Realbewertung Gerald Stocker e. U.

Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS
CIS ImmoZert CIS HypZert (MLV) REV WAVO WRV IRRV (Hons) CIPS
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Kollonitschgasse 5b/2/27, A-2700 Wiener Neustadt
Schrotzbergstraße 8/19, A-1020 Wien
Tel: +43 676 470 08 09
stocker@realbewertung.at, www.realbewertung.at

Befund und Gutachten zur

Ermittlung des Verkehrswertes

des Wohnungseigentumsobjektes

Geschäftslokal Top 9, Einlagerungsraum Top 9

Hirschengasse 5, A-1060 Wien

B-LNR 83, EZ 381, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien

Bewertungsstichtag: 23. September 2024

Qualitätsstichtag: 23. September 2024

Management Summary

Auftraggeber	Frau Rechtsanwältin Dr. Angela Steger Rabensteig 1, A-1010 Wien als Insolvenzverwalterin der BBB Immo GmbH Stephansplatz 3, A-1010 Wien
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes
Annahmen	siehe Pkt. 1.1.3 auf S. 7 in diesem Gutachten
Besondere Annahmen	siehe Pkt. 1.1.4 auf S. 8 in diesem Gutachten
Zweck der Wertermittlung	siehe Pkt. 1.1.5 auf S. 8 in diesem Gutachten
Liegenschaft	Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal Top 9, Einlagerungsraum Top 9, Hirschengasse 5, A-1060 Wien B-LNR 83, EZ 381, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien
Bewertungsstichtag	23. September 2024 (Datum der Befundaufnahme)
Qualitätsstichtag	23. September 2024 (Datum der Befundaufnahme)
Bewertungsmethodik	Ertragswertverfahren
Nutzflächen laut Nutzwertgutachten	rund 39,43 m² Geschäftsfläche, rund 4,27 m² Fläche Laubengang, rund 2,01 m² Einlagerungsraumfläche
Nutzflächen laut Amtsgutachten	rund 37,73 m² MRG-Fläche, Einlagerungsraumfläche nicht erhoben
Verkehrswert	**€ 115.000,–** **(Euro Einhundertfünfzehntausend)**

Inhaltsverzeichnis

Management Summary 2
Inhaltsverzeichnis 3
1 Allgemeines 7
1.1 Auftraggeber, Auftrag, (besondere) Annahmen, Zweck der Wertermittlung 7
1.1.1 Auftraggeber 7
1.1.2 Auftrag 7
1.1.3 Annahmen 7
1.1.4 Besondere Annahmen 8
1.1.5 Zweck der Wertermittlung 8
1.2 Stichtage, Befundaufnahme und Besichtigung 8
1.2.1 Bewertungsstichtag 8
1.2.2 Qualitätsstichtag 8
1.2.3 Befundaufnahme 8
1.2.4 Besichtigung 9
1.3 Bewertungsgrundlagen und Unterlagen 10
1.3.1 Unterlagen des Auftraggebers 10
1.3.2 Selbst beschaffte Unterlagen 10
1.4 Vorbemerkungen 13
1.4.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz und Normengruppe B 1802 13
1.4.2 Einhaltung nationaler und internationaler Standards 13
1.4.3 Verkehrswert und andere Wertbegriffe 14
1.4.4 Lastenfreiheit 14
1.4.5 Währungsbeträge, Flächenmaße 14
1.4.6 Gebäudeausstattung, Außenanlagen, Fahrnisse, Bauaufträge 15
1.4.7 Umsatzsteuer 15
1.4.8 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht 16
1.4.9 Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit 16
2 Befund 17
2.1 Lage 17
2.1.1 Makrolage 17
2.1.2 Mikrolage 18
2.2 Grundbuch 29
2.2.1 Aufschrift 29
2.2.2 A 1-Blatt 30

2.2.3 A 2-Blatt 30
2.2.4 B-Blatt 30
2.2.5 C-Blatt 31
2.2.6 Außerbücherliche Rechte und Lasten 39
2.2.7 Grundbuchauszug 39
2.3 Digitaler Katastralplan 39
2.3.1 Gst.-Nr. 687, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien 39
2.3.2 Digitaler Katastralplan (ohne Luftbild) 40
2.3.3 Digitaler Katastralplan (mit Luftbild) 41
2.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen 42
2.4.1 Flächenwidmung 42
2.4.2 Bebauungsbestimmungen 44
2.4.3 Abschließende Bemerkungen 44
2.5 Kriegssachschädenverzeichnis 45
2.6 Kontaminierung, Naturgefahren, Senderkataster, Lärminformationen 46
2.6.1 Kontaminierung 46
2.6.2 Naturgefahren 47
2.6.3 Senderkataster 52
2.6.4 Lärminformationskarten 53
2.7 Wohnungseigentumsobjekt 56
2.7.1 Allgemeine Beschreibung 56
2.7.2 Ver- und Entsorgung 57
2.7.3 Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal Top 9, Einlagerungsraum Top 9 57
2.7.4 Wohnungseigentumsreserve und Vorschreibung 60
2.7.5 Bau- und Erhaltungszustand 61
2.7.6 Bestandrechte, Rechte Dritter und Zubehör 62
2.7.7 Grenzüberbau und Energieausweis 63
2.7.8 Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben 63
2.7.9 Fotodokumentation 64
3 Gutachten (Wertermittlung) 86
3.1 Annahmen und besondere Annahmen 86
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 86
3.2.1 Stand der Wissenschaft 86
3.2.2 Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren 87
3.2.3 Immobilienmarkt und Wertermittlungsverfahren 88
3.3 Bodenwert 90
3.3.1 Vergleichstransaktionen 90

3.3.2 Zu- und Abschläge 91
3.3.3 Ausreißerprüfung 92
3.3.4 Grundkostenanteil 92
3.3.5 Bodenwert 92
3.4 Ertragswert Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal Top 9 93
3.4.1 Jahresrohertrag 93
3.4.2 Bewirtschaftungsaufwand 94
3.4.3 Nicht umlagefähige Betriebskosten 94
3.4.4 Nicht umlagefähige Verwaltungskosten 95
3.4.5 Instandhaltungskosten 95
3.4.6 Mietausfallwagnis 95
3.4.7 Jahresreinertrag 95
3.4.8 Vervielfältiger 96
3.4.9 Bodenwert und Bodenwertverzinsung 98
3.4.10 Ertragswert vor weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 99
3.4.11 Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs 99
3.4.12 Wert des Zubehörs und der Fahrnisse 100
3.4.13 Sonstige wertbeeinflussende Umstände 100
3.4.14 Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände 101
3.4.15 Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 101
3.5 Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes 101
3.5.1 Marktanpassung 101
3.5.2 Verkehrswert 102
3.5.3 Plausibilisierung 104
Zusammenfassung 105
Bewertungsrelevante Anhänge 106
Grundbuchauszug: B-LNR 83, EZ 381, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien 107
Wohnungseigentumsvertrag BG 010 TZ 4107/2013 110
Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag BG 010 TZ 6836/2014 136
2. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag BG 010 TZ 6603/2017 187
Amtsgutachten vom 04. April 2024 244
1. Planwechsel 2016: Plankopf 260
1. Planwechsel 2016: Lageplan 261
1. Planwechsel 2016: Grundriss Kellergeschoß 262
1. Planwechsel 2016: Grundriss Kellergeschoß – Einlagerungsraum Top 9 263
1. Planwechsel: Grundriss Erdgeschoß 264

1. Planwechsel: Grundriss 1. Obergeschoß 265
1. Planwechsel: Grundriss 1. Obergeschoß – Geschäftslokal Top 9 266
1. Planwechsel 2016: Grundriss 2. Obergeschoß 267
1. Planwechsel 2016: Grundriss 3. Obergeschoß 268
1. Planwechsel 2016: Grundriss 1. Dachgeschoß 269
1. Planwechsel 2016: Grundriss 2. Dachgeschoß 270
1. Planwechsel 2016: Straßenansicht 271
1. Planwechsel 2016: Hofansicht, Schnitt DD 272
1. Planwechsel 2016: Hofansicht 273
1. Planwechsel 2016: Schnitt BB 274
1. Planwechsel 2016: Schnitt AA 275
1. Planwechsel 2016: Schnitt CC 276
Mietvertrag aus dem Jahr 1997 277
Literaturverzeichnis 280
Abbildungsverzeichnis 282
Tabellenverzeichnis 284

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber, Auftrag, (besondere) Annahmen, Zweck der Wertermittlung

1.1.1 Auftraggeber

- Frau Rechtsanwältin Dr. Angela Steger
- Rabensteig 1, A-1010 Wien
- als Insolvenzverwalterin der
- BBB Immo GmbH
- Stephansplatz 3, A-1010 Wien

1.1.2 Auftrag

Ermittlung des **Verkehrswertes** des **Wohnungseigentumsobjektes**

- Geschäftslokal Top 9, Einlagerungsraum Top 9
- Hirschengasse 5, A-1060 Wien
- B-LNR 83, EZ 381, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien

unter **Berücksichtigung**

- der **Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 7 in diesem Gutachten),
- der **besonderen Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.4 auf S. 8 in diesem Gutachten) sowie
- des **Zwecks der Wertermittlung** (vgl. Pkt. 1.1.5 auf S. 8 in diesem Gutachten).

1.1.3 Annahmen

Soweit nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden sind, muss der Bewerter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien **Einschätzungen** und **Annahmen** treffen.[1] Der Sachverständige geht im Rahmen des vorliegenden Gutachtens von den **folgenden Annahmen** aus:

- **Geldlastenfreiheit** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes
- **Kontaminationsfreiheit** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes
- **Kein Abgabenrückstand** bei den laufenden **Gemeindeabgaben** (insbesondere Grundsteuer, Wasserbezugsgebühr, Kanalbenützungsgebühr, Wasserbereitstellungsgebühr, Abfall- und Seuchenabgaben)
- Vollständige **Entrichtung der Aufschließungsabgaben** und der **Anschlussgebühren** für Gas, Wasser und Kanal
- **Nicht-Vorliegen** von **außerbücherlichen Rechten** und **Lasten**

[1] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.1.

1.1.4 Besondere Annahmen

- Sofern von einem **Umstand** auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum **Tag der Befundung verifizierbar** ist, gilt dies als eine **besondere Annahme**. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den **Bewertungsgegenstand** (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch **nicht** auf den **Käuferkreis**.[2]
- Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens werden **keine besonderen Annahmen** getroffen.

1.1.5 Zweck der Wertermittlung

- Das **Verkehrswertgutachten** wird **ausschließlich** für **Verwertungszwecke des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes durch die Insolvenzverwalterin** benötigt.

1.2 Stichtage, Befundaufnahme und Besichtigung

1.2.1 Bewertungsstichtag

- Der **Bewertungsstichtag** ist jener **Tag**, für den der **Wert ermittelt** wird.[3]
- Als Bewertungsstichtag gilt im vorliegenden Fall das **Datum der Befundaufnahme** (vgl. Pkt. 1.2.3 auf S. 8 in diesem Gutachten), d. h. der **23. September 2024**.

1.2.2 Qualitätsstichtag

- Der **Qualitätsstichtag** ist jener **Tag**, an dem aus **rechtlichen** oder **sonstigen Gründen** der **Liegenschaftszustand** zu einem **anderen Zeitpunkt als** zum **Bewertungsstichtag** maßgebend ist.[4]
- Im bewertungsgegenständlichen Fall entspricht der **Qualitätsstichtag** dem **Zeitpunkt der Befundaufnahme**, d. h. der **23. September 2024.**

1.2.3 Befundaufnahme

- Die **Befundaufnahme** der **Liegenschaft** wurde am **23. September 2024** von Herrn **Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS WAVO WRV** (Realbewertung Gerald Stocker e. U., allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger) durchgeführt.
- Bei der Befundaufnahme waren **folgende weitere Person anwesend**:
- Frau Melanie Wallner, Mitarbeiterin von Realbewertung Gerald Stocker e. U. Kollonitschgasse 5b/2/24, 2700 Wiener Neustadt
- Herr Valentin Barisic, PMV Immobilien Management GmbH, Prinz-Eugen-straße 8-10, 1010 Wien

[2] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.2.
[3] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.8.
[4] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.22.

1.2.4 Besichtigung

1.2.4.1 Besondere Hinweise

Bei der **Befundaufnahme** wurde das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt wie folgt **besichtigt**:

- **Wohnungseigentumsanlage**: Die **Wohnungseigentumsanlage** wurden von **außen** (Fassadenflächen) als auch die **Allgemeinbereiche** (zentrales Stiegenhaus, Innenhof, Kellerflächen) besichtigt. Der **Innenhof** sowie die **hofseitigen Fassadenflächen** konnten mangels Zutrittsmöglichkeit **nicht besichtigt** werden. Für diese Flächen geht der Sachverständige von einem **ordnungsgemäßen und guten Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand** aus.
- **Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal Top 9**: Das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt**, welches zu **Wohnzwecken ausgebaut** ist und auch zu **Wohnzwecken genutzt** wird, konnte **von innen besichtigt** werden. Der gem. Nutzwertgutachten dem Wohnungseigentumsobjekt **zugeordnete Einlagerungsraum Top 9** wurde im Rahmen der Befundaufnahme **nicht besichtigt**. Bei diesem Einlagerungsraum geht der Sachverständige von einem **ordnungsgemäßen und guten Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand** aus.
- Die **Technikräume** konnten im Rahmen der Befundaufnahme **nicht besichtigt** werden. Im Rahmen der Besichtigung wurde die **Funktionsweise** sowie die **Qualität** der **haustechnischen Einrichtungen,** der **besonderen Betriebseinrichtungen** sowie des **Zubehörs** nicht geprüft.

1.2.4.2 Allgemeine Hinweise

- Die Liegenschaft sowie das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt wurden mit **bloßem Augenschein** besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen.
- Eine **Überprüfung** der **baubehördlichen Genehmigung** des Bestandes und **widmungsgemäßer Nutzungen** wurde auftragsgemäß **nicht durchgeführt**.
- Vom Sachverständigen wurden **weder** eine **bauliche noch** eine **bauphysikalische Untersuchung** des Gebäudes durchgeführt, **noch** wurde eine **Untersuchung** der **Teile** durchgeführt, welche **überdeckt** sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Die **Funktionsfähigkeit** der **haustechnischen** und **sonstigen technischen Anlagen** wurde seitens der Sachverständigen **nicht geprüft**.
- **Detaillierte Untersuchungen**, insb. zerstörende Untersuchungen wurden **nicht ausgeführt**, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen. Sie dürfen daher nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Tragwerk in seiner Gesamtheit beurteilen.
- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls **kein Gutachten** über den allgemeinen **Erhaltungszustand** des Hauses i. S. d. **§ 37 (4) WEG 2002** darstellt. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

1.3 Bewertungsgrundlagen und Unterlagen

Der Sachverständige geht bei der **Gutachtenserstellung** von den ihm zur Verfügung **gestellten Unterlagen** und dem ihm **übermittelten** sowie **selbst beschafften Informationen** aus.

1.3.1 Unterlagen des Auftraggebers

Die nachfolgenden Unterlagen wurden dem Sachverständigen **seitens** des **Auftraggebers übermittelt** und bilden die **Grundlage** für die vorliegende Wertermittlung:

- Beschluss (GZ: 39 R 290/23w) vom 12. Juni 2024
- Beschluss (GZ: 48 MSch 33/17m – 109) vom 30. Juli 2024
- E-Mail vom 29. Juli 2024
- Gutachten des SV Dipl.-Ing. Michael Hirsch vom 31. Jänner 2023
- Mietvertrag Top 9 aus dem Jahr 1952
- Mietzinsliste vom 03. März 2023
- Mietzinsliste vom August 2024
- Objektabrechnung 2023 des RA Dr. Georg Haunschmidt vom 26. Juni 2024
- Teilsachbeschluss vom 12. Juni 2024
- Vorschreibung ab 09/2024 des RA Dr. Georg Haunschmidt für Geschäftslokal Top 9 vom 1. September 2024

1.3.2 Selbst beschaffte Unterlagen

Die nachfolgenden Unterlagen wurden **vom Sachverständigen erhoben** und finden im Rahmen des vorliegenden Gutachtens **Verwendung**:

- Amtsgutachten zur Ermittlung der Nutzfläche (GZ: 1158957-2023-5) der Stadt Wien, Gruppe Miet- und Nutwertberechnung vom 4. April 2024
- Antrag auf Überprüfung der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 und Feststellung des richtigen Verteilungsschlüssels vom 12. September 2023
- Aufzug-Anzeige, Errichtung Personenaufzug, samt Gutachten über die Abnahmeprüfung der Anlage vom 6. September 2016, Beschreibung der Auszugsanlage vom 6. März 2015, Lageplan vom 28. Januar 2015, Statische Vorberechnung vom 18. Februar 2015, eingereicht am 13. September 2016
- Aufzugs-Anzeige Errichtung samt Lageplan Personen- Aufzug vom 2. Juli 2019, Änderung: 11. Dezember 2019 vom 22. Dezember 2020
- Auswechslungsplan aus dem Jahr 1903; Planinhalt: Souterrain, Parterre, I. Stock
- Auswechslungsplan aus dem Jahr 1903; Planinhalt: II. und III. Stock, Dachboden
- Auswechslungsplan aus dem Jahr 1903; Planinhalt: Schnitt, Situation, Detaile
- Auswechslungsplan aus dem Jahr 1903; Planinhalt: II. und III. Stock, Dachboden
- Bebauungs- und Flächenwidmungsplan: Auszug über das geographische Informationssystem der Stadt Wien
- Baubewilligung bauliche Umgestaltungen an das Stadtbauamt vom 10. Juli 1905
- Baubewilligung bauliche Umgestaltung vom 25. Februar 1912
- Bauinspektion – Bearbeitungsbogen (§ 62 BO) vom 30. April 2013
- Bescheid Bauliche Umgestaltungen vom 8. November 1928

- Bescheid Benützungsbewilligung vom 3. Juli 1929
- Bescheid Kenntnisnahme bauliche Veränderungen vom 10. Juli 1933
- Bescheid Lastenaufzug, Baubewilligung vom 3. März 1942
- Bescheid Lastenaufzug, Widerruf der Baubewilligung vom 30. Juli 1942
- Bescheid Lastenaufzug, Baubewilligung vom 9. Dezember 1942
- Bescheid bauliche Veränderungen vom 15. Mai 1944
- Bescheid Bauliche Veränderungen vom 2. Februar 1953
- Bescheid Bauliche Abänderungen u. Wohnungsteilung vom 23. Mai 1955
- Bescheid Bauliche Abänderungen vom 17. Juli 1956
- Bescheid Bauliche Änderungen, Zubau, nachträgliche Bewilligung vom 2. Dezember 1998
- Bescheid Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung 1960 (StVO), Gebrauchsabgabe vom 6. Juni 2001
- Bescheid Liegenschaft Esterhazygasse 15, Bauliche Änderungen und Dachgeschoßzubau, Baubewilligung vom 3. Mai 2004 – Sicherstellung des Stellplatzes
- Bescheid (AZ: MA37/32254/2013/0001) Bauliche Änderungen, Dachgeschoßzubau, Zubau eines hofseitigen Aufzugsschachtes vom 7. März 2014; Baubewilligung, Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt
- Bescheid (AZ: MA37/439262-2014-82) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) vom 24. März 2017
- Beschreibung der in den einzelnen Räumen des projektierten Fabriksgebäudes zur Ausführung gelangenden Arbeiten zum Betriebe einer Weberei aus dem Jahr 1902
- Bestandsplan zur Teilfertigstellung (Plan-Nr. hirscheb5 BzF) vom 5. Juli 2017, Planverfasser: basis-zt GmbH, Planinhalt: Grundriss, Lageplan, Ansichten und Schnitte
- Bestandsplan zur Fertigstellung (Plan-Nr. hirscheb5 BzF) vom 15. Februar 2022, Planverfasser: basis-zt GmbH, Planinhalt: Grundriss, Lageplan, Ansichten und Schnitte
- Bewilligung Geschäftslokale aus dem Jahr 1920
- Denkmalschutz: Einsicht in die Denkmalliste des Bundesdenkmalamtes
- Einreichplan um nachträgliche Baubewilligung über bauliche Änderungen im Erdgeschoß aus dem Jahr 1998
- Einreichplan (Plan-Nr. hirschen127 Einreichplan) vom 10. Januar 2014; Planverfasser: basis-zt GmbH, Planinhalt: Grundriss, Lageplan, Ansichten und Schnitte
- Einreichplan 1. Planwechsel (Plan-Nr. hirschen127 planwechsel) vom 30. Mai 2016, korr. 12. Juli 2016; Planverfasser: basis-zt GmbH, Planinhalt: Grundriss, Lageplan, Ansichten und Schnitte
- Erklärung des/r Bauführers/in zur Fertigstellung gemäß § 62 Abs. 7 BO (nach Bauanzeige) vom 27. März 2013
- Grundbuchauszug: Abfrage über den privaten Datenanbieter Manz
- Grundkostenanteile: Abfrage von Objekten in vergleichbaren Lagen in 1050 Wien, 1060 Wien und 1070 Wien über den privaten Datenanbieter EXPLOREAL
- Fertigstellungsanzeige vom 21. Oktober 2022
- Fertigstellungsmeldung vom 27. März 2013
- Immobilien-Preisspiegel des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich
- Infrastruktur: Auszug über den privaten Datenanbieter ImmoNetZT
- Instandsetzungsplan des neuen Betriebsraumes vom April 1944
- Jahresvorausschau 2024 der Dr. Haunschmidt Hausverwaltung vom Dezember 2023
- Katastralplan: Auszug über das geographische Informationssystem der Stadt Wien
- Kaufvertrag (BG 010 TZ 4107/2013) vom 19. März 2013
- Kaufvertrag (BG 010 TZ 6802/2022) vom 4. November 2021

- Kraftbetriebe Parkeinrichtung – Anzeige, samt Abnahmegutachten Parkautomat vom 12. Oktober 2015, Beschreibung der kraftbetriebenen Parkeinrichtung, Plan Anzeige Parkeinrichtung (Plan-Nr. hirschen5 KFZ1) vom 24. Juni 2019, Planinhalt: Grundrisse, Lageplan, Ansicht und Schnitt; eingereicht am: 29. Juli 2019
- Lärminfo-Karte: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Lärminfo.at (Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie
- Liegenschaftszinssätze des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Mitteilung der MA 50 – Wiener Schlichtungsstelle, Dezernat I betreffend das Verfahren gemäß § 17 Mietrechtsgesetzt – MRG, Beginn der Anschlagfrist: 12. April 2024
- Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 19. März 2013 (BG 010 6836/2014) vom 25. Juni 2014
- Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 19. März 2013 samt Nachtrag zu diesem Wohnungseigentumsvertrag vom 25. Juni 2014 (BG 010 TZ 6603/2017) vom 10. Juli 2017
- Nachweis über die Sicherstellung von Einstellplätzen im Sinne des § 37 Wiener Garagengesetzt (WGG) vom 3. August 2003
- Naturgefahren: Abfrage über den öffentlichen Datenanbieter eHora
- Nutzwertgutachten (BG 010 TZ 4107/2013) der basis-zt GmbH vom 15. März 2013
- Nutzwertgutachten (BG 010 TZ 6836/2014) der basis-zt GmbH vom 15. Mai 2014
- Nutzwertgutachten (BG 010 TZ 6603/2017) der basis-zt GmbH vom 30. April 2017
- Plan zur Erbauung eines Fabirks-Traktes vom Jahr 1902, Planinhalt: Souterrain, Parterre, I. Stock
- Plan zur Erbauung eines Fabirks-Traktes vom Jahr 1902, Planinhalt: II. und III. Stock, Dachboden
- Plan zur Erbauung eines Fabirks-Traktes vom Jahr 1902, Planinhalt: Schnitt, Situation, Detaile
- Plan aus dem Jahr 1909
- Plan für die Adaptierungen zweier Räume für Garagierungszwecke vom 17. Juli 1928
- Plan bauliche Veränderungen vom 5. Juli 1933
- Plan zur Herstellung von Adaptierungsarbeiten aus dem Jahr 1912
- Plan über die Adaptierungsarbeiten im 1. Stock des Wohngebäudes aus dem Jahr 1955
- Plan über die Umgestaltung des 2. und 3. Stockes aus dem Jahr 1956
- Plan Bauanzeige Trennung der Werkstätten Top 10 und 18 vom 25. Januar 2013
- Rücksprache bei Immobilienmaklern, Immobilienverwaltern und Sachverständigen
- Sachverständigengutachten über die Ermittlung der Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile zum Zwecke der Änderung von Nutzwerten der basis-zt GmbH vom 15. Mai 2014
- Sachverständigengutachten über die Ermittlung der Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile zum Zwecke der Änderung von Nutzwerten der basis-zt GmbH vom 30. April 2017
- Senderkataster: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Forum Mobilkommunikation
- Statische Berechnung der Druckbeanspruchung des Erdreiches, ohne Datum
- Teil-Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige vom 17. Mai 2017
- Teilfertigstellungsanzeige vom 29. September 2017
- Urkunde aus dem Bauakt vom 9. September 1902
- Urkunde aus dem Bauakt vom 8. April 1903
- Urkunde aus dem Bauakt vom 30. Mai 1903
- Urkunde aus dem Bauakt von 3. Oktober 1909

- Wohnungseigentumsvertrag (BG 010 TZ 4107/2013) vom 19. März 2013
- Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Umweltbundesamt GmbH
- Vergleichspreise zu Plausibilisierungszwecken über den privaten Datenanbieter Immo-NetZT
- Zustimmungserklärung (BG 010 TZ 6836/2014) vom 27. Juni 2014

1.4 Vorbemerkungen

1.4.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz und Normengruppe B 1802

Das Gutachten wurde nach den Bestimmungen des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992** sowie unter Berücksichtigung der folgenden Normen aus der **Normengruppe B 1802** erstellt:

- ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
- ÖNORM B 1802-2: Liegenschaftsbewertung Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)
- ÖNORM B 1802-3: Liegenschaftsbewertung Teil 3: Residualwertverfahren

1.4.2 Einhaltung nationaler und internationaler Standards

- **Nationale Standards:**
  - Dem Sachverständigenwesen liegt in Österreich das Sachverständigen- und Dolmetschergesetz (SDG) zugrunde.
  - Sofern die Wertermittlung für eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erstellt wird, erfolgt die Bewertung gem. § 29 ImmoInvFG (Immobilien-Investmentfondsgesetz)
- **Internationale Standards:** Der Sachverständige hält im Rahmen der Wertermittlung zudem die nachfolgenden internationalen Richtlinien ein:
  - European Valuation Standards (EVS) 2020 der TEGoVA (The European Group of Valuers‘ Associations)
  - International Valuation Standards (IVS) 2020 des IVSC (International Valuation Standards Committee)
  - Bewertung – Globale Standards 2020 der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)
  - International Accounting Standards (IAS)/International Financial Reporting Standards (IFRS) des IASB (International Accounting Standards Board)

1.4.3 Verkehrswert und andere Wertbegriffe

Der **Verkehrswert** ist jener **Preis**, der bei einer **Veräußerung** der Liegenschaft im **redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt** werden kann.[5] Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben die **besondere Vorliebe** und andere **ideelle Wertzumessungen** einzelner Personen **außer Betracht** zu bleiben.[6] Der Verkehrswert entspricht dem **Marktwert** einer Liegenschaft.[7]

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der **Verkehrswert nicht ident** mit den **nachfolgenden Wertbegriffen**, die u. a. in der ÖNORM B 1802-1 definiert werden, **ist**:

- beizulegender Zeitwert
- beizulegender Wert
- Beleihungswert nach BWG bzw. EVS
- fairer Wert
- Fixpreis nach WGG
- Individualwert
- vorhandener Bauwert gem. BauRG

Weiters ist der **Verkehrswert nicht** mit den folgenden – im **Ertragsteuer- und Unternehmensrecht** – definierten Wertbegriffen **ident**:

- fiktive Anschaffungskosten
- gemeiner Wert
- Teilwert

1.4.4 Lastenfreiheit

- Die vorliegende **Wertermittlung** erfolgt – wenn nicht ausdrücklich anders angegeben – **geldlastenfrei**. Eine **rechtliche** und **steuerliche Beurteilung** wird vom Gutachter **nicht vorgenommen**. Es wird angenommen, dass ggf. wertbeeinflussende **Abgaben**, **Beiträge** oder **Gebühren** zum **Stichtag bezahlt** sind. Der Gutachter geht davon aus, dass **Grundstücksabtretungen**, **Sonderumlagen** oder ähnliches **nicht mehr anfallen**.
- Es wurde **nicht geprüft**, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche **nicht** im **Grundbuch** eingetragenen **Rechte und Lasten**, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen der Liegenschaftseigentümer **bestehen**.

1.4.5 Währungsbeträge, Flächenmaße

- Die **Währungsbeträge** sind in **Euro** angegeben. Die **Flächenmaße** werden in **Quadratmeter** angegeben. Maße und Flächen sind den **vorgelegten Unterlagen entnommen** und wurden örtlich **nicht** oder nur **stichprobenweise überprüft**. Technische **Berechnungen** wurden **überschlägig**, d. h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt, wie es für die Ermittlung des Wertes maßgeblich ist.

[5] Vgl. § 2 (2) LBG, vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.26.
[6] Vgl. § 2 (3) LBG.
[7] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Anm. 1 zu Pkt. 3.26. Demnach führen die Ermittlung des Verkehrswertes und die Ermittlung des Marktwertes gem. § 103 (1) lit aa bb BWG sowie gem. EVS 2020 zum selben Ergebnis.

- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird **angenommen**, dass **konsensgemäß gebaut** wird und wurde, daher **keine Abweichungen** der **tatsächlichen Bauführung** vom **genehmigten Bauplan** vorliegen und auch künftig nicht vorliegen werden und sämtliche behördliche **Auflagen erfüllt** wurden und auch künftig werden.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

1.4.6 Gebäudeausstattung, Außenanlagen, Fahrnisse, Bauaufträge

- Die Bewertung der Liegenschaft **beinhaltet** grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten **Gebäude** und die darin eingebaute **Gebäudeausstattung**, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Wert berücksichtigt.
- Die auf der Liegenschaft vorhandenen **Fahrnisse**, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Wert **nicht eingerechnet**.
- **Bauaufträge** wurden seitens des Auftraggebers des vorliegenden Gutachtens **nicht bekannt gegeben**. Sonstige Verfahren wurden nicht erhoben oder mitgeteilt und werden daher im Rahmen der vorliegenden Bewertung nicht berücksichtigt.

1.4.7 Umsatzsteuer

- Die Lieferung von Grundstücken ist **steuerfrei**.[8] Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht allerdings die **Möglichkeit**, diese Lieferungen gem. **§ 6 (2) UStG steuerpflichtig zu behandeln**.
- Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit **Inrechnungstellung** von **20 % USt** verwertet, so ist die Umsatzsteuer dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine ev. **Vorsteuerkorrektur** nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % USt verkauft werden, wären ev. geltend gemachte **Vorsteuerabzüge** von baulichen Maßnahmen der letzten 10 oder 20 Jahre zu **berichtigen** und anteilig an die **Finanzverwaltung abzuführen**.
- Im **Zwangsversteigerungsverfahren** kommt es zum **Übergang der Steuerschuld**, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gem. § 6 (2) UStG verzichtet und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.[9] **Bemessungsgrundlage** in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das **Meistbot**, welches in diesem Fall einen **Nettobetrag** (also exkl. der auf den Erwerber übergehenden USt) darstellt.
- Erfolgt eine **Option** zur **Steuerpflicht** und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, ist das **Meistbot** als **Bruttobetrag** zu verstehen. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden. Eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie **spätestens 14 Tage** nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem **Gericht mitgeteilt** wird.

[8] Vgl. § 6 (1) Z 9 lit a UStG.
[9] Vgl. § 19 (1b) lit c UStG.

1.4.8 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

- Angesichts der **Unsicherheit** einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insb. der Notwendigkeit, auf **Erfahrungswerte** zurückzugreifen und **Annahmen** zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung **keine** mit **mathematischer Exaktheit feststehende Größe**. Dennoch hat der Gutachter nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.[10]
- Auftraggeber sind entsprechend der Bestimmungen der ÖNORM B 1802-1 insb. darauf hinzuweisen, dass der ermittelte **Verkehrs- bzw. Marktwert** bzw. andere ermittelte Werte **nicht bedeuten**, dass ein entsprechender **Preis** auch bei **gleichbleibenden äußeren Umständen** im **Einzelfall jederzeit**, insb. kurzfristig, am **Markt realisierbar** ist.[11]
- Je nach **Verwertungsdauer** und **Anzahl** der **Interessenten** kann der erzielte **Kaufpreis** daher innerhalb einer **Bandbreite** nach oben und unten **abweichen**. Die Größe der Bandbreite hängt dabei vom **Immobilientyp** (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Büroobjekt, Mietzinshaus, Sonderimmobilie etc.) und der **Größe** des jeweiligen **Immobilienteilmarktes** (Lage der Liegenschaft in einem Ballungszentrum mit vielen Marktteilnehmern oder Lage in einem ländlichen Gebiet mit geringer Immobiliennachfrage) ab.

1.4.9 Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit

- Meine Bewertungen und Berichte sind **streng vertraulich** und **nur** für den **Auftraggeber** bestimmt. Sämtliche **Informationen** und **Unterlagen**, welche mir von Seiten des Auftraggebers schriftlich oder mündlich zur Verfügung gestellt werden, werden von mir **streng vertraulich** behandelt, insb. auch nach Beendigung des Auftrages. An **Dritte** dürfen vertrauliche Informationen **nur** nach vorheriger **ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung** durch den Auftraggeber weitergegeben werden.
- Der vorliegende Bericht wurde ausschließlich zu dem o. a. **Zweck der Wertermittlung** (vgl. Pkt. 1.1.5 auf S. 8 in diesem Gutachten) erstellt. Es wird **gegenüber dritten Parteien keine Haftung** übernommen für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.
- Die **Haftung** für die **Richtigkeit** des **Verkehrswertgutachtens** wird von meiner abgeschlossenen **Vermögensschadenshaftpflichtversicherung** übernommen. Ich weise darauf hin, dass sämtliche Ansprüche des Auftraggebers für allenfalls eintretende Schadensfälle für den **einzelnen Schadensfall** auf die **Deckungssumme** mit dem Betrag von **€ 10.000.000,– beschränkt** ist.
- Für **entgangenen Gewinn**, mittelbare **Schäden** und **Folgeschäden**, insbesondere auch **Mangelfolgeschäden** und **immaterielle Schäden** kann **keine Haftung** übernommen werden.
- Dieser Bericht darf **ohne** meine **schriftliche** und vorab erteilte **Zustimmung** zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, **weder** in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden **noch** in einer anderen Weise **veröffentlicht** werden.
- Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als **unabhängiger Gutachter** objektiv und unparteiisch erstellt hat.

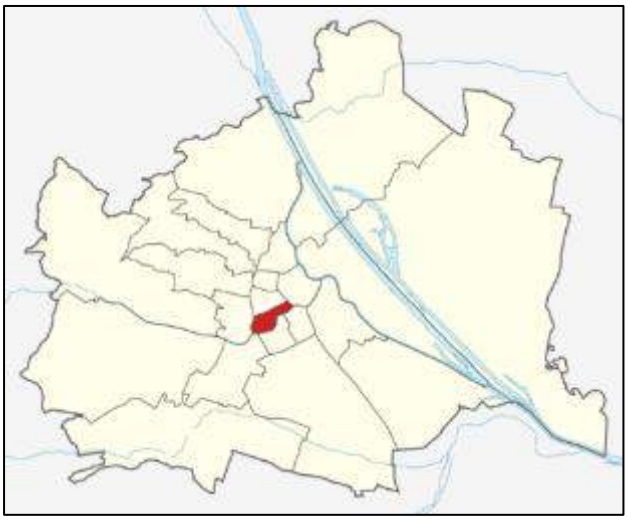
[10] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.
[11] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.

2 Befund

Im **Befund** wird der Bewertungsgegenstand nach seinen **Wertbestimmungsmerkmalen** und seinen **sonstigen** für die Bewertung bedeutsamen **Eigenschaften tatsächlicher** bzw. **rechtlicher Art** beschrieben.

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage



Das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt** liegt im **6. Wiener Gemeindebezirk Mariahilf**.

Mariahilf gehört zu den **inneren Bezirken Wiens**, zum **erweiterten Stadtzentrum**, und ist mit einer **Fläche von 1,485 km²** und **31.386 Einwohnern** (Stand: 1. Jänner 2024) der zweitkleinste Wiener Gemeindebezirk. Er nimmt 0,36 % der Fläche Wiens ein. Der Bezirk gehört zu den am **dichtesten verbauten Bezirken Wiens**. Das Gelände fällt zum **Wienfluss** und zur Inneren Stadt deutlich ab; der Höhenunterschied zwischen Mariahilfer Straße und Wienzeile beträgt fast 30 m, sodass Mariahilf neben dem Alsergrund eine der **steilsten Topographien** der inneren Bezirke aufweist. Zur Überbrückung der Höhenunterschiede wurden mehrere Stiegenanlagen errichtet.

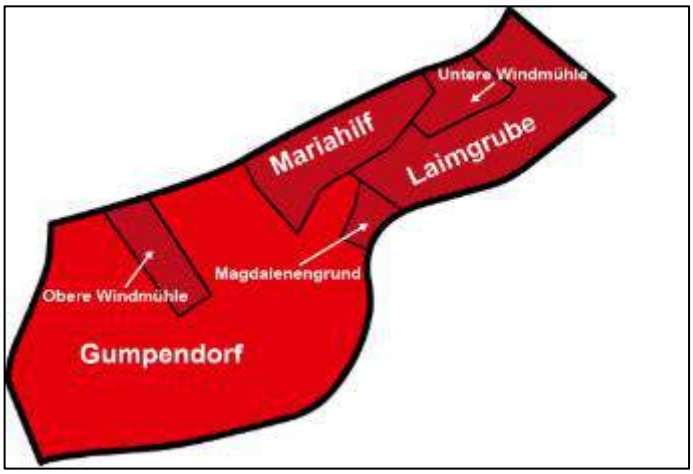
Mariahilf wird folgendermaßen begrenzt: im **Norden** durch Neubau (7. Bezirk), Grenze: Mariahilfer Straße, im **Osten** durch die Innere Stadt (1. Bezirk), Grenze: Getreidemarkt (Zweierlinie), im **Süden** durch Meidling (12. Bezirk), Margareten (5. Bezirk) und Wieden (4. Bezirk), Grenze: Wienfluss, rechte Uferkante, bzw. Naschmarkt, Gehsteigkante zur Rechten Wienzeile und im **Westen** durch Rudolfsheim-Fünfhaus (15. Bezirk), Grenze: Mariahilfer Gürtel und Gumpendorfer Gürtel.

Mariahilf wurde 1850 aus **fünf Vorstädten** gebildet, die den heutigen **Bezirksteilen** entsprechen. Dies sind: Gumpendorf, Laimgrube, Magdalenengrund, Mariahilf und Windmühle (Obere und Untere Windmühle).

Die östlichen Bezirksteile Laimgrube, Windmühle und – zu einem Teil – Mariahilf gehören zur **Außenzone der Welterbestätte Historisches Zentrum von Wien**. Neben dem an der Linken Wienzeile gelegenen **Theater an der Wien** und dem in der Wallgasse gelegenen **Raimund-Theater** befinden sich weitere größere und kleinere Theater und Spielstätten im Bezirk. Weitere bedeutende Gebäude sind der **Flakturm**, welcher das **Haus des Meeres** beherbergt und Hörsäle und Einrichtungen der **Technischen Universität Wien**. Eine weitere **Sehenswürdigkeit** ist der zwischen Rechter und Linker Wienzeile gelegene **Naschmarkt**, mit ca. 2,3 ha der größte innerstädtische Markt der Stadt, auf dem vorwiegend Obst, Gemüse, Backwaren, Fisch und Fleisch gehandelt werden und einem großen Angebot an internationalen Waren.

Mariahilf wird durch drei **Buslinien**, zwei **Straßenbahnlinien** am Gürtel sowie die **U2, U3, U4** und **U6** der **Wiener Linien** erschlossen. Durch den Bau der U5 wird die U2 zukünftig über die Station Neubaugasse und die Station Pilgramgasse Mariahilf Richtung Süden queren, während die U-Bahn-Linie 5 die Station Museumsquartier von der U2 übernehmen wird. An der südlichen Bezirksgrenze verlaufen die **Rechte und die Linke Wienzeile** und an der westlichen Bezirksgrenze die **B221 Mariahilfer Gürtel**. An der nördlichen Bezirksgrenze verläuft die **Mariahilfer Straße**, welche eine der bedeutendsten **Einkaufsstraßen** der Stadt Wien darstellt.

2.1.2 Mikrolage



Das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt** liegt im **Bezirksteil Gumpendorf.**

Gumpendorf nimmt den westlichen Teil des Bezirks Mariahilf ein. Nach dem Vasquez-Plan um 1830 wird es etwa wie folgt begrenzt: im **Norden** durch die Mariahilfer Straße (Grenze zum 7. Bezirk), im **Osten** durch die nördliche Hälfte der Esterházygasse, den anschließenden Abschnitt der Gumpendorfer Straße stadteinwärts bis zum Apollokino, die Kaunitzgasse stadtauswärts bis zur Magdalenenstraße und die von dieser zum Wienfluss führende Proschkogasse, im **Süden** durch den Wienfluss (Grenze zum 5. Bezirk), im **Westen** durch Mariahilfer und Gumpendorfer Gürtel (Grenze zum 15. Bezirk).

Ein großer Teil des Gebiets ist von der Stadt Wien als **bauliche Schutzzone** definiert. Gumpendorf gehört zu den wenigen dörflichen Siedlungen Wiens, deren mittelalterlicher Grundriss im Wesentlichen erhalten geblieben ist. Hier befinden sich zahlreiche **historische Gebäude** und **Institutionen**.

Die **Bevölkerungsentwicklung bis** zum Jahr **2014** sowie die **Bevölkerungsprognosen bis** zum Jahr **2030** und **bis** zum Jahr **2050** sind in der folgenden Abbildung dargestellt:

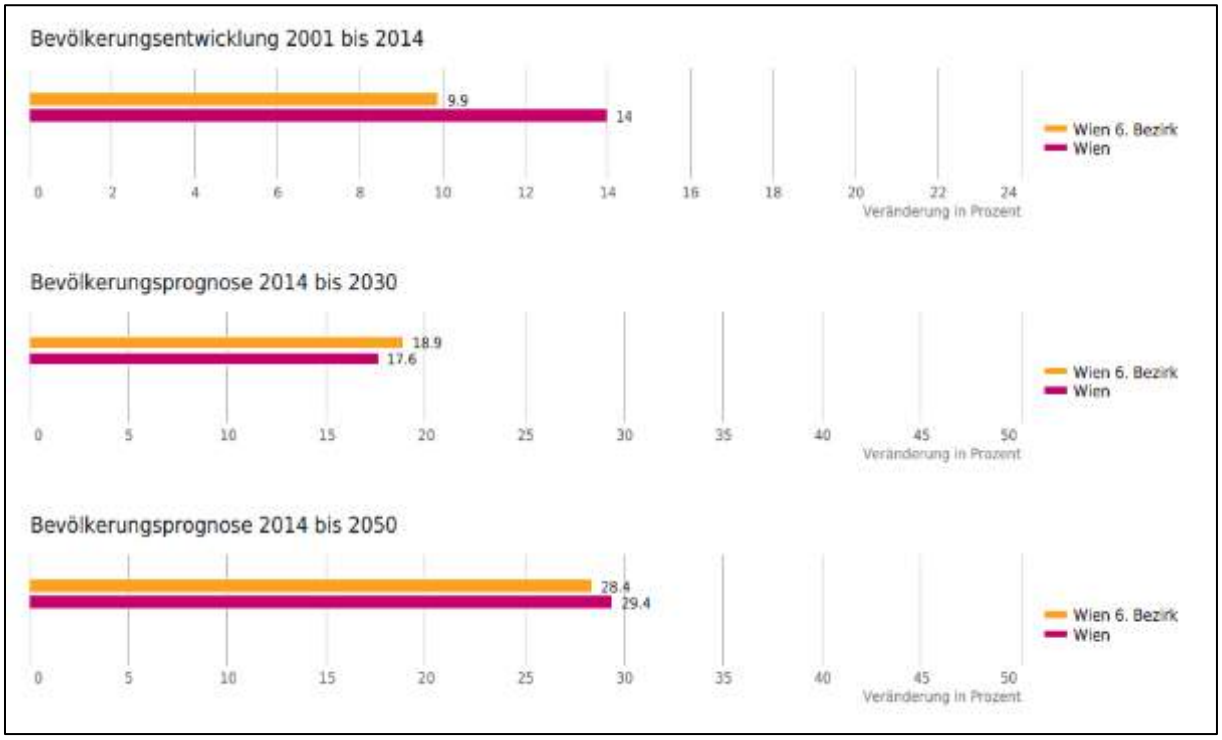


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose 6. Wiener Gemeindebezirk von 2001 bis 2050[12]

Die **Altersverteilung** im **Stadtteil** als auch im **direkten Wohnumfeld** ist **überwiegend** durch die **Gruppe** der **25- bis 44-Jährigen** geprägt. An zweiter Stelle folgt die **Gruppe** der **45- bis 64-Jährigen** und an dritter Stelle die **Gruppe** der **über 64-Jährigen**:

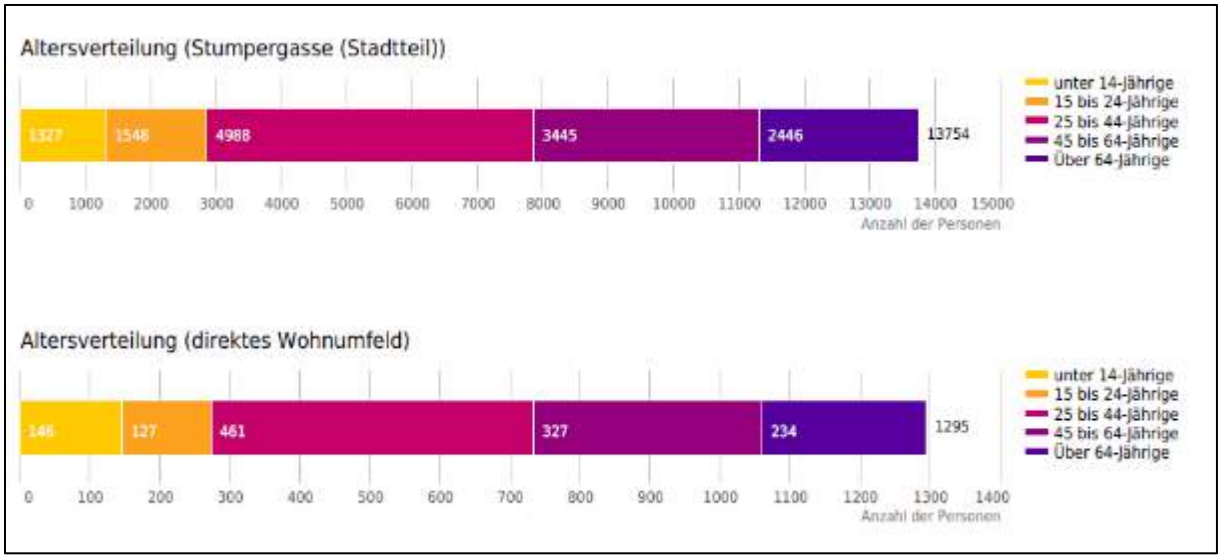


Abbildung 2: Altersverteilung Stadtteil und direktes Wohnumfeld[13]

[12] Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 21.
[13] Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 20.

Die **Arbeitsplatzdichte** gibt Aufschluss darüber, wie viele Arbeitsplätze in der Stadt oder in der Gemeinde vorhanden sind. Eine Dichte von rund 500 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen bedeutet ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeitsplätzen und Wohnbevölkerung. Der **6. Wiener Gemeindebezirk** weist eine Arbeitsplatzdichte von **878 Beschäftigen** je 1.000 Personen auf, was darauf hinweist, dass die Gemeinde eindeutig einen **„Arbeitsbezirk“** darstellt. Diese Arbeitsplatzdichte liegt **über** dem **Wien-Schnitt** mit **541 Beschäftigten**:

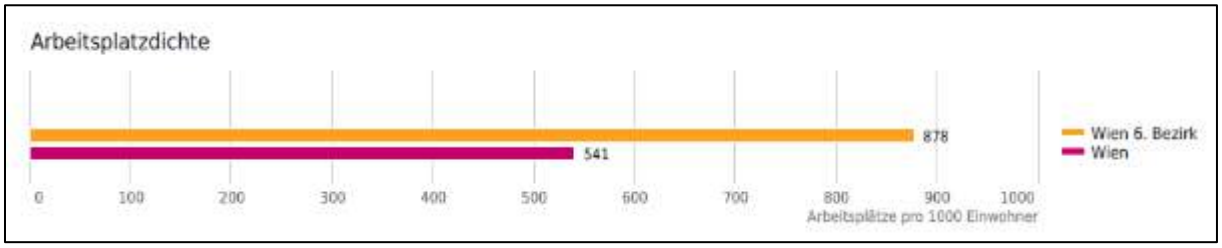


Abbildung 3: Arbeitsplatzdichte 6. Wiener Gemeindebezirk[14]

Die **mittelbare und unmittelbare Umgebung** der gegenständlichen Lage im **6. Wiener Gemeindebezirk** verfügt über drei **Kindergärten bzw. Kinderbetreuungseinrichtungen**, drei **Volksschulen** sowie über **weiterführende Schulen, Hochschulen** und **sonstige Bildungseinrichtungen**:

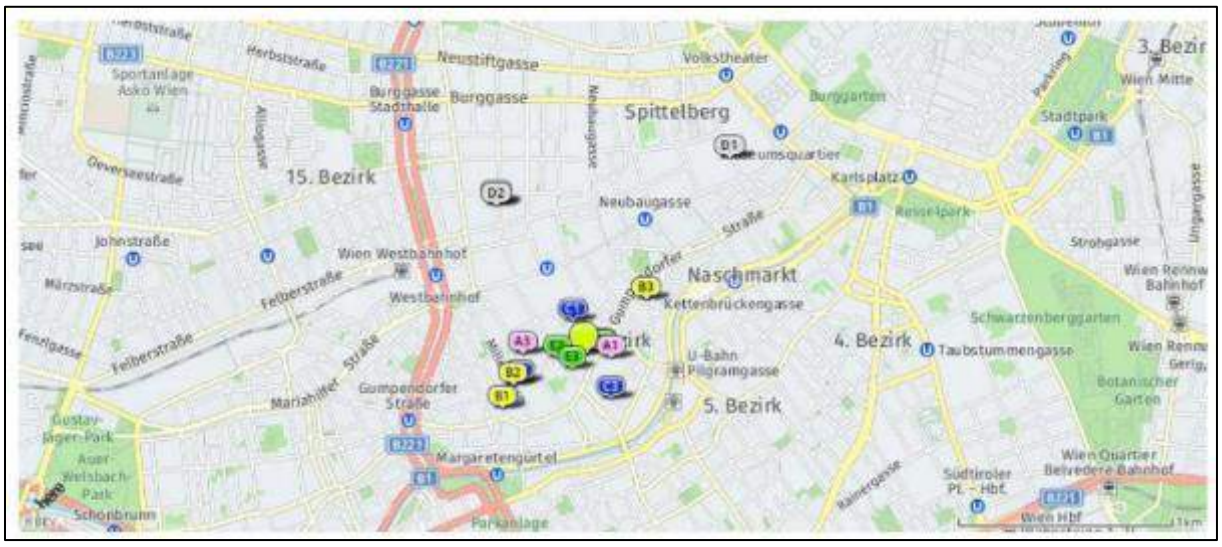


Abbildung 4: Ausbildung und Kinderbetreuung 6. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)[15]

[14] Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 19.
[15] Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 10.

Kinderbetreuung

A1 KINDERAKADEMIE UMKA
Gumpendorferstraße 83-85
1060 Wien
(0,13 km / 0,13 km)
(Luftline / Mit Auto)

A2 Kindergarten
Gumpendorfer Straße 83/Haus 2
1060 Wien
(0,09 km / 0,13 km)
(Luftline / Mit Auto)

A3 NIDO 16
Stumpergasse 31
1060 Wien
(0,29 km / 1,05 km)
(Luftline / Mit Auto)

Volksschule

B1 VS Sonnenuhrgasse 3
Sonnenuhrgasse 3
1060 Wien
(0,46 km / 0,66 km)
(Luftline / Mit Auto)

B2 PVS Liniengasse 21
Liniengasse 21
1060 Wien
(0,36 km / 0,66 km)
(Luftline / Mit Auto)

B3 VS Corneliusgasse 6
Corneliusgasse 6
1060 Wien
(0,39 km / 1,05 km)
(Luftline / Mit Auto)

Schule

C1 WMS Loquaiplatz 4
Loquaiplatz 4
1060 Wien
(0,17 km / 0,39 km)
(Luftline / Mit Auto)

C2 PMS Liniengasse 21
Liniengasse 21
1060 Wien
(0,32 km / 0,63 km)
(Luftline / Mit Auto)

C3 Rg 6 Marchettigasse 3
Marchettigasse 3
1060 Wien
(0,24 km / 1,14 km)
(Luftline / Mit Auto)

Hochschule

D1 Institutsgebäude der Akademie der b...
Karl-Schweighofer-Gasse 3
1070 Wien
(1,15 km / 2,05 km)
(Luftline / Mit Auto)

D2 Universität für Bodenkultur Wien / ...
Schottenfeldgasse 29
1070 Wien
(0,81 km / 2,58 km)
(Luftline / Mit Auto)

D3 Uni Klagenfurt, IFF-Wien
Schottenfeldgasse 29
1070 Wien
(0,82 km / 2,60 km)
(Luftline / Mit Auto)

sonstige Bildung

E1 ZAFI Zahnärztliches Fortbildungsins...
Gumpendorfer Straße 83
1060 Wien
(0,09 km / 0,13 km)
(Luftline / Mit Auto)

E2 C.B.A. Competence Business Academy ...
Linlengasse 9
1060 Wien
(0,13 km / 0,64 km)
(Luftline / Mit Auto)

F1 C2 complete coaching GmbH
Webgasse 6
1060 Wien
(0,08 km / 0,76 km)
(Luftline / Mit Auto)

Abbildung 5: Ausbildung und Kinderbetreuung 6. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)[16]

In der **unmittelbaren Umgebung** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes gibt es drei **praktische Ärzte**, drei **Zahnärzte**, drei **Fachärzte** sowie drei **Kinderärzte**:

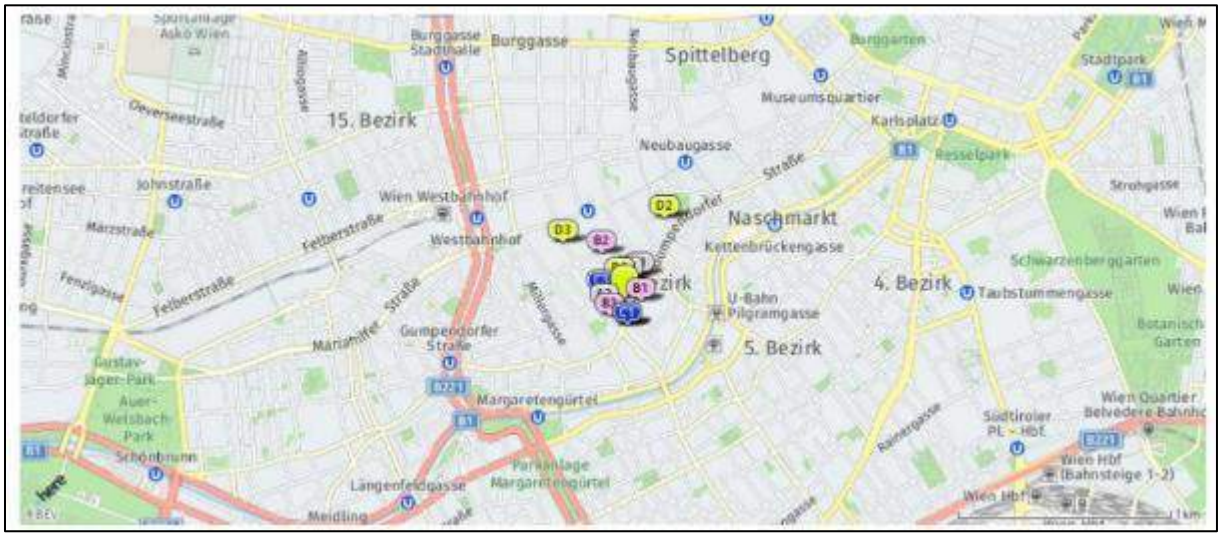


Abbildung 6: Ärzte 6. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)[17]

[16] Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 10.
[17] Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 14.

Arzt für Allgemeinmedizin
A1 Dr. Fidelia Vlasich-Heinisch
Worellstraße 3/37
1060 Wien
(0,13 km / 0,32 km)
(Luftline / Mit Auto)
A2 Dr. Zinatossadat Vatanparast
Loquaiplatz 13
1060 Wien
(0,09 km / 0,38 km)
(Luftline / Mit Auto)
A3 MR Dr. Konstantin Chrysopoulos
Webgasse 11/9A
1060 Wien
(0,10 km / 0,71 km)
(Luftline / Mit Auto)

Zahnarzt
B1 Dr-medic Crupinschi Daniela
Gumpendorfer Straße 87
1060 Wien
(0,08 km / 0,10 km)
(Luftline / Mit Auto)
B2 Dr.-medic stom. Popescu Diana Nicoleta
Mariahilferstraße 81
1060 Wien
(0,23 km / 0,65 km)
(Luftline / Mit Auto)
B3 DDr. Lechner Verena
Webgasse 7
1060 Wien
(0,11 km / 0,76 km)
(Luftline / Mit Auto)

Facharzt
C1 Dr. Ursula Hanusch Facharzt f Inner...
Gumpendorfer Straße 95
1060 Wien
(0,13 km / 0,15 km)
(Luftline / Mit Auto)
C2 Francesconi Claudia Prim.Dr. FA für...
Gumpendorfer Straße 95
1060 Wien
(0,13 km / 0,15 km)
(Luftline / Mit Auto)
C3 OA Dr. Schredl Bruno
Liniengasse 8
1060 Wien
(0,11 km / 0,52 km)
(Luftline / Mit Auto)

Kinderarzt
D1 Dr. Csutak Rozalia
Liniengasse 2b
1060 Wien
(0,09 km / 0,42 km)
(Luftline / Mit Auto)
D2 OA Dr Schreiber Christine
Amerlingstraße 9
1060 Wien
(0,42 km / 0,53 km)
(Luftline / Mit Auto)
D3 OA Dr Blümel Peter
Webgasse 39
1060 Wien
(0,39 km / 2,06 km)
(Luftline / Mit Auto)

Abbildung 7: Ärzte 6. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)[18]

In der **unmittelbaren und mittelbaren Umgebung** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes liegen **Apotheken** sowie **Ärztezentren bzw. Krankenhäuser**, drei **Physiotherapeuten**, drei **Psychotherapeuten** sowie **Seniorenheime** und **Tierärzte**:

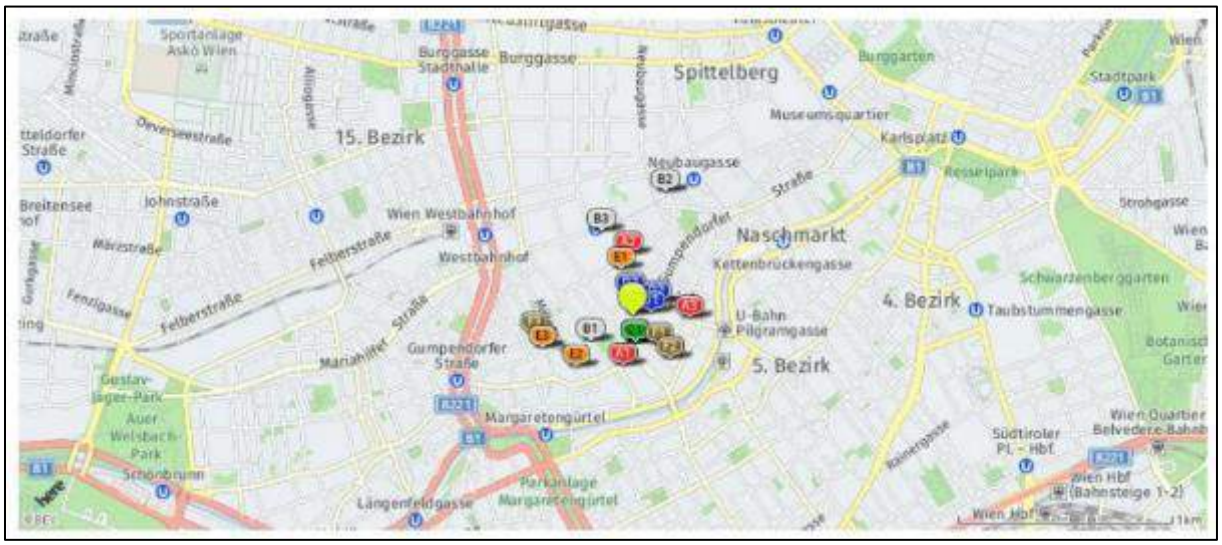


Abbildung 8: Medizinische Versorgung und Therapie 6. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)[19]

[18] Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 14.
[19] Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 16.

Apotheke

A1 Apotheke "Zum heiligen Ägidius"
Gumpendorfer Straße 105
1060 Wien
(0,24 km / 0,27 km)
(Luftline / Mit Auto)

A2 Marien-Apotheke
Schmalzhofgasse 1
1060 Wien
(0,28 km / 0,55 km)
(Luftline / Mit Auto)

A3 Alte Hofmühl-Apotheke
Hofmühlgasse 9
1060 Wien
(0,27 km / 0,85 km)
(Luftline / Mit Auto)

Ärztezentrum/Krankenhaus

B1 Krankenhaus der Barmherzigen Schwes...
Stumpergasse 13
1060 Wien
(0,23 km / 0,48 km)
(Luftline / Mit Auto)

B2 in-form - training - therapie - med...
Mariahilfer Straße 64
1070 Wien
(0,60 km / 0,80 km)
(Luftline / Mit Auto)

B3 Medizin Mariahilf Gruppenpraxis f A...
Mariahilfer Straße 95
1060 Wien
(0,42 km / 2,15 km)
(Luftline / Mit Auto)

Physiotherapeut

C1 Frau Birgit Gallauner
Gumpendorferstraße 95
1060 Wien
(0,13 km / 0,15 km)
(Luftline / Mit Auto)

C2 Frau Klara Jiranek
Gumpendorferstraße 95
1060 Wien
(0,13 km / 0,15 km)
(Luftline / Mit Auto)

C3 Frau Mag. Esther Klissenbauer
Gumpendorferstr. 95
1060 Wien,Mariahilf
(0,13 km / 0,15 km)
(Luftline / Mit Auto)

Psychotherapeut

D1 Josef Beer
Gumpendorferstrasse 83-85
1060 Wien
(0,08 km / 0,12 km)
(Luftline / Mit Auto)

D2 Dr. Gundl Kutschera
Gumpendorfer Straße 81
1060 Wien
(0,12 km / 0,18 km)
(Luftline / Mit Auto)

D3 Mag. Gabriela Reidinger
Liniengasse 2A
1060 Wien
(0,09 km / 0,40 km)
(Luftline / Mit Auto)

Seniorenheim

E1 Haus Mariahilf
Loquaiplatz 5
1060 Wien
(0,22 km / 0,47 km)
(Luftline / Mit Auto)

E2 Haus St. Katharina, Barmherzige Sch...
Millergasse 6 - 8
1060 Wien
(0,36 km / 0,54 km)
(Luftline / Mit Auto)

E3 HAUS MALTA Senioren-Sitz der Malteser
Bürgerspitalgasse 1
1060 Wien
(0,45 km / 1,59 km)
(Luftline / Mit Auto)

Tierarzt

F1 Dr. Marx-Dawid Nora
Sandwirtgasse 18
1060 Wien
(0,19 km / 1,07 km)
(Luftline / Mit Auto)

F2 Tierarztpraxis Marchettigasse
Marchettigasse 2
1060 Wien
(0,27 km / 1,18 km)
(Luftline / Mit Auto)

F3 Kleintierambulatorium Mariahilf Uni...
Bürgerspitalgasse 7/1/3
1060 Wien
(0,47 km / 1,52 km)
(Luftline / Mit Auto)

Abbildung 9: Medizinische Versorgung und Therapie 6. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)[20]

Banken, **Postfilialen**, **Tankstellen** und **Trafiken** finden sich in der **mittelbaren und weiteren Umgebung** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes:

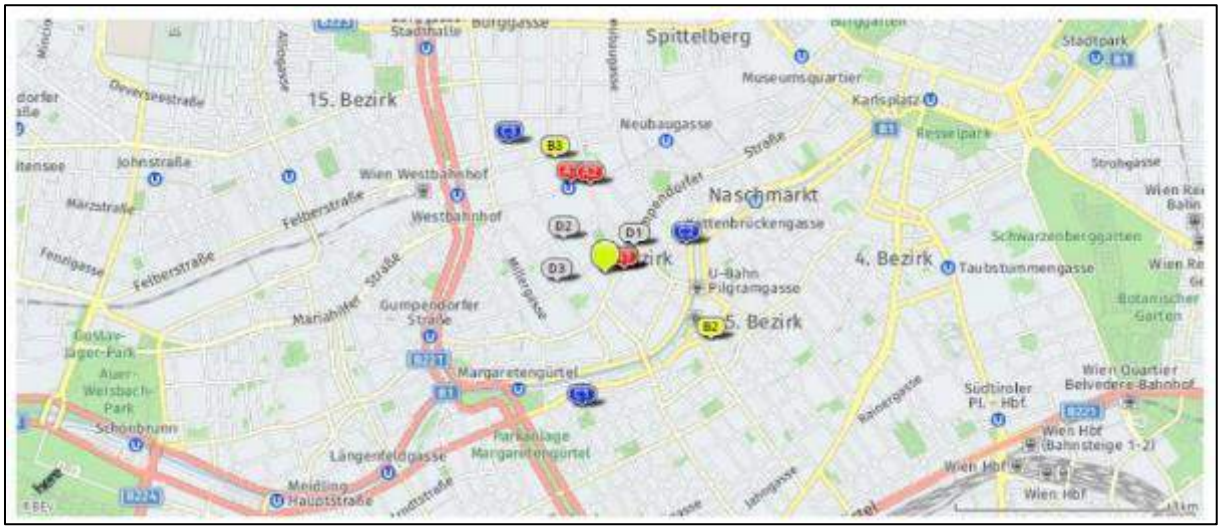


Abbildung 10: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) 6. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)[21]

[20] Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 16.
[21] Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 08.

Abbildung 11: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) 6. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)[22]

In der **mittelbaren und weiteren Umgebung** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum-sobjektes finden sich **Supermärkte**, **Fleischer**, **Bäckereien und Drogerien**:

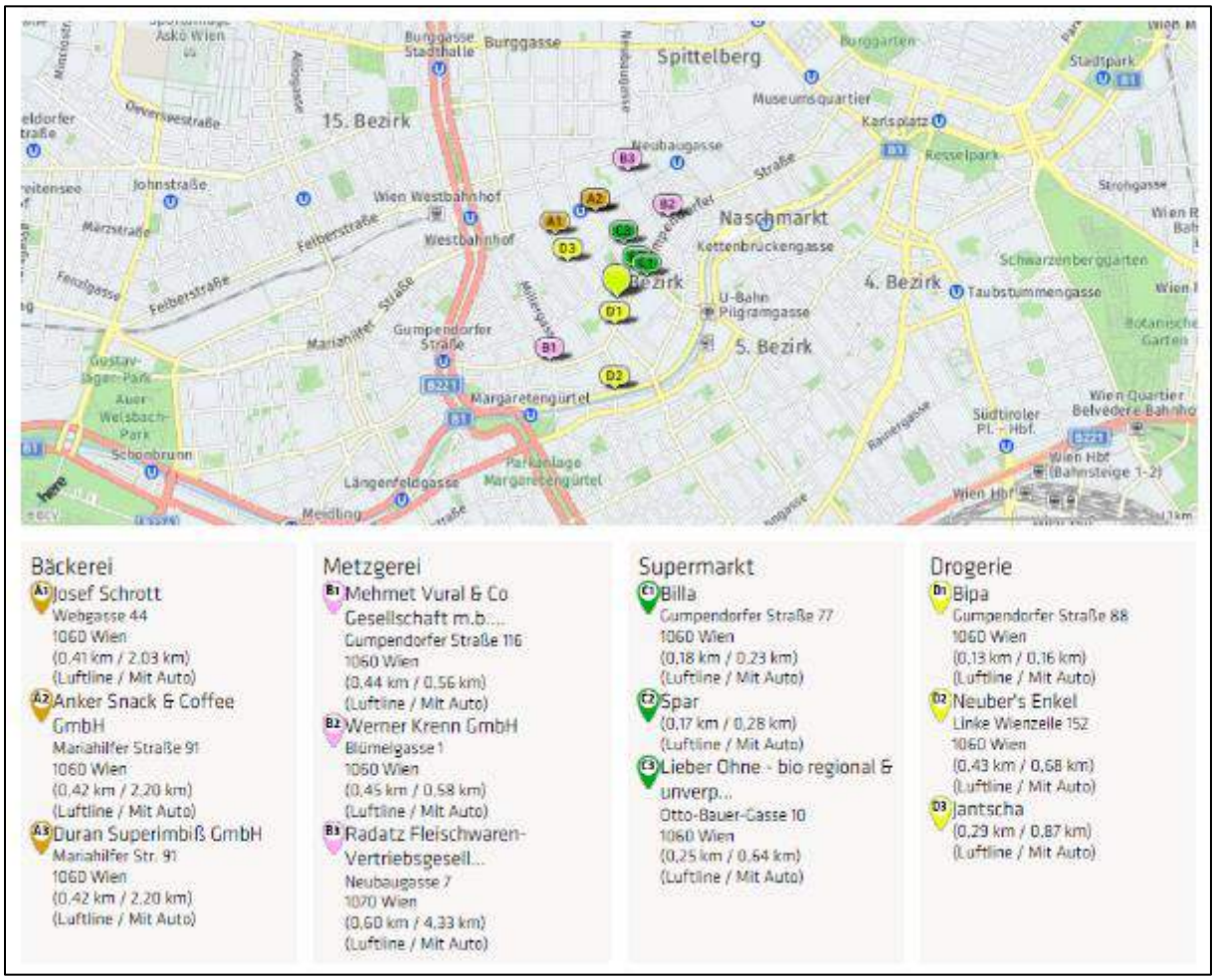


Abbildung 12: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) 6. Wiener Gemeindebezirk [23]

[22] Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 08.
[23] Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 06.

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** ist – insb. unter Berücksichtigung der Lage im 6. Wiener Gemeindebezirk – als **gut** einzustufen:

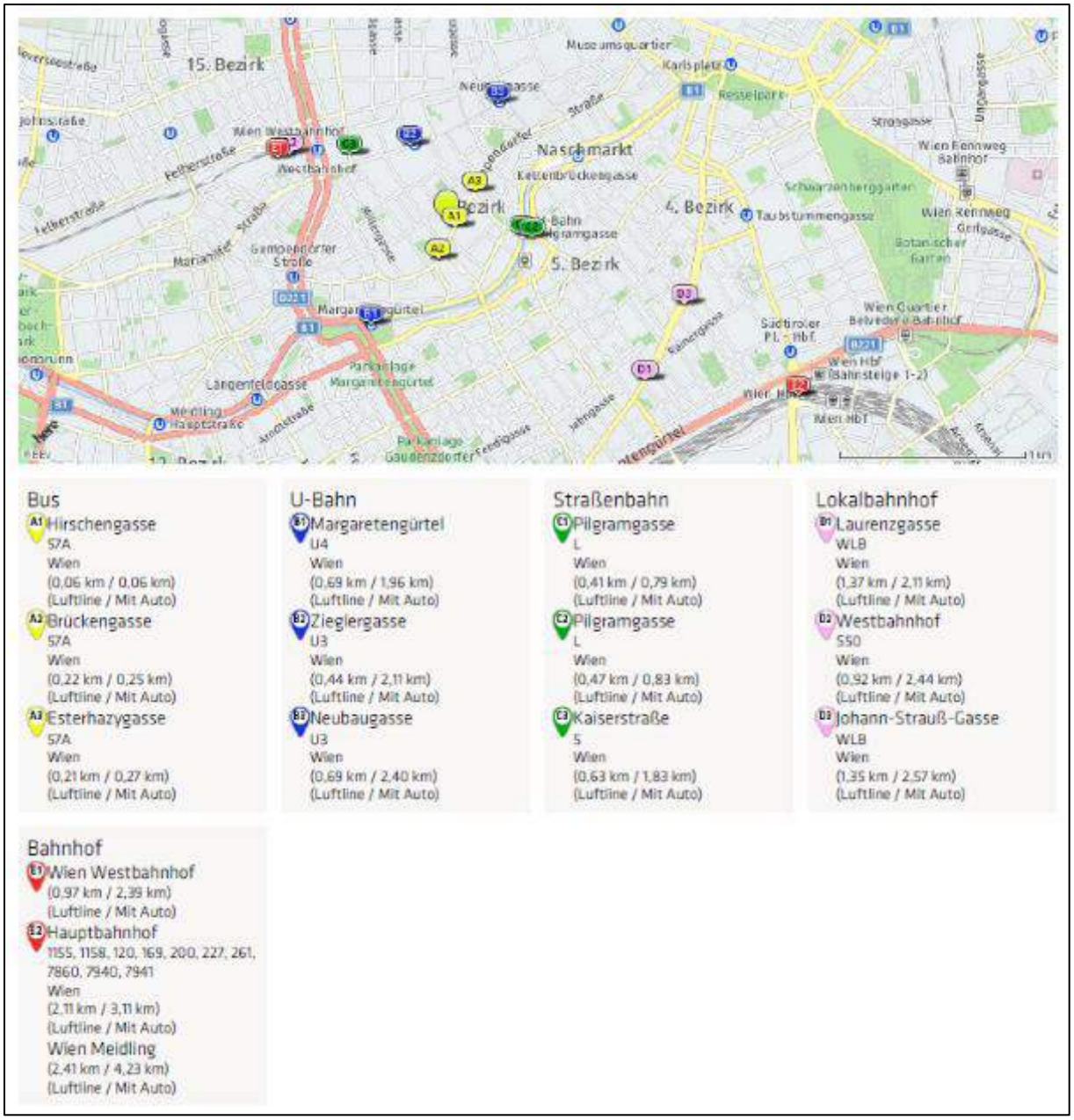


Abbildung 13: Öffentlicher Personennahverkehr 6. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)[24]

[24] Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 18.

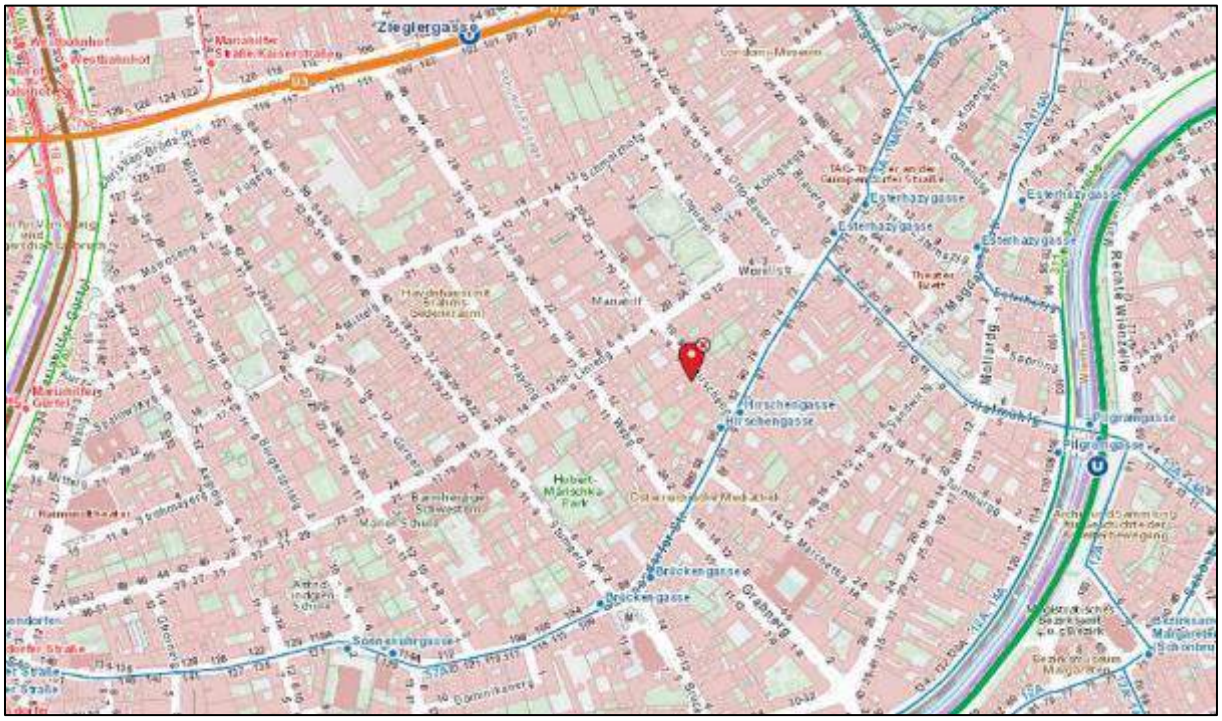


Abbildung 14: Öffentlicher Personennahverkehr 6. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)[25]

Bei der bewertungsgegenständlichen Lage handelt es sich um eine **Kurzparkzone**. Das Parken ist von **Montag bis Freitag** in der Zeit von **9:00 Uhr bis 22:00 Uhr** für eine max. Parkdauer von **2 Stunden gebührenpflichtig**. Anrainer können ein sog. „Parkpickerl“ erwerben**:**

Abbildung 15: Kurzparkzonen und Kurzparkstreifen[26]

[25] Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: https://www.wien.gv.at/stadtplan/, abgerufen am: 29. August 2024.
[26] Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: https://www.wien.gv.at/stadtplan/, abgerufen am: 29. August 2024.

Das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal Top 9, Einlagerungsraum Top 9** liegt in der **Hirschengasse 5** in **A-1060 Wien**:

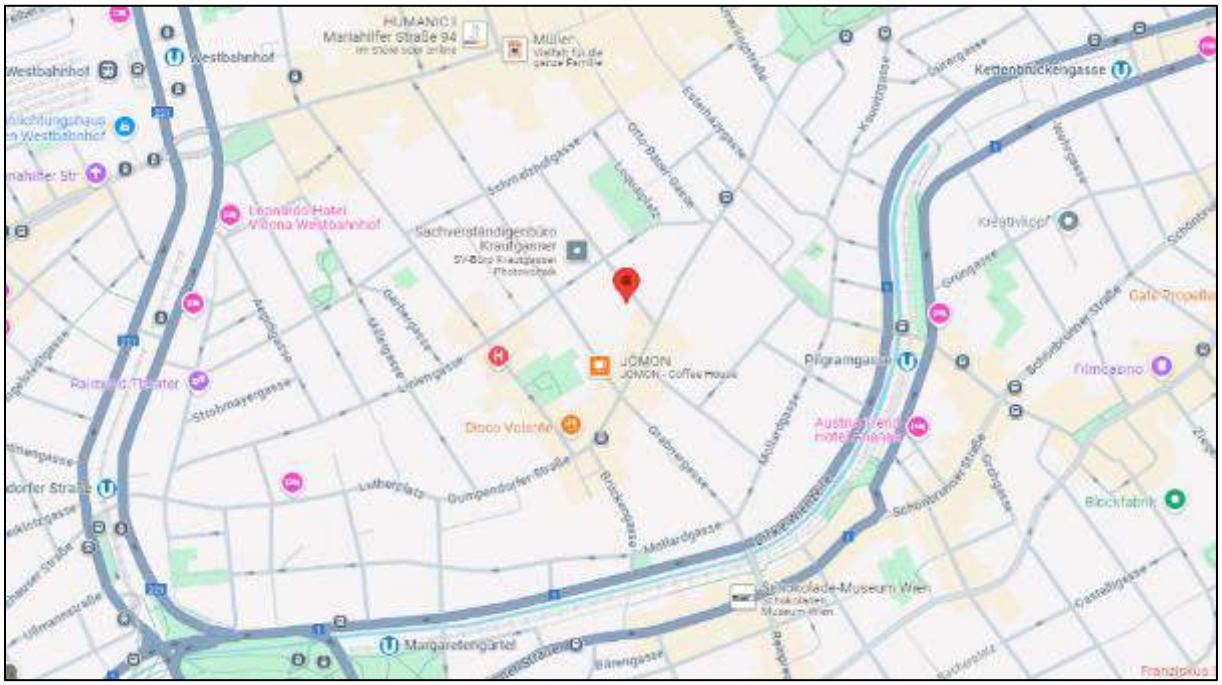


Abbildung 16: A-1060 Wien, Hirschengasse 5 (Karte)[27]

Abbildung 17: A-1060 Wien, Hirschengasse 5 (Luftbild)[28]

[27] Vgl. Google (2024), abrufbar unter: https://www.google.at/maps/place/Hirschengasse+5,+1060+Wien/@48.1928989,16.343427,1379m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x476d0789fe7e5d91:0x8593baecf2be70dc!8m2!3d48.1934711!4d16.3485844!16s%2Fg%2F11bw4mcm8l?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI0MDgyNi4wIKXMD-SoASAFQAw%3D%3D, abgerufen am: 29. August 2024.

[28] Vgl. Google (2024), abrufbar unter: https://www.google.at/maps/place/Hirschengasse+5,+1060+Wien/@48.1928989,16.343427,1379m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x476d0789fe7e5d91:0x8593baecf2be70dc!8m2!3d48.1934711!4d16.3485844!16s%2Fg%2F11bw4mcm8l?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI0MDgyNi4wIKXMD-SoASAFQAw%3D%3D, abgerufen am: 29. August 2024.

Bei der gegenständlichen Lage handelt es sich **überwiegend** um eine **Wohnlage, nahe der Gumpendorfer Straße.** Die **nähere Umgebung** wird überwiegend durch eine **klassische Bebauung mit mehrgeschossigen Wohnhausanlagen – vermehrt mit Geschäftsflächen im Erdgeschoss** – charakterisiert:

Abbildung 18: Blick Straßenzug Hirschengasse Richtung Nordwesten (links) und Südosten (rechts)

Abbildung 19: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Nordwesten (links) und Südosten (rechts)

Abbildung 20: Blick auf die angrenzende Liegenschaft im Nordwesten (links) und Südwesten (rechts)

Gesamt gesehen kann der **Standort** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft insb. für **Wohnzwecke (= Nutzung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes)** – auf Basis einer üblichen Notenskala – als **gut** bezeichnet werden:

Standortqualitätsmatrix	Sehr gut	Gut	Befriedigend	Genügend	Nicht genügend
Nähe zum Gemeinde- bzw. Stadtteilzentrum		■			
Infrastruktur	■	■			
Parken auf öffentlichem Grund			■	■	
Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr		■			
Anbindung an den Individualverkehr		■			
Lage für Geschäftszwecke		■	■		

Tabelle 1: Standortbewertung

2.2 Grundbuch

2.2.1 Aufschrift

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt **Geschäftslokal Top 9, Einlagerungsraum Top 9** liegt in der **EZ 381, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien**. Es wurde **Wohnungseigentum** begründet. Mit TZ 6919/2024 ist eine **Plombe** eingetragen:

```
                    Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf                    EINLAGEZAHL   381
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

*******************************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                                  ***
***     B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen                           ***
***        Name 1:      BBB Immo GmbH                                       ***
***     C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt    ***
*******************************************************************************
Letzte TZ 6353/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 6919/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
```

Abbildung 21: EZ 381, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien, Aufschrift (Ausschnitt)

2.2.2 A 1-Blatt

Die **EZ 381**, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien, umfasst das **Gst.-Nr. 687** mit einer Fläche laut Grundbuch von **906 m²** mit der **Adresse Hirschengasse 5.** Das Grundstück ist **nicht** im **Grenzkataster** eingetragen, weshalb die **Grundstücksflächen nicht** als **rechtsverbindlich** angesehen werden können. Bei einer **überschlägigen Flächenermittlung** der bewertungsgegenständlichen Grundstücksflächen mit Hilfe des **Flächenermittlungstools** des **digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes der Stadt Wien** wurde eine Grundstücksfläche von **rund 920 m²** festgestellt:

```
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   687       GST-Fläche               906
             Bauf.(10)                774
             Bauf.(20)                132  Hirschengasse 5
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
```

Abbildung 22: EZ 381, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien, A1-Blatt (Ausschnitt)

2.2.3 A 2-Blatt

Im **A 2-Blatt** finden sich keine **Eintragungen, Vormerkungen, Anmerkungen oder Ersichtlichmachungen**:

```
************************************ A2 ************************************
```

Abbildung 23: EZ 381, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien, A2-Blatt (Ausschnitt)

2.2.4 B-Blatt

Im **Eigentumsblatt** ist unter der **bewertungsgegenständlichen Laufnummer 83a** (TZ 4107/2013, TZ 6836/2014, TZ 6603/2017) das **Wohnungseigentum an 42/2672 Anteilen** an **Geschäftslokal Top 9, Einlagerungsraum Top 9,** für die **BBB Immo GmbH** (FN 456177z), **Stephansplatz 3, A-1010 Wien,** einverleibt. Die Basis für das **Eigentumsrecht** bildete ein **Kaufvertrag vom 4. November 2021** (**Laufnummer 84b**, TZ 6802/2022 im Rang TZ 12383/2021). Unter der **Laufnummer 84c** (TZ 4417/2024) ist die **Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27. Mai 2024** (HG Wien – 5 S 110/24x) ersichtlich gemacht:

```
************************************ B ****************************************

  83 ANTEIL: 42/2672
     BBB Immo GmbH (FN 456177z)
     ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010

      a 4107/2013 6836/2014 6603/2017 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 9,
          Einlagerungsraum Top 9
      b 6802/2022 IM RANG 12383/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
      c 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
          S 110/24x)
```

Abbildung 24: EZ 381, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien, B-Blatt (Ausschnitt)

2.2.5 C-Blatt

Im **Lastenblatt** finden sich bezogen auf den **Anteil B-LNR 83** folgende Eintragungen:

Unter der **Laufnummer 7a** (TZ 4107/2013) ist eine **Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002** eingetragen. Der vollständige Wohnungseigentumsvertrag sowie die Nachträge zum Wohnungseigentumsvertrag befinden sich **im Anhang** des vorliegenden Gutachtens.

Unter der **Laufnummer 9a** (TZ 4107/2013) ist eine **Vereinbarung über Abrechnungseinheit gem. § 31 (3) 2002** und der **abweichenden Abstimmungseinheit gem. § 32 (2) WEG 2002 gem. Pkt. 8. und 9. des Wohnungseigentumsvertrages vom 19. März 2013** eingetragen.

Der entsprechende Vertragstext wird wie folgt abgebildet:

8. Betriebskosten; gemeinsame Aufwendungen

8.1 Der Gebäudekomplex der Vertragsliegenschaft Liegenschaft EZ 381 KG 01009 Mariahilf besteht einerseits aus einem straßenseitig an der Hirschengasse gelegenen Gebäude. Lage und Ausmaß dieses Gebäudes ergibt sich aus dem diesem Wohnungseigentumsvertrag angeschlossenen Lageplan (Beilage ./2), in welchem das straßenseitige Gebäude schraffiert dargestellt ist. Weiters gehört zu dieser Liegenschaft EZ 381 KG 01009 Mariahilf ein Hofgebäude, dessen Lage und Ausmaß im beiliegenden Lageplan (Beilage ./2) kariert dargestellt ist.

Die Vertragsparteien kommen demgemäß überein, für das straßenseitige Gebäude einerseits sowie das Hofgebäude andererseits abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten zu schaffen. Die abweichende Abrechnungseinheit bezieht sich auf die Aufteilung

Abbildung 25: Punkt 8. und 9. des Wohnungseigentumsvertrages BG 010 TZ 4107/2013 (Teil 1)

sämtlicher Aufwendungen (§§ 31 und 32 WEG 2002) innerhalb der gebildeten Abrechnungseinheiten. Diese Aufwendungen werden von jenen Wohnungseigentümern getragen, deren Wohnungseigentumsobjekte sich in der betroffenen Abrechnungseinheit befinden. Dies wie folgt:

8.1.1 Der Verrechnungskreis "Hofgebäude" betrifft Aufwendungen (§§ 31 und 32 WEG 2002), welche dem Hofgebäude zugerechnet werden können.
Innerhalb dieses Verrechnungskreises erfolgt die Aufteilung der Aufwendungen nach dem Verhältnis der Nutzflächen (Nutzflächenschlüssel analog MRG) der Wohnungseigentumsobjekte im Hofgebäude; die Nutzfläche der Wohnungseigentumsobjekte wird entsprechend der Bestimmung des § 17 MRG ermittelt.
Für die Betriebskosten sowie die Instandhaltungskosten (Wartung, Instandhaltung, Sanierung und Erneuerung) des im Hofgebäude befindlichen Personenliftes wird eine weitere eigene Abrechnungseinheit gebildet. Die Aufteilung dieser Liftbetriebskosten sowie Instandhaltungskosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer erfolgt im Verhältnis der Nutzfläche jener einzelnen Wohnungen bzw. selbstständigen Einheiten, die am Liftbetrieb teilnehmen, zur Gesamtsumme der Nutzfläche aller am Liftbetrieb teilnehmenden Wohnungen bzw. selbstständigen Einheiten. Eigentümer, Mieter und/oder sonstige Nutzungsberechtigte einer Wohnungseigentumseinheit sind zur Liftnutzung berechtigt, sofern sich der jeweilige Eigentümer dieser Wohnungseigentumseinheit zur anteiligen Kostentragung verpflichtet hat. Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Zusammenhang im Fall einer Neuvermietung einer Wohnungseigentumseinheit am Liftbetrieb teilzunehmen und die Kosten des Betriebes und der Instandhaltung des Liftes anteilig zu tragen.
Festgehalten wird, dass Wohnungseigentümer von Wohnungseigentumsobjekten im Straßentrakt an den Liftbetriebs- und Instandhaltungskosten nicht teilnehmen.

8.1.2 Der Verrechnungskreis "Straßengebäude" betrifft Aufwendungen (§§ 31 und 32 WEG 2002), welche dem straßenseitigen Gebäude zugerechnet werden können.
Innerhalb dieses Verrechnungskreises erfolgt die Aufteilung der Aufwendungen nach dem Verhältnis der Nutzflächen (Nutzflächenschlüssel analog MRG) der Wohnungseigentumsobjekte im Straßengebäude; die Nutzfläche der

Abbildung 26: Punkt 8. und 9. des Wohnungseigentumsvertrages BG 010 TZ 4107/2013 (Teil 2)

Wohnungseigentumsobjekte wird entsprechend der Bestimmung des § 17 MRG ermittelt.

Für die Betriebskosten sowie die Instandhaltungskosten (Wartung, Instandhaltung, Sanierung und Erneuerung) des im Straßentrakt befindlichen Personenliftes wird eine weitere eigene Abrechnungseinheit gebildet. Die Aufteilung dieser Liftbetriebskosten sowie Instandhaltungskosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer erfolgt im Verhältnis der Nutzfläche jener einzelnen Wohnungen bzw. selbstständigen Einheiten, die am Liftbetrieb teilnehmen, zur Gesamtsumme der Nutzfläche aller am Liftbetrieb teilnehmenden Wohnungen bzw. selbstständigen Einheiten. Eigentümer, Mieter und/oder sonstige Nutzungsberechtigte einer Wohnungseigentumseinheit sind zur Liftnutzung berechtigt, sofern sich der jeweilige Eigentümer dieser Wohnungseigentumseinheit zur anteiligen Kostentragung verpflichtet hat. Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Zusammenhang im Fall einer Neuvermietung einer Wohnungseigentumseinheit am Liftbetrieb teilzunehmen und die Kosten des Betriebes und der Instandhaltung des Liftes anteilig zu tragen.

Festgehalten wird, dass Wohnungseigentümer von Wohnungseigentumsobjekten im Hofgebäude sowie im Erdgeschoss des straßenseitigen Gebäudes an den Liftbetriebs- und Instandhaltungskosten nicht teilnehmen.

8.2 Für den Fall, dass einzelne Aufwendungen (§§ 31 und 32 WEG 2002) weder dem Verrechnungskreis "Hofgebäude" noch dem Verrechnungskreis "Straßengebäude" zugeordnet werden können (wie beispielsweise die Säuberung (einschließlich der Schneeräumung des Gehsteiges an der Hirschengasse, von gemeinschaftlichen Wegen, Anlagen, Hofflächen und sonstigen allgemeinen Teilen des Hauses, die Prämien für die Versicherung der Liegenschaft, die Kosten der Beleuchtung der allgemeinen Teile, die Müllentsorgungskosten, das Hausverwaltungshonorar, nicht unmittelbar einem Wohnungseigentumsobjekt zuordenbare Strom-, Wasser- und Abwasserkosten sowie alle mit dem Besitz oder dem Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Steuern, Abgaben, und Gebühren) bzw. Aufwendungen für jene Teile, die von allen Miteigentümern benützt werden (wie beispielsweise Hauskanal, Müllraum, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum), sind diese Aufwendungen von allen Miteigentümern der Liegenschaft im Verhältnis der Nutzfläche der einzelnen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzfläche aller Wohnungen und

Abbildung 27: Punkt 8. und 9. des Wohnungseigentumsvertrages BG 010 TZ 4107/2013 (Teil 3)

sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Gesamtliegenschaft (Nutzflächenschlüssel analog MRG) zu tragen.

8.3 Der jeweilige Eigentümer des Dachgeschosses bzw eines Wohnungseigentumsobjektes im Dachgeschoss trägt erst ab der Fertigstellung des Dachgeschossausbaus, jedenfalls aber ab einer tatsächlichen Nutzung der Wohnungen, zu den Betriebskosten und sonstigen Aufwendungen gemäß Punkt 8.1 und 8.2 bei.

8.4 Es hat sohin eine Anmerkung gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 zu erfolgen. Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung dieser Vereinbarung (abweichender Aufteilungsschlüssel sowie abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten) gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 381 KG 01009 Mariahilf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien.

9. Instandhaltung

9.1 Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Wartung, Instandhaltung, Sanierung und laufende Erneuerung seiner Wohnungseigentumseinheit und der dafür bestimmten Einrichtungen (insbesondere der Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie der Beheizungs- und sanitären Anlagen) zu sorgen und alle dafür notwendigen Arbeiten auf seine Kosten vorzunehmen. Soweit in weiterer Folge die „Instandhaltung" geregelt bzw. genannt wird, ist mangels ausdrücklicher anderslautender Regelung die Wartung, Instandhaltung, Sanierung und laufende Erneuerung in ihrer Gesamtheit angesprochen.
Die Vertragsparteien kommen überein, dass auch die Instandhaltungspflicht bezüglich der Außenfenster, Terrassentüren und Wohnungseingangstüren der Liegenschaft in die Alleinverantwortung des jeweiligen Wohnungseigentümers fällt. Bei Erneuerungs- oder Erhaltungsarbeiten an derartigen Bauteilen sind vom jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentumsobjektes auch Beschädigungen an Sohlbänken, Fensterbänken und am Verputz, der Fassade sowie am Anstrich auf eigene Kosten auszubessern.
Bei der Instandhaltung von Geländern an Balkonen oder Terrassen durch die jeweiligen Wohnungseigentümer, sind allenfalls beschädigte Spengleranschlüsse und Einbindungen in die Isolierung auf Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers zu sanieren.

Abbildung 28: Punkt 8. und 9. des Wohnungseigentumsvertrages BG 010 TZ 4107/2013 (Teil 4)

Sofern ein Wohnungseigentümer trotz schriftlicher Aufforderung Instandhaltungsnotwendigkeiten oder Schäden an seiner Wohnungseigentumseinheit bzw. ausgehend von seiner Wohnungseigentumseinheit, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer oder die Gemeinschaft beeinträchtigen könnten, nicht rechtzeitig behebt, ist die Gemeinschaft nach Setzung einer angemessenen Nachfrist mittels eingeschriebenen Briefes zur Ersatzvornahme auf Kosten des säumigen Wohnungseigentümers berechtigt.
Der Schaden, der durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entsteht, ist vom betreffenden Wohnungseigentümer dem/den Geschädigten zu ersetzen.
Bei der Durchführung von Instandhaltungsarbeiten sowie Sanierungen und Erneuerungen ist stets auf das Erscheinungsbild des Hauses sowie eine abgestimmte und einheitliche Ausgestaltung Rücksicht zu nehmen.

9.2 Die Wartung, Instandhaltung, Sanierung und Erneuerung (Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden und sonstiger Schäden), in weiterer Folge auch kurz „Instandhaltung" genannt, von allgemeinen Teilen des Hauses hat die Hausverwaltung zu veranlassen.
Die Vertragsparteien kommen auch hinsichtlich der Instandhaltung von allgemeinen Teilen überein, für das straßenseitige Gebäude einerseits sowie das Hofgebäude andererseits abweichende Abrechnungseinheiten zu schaffen. Dies hat insbesondere für die Fassade, das Dach, die tragenden Wände und Decken, die Fundamente, die Beheizung und Warmwasseraufbereitung der jeweiligen Gebäudeteile, sämtliche Leitungen vom Hauptabzweiger der Liegenschaft zur jeweiligen Abrechnungseinheit, die Aufzüge, ausdrücklich einem Gebäudeteil zugeordnete Hofflächen zu gelten. Die Instandhaltungsaufwendungen werden nach Maßgabe der Regelungen in den Vertragspunkten 8.1.1 und 8.1.2 von jenen Wohnungseigentümern getragen, deren Wohnungseigentumsobjekte sich in der betroffenen Abrechnungseinheit befinden.
Sofern einzelne Instandhaltungsaufwendungen weder dem Verrechnungskreis "Hofgebäude" noch dem Verrechnungskreis "Straßengebäude" zugeordnet werden können oder Instandhaltungsaufwendungen jene Teile betreffen, die von allen Miteigentümern benützt werden (wie beispielsweise Hauskanal, Müllraum, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie Versorgungsleitungen welcher Art auch immer bis zum Hauptabzweiger der Liegenschaft), sind die damit im Zusammenhang stehenden Kosten zwischen diesen Verrechnungskreisen nach Maßgabe der Regelung im Vertragspunkt 8.2 aufzuteilen.

Abbildung 29: Punkt 8. und 9. des Wohnungseigentumsvertrages BG 010 TZ 4107/2013 (Teil 5)

Die Vertragsparteien vereinbaren die Einhebung einer angemessenen Rücklage - getrennt für jede der Abrechnungseinheiten für Instandhaltungskosten - zur Vorsorge für künftige Aufwendungen für die Liegenschaft (§ 31 WEG 2002).

9.3 Es hat sohin eine Anmerkung gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 zu erfolgen. Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung dieser Vereinbarung (abweichende Aufteilung der Aufwendungen sowie abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten) gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 381 KG 01009 Mariahilf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien.

Abbildung 30: Punkt 8. und 9. des Wohnungseigentumsvertrages BG 010 TZ 4107/2013 (Teil 6)

Die **o. a. Regelungen** werden seitens des Sachverständigen als **marktüblich** klassifiziert und werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung als **wertneutral** eingestuft. Der vollständige Wohnungseigentumsvertrag sowie die Nachträge zum Wohnungseigentumsvertrag befinden sich **im Anhang** des vorliegenden Gutachtens.

Unter der **Laufnummer 10a** (TZ 4107/2013) ist eine **Benützungsregelung gem. § 17 WEG 2002 gem. Pkt. 3.7.1. des Wohnungseigentumsvertrages vom 19. März 2013** eingetragen. Der entsprechende Vertragstext wird wie folgt abgebildet:

3.7.1 Die Vertragsparteien vereinbaren weiters gemäß § 17 Abs 1 WEG 2002, dass die Nutzung der Hoffläche hinter dem Straßengebäude, wie sie im Lageplan (Beilage ./2) gepunktet dargestellt ist, ausschließlich den Eigentümern der Wohnungseigentumsobjekte im Hofgebäude zusteht; dies gilt auch für die Zugangs- und Zufahrtswege zu den Wohnungseigentumsobjekten im Hofgebäude, welche ausschließlich von Eigentümern und Nutzungsberechtigten der Wohnungseigentumsobjekte im Hofgebäude benutzt werden dürfen. Damit wird der Zweckbestimmung des Weges vollständig entsprochen, zumal der Weg sämtlichen Wohnungseigentümern, für die der Weg verfügbar sein muss, uneingeschränkt zur Nutzung zur Verfügung steht.

Dementsprechend tragen die Eigentümer der Wohnungseigentumsobjekte im Hofgebäude sämtliche mit den Hofflächen im Zusammenhang stehenden Instandhaltungsaufwendungen.

Diese Benützungsregelung ist im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Abbildung 31: Punkt 3.7.1 des Wohnungseigentumsvertrages BG 010 TZ 4107/2013

Der vollständige Wohnungseigentumsvertrag sowie die Nachträge zum Wohnungseigentumsvertrag befinden sich **im Anhang** des vorliegenden Gutachtens.

Unter der **Laufnummer 12a** (TZ 6836/2014) ist eine **Vereinbarung über die abweichende Aufteilung der Aufwendungen sowie der abweichenden Abrechnungseinheit gem. § 32 Abs 8 WEG 2002 gem. Pkt. 3. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrages vom 25. Juni 2014** eingetragen.

3. Bauliche Veränderungen, Dachgeschossausbau; Stappelparkeranlage; Nutzung des Pawlatschenganges

3.1 Sämtliche Wohnungseigentümer sind mit dem Dachgeschoßausbau, der Errichtung der Garage mit Hebeanlage sowie den sonstigen baulichen Änderungen gemäß Bescheid GZ MA37/32254/2013/0001 vom 7.3.2014 entsprechend den Regelungen dieses Wohnungseigentumsvertrages vom 19.3.2013 einverstanden und erklären dazu ihre unwiderrufliche Zustimmung.
Die Herstellung der Garage mit Hebeanlage für 5 PKW (lfd.Nr. 2 der Beilage ./2) erfolgt durch den Eigentümer dieses Wohnungseigentumsobjektes. Der Dachgeschossausbau erfolgt durch den jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumsobjekte Top 11 bis Top 15 (lfd.Nr. 14, 15, 16, 17, und 18 der Beilage ./2). Diese gelten jeweils als bauführende Miteigentümer im Sinne des Wohnungseigentumsvertrages vom 19.3.2013.

3.2 Die Vertragsparteien kommen überdies überein, für die Betriebs-, Reparatur- und Erhaltungskosten der im Punkt 3.1 genannten Garage mit Hebeanlage eine abweichende Abrechnungseinheit zu schaffen. Die abweichende Abrechnungseinheit bezieht sich auf die Aufteilung sämtlicher Aufwendungen (§§ 31 und 32 WEG 2002) innerhalb dieser Abrechnungseinheit.
Die Vertragsparteien vereinbaren, dass getrennt für diese abweichende Abrechnungseinheit für Instandhaltungskosten eine eigene angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen für die Liegenschaft (§ 31 WEG 2002) eingehoben wird.

Die Betriebskosten und sonstigen laufenden Aufwendungen für die im Punkt 3.1 genannte Garage mit Hebeanlage sind ab Fertigstellungsanzeige oder Erteilung der Benützungsbewilligung für dieselben, spätestens jedoch ab Benutzung der Stappelparkeranlage vom Eigentümer dieses Wohnungseigentumsobjektes zu entrichten.

3.3 Einigen Wohnungseigentumseinheiten wurden Teile des Pawlatschenganges als Zubehör-Wohnungseigentum zugeordnet. Die Vertragsparteien vereinbaren dazu, dass diese Zubehör-Wohnungseigentumsteile nicht verbaut und nicht verändert werden dürfen. Auch im Zuge von Erhaltungsmaßnahmen ist daher stets das bestehende einheitliche Erscheinungsbild zu erhalten.

Abbildung 32: Punkt 3. des Wohnungseigentumsvertrages BG 010 TZ 4107/2013 (Teil 1)

Bei der Nutzung der als Zubehör-Wohnungseigentum gewidmeten Teile des Pawlatschenganges dürfen Interessen der Eigentümer oder der Nutzungsberechtigten der übrigen Wohnungseigentumsobekte, insbesondere der unmittelbar Angrenzenden, im Bezug auf die dorthin gerichteten Fenster nicht gestört werden (zum Bespiel durch negative Immissionen, wie beispielsweise Lichtentzug durch vor dem Fester des anderen Wohnungseigentumsobjektes aufgestellte Pflanzen).

Abbildung 33: Punkt 3. des Wohnungseigentumsvertrages BG 010 TZ 4107/2013 (Teil 2)

Die **o. a. Regelungen** werden seitens des Sachverständigen als **marktüblich** klassifiziert und werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung als **wertneutral** eingestuft. Der vollständige Wohnungseigentumsvertrag sowie die Nachträge zum Wohnungseigentumsvertrag befinden sich **im Anhang** des vorliegenden Gutachtens.

Unter der **Laufnummer 30b** (TZ 7331/2022 im Rang TZ 6803/2022) ist auf den **Anteil B-LNR 80 bis 85** das **Pfandrecht** für die **Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen mbH** (FN 107016b) auf Basis einer **Pfandurkunde** vom **7. Dezember 2021** sowie eines **Firmenbuchauszuges vom 11. Juli 2022** mit einem **Höchstbetrag von EUR 5.600.000,–** einverleibt. Unter der **Laufnummer 30c** (TZ 7331/2022) ist die **Simultanhaftung** der Liegenschaften **EZ 381 KG 01009 Mariahilf C-LNR 30** mit **EZ 2639 KG 01405 Ottakring C-LNR 30** und **EZ 727 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 146 und EZ 130 KG 01609 Jedlesee C-LNR 18** und **EZ 223 KG 01402 Hernals C-LNR 18** eingetragen. Die vorliegende Wertermittlung erfolgt auf Basis der **Annahme der Geldlastenfreiheit**:

```
************************************ C ************************************
  7  a 4107/2013 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
        gem § 32 WEG 2002
  9  a 4107/2013 Vereinbarung über Abrechnungseinheit gem § 31 Abs 4
        2002 und der abweichenden Abstimmungseinheit gem § 32 Abs 2
        WEG 2002 gem Pkt 8. und 9. Wohnungseigentumsvertrag
        2013-03-19
 10  a 4107/2013 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 gem Pkt 3.7.1.
        Wohnungseigentumsvertrag 2013-03-19
 12  a 6836/2014 Vereinbarung über die abweichende Aufteilung der
        Aufwendungen sowie der abweichenden Abrechnungseinheit gem
        § 32 Abs 8 WEG 2002 gem Pkt 3. Nachtrag zum
        Wohnungseigentumsvertrag 2014-06-25
 29    auf Anteil B-LNR 85
    a 5090/2021 Einstweilige Verfügung hinsichtlich der
        ordnungsgem. Herstellung des Verteilerkastens inkl. der
        erforderlichen Einbauten und die ordnungsgemäßen
        Anschlüsse, wirklungsvolle Verbindung der Decken- und
        Wandanschlüsse in Wohn,- Schlaf- und Kinderzimmer mit dem
        Hauptpotenzial und der ordnungsmäßen Ausführung der
        Leitungsinstallationen im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer
        gem Pkt 1 einstweiliger Verfügung vom 18.05.2021 (48 Msch
        41/20t)
```

Abbildung 34: EZ 381, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien, C-Blatt (Ausschnitt, Teil 1)

```
30    auf Anteil B-LNR 80 bis 85
    b 7331/2022 IM RANG 6803/2022 Pfandurkunde 2021-12-07,
        Firmenbuchauszug 2022-07-11
        PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 5.600.000,--
        für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen mbH
        (FN 107016b)
    c 7331/2022 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 381 KG 01009 Mariahilf C-LNR 30
        EZ 2639 KG 01405 Ottakring C-LNR 30
        EZ 727 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 146
        EZ 130 KG 01609 Jedlesee C-LNR 18
        EZ 223 KG 01402 Hernals C-LNR 18
```

Abbildung 35: EZ 381, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien, C-Blatt (Ausschnitt, Teil 2)

2.2.6 Außerbücherliche Rechte und Lasten

- Weitere **außerbücherliche Rechte** und **Lasten**, wie **Nutzungsrechte** und **Erhaltungsverpflichtungen** wurden dem Sachverständigen seitens des Auftraggebers **nicht übermittelt**. Diese können daher im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.
- Mögliche **Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung** wurden seitens des Auftraggebers des vorliegenden Gutachtens **nicht übermittelt** und konnten daher im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung **nicht berücksichtigt** werden.
- Das Gebäude ist **nicht im öffentlichen Denkmalverzeichnis eingetragen**. Eine **Unterschutzstellung** der bewertungsgegenständlichen Objekte ist **nicht bekannt**.

2.2.7 Grundbuchauszug

- Ein **Grundbuchauszug** der EZ 381, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien (Abfragedatum: 14.08.2024, 10:24:41), eingeschränkt auf den Eigentümer **BBB*** findet sich im **Anhang** des vorliegenden Gutachtens.
- Der Sachverständige geht davon aus, dass **zwischen** dem **jeweiligen Abfragedatum** und dem **Bewertungsstichtag** des vorliegenden Gutachtens **keine grundbücherlichen Änderungen durchgeführt** wurden.

2.3 Digitaler Katastralplan

2.3.1 Gst.-Nr. 687, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien

- Das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt** befindet sich auf dem **Gst.-Nr. 687** (EZ 81, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien) mit der **Adresse Hirschengasse 5.**
- Das **Gst.-Nr. 687** ist **rechteckig geschnitten** und **einigermaßen eben**. Das Grundstück weist eine **Länge** von **durchschnittlich rund 43 m** und eine **Breite von ca. 22 m auf.**
- Im **Nordosten** wird das **Gst.-Nr. 687** durch das **Gst.-Nr. 1531** (Teilfläche der Hirschengasse, öffentliche Verkehrsfläche, Anbindung an das öffentliche Gut) begrenzt.

- Im **Südosten** schließt das **Gst.-Nr. 687** an das **Gst.-Nr. 688** (Hirschengasse 3, Bebauung mit Mietzinshaus), das **Gst.-Nr. 689** (Grünanlage der Liegenschaft Hirschengasse 3) und das **Gst.-Nr. 690** (Grünanlage der Liegenschaft Webgasse 6) an.
- Im **Südwesten** raint das **Gst.-Nr. 687** an das **Gst.-Nr. 685** (Webgasse 8, Bebauung mit Mietzinshaus).
- Im **Nordwesten** wird das **Gst.-Nr. 687** durch das **Gst.-Nr. 681** (Hirschengasse 7, Bebauung mit Mietzinshaus) begrenzt.

In weiterer Folge werden **Auszüge aus dem digitalen Katastralplan** (ohne und mit Luftbild) abgebildet:

2.3.2 Digitaler Katastralplan (ohne Luftbild)

Abbildung 36: Auszug aus dem digitalen Katastralplan ohne Luftbild[29]

Gst.-Nr. 687, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien

[29] Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/, abgerufen am: 30. August 2024.

2.3.3 Digitaler Katastralplan (mit Luftbild)

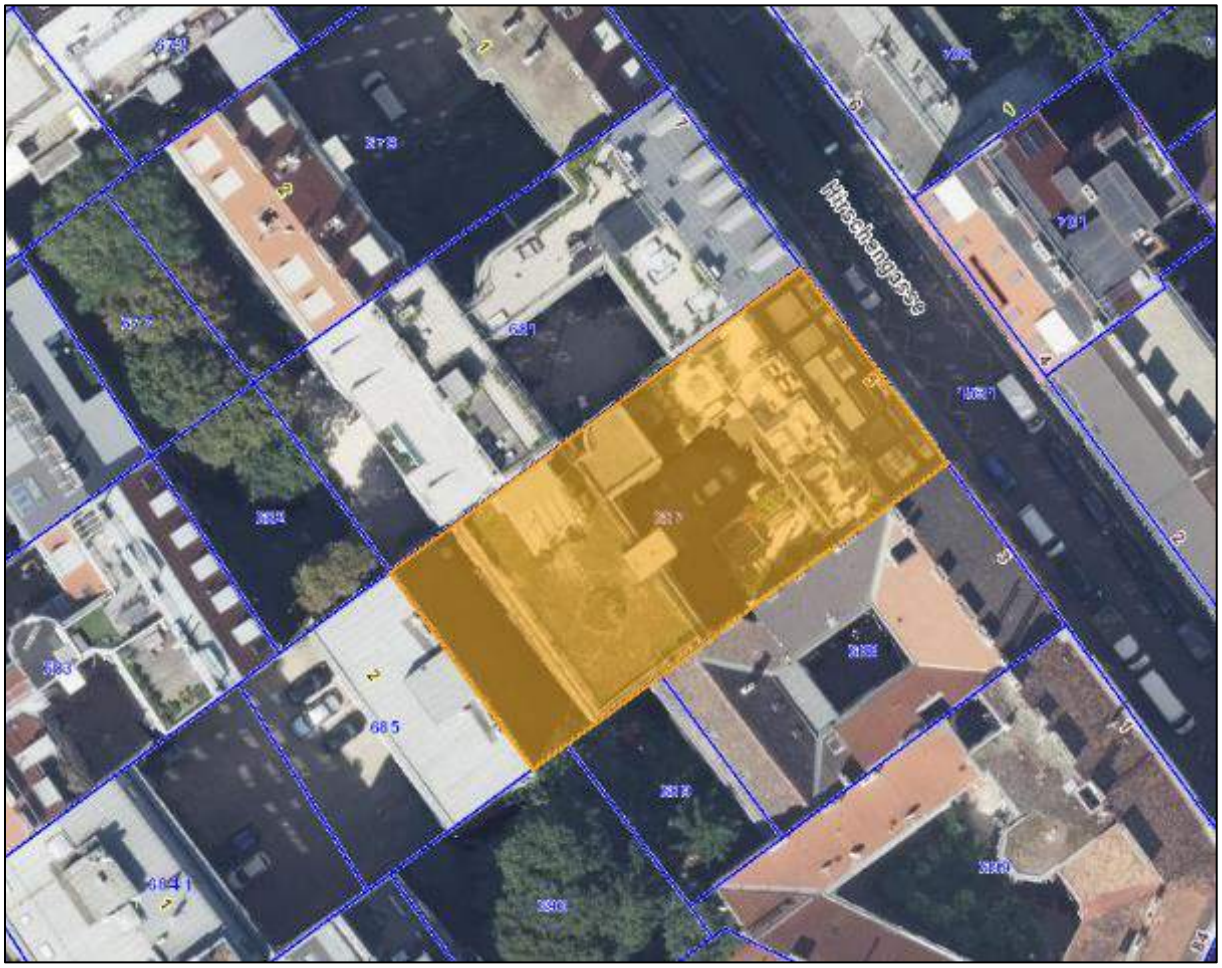


Abbildung 37: Auszug aus dem digitalen Katastralplan mit Luftbild[30]

Gst.-Nr. 687, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien

[30] Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/, abgerufen am: 30. August 2024.

2.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

2.4.1 Flächenwidmung

Gem. digitalem **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien** (Plannummer: 7953, Kundmachung vom 15. März 2012) weist das bewertungsgegenständliche Grundstück die **Flächenwidmung Bauland Wohngebiet (W)** auf und liegt in einer **Wohnzone**:

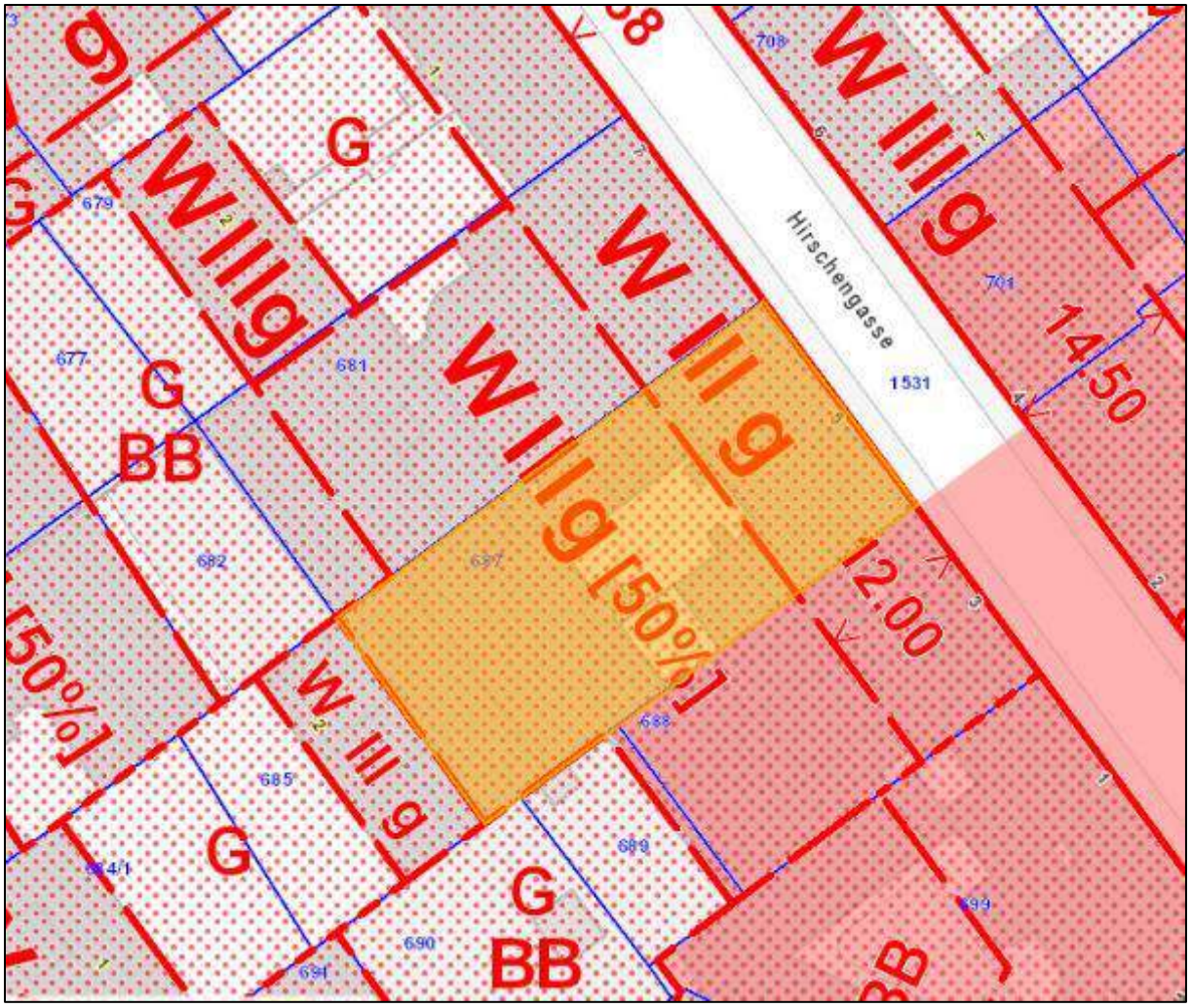


Abbildung 38: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan[31]

Gst.-Nr. 687, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien

[31] Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/, abgerufen am: 30. August 2024.

Bauland Wohngebiete werden in der **Wiener Bauordnung** wie folgt definiert:[32]

- In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden.
- Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgaben, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

Wohnzonen werden in der Wiener Bauordnung wie folgt definiert:[33]

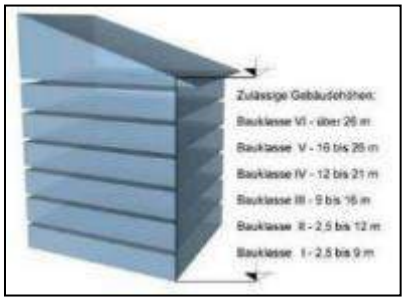
- In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie Ordnung des städtischen Lebensraumes zur Erhaltung des Wohnungsbestandes sowohl im Wohngebiet als auch im gemischten Baugebiet Wohnzonen ausgewiesen werden.
- Die Wohnzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Wohnzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.
- Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar.
- In Gebäuden, in denen das Flächenausmaß für Wohnungen das für Büro- oder Geschäftsräume überwiegt, ist der Ausbau von Dachgeschossen nur für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume zulässig; für die Verwendung der Wohnungen in Dachgeschossen gilt Abs. 3 sinngemäß.
- Ausnahmen von Abs. 3 sind auf Antrag durch die Behörde zuzulassen, wenn dadurch in Wohngebieten die im Gebäude für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses betragen; in Wohngebieten und in gemischten Baugebieten sind weiters Ausnahmen von Abs. 3 sowie Ausnahmen von Abs. 4 zuzulassen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoss und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird.
- Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Wohnzone liegt, werden die aus der Wohnzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt

[32] Vgl. § 6 (6) Wiener Bauordnung.
[33] Vgl. § 7a Wiener Bauordnung.

2.4.2 Bebauungsbestimmungen

Gem. digitalem **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien** wurden für das **bewertungsgegenständliche Gst.-Nr. 687** (Plannummer: 7953, Kundmachung vom 15. März 2012) die folgenden Bebauungsbestimmungen festgesetzt:

- **Bauklasse:** Bauklasse **III**: Gebäudehöhe mind. 9 m und nicht höher als die Straßenbreite + 3 m, höchstens 16 m
- **Trakttiefe: 12 m**
- **Bebauungsdichte für den hinteren Teil des Gst.-Nr. 687: maximal 50 %**
- **Geschlossene Bauweise:** In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.[34]



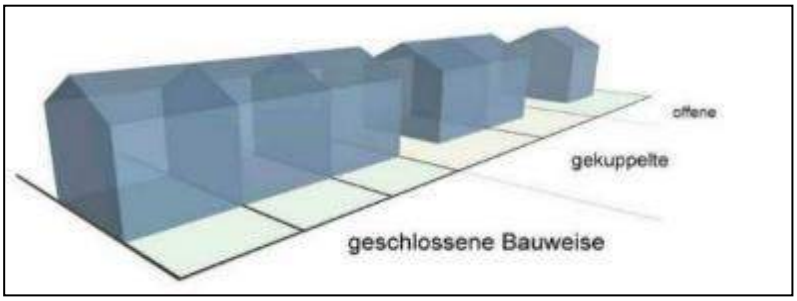


Abbildung 39: Bauklassen (links) und Bauweisen (rechts) nach Wiener Bauordnung

2.4.3 Abschließende Bemerkungen

- In der Bewertung wird davon **ausgegangen**, dass die **gesamte Wohnungseigentumsanlage** sowie das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt baubehördlich genehmigt** wurden, **rechtmäßig genutzt** werden können und im **Einklang** mit den gültigen **Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen hergestellt** wurden.
- Es wird empfohlen, im Zuge von **baulichen Änderungen** in den **letztgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die Verordnungen der Stadt Wien Einsicht** zu nehmen.

[34] Vgl. § 76 (8) Wiener Bauordnung.

2.5 Kriegssachschädenverzeichnis

Gem. digitalem Verzeichnis der **Kriegssachschäden um 1946 der Stadt Wien** scheinen für das **bewertungsgegenständliche Grundstück** die folgenden Eintragungen auf:

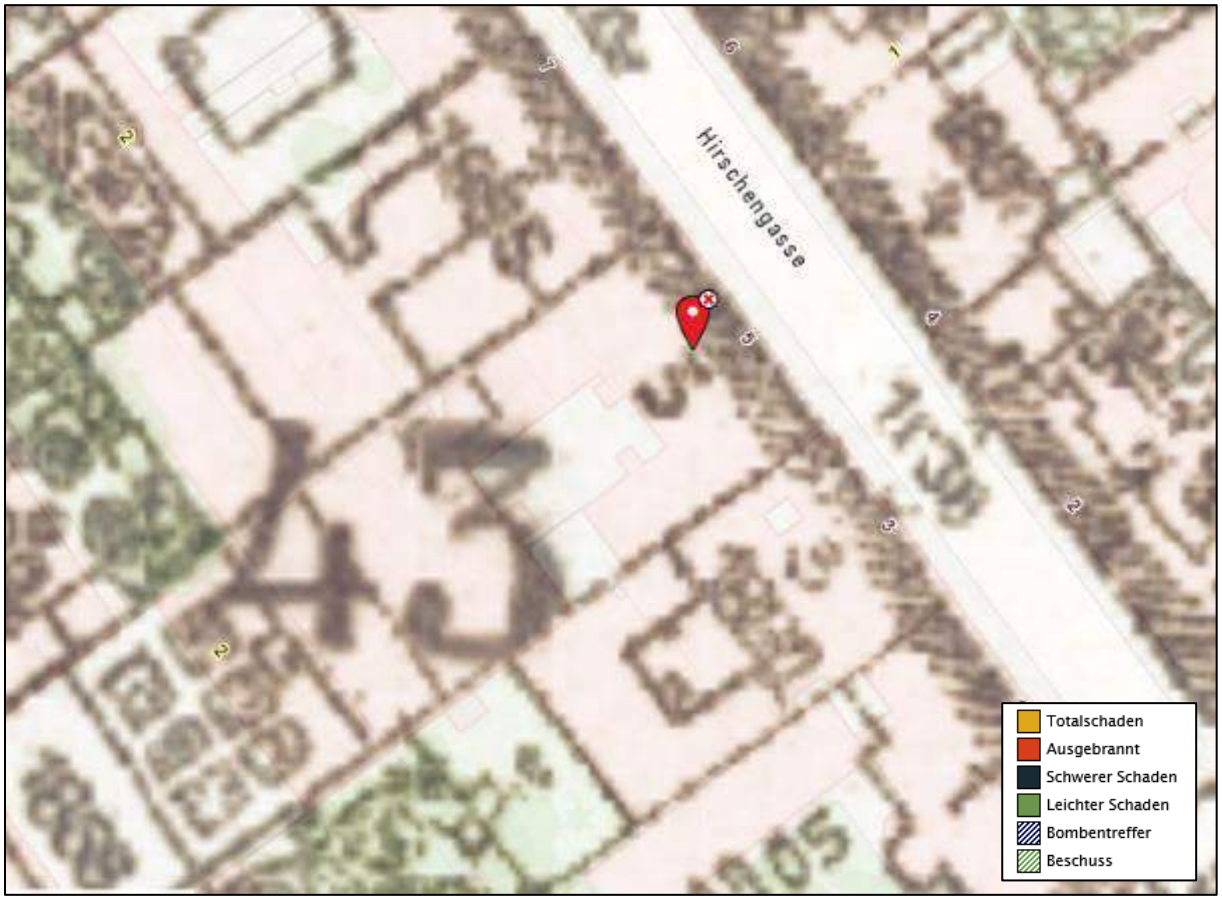


Abbildung 40: Auszug aus den Kriegssachschäden, um 1946[35]

[35] Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/, abgerufen am: 30. August 2024.

2.6 Kontaminierung, Naturgefahren, Senderkataster, Lärminformationen

2.6.1 Kontaminierung

Es sind **keine Informationen** hinsichtlich Wertminderungen durch **Altlasten** oder **Bodenkontaminationen bekannt**. Die Liegenschaften sind, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, auch nicht im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ausgewiesen. Die entsprechenden negativen Abfragen des Verdachtsflächenkatasters und des Altlastenatlas ist dem Gutachten in der Folge angeschlossen:

Ergebnis für:	
Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 6.,Mariahilf
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Mariahilf (1009)
Grundstück	687

Information:
Das Grundstück 687 in Mariahilf (1009) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Abbildung 41: Auszug aus der Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster: Gst.-Nr. 687; KG 01009 Mariahilf[36]

[36] Vgl. Umweltbundesamt GmbH (2024), abrufbar unter: https://www.umweltbundesamt.at/vfka, abgerufen am: 30. August 2024.

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F.) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem Bundesministerin für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Abbildung 42: Erläuterungen zur Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster der Umweltbundesamt GmbH[37]

- Auftragsgemäß wurde **keine Baugrunduntersuchung** durchgeführt bzw. veranlasst.
- Der Sachverständige geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand **keine Materialien** befinden, die auf einer **höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen** sind.
- Ein **späteres Aufscheinen** solcher Substanzen kann eine **erhebliche Auswirkung** auf den **Wert der Liegenschaft** haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

2.6.2 Naturgefahren

Abgefragt wurden die Naturgefahren (Auswerteradius: 500 m) über die digitale **Gefahrenlandkarte HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria)** des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft:

[37] Vgl. Umweltbundesamt GmbH (2024), abrufbar unter: https://www.umweltbundesamt.at/vfka, abgerufen am: 30. August 2024.

HORA-Pass

Adresse:	Hirschengasse 5, 1060 Wien
Seehöhe:	183 m
Auswerteradius:	500 m
Geogr. Koordinaten:	48,19351° N | 16,34859° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

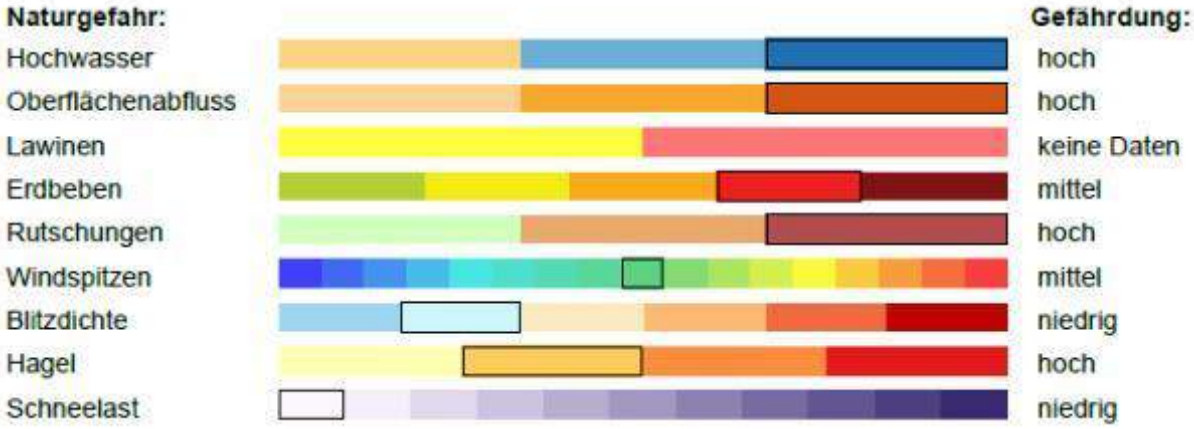


Abbildung 43: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1)[38]

[38] Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2024), abrufbar unter: https://hora.gv.at/, abgerufen am: 30. August 2024

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben[1]

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km^2 / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast[2] **[kN/m^2]**

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

[1] ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
[2] ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von https://hora.gv.at sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Abbildung 44: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2)[39]

[39] Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2024), abrufbar unter: https://hora.gv.at/, abgerufen am: 30. August 2024.

Eine **Detailabfrage** in der Datenbank des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft ergab, dass das bewertungsgegenständliche Grundstück im Falle eines **Hochwasserereignisses nicht betroffen** wäre:

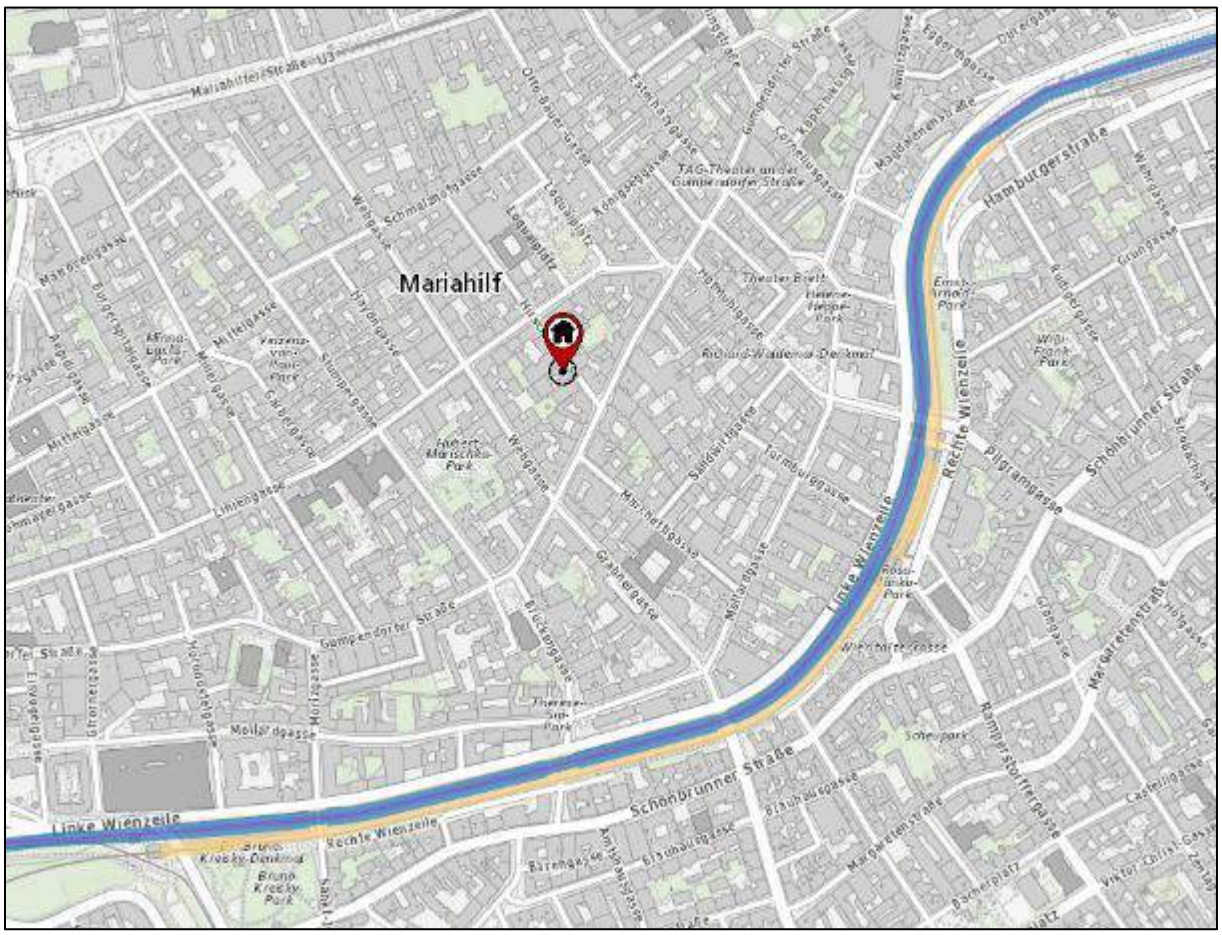


Abbildung 45: Auszug aus HORA: Naturgefahren Hochwasser (Teil 3)[40]

Eine **Detailabfrage** in der Datenbank des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft ergab, dass eine **geringe Gefährdung** hinsichtlich **Oberflächenabflusses** vorliegt:

[40] Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2024), abrufbar unter: https://hora.gv.at/, abgerufen am: 30. August 2024.

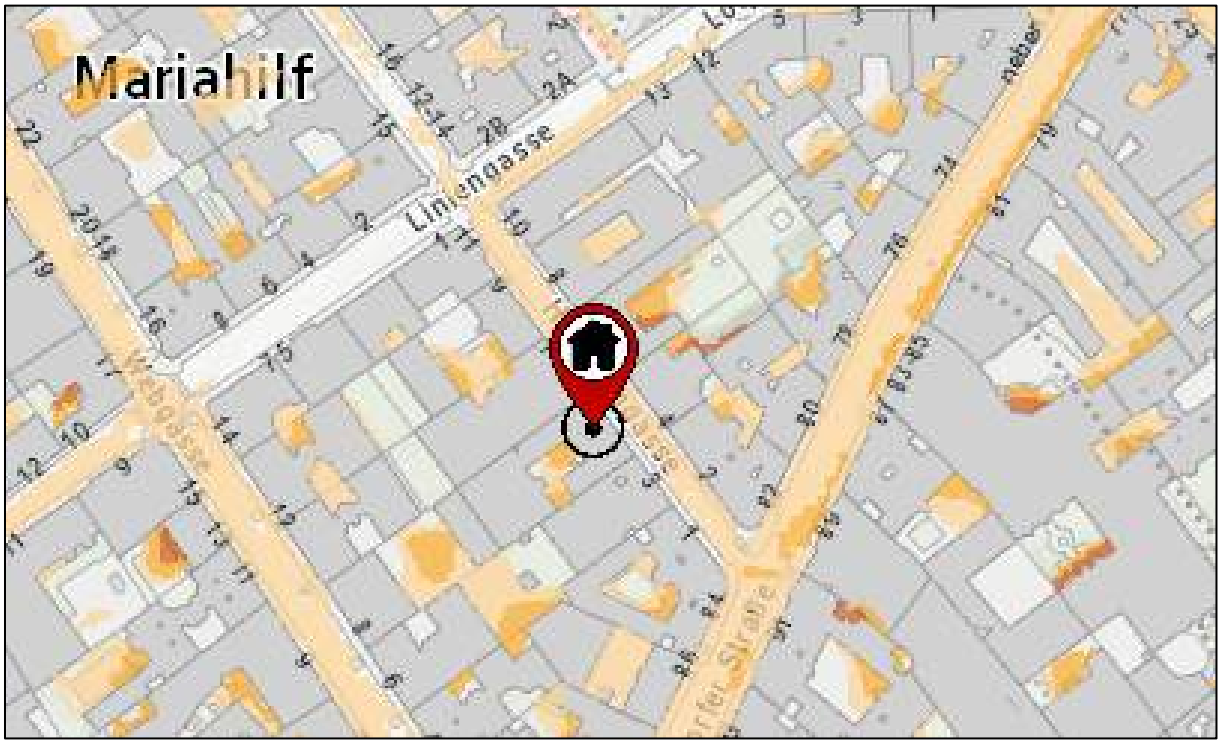


Abbildung 46: Auszug aus HORA: Naturgefahren Oberflächenabfluss (Teil 4)[41]

Eine **Detailabfrage** in der Datenbank des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft ergab, dass **keine Gefährdung** hinsichtlich **Rutschungen** vorliegt:

Abbildung 47: Auszug aus HORA: Naturgefahren Rutschungen (Teil 4)[42]

[41] Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2024), abrufbar unter: https://hora.gv.at/, abgerufen am: 30. August 2024.
[42] Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2024), abrufbar unter: https://hora.gv.at/, abgerufen am: 30. August 2024.

Bei **Interpretation** der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden **Punkte** zu **beachten**:

- Die **Einschätzung** der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen.
- Die **Gefährdung kann** sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich **ändern**.
- Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom **Zustand** und den **Eigenschaften** des **Gebäudes** ab.
- Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste **grobe Beurteilung** dar. Sie ersetzen nicht die ggf. erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen.
- Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein **Handlungsbedarf abgeleitet**, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

Eine entsprechende **Haftung** für den Sachverständigen kann aufgrund der o. a. Parameter **nicht abgeleitet** werden.

2.6.3 Senderkataster

Im Senderkataster Austria sind die **Standorte** der **Mobilfunk- und Rundfunkstationen** eingetragen. Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben.

Abbildung 48: Auszug aus dem Senderkataster[43]

[43] Vgl. Forum Mobilkommunikation (FMK) (2024), abrufbar unter: https://www.senderkataster.at/, abgerufen am: 30. August 2024.

Im **Nahbereich** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind **zahlreiche Mobilfunkstationen, zwei Messpunkte** und **eine Rundfunkstation** vorhanden.

2.6.4 Lärminformationskarten

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von **Lärmbelastungen** in großen Gebieten. Sie sind aber nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z. B. der Raumordnung herangezogen werden. Die Erstellung der Lärmkarten ist noch nicht abgeschlossen, sodass die Karteninhalte einer **laufenden Änderung** unterliegen.

Strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung erforderlich sind. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich von Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass die Berechnung der Lärmausbreitung vereinfacht erfolgt – zum Beispiel mit der Beschränkung auf eine Reflexion und ggf. unter Verwendung einer generellen Bodendämpfung. Auch das Heranziehen der max. zulässigen Geschwindigkeiten für PKW und LKW anstelle der tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten kann zu Abweichungen führen.

Außerdem ist bei der Berechnung auch eine ausbreitungsgünstige **Witterungssituation** (leichter Wind in Lärmausbreitungsrichtung) zu Grunde zu legen. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher – insb. auch bei Vorliegen **lokaler Lärmquellen**, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen – von der tatsächlichen Lärmbelastung **abweichen**.

Auf der folgenden Karte ist die Lärmbelastung **farblich** dargestellt. Um ein Gefühl für die angegebene Lautstärke zu bekommen, sind Durchschnittswerte für Gespräch, Staubsauger und Laubbläser angeführt:

Lärmbelastung Straße

Hirschengasse 5, 1060 Wien
Auf der Karte ist die Lärmbelastung farblich dargestellt. Um ein Gefühl für die angegebene Lautstärke zu bekommen, sind Durchschnittswerte für Gespräch, Staubsauger und Laubbläser angeführt.

Legende

- sehr leise (ab 55 db)
- leise (ab 60 db) = normalem Gespräch
- mittel (ab 65 db)
- laut (ab 70 db) = Staubsauger
- sehr laut (ab 75 db) = Laubbläser

(Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt!)

Die Lärmdaten wurden von laerminfo.at zur Verfügung gestellt.

Abbildung 49: Lärmbelastung Straße[44]

[44] Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 30.

Lärmbelastung Schienenverkehr

Hirschengasse 5, 1060 Wien

Auf der Karte ist die Lärmbelastung farblich dargestellt. Um ein Gefühl für die angegebene Lautstärke zu bekommen, sind Durchschnittswerte für Gespräch, Staubsauger und Laubbläser angeführt.

Legende

- sehr leise (ab 55 db)
- leise (ab 60 db) = normalem Gespräch
- mittel (ab 65 db)
- laut (ab 70 db) = Staubsauger
- sehr laut (ab 75 db) = Laubbläser

(Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt! Die angezeigte Karte enthält außerhalb der vollständig bearbeiteten Ballungsräume nur Lärm von Haupteisenbahnstrecken mit mehr als 30.000 Zügen/Jahr [das sind rund 80 Züge/Tag]).

Die Lärmdaten wurden von laerminfo.at zur Verfügung gestellt.

Abbildung 50: Lärmbelastung Schienenverkehr[45]

[45] Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 29.

2.7 Wohnungseigentumsobjekt

2.7.1 Allgemeine Beschreibung

Die nachfolgende **Beschreibung** orientiert sich insb. an der seitens des Eigentümers der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft **übermittelten Unterlagen**. Sofern **Einschätzungen** seitens des Sachverständigen im Rahmen des vorliegenden Gutachtens **getroffen** wurden, sind diese **gesondert** als solche **gekennzeichnet**:

- **Allgemeine Hinweise, Geschoße und Erschließung:**
  - Bei der **Wohnungseigentumsanlage** handelt es sich um einen ursprünglich als **Seitenflügelhaus** errichtetes **Mittelmietzinshaus** aus der **Bauperiode 1848-1859 (Biedermeier).**
  - Als Baujahr wird in der Gebäudedatenbank der Stadt Wien für das bewertungsgegenständliche Mietzinshaus das Jahr **1850** angegeben.[46] **Kurz nach 1900** erfolgte gem. Bauakt ein **Zubau um einen Hoftrakt**. In Salzberg (1929) wird das Baujahr des bewertungsgegenständlichen Mietzinshauses mit **1903** angegeben[47], was offensichtlich nur für den **Hoftrakt** zutrifft.
  - Ab dem **Jahr 2014** erfolgte ein **Dachgeschoßzubau** und der **Zubau** eines **hofseitigen Aufzugsschachtes**. Die entsprechende **Baubewilligung** (MA-37/32254/2013/0001) wurde per **7. März 2014** erteilt. Im Jahr 2017 wurde vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) abgewichen (MA-37/439262-2014-82, Bescheid vom 24. März 2017). Eine **Teilbestätigung zur Fertigstellungsanzeige** gem. § 128 BO für Wien wurde am 17. **Mai 2017** ausgestellt.
  - Der **Straßentrakt (Stiege 1)** verfügt gem. Nutzwertgutachten über **ein Kellergeschoß, Erdgeschoß, drei Obergeschoße, zwei Dachgeschoße und ein Rooftop.** In Stiege 1 liegen die Topnummern 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 13, 14, 15, 16, 17, 18 und 19 sowie KFZ 1, KFZ 2, KFZ 3 und KFZ 4.
  - Das **Hofgebäude** verfügt gem. Nutzwertgutachten über **ein Kellergeschoß, Erdgeschoß sowie vier Obergeschoße.** In Stiege 2 liegen die Topnummern 3, 20, 21, 22, 23, 24 und 25.
  - Die Erschließung erfolgt über den **Eingang in der Hirschengasse.** Das Stiegenhaus befindet sich im Hof (nordöstlicher Bereich). Der **Personenlift** ist hofseitig (Nordwest) in den bestehenden Schacht des Lastenliftes eingebaut (Marke: Kone, Baujahr: 2015, Tragkraft: 8 Personen bzw. 630 kg).

- **Bauweise allgemein entsprechend des Baujahres:**
  - **Tragende Wände:** Ziegelwände im Altbestand
  - **Decken:** Massivdecke im Bereich des Kellergeschoßes, in den Obergeschoßen exkl. Dachgeschoß vermutlich Holztramdecken und/oder Massivdecken
  - **Fassade:** Straßenseitig baujahrstypische gegliederte Fassade

[46] Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: https://www.wien.gv.at/kulturportal/public, abgerufen am: 06. November 2024; vgl. auch Bezirksmuseum Wien (2024), abrufbar unter: https://www.bezirksmuseum.at/wp-content/uploads/2024/05/hirschengasse_5.pdf, abgerufen am: 11. November 2024.
[47] Vgl. Salzberg (1929): Häuser-Kataster der Bundeshauptstadt Wien, III. Band: V., VI. und VII. Bezirk, o. S.

- **Fenster:** Laut durchgeführter Außenbesichtigung in unterschiedlicher Qualität und Ausführung, überwiegend Kunststofffenster
- **Heizung:** Gasheizung
- **Sonstige Haustechnik:** Gegensprechanlage
- **Aufzugsanlage:** Vorhanden

2.7.2 Ver- und Entsorgung

Die **folgenden Ver- und Entsorgungsanschlüsse** sind auf der Liegenschaft **vorhanden**:

- Gas
- Kanal
- Strom
- Telefon
- Wasser

2.7.3 Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal Top 9, Einlagerungsraum Top 9

2.7.3.1 Allgemeine Hinweise

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt **Geschäftslokal Top 9 Stiege 1** wird zum Bewertungsstichtag **zu Wohnzwecken genutzt** und befindet sich gem. Nutzwertgutachten im **1. Obergeschoß** der Wohnungseigentumsanlage an der Adresse Hirschengasse 5 in 1060 Wien. Die **Erschließung** der Wohnung erfolgt über ein **Stiegenhaus** sowie einem hofseitigen **Aufzug** (Aufzughersteller: Kone, Baujahr 2015, Max. Beladung: 8 Personen, 630 kg). Dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt ist gem. Nutzwertgutachten ein **Einlagerungsraum Top 9** zugeordnet. Das Wohnungseigentumsobjekt wird mittels einer **Gasheizung** beheizt. Die **Ausstattung** kann der **Fotodokumentation** entnommen werden.

2.7.3.2 Flächenaufstellungen

Laut dem **Nutzwertgutachten vom 30. April 2017** weist das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt** eine **Geschäftsfläche** im Ausmaß von **rund 39,43 m²**, eine **Fläche Laubengang (= Zugang vom Stiegenhaus) im Ausmaß von rund 4,27 m²** sowie eine **Nutzfläche Einlagerungsraum im Keller** im Ausmaß von **rund 2,01 m²** auf:

B-LNR	Stock-werk	Top Nr.	Widmung laut Nutzwertgutachten	Raum	Nutzfläche Geschäft	Nutzfläche Lauben-gang	Nutzfläche Lager KG	Nutzwert
83	1. Stock	9	Geschäftslokal	Vorraum	2,45 m²			42
				Dusche/WC	1,78 m²			
				Küche	7,71 m²			
				Arbeitsraum	15,97 m²			
				Arbeitsraum	11,52 m²			
				Einlagerungsraum Top 9			2,01 m²	
				Laubengang		4,27 m²		
Nutzfläche WE-Objekt Top 9 gesamt					39,43 m²	4,27 m²	2,01 m²	42
Nutzfläche WE-Objekt Top 9 gesamt					39,43 m²	4,27 m²	2,01 m²	

Tabelle 2: Nutzflächen des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes laut Nutzwertgutachten

Laut **Amtsgutachten der MA 25 vom 4. April 2024** weist das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt** eine **Nutzfläche (MRG-Fläche)** von **37,73 m²** auf:

Seite 13/38

3.9 Angaben zum Mietgegenstand (Stiege 1 / 1. Stock / Top 9) zum Besichtigungszeitpunkt:

Anschrift: 1060 Wien, Hirschengasse 5 / Stiege 1 / 1. Stock / Top 9
Nutzungsart: Wohnung
Vermessen am: 07.03.2024
Vermessen von: Stefan Döltl (DistoTMD810 touch, 5383310200)

Raum	Flächenform	Detailmaße			Nutzfläche
1. Stock					
Vorraum	+ Rechteck	1,22 m	1,24 m		1,51 m²
Dusche/WC	+ Rechteck	1,00 m	1,61 m		1,61 m²
Zimmer	+ Rechteck	2,94 m	5,04 m		
	- Rechteck	0,60 m	0,17 m		14,72 m²
Küche	+ Rechteck	2,25 m	3,71 m		8,35 m²
Kabinett	+ Rechteck	2,29 m	5,04 m		11,54 m²
				Summe 1. Stock	**37,73 m²**
				Gesamtsumme	**37,73 m²**

Tabelle 3: Nutzflächen des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes laut Amtsgutachten

Das gesamte **Amtsgutachten** findet sich **im Anhang** des vorliegenden Gutachtens. Der **Bestand wurde hinsichtlich der Raumanordnung gem. Nutzwertgutachten hergestellt**. Gem. dem **tatsächlichen Bestandsplan zur Teilfertigstellung vom 5. Juli 2017** (lag der Fertigstellungsanzeige zugrunde) ergibt sich eine **Nutzfläche von rund 39,43 m²**. Dieser Plan wird wie folgt abgebildet:

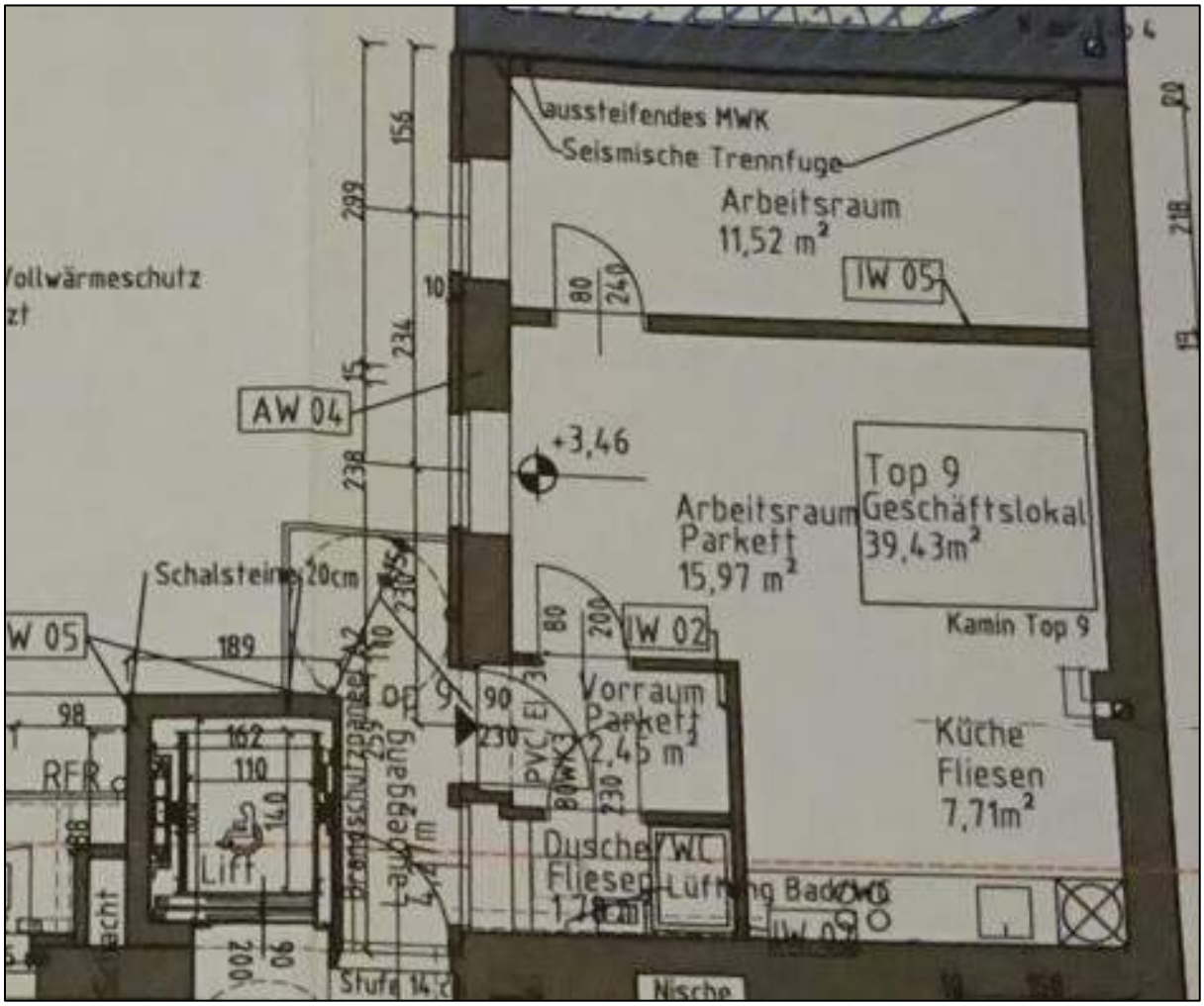


Abbildung 51: Bestandsplan[48]

Aus Gründen der **kaufmännischen Vorsicht** wählt der Sachverständige im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung für die **Wohnnutzfläche beim Ertragswertverfahren** jene **Nutzfläche, die im Amtsgutachten ausgewiesen** wird. Bei der **Ermittlung des anteiligen Bodenwertes** wählt der Sachverständige jene Anteile, die **grundbücherlich einverleibt** sind.

[48] Bauakt.

2.7.4 Wohnungseigentumsreserve und Vorschreibung

2.7.4.1 Stand der Wohnungseigentumsreserve

Der **Stand der Rücklage** (Wohnungseigentumsreserve) wurde **nicht bekanntgegeben**. Der Sachverständige geht davon aus, dass die **Wohnungseigentumsreserve kein wesentliches Guthaben** aufweist. Die **Rücklagenentwicklung** kann der folgenden Objektabrechnung entnommen werden:

9. Rücklagen allgemein

Pos.	Bezeichnung	Aufteilungsschlüssel	Kontrollsumme	Basis
9.1	Rücklage Heizung		0,00	3,14

Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Buchungstext	Nettobetrag
31.12.2023	RL-Abr.		Umsatzsteuer, welche nicht der Rücklage entnommen werden konnte. Berechnungsbasis für 'Ausgaben': 841,86	3,14
1 Buchung				3,14

Pos.	Bezeichnung	Aufteilungsschlüssel	Kontrollsumme	Basis
9.2	Rücklage Stapelgarage		0,00	128,96

Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Buchungstext	Nettobetrag
31.12.2023	RL-Abr.		Umsatzsteuer, welche nicht der Rücklage entnommen werden konnte. Berechnungsbasis für 'Ausgaben': 1.289,71	32,24
31.12.2023	RL-Abr.		Umsatzsteuer, welche nicht der Rücklage entnommen werden konnte. Berechnungsbasis für 'Ausgaben': 1.289,71	32,24
31.12.2023	RL-Abr.		Umsatzsteuer, welche nicht der Rücklage entnommen werden konnte. Berechnungsbasis für 'Ausgaben': 1.289,71	32,24
31.12.2023	RL-Abr.		Umsatzsteuer, welche nicht der Rücklage entnommen werden konnte. Berechnungsbasis für 'Ausgaben': 1.289,71	32,24
4 Buchungen				128,96

Pos.	Bezeichnung	Aufteilungsschlüssel	Kontrollsumme	Basis
9.3	Rücklage Straßengebäude gesondert		0,00	78,65

Belegdatum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Buchungstext	Nettobetrag
31.12.2023	RL-Abr.		Umsatzsteuer, welche nicht der Rücklage entnommen werden konnte. Berechnungsbasis für 'Ausgaben': 7.833,84	30,13
31.12.2023	RL-Abr.		Umsatzsteuer, welche nicht der Rücklage entnommen werden konnte. Berechnungsbasis für 'Ausgaben': 7.833,84	16,54
31.12.2023	RL-Abr.		Umsatzsteuer, welche nicht der Rücklage entnommen werden konnte. Berechnungsbasis für 'Ausgaben': 7.833,84	31,98
3 Buchungen				78,65

Rücklagen allgemein Summen (netto)	Abrechnung - Bestandnehmer	Abrechnung - Objekt
Ausgaben	210,75	210,75
Vorschreibungen	0,00	0,00
Summe Rücklagen allgemein (Nachforderung)	210,75	210,75

Zusammenfassung - Gesamt Summen (netto)	Abrechnung - Bestandnehmer	Abrechnung - Objekt
Ausgaben	40.908,09	40.908,09
Vorschreibungen	40.500,12	40.500,12

Die Objektabrechnung ergibt eine Nachforderung in Höhe von netto 407,97 EUR.

Abbildung 52: Auszug Objektabrechnung, Abrechnungszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023[49]

[49] Vgl. Rechtsanwalt Dr. Georg Haunschmidt vom 26. Juni 2024.

2.7.4.2 Vorschreibung Geschäftslokal Top 9, Einlagerungsraum Top 9

Laut **Angaben der monatlichen Vorschreibung der Hausverwaltung** wird für das bewertungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal Top 9, Einlagerungsraum Top 9** zum Bewertungsstichtag sowohl ein **anteiliges Betriebskostenakonto** sowie eine **Reparaturrücklage insgesamt i. d. H. v. € 137,53 p. m. netto** eingehoben:

Rechtsanwalt Dr. Georg Haunschmidt Dr., Stefangasse 6-8, 1010 Wien

Firma
BBB Immo GmbH
zH PMV Immobilien Mangemant GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

Belegnummer:	VS240016
Belegdatum:	01.09.2024
Ausstellungsdatum:	01.09.2024
Bestandnehmer:	HIG / 0057
Währung:	EUR
UID Leistungserbringer:	ATU72575723
Leistungszeitraum:	ab 01.09.2024
Objekt:	EG Hirschengasse 5, 1060 Wien
Top:	Wohnung (Top 9)

Lfd. Vorschreibung

Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG.
Der Beleg gilt bis zum Ergehen eines neuen Belegs, oder wenn das Vertragsverhältnis beendet wird.

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
1	Betriebskosten Allgemein	4,88	10,00 %	0,49	5,37
2	Betriebskosten Straßengeb. gesondert (o. Stapelp.)	40,60	10,00 %	4,06	44,66
3	Betriebskosten Straßengeb. allgemein (m. Stapelp.)	32,17	10,00 %	3,22	35,39
4	Betriebskosten Lift (Straßengebäude)	10,62	10,00 %	1,06	11,68
5	Rücklage Allgemein	2,38	0,00 %	0,00	2,38
6	Rücklage Straßengebäude gesondert	42,46	0,00 %	0,00	42,46
7	Rücklage Lift (Straßengebäude)	4,42	0,00 %	0,00	4,42
	Gesamtsumme:	137,53		8,83	**146,36**

Abbildung 53: Vorschreibung für das Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal Top 9 per 09/2024[50]

2.7.5 Bau- und Erhaltungszustand

- Der **Bau- und Erhaltungszustand** der der **Allgemeinflächen** (Gebäude und bauliche Außenanlagen) kann, aufgrund des **Augenscheins** anlässlich der Befundaufnahme, insgesamt als **gut** bezeichnet werden.
- Das bewertungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal Top 9** befindet sich in einem **insgesamt guten bis durchschnittlichen Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand.** Die einzelnen Räume des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes werden wie folgt beschrieben:

[50] Vgl. Rechtsanwalt Dr. Georg Haunschmidt vom 1. September 2024.

Insgesamt konnten keine unmittelbaren und besonders wesentlichen strukturellen oder mechanischen Schäden festgestellt werden.

- Weiters geht der Sachverständige in der vorliegenden Verkehrswertermittlung davon aus, dass die Wohnungseigentumsanlage bzw. das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt **baubehördlich genehmigt** und **rechtmäßig genutzt** werden und im **Einklang** mit der gültigen **Bau- und Raumordnung hergestellt** wurden.
- **Detaillierte Untersuchungen** des **Bauzustandes**, der **Installationen** und **technischen Einrichtungen** wurden auftragsgemäß **nicht durchgeführt**.
- Der Sachverständige hält ausdrücklich fest, dass anlässlich der Befundaufnahme nur eine stichprobenartige Besichtigung erfolgte und ein **bautechnisches Gutachten nicht Inhalt** der vorliegenden **Verkehrswertermittlung** ist.

2.7.6 Bestandrechte, Rechte Dritter und Zubehör

2.7.6.1 Bestandrechte und Rechte Dritter

- Das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal Top 9 wird** zum Bewertungsstichtag **zu Wohnzwecken genutzt** ist **unbefristet vermietet**. Der **Mietvertrag aus dem Jahr 1997** wurde dem Sachverständigen übermittelt und findet sich **im Anhang** des vorliegenden Gutachtens. Die **Mietzinsliste per 08/2024** wird wie folgt **abgebildet**:

4.Sep.2024 14:45					Vorschreibung				Seite: 1
[redacted]									
09	90 [redacted]	M Sauerre [redacted]	01.07.1997	Hauptmietzins M		88,41	8,84	97,27
	20014779 1060 Wien Hirschengasse 5	M Wohnung 1001 [redacted]		Betriebskosten	4,8800	4,88	0,49	5,37
	221705	Kat.ID [redacted]	19.41	Betriebskosten	40,0000	40,00	4,00	44,00
				Betriebskosten	32,1700	32,17	3,22	35,39
				Aufzugskosten A	10,6200	10,62	1,06	11,68
						176,70	17,67	194,27

Tabelle 4: Mietzinsliste 08/2024

- Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens geht der Sachverständige davon aus, dass **keine weiteren Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverträge** zugunsten oder zulasten des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes bestehen. Es wurden keine diesbezüglichen Verträge vorgelegt bzw. entsprechende Informationen übermittelt.
- Dem Sachverständigen wurde mitgeteilt, dass hinsichtlich der **Verteilung und Höhe der Betriebskosten** ggf. **Schlichtungsstellenverfahren** anhängig sind. Der Sachverständige weist darauf hin, dass sowohl die **Verteilung der Betriebskosten** als auch die **Höhe der Betriebskosten nicht geprüft** wurde und dies auch **nicht auftragsgegenständlich** war. Sofern sich ggf. **Rückzahlungsverpflichtungen** aus diesem Titel **ergeben**, behält sich der Sachverständige eine **Anpassung des vorliegenden Gutachtens** vor.

2.7.6.2 Zubehör und Fahrnisse

- Unter **Zubehör** wird i. S. d. ABGB jenes verstanden, das mit der **Sache** in **fortdauernde Verbindung** gesetzt wird. Dazu zählen der **Zuwachs** einer Sache, solange dieser von derselben **nicht abgesondert** wird, und die **Nebensachen**, ohne welche die **Hauptsache nicht gebraucht** werden kann, oder die das **Gesetz** oder die **Eigentümer** zum **fortdauernden Gebrauch** der Hauptsache bestimmt hat.
- Der **Wert des Zubehörs** sowie der **Wert der Fahrnisse** werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung **nicht berücksichtigt**.

2.7.7 Grenzüberbau und Energieausweis

2.7.7.1 Grenzüberbau

- Nach den bei der **Befundaufnahme** durch den Sachverständigen gemachten Wahrnehmungen aufgrund des Augenscheins ist auf der **bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kein Grenzüberbau** gegeben.
- Der Sachverständige weist in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass in den **Planunterlagen keine Hinweise** auf **mögliche Grenzüberbauten** vorliegen. Diese können aber – ggf. etwa im Bereich der Einfriedung der bestehenden Gebäude **nicht vollständig ausgeschlossen** werden.

2.7.7.2 Energieausweis

- Ein **Energieausweis** wurde dem Sachverständigen **nicht übermittelt**.
- Der Sachverständige geht im Rahmen des vorliegenden Gutachtens davon aus, dass das Objekt über einen entsprechend des **(fiktiven) Baujahres üblichen Heizwärmebedarf verfügt** und einen **üblichen Gesamtenergieeffizienz-Faktor aufweist**.

2.7.8 Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben

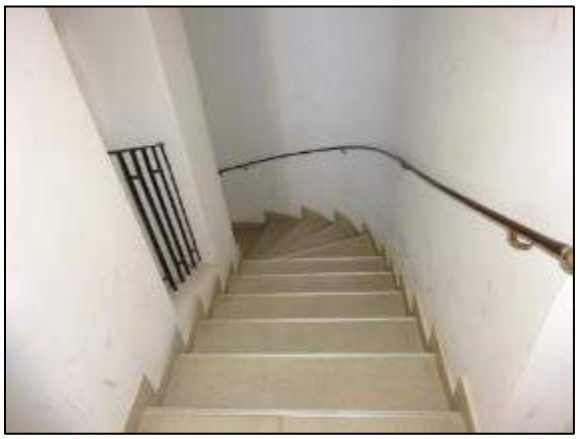
- Ein **Einheitswertbescheid** sowie der festgesetzte **Grundsteuermessbetrag** wurden dem Sachverständigen **nicht übermittelt**.
- Der Sachverständige geht davon aus, dass die laufenden **Gemeindeabgaben** (Grundsteuer, Wasserbezugsgebühr, Kanalbenützungsgebühr, Wasserbereitstellungsgebühr, Abfall- und Seuchenabgaben) **regelmäßig bezahlt wurden**, wodurch zum **Bewertungsstichtag kein Rückstand** besteht.
- Weiters geht der Sachverständige davon aus, dass die **Aufschließungsabgaben** für die bewertungsgegenständliche **Liegenschaft** in ihren derzeitigen Grenzen **entrichtet** wurden. Zudem ist anzunehmen, dass die **Anschlussgebühren** für Wasser und Kanal bereits entrichtet

2.7.9 Fotodokumentation

2.7.9.1 Außenansichten

2.7.9.2 Allgemeinflächen

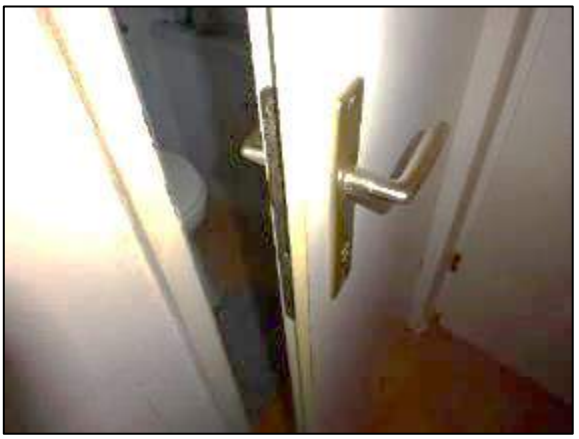
2.7.9.3 Stiegenhaus



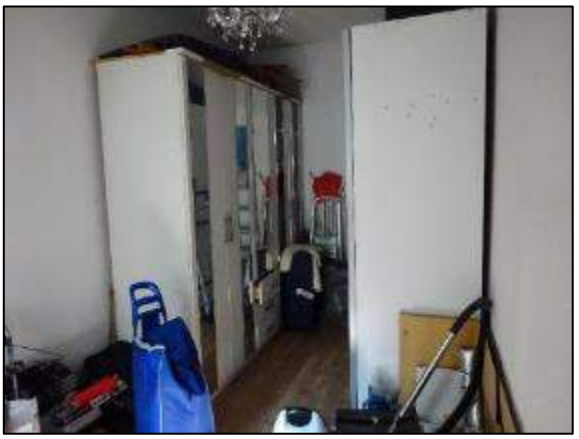
2.7.9.4 Aufzug

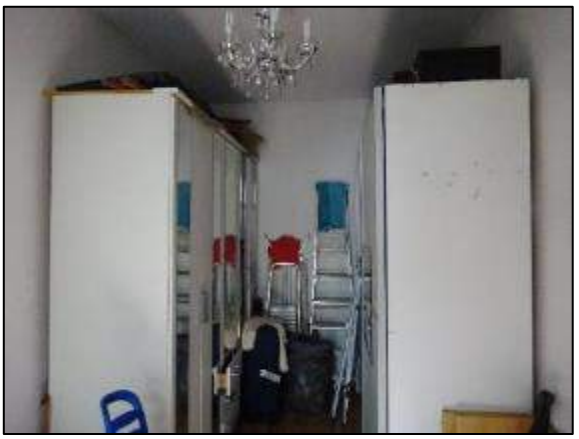
2.7.9.5 Innenhof

2.7.9.6 Geschäftslokal Top 9

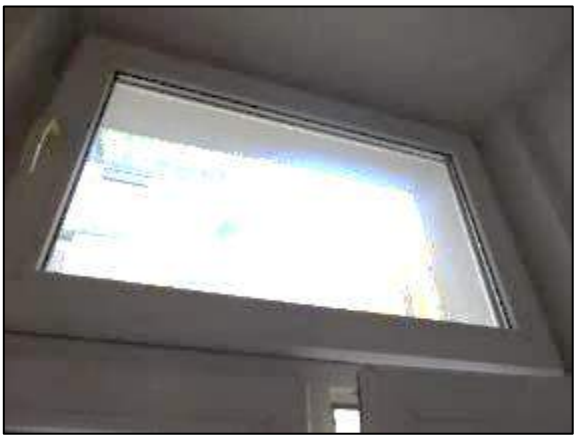


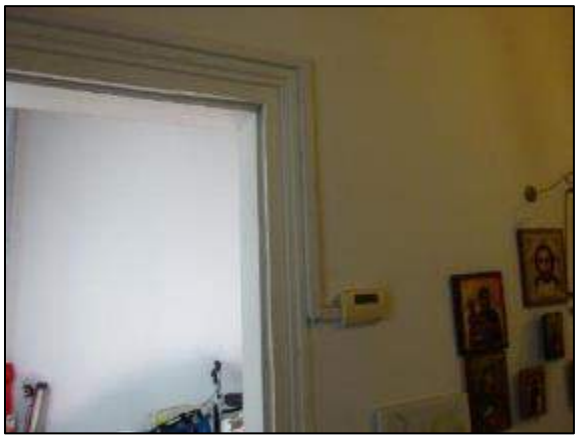
NORGAS
Monat





FANTA





9

2.7.9.7 Keller

TOP
11

3 Gutachten (Wertermittlung)

Auf die im **Befund** enthaltenen **Feststellungen** und **Annahmen** sowie auf die wertbeeinflussenden wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen **Liegenschaftseigenschaften** wird in der folgenden Wertermittlung **Rücksicht** genommen.

3.1 Annahmen und besondere Annahmen

Die im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden sowohl **Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 7 in diesem Gutachten) als auch **besondere Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.4 auf S. 8 in diesem Gutachten) definiert:

- Die Annahmen und die besonderen Annahmen bilden einen **integralen Bestandteil** des vorliegenden Gutachtens.
- **Ändern** sich die **Annahmen** und **besonderen Annahmen**, so **ändert** sich der in diesem Gutachten ausgewiesene **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

3.2.1 Stand der Wissenschaft

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insb. das **Vergleichswert-**, das **Ertragswert-** und das **Sachwertverfahren** in Betracht.[51]

Zusätzlich wurden – seit Inkrafttreten des LBG im Jahr 1992 – das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** im Jahr 2008 in der ÖNORM B 1802-2 und das **Residualwertverfahren** im Jahr 2014 in der ÖNORM 1802-3 normiert. Diese beiden – in Österreich normierten – Bewertungsverfahren entsprechen daher dem Stand der Wissenschaft. Die nicht normierte, aber im internationalen Bereich gebräuchliche **Investment Method**, entspricht ebenfalls dem Stand der Wissenschaft.[52]

Grundsätzlich hat der **Sachverständige** – sofern das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nicht anderes anordnen – das **Wertermittlungsverfahren auszuwählen**. Dabei hat er den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Wertermittlungsverfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.[53]

[51] Vgl. § 3 (1) LBG.
[52] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.1.
[53] Vgl. § 7 (1) LBG.

Sofern für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im **redlichen Geschäftsverkehr** zu ermitteln.[54] Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insb. dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Abteilung des Wertes auf diese Weise besser begründet werden kann.[55]

3.2.2 Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren

- Das **Vergleichswertverfahren** ist insb. zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwerts anzuwenden.[56] Ebenso wird das Vergleichswertverfahren bei eigengenutzten Eigentumswohnungen angewendet. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt eine sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung sowie eine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen, die im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielt wurden.
- Das **Sachwertverfahren** ist insb. bei bebauten Liegenschaften zu ermitteln, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht.[57] Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln. Im Falle der Eigennutzung sind demnach die Wiederherstellungskosten für die bebaute Liegenschaft für in Betracht kommende Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung.
- Sofern Liegenschaften primär der Ertragszwecken dienen oder dienen können, ist der **Ertragswert** der Liegenschaften zu ermitteln.[58] Der Ertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.
- Weiters kann für Ertragswertobjekte das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** anwendet werden. Die Anwendung des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens eignet sich insb. bei diskontinuierlichen Entwicklungen, die z. B. durch Abweichungen zum aktuellen Marktmietniveau, Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Vermietungsbegünstigungen (sog. Incentives), schwankende Bewirtschaftungskosten und Instandsetzungen verursacht werden.[59]
- Für Bewertung von Immobilienentwicklungen von Bauträgern und Immobilienprojektentwicklern steht das **Residualwertverfahren** zur Verfügung. Dieses beruht auf Investitionsüberlegungen und ist darauf ausgerichtet, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln. Die Anwendung eignet sich insb., wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, bei der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes, bei der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei welchen eine Revitalisierung bzw. ein Abriss mit einer anschließenden Neuentwicklung geplant ist sowie zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften.[60]

[54] Vgl. § 7 (2) LBG.
[55] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.2.
[56] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.3.
[57] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.4.1.
[58] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.1.
[59] Vgl. ÖNORM B 1802-2, Pkt. 1.
[60] Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 1.

3.2.3 Immobilienmarkt und Wertermittlungsverfahren

3.2.3.1 Begründung der Wahl des Ertragswertverfahrens

Aufgrund der **Marktsituation** im **6. Wiener Gemeindebezirk** und der **zum Bewertungsstichtag bestehenden Vermietung der Eigentumswohnung**, geht der Sachverständige davon aus, dass **weiterhin eine** durchgängige **Vermietung** der bewertungsgegenständlichen **Wohnung** im **Wohnungseigentum erfolgen** kann:

- Im Rahmen der vorliegenden **Verkehrswertermittlung** wird aufgrund des **vorhandenen unbefristet abgeschlossenen Hauptmietvertrages** von einer weiteren **Ertragserzielungsabsicht des Wohnungseigentümers ausgegangen** und daher der Verkehrswert aus dem **Ertragswert abgeleitet.**
- Der Ertragswert wird bei Liegenschaften ermittelt, wenn diese **primär Ertragszwecken** dienen oder dienen können.[61]

3.2.3.2 Schematische Darstellung des angewendeten Ertragswertverfahrens

Beim **Ertragswertverfahren** sind der **Jahresrohertrag**, der **Bewirtschaftungsaufwand**, der **Bodenwert**, der **Vervielfältiger** sowie die **Wertminderung infolge Mängel, Schäden und rückgestauten Reparaturbedarfs** zu ermitteln. **Sonstige wertbeeinflussende Umstände** (z. B. Rechte und Lasten) sind zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren weist den folgenden **schematischen Ablauf** auf:

[61] Vgl. ÖNROM B 1802-1, Pkt. 6.5.1.

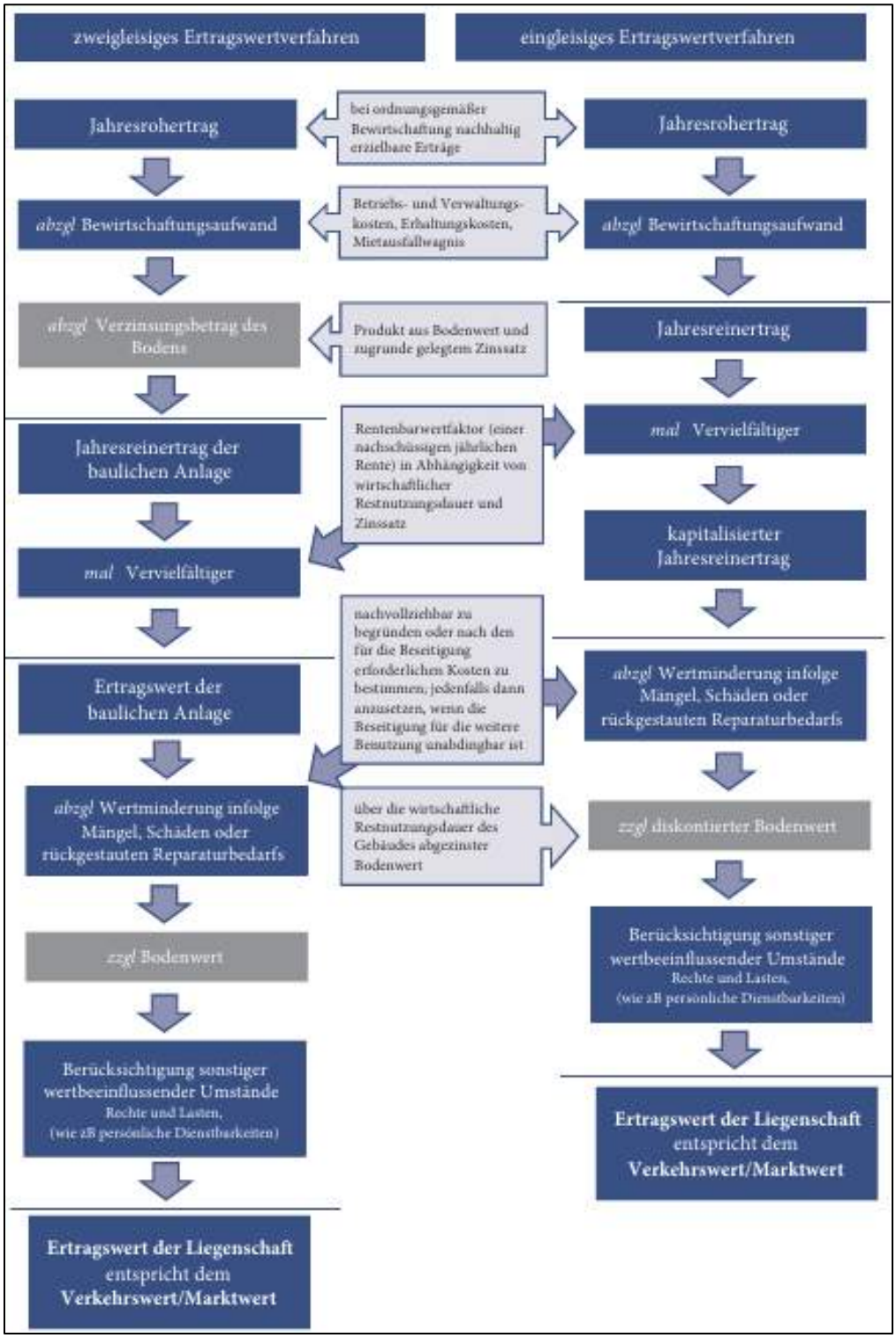


Abbildung 54: Schematischer Ablauf des Ertragswertverfahrens[62]

Die wesentlichen **Eingangsparameter** des angewendeten **Ertragswertverfahrens** werden bei den jeweiligen **Bewertungsschritten** erläutert. Für die Wertermittlung zieht der Sachverständige das **eingleisige Ertragswertverfahren** heran.

[62] Vgl. u. a. ÖNORM B 1802-1, Pkt. A.4.

3.3 Bodenwert

3.3.1 Vergleichstransaktionen

In der **Urkundensammlung** der **Bezirksgerichte Innere Stadt Wien und Josefstadt** konnten – unter Berücksichtigung der Nutzflächenangaben nach Neubau aus der Datenbank EXPLOREAL – die folgenden **Grundkostenanteile** aus den Jahren **2017 bis 2021** für **abbruchreife Objekte** sowie für **bestandsfreie und teilweise auch nicht bestandsfreie Mietzinshäuser**, bei welchen nach Neubau bzw. Sanierung **überwiegend mehrgeschossige frei finanzierte Wohnbauten** entstanden bzw. entstehen werden, identifiziert werden:

Nr.	Adresse	PLZ	Ort	Projektname	Sanierung/ Neubau	TZ	KV-Datum	Bewertungs-stichtag
1	Margaretenstraße 115	1050		Margaretenstraße 115	Neubau	3845/2021	15.04.2021	23.09.2024
3	Schönbrunner Straße 103	1050		Schönbrunner Straße 103	Neubau	1786/2020	30.01.2020	23.09.2024
4	Wiedner Hauptstraße 140	1050	Wien	Wiedner Hauptstraße 140	Neubau	1108/2020	27.11.2019	23.09.2024
5	Wiedner Hauptstraße 150	1050		Green5	Neubau	10609/2017	31.10.2017	23.09.2024
6	Mollardgasse 50	1060	Wien	Mollardgasse 50	Neubau	11681/2019	29.11.2019	23.09.2024
7	Mollardgasse 54	1060	Wien	Urban in Mariahilf	Neubau	3998/2018	27.07.2017	23.09.2024
8	Apollogasse 16-18	1070	Wien	Apollogasse 16-18	Neubau	3607/2019	19.09.2019	23.09.2024
9	Zieglergasse 52	1070	Wien	Benedikt 1070	Neubau	559/2017	07.12.2016	23.09.2024

Tabelle 5: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 1)

Nr.	Indexierung in Monaten	Datum des Projektes	Einheiten	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Reihen-häuser	Anzahl der Geschäfts-lokale
1	41,30 Monate	März 2025	Wohnungen, Geschäftslokal	32	1	
3	55,79 Monate	-	Wohnungen	20		1
4	57,89 Monate	3. Quartal 2025	Wohnungen, Reihenhäuser	42	15	
5	82,76 Monate	Jänner 2024	Wohnungen, Geschäftslokale	63		
6	57,82 Monate	April 2025	Wohnungen	54		
7	85,91 Monate	Jänner 2021	Wohnungen	42		
8	60,16 Monate	4. Quartal 2024	Wohnungen, Geschäftslokal	63		1
9	93,54 Monate	April 2022	Wohnungen, Geschäftslokal	27		1

Tabelle 6: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 2)

Nr.	Eigentum/ Miete	freifinanziert oder gefördert	Bauträger	Grundkosten-anteil pro m²
1	Miete	freifinanziert	Walter Immobilien GmbH	€ 2 896,00
3		freifinanziert	NOE Immobilien Development GmbH	€ 2 169,00
4	Eigentum	freifinanziert	Dr. Jelitzka + Partner GmbH	€ 1 882,00
5	Miete	freifinanziert	Wiedner Hauptstraße 150 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG	€ 1 579,00
6		freifinanziert	Walter Projekt GmbH	€ 2 658,00
7	Eigentum	freifinanziert	BIP Immobilien Development GmbH	€ 1 826,00
8	Miete	freifinanziert	Containex Projekt GmbH	€ 2 787,00
9	Miete	freifinanziert	Walter Immobilien GmbH	€ 1 629,00

Tabelle 7: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 3)

3.3.2 Zu- und Abschläge

Die nachfolgenden **Zu- bzw. Abschläge** wurden unter Berücksichtigung der **einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen** auf **Basis** von **Erfahrungssätzen** abgeleitet:

- **Zeitliche Anpassung:** Es wurde eine zeitliche Anpassung der erhobenen Vergleichstransaktionen durchgeführt. Aus den **Immobilien-Preisspiegeln 2018 bis 2024** (es wird jeweils das Vorjahr abgebildet) des **Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich** lässt für **Erstbezugs-Eigentumswohnungen bis 100 m²** mit **sehr gutem Wohnwert** in **guter Wohnlage** in **1060 Wien** eine **durchschnittliche Preissteigerung i. d. H. v. rund 5,15 % p. a. bzw. i. d. H. v. 0,42 % p. m.** ableiten. Der Sachverständige setzt aufgrund der **eingeschränkten Marktlage** zum Bewertungsstichtag eine **zeitliche Anpassung i. d. H. v. rund 0,21 % p. m. (rund 50 % der zeitlichen Anpassung)** an:

Immobilien-Preisspiegel					
Preis für Erstbezugs-Eigentumswohnungen im 6. Wiener Gemeindebezirk bis 100 m², gute Wohnlage, sehr guter Wohnwert					
Jahr Preis-spiegel	Jahr Bezug	gute Wohnlage sehr guter Wohnwert	Steigerungs-faktor	Durchschnittliche Preissteigerung p. a.	Durchschnittliche Preissteigerung p. m.
2018	2017	€ 4 661,00			
2019	2018	€ 4 955,45	1,0632	5,15%	0,42%
2020	2019	€ 5 040,23	1,0171		
2021	2020	€ 5 133,06	1,0184		
2022	2021	€ 5 680,69	1,1067		
2023	2022	€ 6 140,35	1,0809		
2024	2023	€ 6 300,45	1,0261		
2025	2024	Daten zum Bewertungsstichtag nicht vorhanden			
50 % der zeitlichen Anpassung				2,58%	0,21%

Tabelle 8: Zeitliche Anpassung auf Basis von Erstbezugs-Eigentumswohnungen

- **Anpassung Mikrolage:** Hinsichtlich der unterschiedlichen Mikrolage wurden Zuschläge von bis zu + 20 % sowie Abschläge von bis zu – 5 % angesetzt.
- **Anpassung Genehmigung:** Da alle Vergleichsobjekte nicht baugenehmigt waren, wurde kein Zu- bzw. Abschlag angenommen.
- **Anpassung Projekt:** Hinsichtlich der Vergleichsprojekte wurden Abschläge von bis zu – 5 % angesetzt.

3.3.3 Ausreißerprüfung

Im Rahmen eines **üblichen Ausreißertests** von **± dem 1,5-fachen der Standardabweichung der Stichprobe** konnte im bewertungsgegenständlichen Fall **kein Ausreißer** identifiziert werden.

3.3.4 Grundkostenanteil

Der **Grundkostenanteil** der Liegenschaft beträgt **rund € 2.592,– pro m² Nutzfläche**. Die Ableitung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Nr.	Anpassung Zeit	Anpassung Mikrolage	Anpassung Genehmigung	Anpassung Projekt	Summe Anpassungen	Angespasster Grundkosten-anteil pro m²	Herangezogener Grundkosten-anteil pro m²
1	9,15%	5,00%	0,00%	0,00%	14,15%	€ 3 305,68	€ 3 305,68
3	12,55%	10,00%	0,00%	2,50%	25,05%	€ 2 712,33	€ 2 712,33
4	13,05%	20,00%	0,00%	-2,50%	30,55%	€ 2 457,00	€ 2 457,00
5	19,17%	20,00%	0,00%	-5,00%	34,17%	€ 2 118,56	€ 2 118,56
6	13,04%	5,00%	0,00%	-2,50%	15,54%	€ 3 070,97	€ 3 070,97
7	19,97%	5,00%	0,00%	0,00%	24,97%	€ 2 281,96	€ 2 281,96
8	13,60%	-5,00%	0,00%	-5,00%	3,60%	€ 2 887,25	€ 2 887,25
9	21,92%	-5,00%	0,00%	0,00%	16,92%	€ 1 904,69	€ 1 904,69
	Mittelwert					€ 2 592,31	€ 2 592,31
	Mittelwert (gerundet)					€ 2 592,00	€ 2 592,00
	Minimum					€ 1 904,69	€ 1 904,69
	Maximum					€ 3 305,68	€ 3 305,68
	Standardabweichung					€ 485,69	€ 485,69
	Variationskoeffizient					0,19	0,19
	Untergrenze	-1,50-fache Standardabweichung				€ 1 863,77	
	Obergrenze	1,50-fache Standardabweichung				€ 3 320,85	

Tabelle 9: Grundkostenanteil des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes

3.3.5 Bodenwert

Der **gesamte Bodenwert der Liegenschaft** beträgt auf Basis der oberirdischen Nutzfläche gem. dem verbücherten Nutzwertgutachten **rund € 6.349.300,–**. Der **anteilige Bodenwert** des **bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes** beträgt daher auf Basis der verbücherten Nutzwerte **rund € 99.800,–**. Die Ableitung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

B-LNR	Stock-werk	Top Nr.	Widmung laut Nutzwertgutachten	Raum	Nutzfläche Geschäft	Nutzfläche Lauben-gang	Nutzfläche Lager KG	Nutzwert	anteiliger Bodenwert in %	anteiliger Bodenwert absolut
83	1. Stock	9	Geschäftslokal	Vorraum	2,45 m²			42	1,57%	
				Dusche/WC	1,78 m²					
				Küche	7,71 m²					
				Arbeitsraum	15,97 m²					
				Arbeitsraum	11,52 m²					
				Einlagerungsraum Top 9			2,01 m²			
				Laubengang		4,27 m²				
Nutzfläche WE-Objekt Top 9 gesamt					39,43 m²	4,27 m²	2,01 m²	42	1,57%	€ 99 801,23
Nutzfläche WE-Objekt Top 9 gesamt					39,43 m²	4,27 m²	2,01 m²			
Oberirdische Nutzfläche der gesamten WE-Anlage (inkl. Loggia, exkl. Garagen)					2 449,56 m²			2 672	100,00%	€ 6 349 259,52

Tabelle 10: Bodenwertermittlung auf Basis der Nutzwerte

3.4 Ertragswert Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal Top 9

3.4.1 Jahresrohertrag

Bei der Ertragswertermittlung ist von **jenen Erträgen** auszugehen, die aus der **Bewirtschaftung** der Liegenschaft **zu erzielen** sind (Jahresrohertrag):[63]

- Der Jahresrohertrag umfasst alle bei **ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge**, wie z. B. Miete und sonstige Vergütungen.
- Bei der Bewertung der Liegenschaft sind die **Erträge** eines auf dieser Liegenschaft betriebenen **Unternehmens nicht** zu **berücksichtigen**. Bei **Verpachtung** ist **nur das** im **Pachtzins** enthaltene **Entgelt** für die **Nutzung** der **Liegenschaft** anzusetzen.
- Sind Nutzungen bekannt oder ist bei verkehrsüblicher Sorgfalt erkennbar, dass **Nutzungen** den **gesetzlichen Vorschriften nicht entsprechen**, so ist dieser Umstand bei der **Prüfung** der **nachhaltigen Erträge** zu **berücksichtigen**.

Sollten sich die **Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt ändern**, so wäre eine **neuerliche Bewertung** durchzuführen.

Im **Immobilien-Preisspiegel 2024** des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich werden – in Abhängigkeit von der Wohnlage – für **Mietwohnungen**, für welche die **Mietzinsobergrenzen gem. § 16 (2) MRG nicht gelten**, die nachfolgenden **Marktmieten netto pro m² Nutzfläche** für den **6. Wiener Gemeindebezirk** ausgewiesen:

[63] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.3.

Normale Wohnlage		Gute Wohnlage		Sehr gute Wohnlage	
brauchbar bis 50 m²	neuwertig bis 50 m²	brauchbar bis 50 m²	neuwertig bis 50 m²	brauchbar bis 50 m²	neuwertig bis 50 m²
€ 9,20	€ 10,84	€ 10,07	€ 11,42	€ 11,67	€ 14,09
brauchbar ab 50 m²	neuwertig ab 50 m²	brauchbar ab 50 m²	neuwertig ab 50 m²	brauchbar ab 50 m²	neuwertig ab 50 m²
€ 8,90	€ 9,97	€ 9,70	€ 10,79	€ 11,24	€ 13,37

Tabelle 11: Marktmieten für Mietwohnungen im 6. Wiener Gemeindebezirk (Regelgeschoße)[64]

Für das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal Top 9** wird ein **Hauptmietzins bei Neuvermietung** i. d. H. v. **rund € 13,13 netto pro m² Wohnnutzfläche p. m.** angesetzt. Dieser Ansatz entspricht dem **überschlägig ermittelten Richtwertmietzins bei Wohnnutzung** inkl. Lagezuschlag sowie inkl. Zuschläge nach Modernisierung des Wohnungseigentumsobjektes im Inneren. Der **Jahresrohertrag** des Wohnungseigentumsobjektes kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Wohnung Top 9	Nutzfläche gem. MA 25	Nachhaltige Miete bei Neuvermietung pro m² netto p. m.	Rohertrag netto p. m. nachhaltige Miete bei Neuvermietung	Rohertrag netto p. a. nachhaltige Miete bei Neuvermietung
MRG-Fläche	37,73 m²	€ 13,13	€ 495,39	€ 5 944,74
Jahresrohertrag des Wohnungseigentumsobjektes	**37,73 m²**	**€ 13,13**	**€ 495,39**	**€ 5 944,74**

Tabelle 12: Erzielbarer Jahresrohertrag des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes

3.4.2 Bewirtschaftungsaufwand

Der **Bewirtschaftungsaufwand** umfasst die Gesamtheit aller **marktüblichen Aufwendungen**, die mit dem **bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft** notwendigerweise **verbunden** sind.[65] Grundsätzlich ist nur jener Bewirtschaftungsaufwand vom Rohertrag abzuziehen, der üblicherweise nicht von Bestandnehmern zu tragen ist.[66]

3.4.3 Nicht umlagefähige Betriebskosten

Die **nicht-umlagefähigen Betriebskosten** sind jene **Betriebskosten**, die aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Grundlagen **nicht an den Mieter überwälzt werden können** und daher **vom Eigentümer getragen werden müssen**. Diese schmälern den Reinertrag des Bewertungsobjektes und sind daher im Rahmen der Verkehrswertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen. Die Höhe der nicht-umlagefähigen Betriebskosten wird unter Berücksichtigung **marktüblicher Mietverträge**, die eine **beinahe vollständige Überwälzung der Betriebskosten auf die Mieter** vorstehen, mit einem Ansatz von **rund 1,00 % des Jahresrohertrages** auf Basis von Erfahrungswerten angesetzt.

[64] Vgl. Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (2024), o. S.
[65] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.9.
[66] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.4.

3.4.4 Nicht umlagefähige Verwaltungskosten

Zu den **nicht umlagefähigen Verwaltungskosten** zählen jene **Kosten**, die **nicht auf den Mieter umgelegt werden können** und somit **vom Vermieter,** respektive vom Eigentümer der Liegenschaft, **zu tragen** sind. Für nicht umlegbare Verwaltungskosten werden im Rahmen der gegenständlichen Bewertung **rund 1,00 % des Jahresrohertrages** auf Basis von Erfahrungswerten berücksichtigt.

3.4.5 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch **Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen** und für die **Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit** im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand entstehen. In der gegenständlichen Bewertung werden die **Instandhaltungskosten** mit **rund € 14,– netto pro m² Nutzfläche p. a.** auf Basis von Erfahrungswerten eingeschätzt.

3.4.6 Mietausfallwagnis

Das **Mietausfallwagnis** wird aufgrund der Lage, der Ausstattung, der Konfiguration, des Zustandes des Objektes, etc. festgelegt und deckt das **Wagnis einer Ertragsminderung**, die durch **uneinbringliche Mietrückstände** entstehen sowie das **Risiko der Leerstehung** zwischen zwei Vermietungsperioden ab. In der gegenständlichen Bewertung wird das Mietausfallwagnis mit **rund 3,00 % des Jahresrohertrages** auf Basis von Erfahrungswerten eingeschätzt.

3.4.7 Jahresreinertrag

Der **Jahresreinertrag des Wohnungseigentumsobjektes Geschäftslokal Top 9** wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung mit **rund € 5.120,– netto** angenommen. Die Zusammensetzung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Wohnung Top 9	Nutzfläche gem. MA 25		Nachhaltige Miete bei Neuvermietung pro m² netto p. m.	Rohertrag netto p. m. nachhaltige Miete bei Neuvermietung	Rohertrag netto p. a. nachhaltige Miete bei Neuvermietung
MRG-Fläche	37,73 m²		€ 13,13	€ 495,39	€ 5 944,74
Jahresrohertrag des Wohnungseigentumsobjektes	**37,73 m²**		**€ 13,13**	**€ 495,39**	**€ 5 944,74**
Bewirtschaftungsaufwand					
Nicht umlagefähige Betriebskosten	1,00%	des Jahresrohertrages			-€ 59,45
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	1,00%	des Jahresrohertrages			-€ 59,45
Instandhaltungskosten	€ 14,00	netto pro m² p. a.			-€ 528,22
Mietausfallwagnis	3,00%	des Jahresrohertrages			-€ 178,34
Jahresreinertrag des Wohnungseigentumsobjektes					**€ 5 119,28**

Tabelle 13: Jahresreinertrag des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes

3.4.8 Vervielfältiger

Der **Vervielfältiger** entspricht dem **Rentenbarwertfaktor einer nachschüssigen Rente**. Die wesentlichen Parameter bilden der **Liegenschaftszinssatz** sowie die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer**.

3.4.8.1 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** ist der in der **Verkehrswertermittlung** zu Grunde gelegte **Zeitraum in Jahren**, in dem das Gebäude oder die bauliche Anlage bei **ordnungsgemäßer Erhaltung** und **Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen** üblicherweise **wirtschaftlich genutzt** werden kann. Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** wird für einzelne Nutzungen in der aktuellen Literatur wie folgt angegeben:

- **Miet- und Eigentumswohngebäude:** Für Miet- und Eigentumswohngebäude wird eine **Bandbreite** zwischen **50 Jahren und 80 Jahren** angeführt.[67]

Im gegenständlichen Fall geht der Sachverständige bei der **Ermittlung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer** aufgrund der **Qualität und Ausstattung** von einer **wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer** des **Wohnungseigentumsobjektes** von **rund 80 Jahren** aus.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** ist der in der **Verkehrswertermittlung** zu Grunde gelegte **Zeitraum in Jahren**, in dem ein Gebäude oder eine bauliche Anlage bei **ordnungsgemäßer Erhaltung** und **Bewirtschaftung** voraussichtlich noch **wirtschaftlich genutzt** werden kann.[68] **Nach Modernisierung der Innenflächen des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes** wird das **fiktive Baujahr** um das Jahr **2010** angenommen und beläuft sich das **fiktive Alter zum Bewertungsstichtag** im **Jahr 2024** auf **rund 14 Jahre**. Es wird daher eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von **rund 66 Jahren** angesetzt.

3.4.8.2 Liegenschaftszinssatz

Der **Liegenschaftszinssatz** ist jener **Zinssatz**, mit dem die **künftig erzielbaren, nachhaltigen Reinerträge einer Liegenschaft** auf den **Zeitraum** ihrer angenommenen **Zahlung barwertberechnet** werden.[69] Der Liegenschaftszinssatz ist wie folgt zu ermitteln:[70]

- Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei **Investitionen in vergleichbare Liegenschaften** üblicherweise erzielbaren Verzinsung.

[67] Vgl. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (2020): Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, S. 19ff.
[68] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.30.
[69] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.20.
[70] Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.6.

- Der Liegenschaftszinssatz ist aus der **regionalen Immobilienmarktentwicklung** zum Bewertungsstichtag abzuleiten.
- **Je höher** das **Ertrags- und Verkaufsrisiko** der Immobilie einzustufen ist, **umso höher** ist auch der **Zinssatz** zu wählen.
- **Verschiedene Nutzungsarten** sind jeweils **gesondert** zu **betrachten**.

Der o. a. Liegenschaftszinssatz trägt der aktuellen Lage am Immobilienmarkt Rechnung und **liegt in den Bandbreiten der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs**:

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrieliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Tabelle 14: Empfohlene Bandbreiten für Liegenschaftszinssätze des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs[71]

Bei der Ermittlung des standort- und objektbezogenen Liegenschaftszinssatzes findet ein **Ratingmodell** Anwendung, welches insb. die **nachfolgenden Risikozuschläge** berücksichtigt:

- Lage des Objekts und Standortrisiko
- Baujahr und Gebäudezustand
- Drittverwendungsrisiko
- Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, Mietentwicklungsrisiko
- Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation, alternative Verzinsungen am Kapitalmarkt
- Sonstige Objektrisiken

Unter Berücksichtigung der **Einschätzungen des Sachverständigen** auf Basis von Erfahrungswerten wird der **Liegenschaftszinssatz für die Wohnfläche** wie folgt angesetzt.

[71] Vgl. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (2024), S. 91.

Nutzungsart: Wohnfläche hochwertige Lage			Bandbreite Zinssatz	
			Minimum	Maximum
			0,50%	2,50%
Delta			2,00%	
Risikozuschläge	Gewichtung		Rating	Zuschläge
Lage des Objekts/Standortrisiko	20,00%	0,40%	33,00%	0,13%
Baujahr und Gebäudezustand	10,00%	0,20%	30,00%	0,06%
Drittverwendungsrisiko	20,00%	0,40%	25,00%	0,10%
Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, Mietentwicklungsrisiko	20,00%	0,40%	90,00%	0,36%
Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation, alternative Verzinsungen am Kapitalmarkt	10,00%	0,20%	75,00%	0,15%
Sonstige Objektrisiken	20,00%	0,40%	100,00%	0,40%
Summen	100,00%	2,00%		1,20%
Unterer Bandbreitenwert	0,50%			
Saldo der Zuschläge	1,20%			
Liegenschaftszinssatz	1,70%			

Tabelle 15: Ermittlung der Höhe des Liegenschaftszinssatzes für die Wohnfläche

3.4.8.3 Übersicht Vervielfältiger

Der **Vervielfältiger** auf Basis eines **Barwertes einer nachschüssigen Rente** beträgt unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes im vorliegenden Fall **rund 39,4661**:

Vervielfältiger		
Liegenschaftszinssatz	1,70%	
Bewertungsstichtag im Jahr	2024	
Fiktives Baujahr	2010	
Fiktives Alter	14 Jahre	
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	66 Jahre	
Vervielfältiger		39,4661

Tabelle 16: Ermittlung des Vervielfältigers

3.4.9 Bodenwert und Bodenwertverzinsung

3.4.9.1 Bodenwert

Der **anteilige Bodenwert** wurde mit **rund € 99.800,–** ermittelt.

3.4.9.2 Abgezinster Bodenwert

Der über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer **abgezinste anteilige Bodenwert (= Verwendung des eingleisigen Ertragswertverfahrens)** beträgt **rund € 32.800,–**:

Bodenwert			
Anteiliger Bodenwert gem. gesonderter Ermittlung	€ 99 801,23		
Liegenschaftszinssatz	1,70%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	66 Jahre		
Abzinsungsfaktor	0,3283		
Abgezinster anteiliger Bodenwert			€ 32 763,43

Tabelle 17: Ermittlung des abgezinsten anteiligen Bodenwertes

3.4.10 Ertragswert vor weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Der **Ertragswert** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes **vor weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** beläuft sich auf **rund € 235.000,–**. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Jahresreinertrag des Wohnungseigentumsobjektes			€ 5 119,28
Vervielfältiger			
Liegenschaftszinssatz	1,70%		
Bewertungsstichtag im Jahr	2024		
Fiktives Baujahr	2010		
Fiktives Alter	14 Jahre		
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	66 Jahre		
Vervielfältiger			39,4661
Kapitalisierte Reinerträge aus der Vermietung			€ 202 038,14
Bodenwert			
Anteiliger Bodenwert gem. gesonderter Ermittlung	€ 99 801,23		
Liegenschaftszinssatz	1,70%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	66 Jahre		
Abzinsungsfaktor	0,3283		
Abgezinster anteiliger Bodenwert			€ 32 763,43
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen			€ 234 801,57
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (gerundet)			€ 235 000,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche gem. MA 25		€ 6 228	

Tabelle 18: Ermittlung des Ertragswertes vor weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

3.4.11 Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

Im bewertungsgegenständlichen Fall werden für **Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (= Sicherstellung der Neuvermietung)** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes zum Bewertungsstichtag **angemessene Kosten i. d. H. v. rund € 1.000,– pro m² Nutzfläche** geschätzt. Es wird daher eine **Wertminderung** infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs **i. d. H. v. rund € 37.700,–** in Abzug gebracht:

Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs		
Angemessene Sanierungskosten pro m² geschätzt	-€ 1 000,00	
Nutzfläche gem. MA 25	37,73 m²	
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs		-€ 37 730,00

Tabelle 19: Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

3.4.12 Wert des Zubehörs und der Fahrnisse

Der **Wert des Zubehörs sowie der Fahrnisse** wird im bewertungsgegenständlichen Fall **nicht berücksichtigt**:

Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	€ 0,00

Tabelle 20: Wert des Zubehörs und der Fahrnisse

3.4.13 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

3.4.13.1 Mindertrag Geschäftslokal Top 9

Der **bestehende Hauptmietvertrag** wurde **unbefristet** im **Vollanwendungsbereich** des **Mietrechtsgesetzes** geschlossen. Eine **Auflösung** durch den **Vermieter** unterliegt daher den **Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG**. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens geht der Sachverständige unter Berücksichtigung des Umstandes, dass Marktteilnehmer vermutlich beim **Kauf des gegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes** von einer **Auflösung des Mietverhältnisses** innerhalb von **rund 15 Jahren bis rund 25 Jahren** ausgehen, von einer **verbleibenden Restlaufzeit des Mietvertrages** von durchschnittlich **rund 20 Jahren** aus. Der Sachverständige weist explizit darauf hin, dass es sich dabei um eine **Marktsicht der allfälligen Marktteilnehmer** handelt und in diesen Überlegungen **üblicherweise keine möglichen Eintrittsrechte oder Rechte zur Anhebung des Hauptmietzinses** bei Eintritt in den Mietvertrag **unmittelbar Berücksichtigung** finden.

- Ist-Miete gem. Mietzinsliste p. a.: **rund € 1.060,–6 netto**
- Nachhaltige Miete bei Neuvermietung p. a.: **rund € 5.940,– netto**
- Minderertrag p. a.: **rund € 4.880,– netto**
- **Liegenschaftszinssatz** i. d. H. v. **rund 1,70 %**
- Angenommene Dauer des Minderertrages (= Marktsicht): **rund 20 Jahre**
- Daraus ergibt sich ein **kapitalisierter Minderertrag für das o. a. Top 9 i. d. H. v. rund € 82.200,–:**

Mindererträge			
Ist-Miete gem. Mietzinsliste p. m.	€ 88,43		
Ist-Miete gem. Mietzinsliste p. a.	€ 1 061,16		
Nachhaltige Miete bei Neuvermietung p. a.	€ 5 944,74		
Minderertrag p. a.		-€ 4 883,58	
Liegenschaftszinssatz	1,70%		
Angenommene Dauer des Minderertrages	20 Jahre		
Vervielfältiger		16,8316	
Kapitalisierter Minderertrag			-€ 82 198,34

Tabelle 21: Minderertrag Geschäftslokal Top 9

3.4.14 Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände

Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände i. S. v. **Rechten** und **Lasten** (**verbücherte Dienstbarkeiten** und **Reallasten** sowie **außerbücherliche Rechte** und **Lasten**) wurden im gegenständlichen Fall **nicht festgestellt**, wodurch **kein gesonderter Zu- bzw. Abschlag** gewählt wird:

Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände	€ 0,00

Tabelle 22: Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände

3.4.15 Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Der **Ertragswert** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes **nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** beläuft sich auf **rund € 115.000,–**. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen				**€ 234 801,57**
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (gerundet)				**€ 235 000,00**
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche gem. MA 25			**€ 6 228**	
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs				
Angemessene Sanierungskosten pro m² geschätzt	-€ 1 000,00			
Nutzfläche gem. MA 25	37,73 m²			
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs				-€ 37 730,00
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen				
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen				€ 0,00
Sonstige wertbeeinflussende Umstände				
Minderertrag				
Ist-Miete gem. Mietzinsliste p. m.	€ 88,43			
Ist-Miete gem. Mietzinsliste p. a.	€ 1 061,16			
Nachhaltige Miete bei Neuvermietung p. a.	€ 5 944,74			
Minderertrag p. a.		-€ 4 883,58		
Liegenschaftszinssatz	1,70%			
Angenommene Dauer des Minderertrages	20 Jahre			
Vervielfältiger		16,8316		
Kapitalisierter Minderertrag				-€ 82 198,34
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände				€ 0,00
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen				**€ 114 873,23**

Tabelle 23: Ermittlung des Ertragswertes nach weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

3.5 Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes

3.5.1 Marktanpassung

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens werden **sämtliche wesentlichen wertbeeinflussenden Umstände** bei der Ableitung der **Roherträge**, der **Bewirtschaftungskosten**, der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer** sowie des **Liegenschaftszinssatzes** berücksichtigt. Eine gesonderte **Marktanpassung** wird daher **nicht vorgenommen**.

3.5.2 Verkehrswert

Der **Ertragswert** des Wohnungseigentumsobjektes Geschäftslokal Top 9, Einlagerungsraum Top 9 **nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** beläuft sich auf **rund € 115.000,–**. Die Wertermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		€ 114 873,23
Verkehrswert zum Bewertungsstichtag (gerundet)		€ 115 000
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche gem. MA 25	€ 3 048	
Brutto-Anfangsrendite (Basis: Ist-Miete)	0,92%	
Brutto-Anfangsrendite (Basis: Nachhaltige Miete bei Neuvermietung)	5,17%	

Tabelle 24: Ertragswertverfahren (=Verkehrswert zum Bewertungsstichtag)

Die **gesamte Wertermittlung** kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Wohnung Top 9	Nutzfläche gem. MA 25		Nachhaltige Miete bei Neuvermietung pro m² netto p. m.	Rohertrag netto p. m. nachhaltige Miete bei Neuvermietung	Rohertrag netto p. a. nachhaltige Miete bei Neuvermietung
MRG-Fläche	37,73 m²		€ 13,13	€ 495,39	€ 5 944,74
Jahresrohertrag des Wohnungseigentumsobjektes	**37,73 m²**		**€ 13,13**	**€ 495,39**	**€ 5 944,74**
Bewirtschaftungsaufwand					
Nicht umlagefähige Betriebskosten	1,00%	des Jahresrohertrages			-€ 59,45
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	1,00%	des Jahresrohertrages			-€ 59,45
Instandhaltungskosten	€ 14,00	netto pro m² p. a.			-€ 528,22
Mietausfallwagnis	3,00%	des Jahresrohertrages			-€ 178,34
Jahresreinertrag des Wohnungseigentumsobjektes					**€ 5 119,28**
Vervielfältiger					
Liegenschaftszinssatz			1,70%		
Bewertungsstichtag im Jahr			2024		
Fiktives Baujahr			2010		
Fiktives Alter			14 Jahre		
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer			66 Jahre		
Vervielfältiger					39,4661
Kapitalisierte Reinerträge aus der Vermietung					**€ 202 038,14**
Bodenwert					
Anteiliger Bodenwert gem. gesonderter Ermittlung			€ 99 801,23		
Liegenschaftszinssatz			1,70%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer			66 Jahre		
Abzinsungsfaktor			0,3283		
Abgezinster anteiliger Bodenwert					€ 32 763,43
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen					**€ 234 801,57**
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (gerundet)					**€ 235 000,00**
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche gem. MA 25				**€ 6 228**	
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs					
Angemessene Sanierungskosten pro m² geschätzt	-€ 1 000,00				
Nutzfläche gem. MA 25	37,73 m²				
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs					-€ 37 730,00
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen					
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen					€ 0,00
Sonstige wertbeeinflussende Umstände					
Mindererträge					
Ist-Miete gem. Mietzinsliste p. m.	€ 88,43				
Ist-Miete gem. Mietzinsliste p. a.	€ 1 061,16				
Nachhaltige Miete bei Neuvermietung p. a.	€ 5 944,74				
Minderertrag p. a.			-€ 4 883,58		
Liegenschaftszinssatz	1,70%				
Angenommene Dauer des Minderertrages	20 Jahre				
Vervielfältiger			16,8316		
Kapitalisierter Minderertrag					-€ 82 198,34
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände					€ 0,00
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen					**€ 114 873,23**
Verkehrswert zum Bewertungsstichtag (gerundet)					**€ 115 000**
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche gem. MA 25				**€ 3 048**	
Brutto-Anfangsrendite (Basis: Ist-Miete)				**0,92%**	
Brutto-Anfangsrendite (Basis: Nachhaltige Miete bei Neuvermietung)				**5,17%**	

Tabelle 25: Gesamte Wertermittlung

3.5.3 Plausibilisierung

Die **folgenden Vergleichstransaktionen aus den Jahren 2023 und 2024** für vermietete **Wohnungseigentumsobjekte** im 5. und 7. Wiener Gemeindebezirk konnten **identifiziert** werden:

Nr.	KG-Nummer	KG-Name	EZ	TZ-Nummer	TZ-Jahr	KV-Datum	Bewertungs-stichtag	Indexierung in Monaten	Verkäufer	Käufer
1	1010	Neubau	1130	559	2023	02.02.2023	23.09.2024	19,68 Monate	Kober	TSH Immobilien GmbH
2	1008	Margarethen	1556	4591	2023	17.05.2023	23.09.2024	16,26 Monate	BFK Immobilien GesmbH	Waldhof
3	1008	Margarethen	1790	5870	2023	13.06.2023	23.09.2024	15,38 Monate	Stadthaus zwei Immobilien GmbH	MZWEI IMMO OG
4	1008	Margarethen	1515	881	2024	30.01.2024	23.09.2024	7,79 Monate	Steindl	Ruziakova
5	1008	Margarethen	1981	9736	2023	18.10.2023	23.09.2024	11,20 Monate	Winkelmayer	Ucar

Tabelle 26: Vergleichstransaktionen (Teil 1)

Nr.	PLZ	Ort	Adresse	o. N.	Top	Wohn-nutz-fläche 100%	Kaufpreis Eigen-nutzung gesamt	Kaufpreis Eigen-nutzung pro m²	herangezogener Kaufpreis Eigen-nutzung pro m²
1	1070	Wien,Neubau	Hermanngasse	13	W Top 25	262,80 m²	€ 1 465 000	€ 5 575	nicht herangezogen
2	1050	Wien,Margareten	Diehlgasse	3	W Top 17	58,85 m²	€ 171 400	€ 2 912	€ 2 912
3	1050	Wien,Margareten	Arbeitergasse	41	W an für Wohnzwecke genutzte Einheit Top 13, Top 14	48,00 m²	€ 120 000	€ 2 500	€ 2 500
4	1050	Wien,Margareten	Gießaufgasse	20	W 11	30,00 m²	€ 98 000	€ 3 267	€ 3 267
5	1050	Wien,Margareten	Embelgasse	33	W 1	43,16 m²	€ 80 445	€ 1 864	nicht herangezogen
		Mittelwert						€ 3 089	€ 2 893
		Minimum						€ 1 906	€ 2 500
		Median						€ 2 910	€ 2 912
		Maximum						€ 4 825	€ 3 267

Tabelle 27: Vergleichstransaktionen (Teil 2)

Da bei **Vergleichspreis Nr. 1** das Wohnungseigentumsobjekt **unbefristet an eine juristische Person** vermietet ist sowie **Vergleichspreis Nr. 5** ein **Sanierungsdarlehen beinhaltet,** werden die o. a. **rot markierten Vergleichstransaktionen** für weitere Überlegungen **nicht herangezogen**.

Der **Verkehrswert** für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal Top 9, Einlagerungsraum Top 9 beläuft sich **zum Bewertungsstichtag** auf **rund € 3.048,– pro m² Nutzfläche gem. MA 25**. Der Quadratmeteransatz liegt aufgrund der Mikrolage, des Bau- und Erhaltungszustandes sowie der Größe innerhalb der Bandbreite der o. a. Vergleichspreise und erscheint zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag **plausibel**.

Zusammenfassung

Der **Verkehrswert** des **Wohnungseigentumsobjektes**

Geschäftslokal Top 9, Einlagerungsraum Top 9

in der Wohnungseigentumsanlage

Hirschengasse 5, A-1060 Wien

B-LNR 83, EZ 381, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien

wird unter **Berücksichtigung**

- der im **Befund** geschilderten **Ausführungen** und **Umstände**,
- den **Annahmen** des vorliegenden Gutachtens (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 7 in diesem Gutachten),
- den **besonderen Annahmen** des vorliegenden Gutachtens (vgl. Pkt. 1.1.4 auf S. 8 in diesem Gutachten),
- dem **Zweck der Wertermittlung** (vgl. Pkt. 1.1.5 auf S. 8 in diesem Gutachten),
- der **Lage** auf dem **Immobilienmarkt** zum **Bewertungsstichtag 23. September 2024** (vgl. Pkt. 1.2.1 auf S. 8 in diesem Gutachten) sowie
- des **Qualitätsstichtages 23. September 2024** (vgl. Pkt. 1.2.2 auf S. 8 in diesem Gutachten)

wie folgt **festgesetzt**:

Signiert von:	Gerald Stocker
Datum:	11.11.2024 15:53:36

A-TRUST

Dieses Dokument ist digital signiert!
Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.

Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf

EUR 115.000,–
(Euro Einhundertfünfzehntausend)

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mag. (FH) Gerald Stocker MBA

Zertifizierter Sachverständiger CIS ImmoZert Reg.-Nr: 060-301216-02 Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS CIPS IMMOZERT GmbH für Immobilienbewertung

RICS Gerald Stocker MRICS Membership No. 6517464

.....

REALBEWERTUNG GERALD STOCKER
Ihre Lage - unsere Kompetenz

Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS
CIS ImmoZert CIS HypZert (MLV) REV WAVO WRV IRRV (Hons) CIPS
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Recognised European Valuer, RICS Registered Valuer, World Recognized Valuer

Wiener Neustadt und Wien, am 11. November 2024

Bewertungsrelevante Anhänge

Grundbuchauszug: B-LNR 83, EZ 381, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf EINLAGEZAHL 381
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

```
*****************************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                                ***
***    B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen                          ***
***       Name 1:     BBB Immo GmbH                                       ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt   ***
*****************************************************************************
Letzte TZ 6353/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombu 6919/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************* A1 *************************************
   GST-NR   G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   687        GST-Fläche               906
              Bauf.(10)                774
              Bauf.(20)                132  Hirschengasse 5
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
************************************* A2 *************************************
************************************* B **************************************
  80 ANTEIL: 51/2672
     BBB Immo GmbH (FN 456177z)
     ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
      a 4107/2013 6836/2014 6603/2017 Wohnungseigentum an Wohnung Top 5 mit
          Gang WC, Einlagerungsraum Top 5
      b 6802/2022 IM RANG 12383/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
      c 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
          S 110/24x)
  81 ANTEIL: 61/2672
     BBB Immo GmbH (FN 456177z)
     ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
      a 4107/2013 6836/2014 6603/2017 Wohnungseigentum an Wohnung Top 6,
          Einlagerungsraum Top 6
      b 6802/2022 IM RANG 12383/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
      c 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
          S 110/24x)
  82 ANTEIL: 68/2672
     BBB Immo GmbH (FN 456177z)
     ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
      a 4107/2013 6836/2014 6603/2017 Wohnungseigentum an Wohnung Top 7,
          Einlagerungsraum Top 7
      b 6802/2022 IM RANG 12383/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
      c 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
          S 110/24x)
  83 ANTEIL: 42/2672
     BBB Immo GmbH (FN 456177z)
     ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
```

Seite 1 von 3

```
     a 4107/2013 6836/2014 6603/2017 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 9,
         Einlagerungsraum Top 9
     b 6802/2022 IM RANG 12383/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
     c 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
         S 110/24x)
 84 ANTEIL: 75/2672
    BBB Immo GmbH (FN 456177z)
    ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
     a 4107/2013 6836/2014 Wohnungseigentum an Wohnung Top 11,
         Einlagerungsraum Top 11
     b 6802/2022 IM RANG 12383/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
     c 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
         S 110/24x)
 85 ANTEIL: 66/2672
    BBB Immo GmbH (FN 456177z)
    ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
     a 4107/2013 6836/2014 Wohnungseigentum an Wohnung Top 12,
         Einlagerungsraum Top 12
     b 6802/2022 IM RANG 12383/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
     c 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
         S 110/24x)
************************************ C ***************************************
  7  a 4107/2013 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
         gem § 32 WEG 2002
  9  a 4107/2013 Vereinbarung über Abrechnungseinheit gem § 31 Abs 4
         2002 und der abweichenden Abstimmungseinheit gem § 32 Abs 2
         WEG 2002 gem Pkt 8. und 9. Wohnungseigentumsvertrag
         2013-03-19
 10  a 4107/2013 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 gem Pkt 3.7.1.
         Wohnungseigentumsvertrag 2013-03-19
 12  a 6836/2014 Vereinbarung über die abweichende Aufteilung der
         Aufwendungen sowie der abweichenden Abrechnungseinheit gem
         § 32 Abs 8 WEG 2002 gem Pkt 3. Nachtrag zum
         Wohnungseigentumsvertrag 2014-06-25
 29    auf Anteil B-LNR 85
     a 5090/2021 Einstweilige Verfügung hinsichtlich der
         ordnungsgem. Herstellung des Verteilerkastens inkl. der
         erforderlichen Einbauten und die ordnungsgemäßen
         Anschlüsse, wirklungsvolle Verbindung der Decken- und
         Wandanschlüsse in Wohn,- Schlaf- und Kinderzimmer mit dem
         Hauptpotenzial und der ordnungsmäßen Ausführung der
         Leitungsinstallationen im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer
         gem Pkt 1 einstweiliger Verfügung vom 18.05.2021 (48 Msch
         41/20t)
 30    auf Anteil B-LNR 80 bis 85
     b 7331/2022 IM RANG 6803/2022 Pfandurkunde 2021-12-07,
         Firmenbuchauszug 2022-07-11
         PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 5.600.000,--
         für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen mbH
         (FN 107016b)
     c 7331/2022 Simultan haftende Liegenschaften
         EZ 381 KG 01009 Mariahilf C-LNR 30
         EZ 2639 KG 01405 Ottakring C-LNR 30
         EZ 727 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 146
         EZ 130 KG 01609 Jedlesee C-LNR 18
         EZ 223 KG 01402 Hernals C-LNR 18

********************************** HINWEIS **********************************
         Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
```

Seite 2 von 3

****

Wohnungseigentumsvertrag BG 010 TZ 4107/2013

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

dr. peter urbanek
dr. christian lind
dr. bernd schmied
dr. ulla reisch, universitätslektor
mag. josef gallauner, m.a.s.
dr. martina haag

mag. christian marchhart
mag. robert steinacher
mag. georg hampel
dr. nora aburumieh
dr. gabriela richter, ll.m.
mmag. christoph schlor
mag. gerhard stefan

kremser gasse 4
a-3100 st. pölten
tel | 02742 | 351 550
fax | 02742 | 351 550-5
office.st.poelten@ulsr.at

praterstraße 62-64
a-1020 wien
tel | 01 | 212 55 00
fax | 01 | 212 55 00-5
office.wien@ulsr.at

gögistraße 11b
a-3500 krems
tel | 02732 | 484 600
fax | 02732 | 484 610
office.krems@ulsr.at

www.recht-erfolgreich.at

Die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer wurde gem. § 11 GrEG am 28.3.2013 zu Grp.Nr. 10-143 709/2013 durchgeführt.

Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen am heutigen Tag zwischen
den Miteigentümern der Liegenschaft EZ 381 KG 01009 Mariahilf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück Nr. 687 Bauf. (Gebäude) Bauf. (Nebenf.) Hirschengasse 5, im unverbindlichen Gesamtflächenausmaß von 906 m²,
wie in der angeschlossenen Tabelle (Beilage./ A) in Spalte D unter der laufenden Nummer 1 bis 18 genannt
wie folgt:

1. Präambel

1.1 Die Vertragsparteien sind zu den in Spalte E der angeschlossenen Tabelle (Beilage./ A) ausgewiesenen Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 381 KG 01009 Mariahilf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück Nr. 687 Bauf. (Gebäude) Bauf. (Nebenf.) Hirschengasse 5.

1.2 Auf der Liegenschaft befindet sich ein Zinshaus.
Die Vertragsparteien halten übereinstimmend fest, dass Miteigentumsanteile dieser Liegenschaft zum Zweck des Dachgeschossausbaus sowie der Begründung von

BG 010 TZ 4107/2013

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

Wohnungseigentum im Sinn des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 in der derzeit gültigen Fassung abverkauft wurden.

1.3 Die Vertragsparteien haben im Rahmen des Erwerbes der Miteigentumsanteile durch die G&G Wohnprojekt Immobiliengesellschaft m.b.H., FN 355483 w, ihr Einverständnis und ihre Zustimmung zu einer allenfalls erforderlichen unentgeltlichen Berichtigung der schätzungsweise vereinbarten Miteigentumsanteile unter Zugrundelegung der Nutzwertberechnung zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum erklärt. Es liegt nunmehr ein Nutzwertgutachten der basis-zt ziviltechnikergmbH, Öblarn 11, 8960 Öblarn vom 15.3.2013 vor, welches einen Gesamtnutzwert der Wohnungseigentumsanlage von 1961 ausweist.

1.4 Sämtliche Vertragsparteien haben sich verpflichtet, zum frühest möglichen Zeitpunkt einen Wohnungseigentumsvertrag in verbücherungsfähiger Form abzuschließen, um ob der gegenständlichen Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen.

2. Anteilsberichtigung

2.1 Um nun Wohnungseigentum begründen zu können, berichtigen die Vertragsparteien hiermit ihre bisherigen Miteigentumsanteile, welche in der angeschlossenen Tabelle (Beilage./ A) in der Spalte E angeführt sind, auf jene Anteile, welche unter Zugrundelegung der Nutzwertfeststellung in Spalte F der angeschlossenen Tabelle (Beilage./1) wiedergegeben sind.

2.2 Die hiedurch erforderliche aliquote Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erfolgt vollkommen unentgeltlich und ohne Wertausgleich. Die Übergabe bzw. Übernahme der Wohnungseigentumsobjekte einschließlich der Differenzanteile in den physischen Besitz der übernehmenden Wohnungseigentümer erfolgte bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages.
Festgehalten wird, dass diese Übergaben bzw. Übernahmen keine Schenkungen sind, sondern ausschließlich der Begründung von Wohnungseigentum dienen. Die Errichtung eines Notariatsaktes ist daher nicht erforderlich.

BG 010 TZ 4107/2013

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

2.3 Die Vertragsparteien erklären sich mit dem ihnen bekannten, unter 1.3 angeführten Nutzwertgutachten einverstanden.

3. Wohnungseigentumsbegründung

3.1 Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass ihre berichtigten Miteigentumsanteile gemäß der angeschlossenen Tabelle (Beilage./1) an der im Punkt 1.1 dieses Vertrages beschriebenen Liegenschaft die zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Mindestanteile darstellen, welche dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und Abstellplätzen für Kraftfahrzeugen zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller wohnungseigentumstauglichen Objekte dieser Liegenschaft entsprechen.

3.2 Die in der angeschlossenen Tabelle (Beilage./1) in Spalte C unter laufende Nummer 1 bis 18 genannten Miteigentümer räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinn des § 2 Abs 1 WEG 2002 an den in der angeschlossenen Tabelle (Beilage./1) in der Spalte B topografisch bezeichneten und in der Spalte G beschriebenen Wohnungseigentumsobjekten samt Zubehör jeweils zugunsten des Vertragspartners ein, dessen Name in dieser Tabelle in der Spalte C bei der betreffenden Einheit angeführt ist. Die Miteigentümer, zu deren Gunsten das Wohnungseigentum eingetragen wird, erklären die Annahme dieses Rechtes.

3.3 Das jeweilige Wohnungseigentum der Vertragspartner umfasst folgende Teile des auf der Liegenschaft errichteten Objektes:

a) Die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume einschließlich der dazugehörigen Balkone, Terrassen oder Hofflächen sowie der dazugehörigen Kellerabteile und sonstigen Flächen samt Wand- und Deckenputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbelag und die Beläge der Terrassen, Balkone oder Hofflächen (inkl. der dazugehörigen Geländer und Abflüsse), jedoch nicht die darunter befindlichen Deckenkonstruktionen, die tragenden Decken und Wände sowie der unter Terrassen

BG 010 TZ 4107/2013

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

oder Balkonen befindliche konstruktive Aufbau (Wärmedämmung, Feuchtigkeitsisolierung, Abdichtung, Spengleranschlüsse etc.);

b) die Versorgungsleitungen – ausgenommen Durchgangsleitungen – für Wasser, Gas, elektrischen Strom und die Leitungen der sanitären Anlagen, jeweils von der Abzweigung in die einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Raumeinheiten; Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungsräume befinden, sofern sie nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen; nicht jedoch die Zähler- und/oder Sicherungskästen;

c) die in den Räumen vorhandenen, nicht tragenden Zwischenwände samt Türen. Wände eines Wohnungseigentumsobjektes dürfen generell nur entfernt, versetzt oder sonst verändert werden, soweit dies ohne Beeinträchtigung objektiv schutzwürdiger Interessen der anderen Miteigentümer und ohne Schädigung des Hauses, insbesondere ohne Gefährdung der Statik und Standfestigkeit möglich ist;

d) die zu dem Wohnungseigentumsobjekt führenden bzw. darin befindlichen Türen (sohin auch der Wohnungseingangstür sowie Terrassentüren) und Fenster, einschließlich der Tür- und Fensterstöcke sowie der Fensterbänke;

e) die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, wie Wandschränke, Küchen-, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtungen sowie Heizungskörper;

f) die sanitären Anlagen innerhalb des Wohnungseigentumsobjektes;

g) sonstige technische Einrichtungen (zB Warmwasserboiler) im Inneren der einzelnen Objekte;

h) die Läutevorrichtungen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsräume an.

3.4 Die Vertragsparteien räumen einander das Recht ein, die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte als Wohnung, Büro, Ordination, Atelier oder Ähnliches zu nutzen. Die Nutzungsberechtigten sind daher berechtigt, in den Objekten geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise auch in Wohnungen ausgeübt werden. Sie verpflichten sich in diesem Zusammenhang, dem jeweiligen Miteigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes sämtliche notwendigen Zustimmungen für eine - wohnungseigentumsrechtliche oder baurechtliche - Widmungsänderung auf Büro, Ordination, Wohnen, Atelier oder Ähnliches zu erteilen. Die Nutzung für Zwecke eines Gastronomiebetriebes, eines Animierlokales, eines Gewerbebetriebes/einer Werkstätte mit übermäßiger Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie jede Verwendung oder Vermietung zu

BG 010 TZ 4107/2013

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

unsittlichen, gefährlichen oder strafbaren Zwecken ist ausdrücklich nicht zulässig. Derartige beabsichtigte Widmungsänderungen sind von obiger Zustimmungsverpflichtung nicht erfasst.

Im Falle der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich und vor dem Wohnungseigentumsobjekt im ortsüblichen Ausmaß, unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses sowie unter Berücksichtigung gleicher Rechte der übrigen Wohnungseigentümer gestattet.

3.5 Allgemeine Teile der Liegenschaft sind insbesondere:

a) alle Fundamente und tragenden Elemente des auf der Liegenschaft errichteten Hauses samt Keller sowie die Objekttrennwände des auf der Liegenschaft errichteten Hauses;
b) der Hauseingang, das Stiegenhaus samt Stiegen und die Gänge;
c) jene im Keller gelegenen Räume und Flächen, die nicht den jeweiligen Objekten als Kellerabteile zugeordnet sind; die Wasserübergabe- und Gasübergabestelle samt Einrichtungen und Installationen sowie die Zugänge zu den Kellerabteilungen und zur allenfalls noch zu errichtenden Garage;
d) die gemeinsamen Steigleitungen, Zu- und Ableitungen und Abfallstränge, Leitungen für den elektrischen Strom, Telefon und die Gegensprechanlage, soweit sie nicht Bestandteil eines bestehenden Wohnungseigentumsobjektes sind;
e) alle sonstigen außerhalb der Wohnungseigentumsobjekte und der zu ihnen gehörigen Terrassen gelegenen Räume, Flächen und Einrichtungen, Geländer und Wandverkleidungen in den Stiegenhäusern und Gängen, wie insbesondere die Holzvertäfelungen, Installationen und sonstigen Anlagen einschließlich der Dächer und der Fassaden
f) die Zugangswege im Hof sowie Hofflächen, die nicht einzelnen Wohnungseigentumsobjekten als Zubehörwohnungseigentum zugeordnet sind, und
g) der zu errichtende Aufzug

3.6 Allgemeine Teile des Hauses stehen allen Wohnungseigentümern als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung.

BG 010 TZ 4107/2013

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

3.7 Abweichend von Punkt 3.6 dieses Vertrages wird festgelegt:

3.7.1 Die Vertragsparteien vereinbaren weiters gemäß § 17 Abs 1 WEG 2002, dass die Nutzung der Hoffläche hinter dem Straßengebäude, wie sie im Lageplan (Beilage ./2) gepunktet dargestellt ist, ausschließlich den Eigentümern der Wohnungseigentumsobjekte im Hofgebäude zusteht; dies gilt auch für die Zugangs- und Zufahrtswege zu den Wohnungseigentumsobjekten im Hofgebäude, welche ausschließlich von Eigentümern und Nutzungsberechtigten der Wohnungseigentumsobjekte im Hofgebäude benutzt werden dürfen. Damit wird der Zweckbestimmung des Weges vollständig entsprochen, zumal der Weg sämtlichen Wohnungseigentümern, für die der Weg verfügbar sein muss, uneingeschränkt zur Nutzung zur Verfügung steht.

Dementsprechend tragen die Eigentümer der Wohnungseigentumsobjekte im Hofgebäude sämtliche mit den Hofflächen im Zusammenhang stehenden Instandhaltungsaufwendungen.

Diese Benützungsregelung ist im Grundbuch ersichtlich zu machen.

4. Rechtsnachfolge

4.1 Die in diesem Vertrag festgelegten Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsparteien uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles ist der Überträger verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten, so insbesondere auch die erteilten Vollmachten, ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger zu überbinden. Die Überbindung muss ausdrücklich und schriftlich mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung an etwaige weitere Rechtsnachfolger erfolgen.

4.2 Die in diesem Vertrag erteilten Aufträge und Vollmachten gelten auch für Rechtsnachfolger der Vertragsparteien zu den selben Bedingungen als erteilt.

4.3 Die Vertragsparteien verzichten bis zur Begründung von Wohnungseigentum auf die Einbringung einer Teilungsklage.

BG 010 TZ 4107/2013

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

5. Kosten und Gebühren

5.1 Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten sowie Gebühren, Abgaben und Steuern trägt die G&G Wohnprojekt Immobiliengesellschaft m.b.H., FN 355483 w, alleine.

6. grundbücherliche Durchführung; Vollmachtseinräumung

6.1 Die G&G Wohnprojekt Immobiliengesellschaft m.b.H., FN 355483 w, beauftragt Herrn Dr. Bernd Schmied, geb. 18.12.1968, Rechtsanwalt, Praterstraße 62-64, 1020 Wien, mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages.

6.2 Die Vertragsparteien erteilen Herrn Dr. Bernd Schmied, geb. 18.12.1968, Vollmacht sämtliche Änderungen und Ergänzungen herbeizuführen die für die grundbücherliche Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages nützlich und notwendig sind sowie zur Abgabe aller Erklärungen einschließlich Aufsandungserklärungen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages allenfalls noch erforderlich sein werden.

6.3 Die Vertragsparteien erteilen dem Eigentümer des Wohnungseigentumsobjektes Top 18 (83/1961-Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Werkstätte Top 18 mit Dachboden, wobei diese Vollmacht im Falle einer Anteilsveränderung stets für sämtliche Eigentümer von Dachgeschosswohnungen als erteilt gilt) Vollmacht, alle für Umbaumaßnahmen (einschließlich Dachbodenausbau samt Lifterrichtung) notwendigen Eingaben an Behörden oder sonstige öffentliche Stellen (wie auch Versorgungsunternehmen), die zur Erlangung der notwendigen Genehmigung erforderlich sind, im Vollmachtsnamen für alle Miteigentümer zu unterfertigen, alle hiefür erforderlichen Erklärungen ebenfalls im Vollmachtsnamen in der erforderlichen Form abzugeben und diese Umbaumaßnahmen zu dulden.

6.4 Sämtliche Wohnungseigentümer bevollmächtigen weiters unwiderruflich den Eigentümer des Wohnungseigentumsobjektes Top 18 (83/1961-Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Werkstätte Top 18 mit Dachboden, wobei diese Vollmacht im Falle einer Anteilsveränderung stets für sämtliche Eigentümer von Dachgeschosswohnungen als

BG 010 TZ 4107/2013

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

erteilt gilt) eine Ergänzung (Nachtrag) zum Wohnungseigentumsvertrag in ihrem Namen zu unterfertigen, insbesondere zur Abgabe sämtlicher Erklärungen hinsichtlich eventueller Anteilsberichtigungen.

Die Vollmacht berechtigt den Vollmachtsnehmer zur Abgabe sämtlicher für obige Maßnahmen erforderlichen Erklärungen, insbesondere auch Aufsandungserklärungen (einschließlich der Einverleibung des berichtigten Eigentums und einer Neubegründung von Wohnungseigentum, sohin auch der Schaffung, Zusammenlegung oder Unterteilung von einzelnen Wohnungseigentumseinheiten zuzustimmen). Diese Vollmacht umfasst auch die Berechtigung, Urkunden oder Eingaben zu verfassen, zu fertigen und durchzuführen und alle diesbezüglichen Zustellungen entgegenzunehmen sowie Nutzwertgutachten zur Ermittlung bzw. Berichtigung der Miteigentumsanteile in der notwendigen Form zu genehmigen.

Diese Vollmacht gilt unwiderruflich bis zur Beendigung des Projektes „Dachgeschossausbau Hirschengasse 5, 1060 Wien", jedenfalls bis 31.12.2015. Danach kann sie jederzeit widerrufen werden.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, diese ihm eingeräumte Vollmacht auf Rechtsnachfolger im Eigentum ihm gehöriger Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft EZ 381 KG 01009 Mariahilf zu übertragen.

6.5 Im Innenverhältnis der Vertragsparteien wird dazu vereinbart, dass eine Verwendung dieser Vollmacht nur erfolgen darf, nachdem dem Vollmachtsgeber die Gelegenheit gegeben wurde, von der im Vollmachtsnamen zu unterfertigenden Urkunde (einschließlich Plänen) Kenntnis zu nehmen. Sofern eine Kenntnisnahme durch den Vollmachtsgeber nicht möglich ist (zB schwere Krankheit oder Ableben), darf die Vollmacht vom Bevollmächtigten ohne Vorliegen weiterer Bedingungen verwendet werden. Weiters verpflichtet sich der Bevollmächtigte diese Vollmacht – ohne ausdrückliche Zustimmung des Vollmachtgebers Gerd Schinko, geb. 20.5.1951 – nur für den Straßentrakt betreffende Maßnahmen in Anspruch zu nehmen.

BG 010 TZ 4107/2013

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

7. Verwaltung; Altmietverhältnisse

7.1 Die Vertragsparteien kommen bereits an dieser Stelle überein, gemäß § 19 WEG 2002 die Gerhard Kager Gesellschaft m.b.H., Schönlaterngasse 11, 1010 Wien zum gemeinsamen Verwalter zu bestellen. Die Bestellung erfolgt auf zunächst 3 Jahre.

7.2 Der Verwalter ist verpflichtet, Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer (nach Miteigentumsanteilen) zu befolgen.

7.3 Für seine Verwaltungstätigkeit erhält der Verwalter ein Honorar im Sinne des § 22 MRG.

7.4 Sämtliche Vertragsparteien vereinbaren, dass hinsichtlich der Benützung und Verwaltung der Liegenschaft EZ 381 KG 01009 Mariahilf – soweit nachstehend nichts anderes vereinbart wird – die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 in seiner jeweils geltenden Fassung als Grundlage dienen.

7.5 Bezüglich der bestehenden Mietverhältnisse wird nachstehendes vereinbart:
Den Vertragsparteien ist bekannt, dass an den bereits bestehenden Wohnungen und sonstigen wohnungseigentumstauglichen Objekten der Liegenschaft Altmietverträge bestehen, welche dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegen.
Altmietverhältnisse sind nach dem Willen der Vertragsparteien jene Mietverhältnisse, die vor der Begründung von Wohnungseigentum geschlossen wurden.
Im Hinblick auf die Regelungen des § 4 WEG 2002 nehmen die Vertragsparteien ausdrücklich zur Kenntnis, dass mit der Begründung von Wohnungseigentum an einem vermieteten wohnungseigentumstauglichen Objekt die Rechtsstellung des Vermieters auf jenen Wohnungseigentümer übergeht, dem das Wohnungseigentum an diesem Objekt zukommt. Die Erträgnisse aus den Wohnungseigentumsobjekten stehen daher hinkünftig dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu. Dementsprechend trägt jeder Wohnungseigentümer die mit der Vermietung seiner(s) Objekte(s) in Zusammenhang stehenden Kosten, Schäden und Aufwendungen alleine.
Die Vertragsparteien wurden darüber in Kenntnis gesetzt, dass jedoch bei Altmietverträgen die Miteigentümergemeinschaft eine Haftung für Geldansprüche des Mieters aus der Zeit vor Wohnungsbegründung treffen kann. Weiters könnten seitens der Mieter Ansprüche nach mietrechtlichen Bestimmungen gestellt werden (wie Verwendung der Hauptmietzinsreserve, Verbrauch von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen,

BG 010 TZ 4107/2013

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

Durchsetzung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten), die eine Haftung aller Miteigentümer oder der Eigentümergemeinschaft begründen können.

Der jeweilige Wohnungseigentümer, dessen Objekt an den anspruchstellenden Mieter vermietet ist, hält die übrigen Wohnungseigentümer im Innenverhältnis hinsichtlich aller Geldansprüche und/oder aller Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Wohnungseigentumsobjekt (Punkt 3.3), soweit diese nicht auf Schäden an allgemeinen Teilen zurückzuführen sind, die an diese oder die Eigentümergemeinschaft in Zusammenhang mit derartigen Altbestandverhältnissen - wie auch mit neu abgeschlossenen Bestandverhältnissen - herangetragen werden, schad- und klaglos. Der betroffene Wohnungseigentümer hat derartige Forderungen – auch wenn sie den Zeitraum vor der Wohnungseigentumsbegründung betreffen – alleine zu erfüllen und ersetzt den übrigen Wohnungseigentümern oder der Eigentümergemeinschaft allfällige in diesem Zusammenhang geleistete Zahlungen.

Die Vertragsparteien verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, einander oder einem vom jeweiligen Wohnungseigentümer namhaft gemachten Dritten eine zur Durchsetzung von Vermieterinteressen oder zur Abwehr bzw. zur Durchsetzung von Anträgen und Klagen der bzw. gegen (Alt)Mieter erforderliche Vollmacht zu erteilen, alle Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen und Handlungen zu billigen, welche das Rechtsverhältnis zwischen dem Altmieter einerseits und dem Vermieter anderseits betreffen.

8. Betriebskosten; gemeinsame Aufwendungen

8.1 Der Gebäudekomplex der Vertragsliegenschaft Liegenschaft EZ 381 KG 01009 Mariahilf besteht einerseits aus einem straßenseitig an der Hirschengasse gelegenen Gebäude. Lage und Ausmaß dieses Gebäudes ergibt sich aus dem diesem Wohnungseigentumsvertrag angeschlossenen Lageplan (Beilage ./2), in welchem das straßenseitige Gebäude schraffiert dargestellt ist. Weiters gehört zu dieser Liegenschaft EZ 381 KG 01009 Mariahilf ein Hofgebäude, dessen Lage und Ausmaß im beiliegenden Lageplan (Beilage ./2) kariert dargestellt ist.

Die Vertragsparteien kommen demgemäß überein, für das straßenseitige Gebäude einerseits sowie das Hofgebäude andererseits abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten zu schaffen. Die abweichende Abrechnungseinheit bezieht sich auf die Aufteilung

BG 010 TZ 4107/2013

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

sämtlicher Aufwendungen (§§ 31 und 32 WEG 2002) innerhalb der gebildeten Abrechnungseinheiten. Diese Aufwendungen werden von jenen Wohnungseigentümern getragen, deren Wohnungseigentumsobjekte sich in der betroffenen Abrechnungseinheit befinden. Dies wie folgt:

8.1.1 Der Verrechnungskreis "Hofgebäude" betrifft Aufwendungen (§§ 31 und 32 WEG 2002), welche dem Hofgebäude zugerechnet werden können.
Innerhalb dieses Verrechnungskreises erfolgt die Aufteilung der Aufwendungen nach dem Verhältnis der Nutzflächen (Nutzflächenschlüssel analog MRG) der Wohnungseigentumsobjekte im Hofgebäude; die Nutzfläche der Wohnungseigentumsobjekte wird entsprechend der Bestimmung des § 17 MRG ermittelt.
Für die Betriebskosten sowie die Instandhaltungskosten (Wartung, Instandhaltung, Sanierung und Erneuerung) des im Hofgebäude befindlichen Personenliftes wird eine weitere eigene Abrechnungseinheit gebildet. Die Aufteilung dieser Liftbetriebskosten sowie Instandhaltungskosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer erfolgt im Verhältnis der Nutzfläche jener einzelnen Wohnungen bzw. selbstständigen Einheiten, die am Liftbetrieb teilnehmen, zur Gesamtsumme der Nutzfläche aller am Liftbetrieb teilnehmenden Wohnungen bzw. selbstständigen Einheiten. Eigentümer, Mieter und/oder sonstige Nutzungsberechtigte einer Wohnungseigentumseinheit sind zur Liftnutzung berechtigt, sofern sich der jeweilige Eigentümer dieser Wohnungseigentumseinheit zur anteiligen Kostentragung verpflichtet hat. Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Zusammenhang im Fall einer Neuvermietung einer Wohnungseigentumseinheit am Liftbetrieb teilzunehmen und die Kosten des Betriebes und der Instandhaltung des Liftes anteilig zu tragen.
Festgehalten wird, dass Wohnungseigentümer von Wohnungseigentumsobjekten im Straßentrakt an den Liftbetriebs- und Instandhaltungskosten nicht teilnehmen.

8.1.2 Der Verrechnungskreis "Straßengebäude" betrifft Aufwendungen (§§ 31 und 32 WEG 2002), welche dem straßenseitigen Gebäude zugerechnet werden können.
Innerhalb dieses Verrechnungskreises erfolgt die Aufteilung der Aufwendungen nach dem Verhältnis der Nutzflächen (Nutzflächenschlüssel analog MRG) der Wohnungseigentumsobjekte im Straßengebäude; die Nutzfläche der

BG 010 TZ 4107/2013

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

Wohnungseigentumsobjekte wird entsprechend der Bestimmung des § 17 MRG ermittelt.

Für die Betriebskosten sowie die Instandhaltungskosten (Wartung, Instandhaltung, Sanierung und Erneuerung) des im Straßentrakt befindlichen Personenliftes wird eine weitere eigene Abrechnungseinheit gebildet. Die Aufteilung dieser Liftbetriebskosten sowie Instandhaltungskosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer erfolgt im Verhältnis der Nutzfläche jener einzelnen Wohnungen bzw. selbstständigen Einheiten, die am Liftbetrieb teilnehmen, zur Gesamtsumme der Nutzfläche aller am Liftbetrieb teilnehmenden Wohnungen bzw. selbstständigen Einheiten. Eigentümer, Mieter und/oder sonstige Nutzungsberechtigte einer Wohnungseigentumseinheit sind zur Liftnutzung berechtigt, sofern sich der jeweilige Eigentümer dieser Wohnungseigentumseinheit zur anteiligen Kostentragung verpflichtet hat. Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Zusammenhang im Fall einer Neuvermietung einer Wohnungseigentumseinheit am Liftbetrieb teilzunehmen und die Kosten des Betriebes und der Instandhaltung des Liftes anteilig zu tragen.

Festgehalten wird, dass Wohnungseigentümer von Wohnungseigentumsobjekten im Hofgebäude sowie im Erdgeschoss des straßenseitigen Gebäudes an den Liftbetriebs- und Instandhaltungskosten nicht teilnehmen.

8.2 Für den Fall, dass einzelne Aufwendungen (§§ 31 und 32 WEG 2002) weder dem Verrechnungskreis "Hofgebäude" noch dem Verrechnungskreis "Straßengebäude" zugeordnet werden können (wie beispielsweise die Säuberung (einschließlich der Schneeräumung des Gehsteiges an der Hirschengasse, von gemeinschaftlichen Wegen, Anlagen, Hofflächen und sonstigen allgemeinen Teilen des Hauses, die Prämien für die Versicherung der Liegenschaft, die Kosten der Beleuchtung der allgemeinen Teile, die Müllentsorgungskosten, das Hausverwaltungshonorar, nicht unmittelbar einem Wohnungseigentumsobjekt zuordenbare Strom-, Wasser- und Abwasserkosten sowie alle mit dem Besitz oder dem Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Steuern, Abgaben, und Gebühren) bzw. Aufwendungen für jene Teile, die von allen Miteigentümern benützt werden (wie beispielsweise Hauskanal, Müllraum, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum), sind diese Aufwendungen von allen Miteigentümern der Liegenschaft im Verhältnis der Nutzfläche der einzelnen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzfläche aller Wohnungen und

BG 010 TZ 4107/2013

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Gesamtliegenschaft (Nutzflächenschlüssel analog MRG) zu tragen.

8.3 Der jeweilige Eigentümer des Dachgeschosses bzw eines Wohnungseigentumsobjektes im Dachgeschoss trägt erst ab der Fertigstellung des Dachgeschossausbaus, jedenfalls aber ab einer tatsächlichen Nutzung der Wohnungen, zu den Betriebskosten und sonstigen Aufwendungen gemäß Punkt 8.1 und 8.2 bei.

8.4 Es hat sohin eine Anmerkung gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 zu erfolgen. Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung dieser Vereinbarung (abweichender Aufteilungsschlüssel sowie abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten) gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 381 KG 01009 Mariahilf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien.

9. Instandhaltung

9.1 Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Wartung, Instandhaltung, Sanierung und laufende Erneuerung seiner Wohnungseigentumseinheit und der dafür bestimmten Einrichtungen (insbesondere der Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie der Beheizungs- und sanitären Anlagen) zu sorgen und alle dafür notwendigen Arbeiten auf seine Kosten vorzunehmen. Soweit in weiterer Folge die „Instandhaltung" geregelt bzw. genannt wird, ist mangels ausdrücklicher anderslautender Regelung die Wartung, Instandhaltung, Sanierung und laufende Erneuerung in ihrer Gesamtheit angesprochen.
Die Vertragsparteien kommen überein, dass auch die Instandhaltungspflicht bezüglich der Außenfenster, Terrassentüren und Wohnungseingangstüren der Liegenschaft in die Alleinverantwortung des jeweiligen Wohnungseigentümers fällt. Bei Erneuerungs- oder Erhaltungsarbeiten an derartigen Bauteilen sind vom jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentumsobjektes auch Beschädigungen an Sohlbänken, Fensterbänken und am Verputz, der Fassade sowie am Anstrich auf eigene Kosten auszubessern.
Bei der Instandhaltung von Geländern an Balkonen oder Terrassen durch die jeweiligen Wohnungseigentümer, sind allenfalls beschädigte Spengleranschlüsse und Einbindungen in die Isolierung auf Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers zu sanieren.

BG 010 TZ 4107/2013

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

Sofern ein Wohnungseigentümer trotz schriftlicher Aufforderung Instandhaltungsnotwendigkeiten oder Schäden an seiner Wohnungseigentumseinheit bzw. ausgehend von seiner Wohnungseigentumseinheit, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer oder die Gemeinschaft beeinträchtigen könnten, nicht rechtzeitig behebt, ist die Gemeinschaft nach Setzung einer angemessenen Nachfrist mittels eingeschriebenen Briefes zur Ersatzvornahme auf Kosten des säumigen Wohnungseigentümers berechtigt.
Der Schaden, der durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entsteht, ist vom betreffenden Wohnungseigentümer dem/den Geschädigten zu ersetzen.
Bei der Durchführung von Instandhaltungsarbeiten sowie Sanierungen und Erneuerungen ist stets auf das Erscheinungsbild des Hauses sowie eine abgestimmte und einheitliche Ausgestaltung Rücksicht zu nehmen.

9.2 Die Wartung, Instandhaltung, Sanierung und Erneuerung (Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden und sonstiger Schäden), in weiterer Folge auch kurz „Instandhaltung" genannt, von allgemeinen Teilen des Hauses hat die Hausverwaltung zu veranlassen.
Die Vertragsparteien kommen auch hinsichtlich der Instandhaltung von allgemeinen Teilen überein, für das straßenseitige Gebäude einerseits sowie das Hofgebäude andererseits abweichende Abrechnungseinheiten zu schaffen. Dies hat insbesondere für die Fassade, das Dach, die tragenden Wände und Decken, die Fundamente, die Beheizung und Warmwasseraufbereitung der jeweiligen Gebäudeteile, sämtliche Leitungen vom Hauptabzweiger der Liegenschaft zur jeweiligen Abrechnungseinheit, die Aufzüge, ausdrücklich einem Gebäudeteil zugeordnete Hofflächen zu gelten. Die Instandhaltungsaufwendungen werden nach Maßgabe der Regelungen in den Vertragspunkten 8.1.1 und 8.1.2 von jenen Wohnungseigentümern getragen, deren Wohnungseigentumsobjekte sich in der betroffenen Abrechnungseinheit befinden.
Sofern einzelne Instandhaltungsaufwendungen weder dem Verrechnungskreis "Hofgebäude" noch dem Verrechnungskreis "Straßengebäude" zugeordnet werden können oder Instandhaltungsaufwendungen jene Teile betreffen, die von allen Miteigentümern benützt werden (wie beispielsweise Hauskanal, Müllraum, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie Versorgungsleitungen welcher Art auch immer bis zum Hauptabzweiger der Liegenschaft), sind die damit im Zusammenhang stehenden Kosten zwischen diesen Verrechnungskreisen nach Maßgabe der Regelung im Vertragspunkt 8.2 aufzuteilen.

BG 010 TZ 4107/2013

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

Die Vertragsparteien vereinbaren die Einhebung einer angemessenen Rücklage - getrennt für jede der Abrechnungseinheiten für Instandhaltungskosten - zur Vorsorge für künftige Aufwendungen für die Liegenschaft (§ 31 WEG 2002).

9.3 Es hat sohin eine Anmerkung gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 zu erfolgen. Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung dieser Vereinbarung (abweichende Aufteilung der Aufwendungen sowie abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten) gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 381 KG 01009 Mariahilf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien.

10. bauliche Veränderungen

10.1 Die Vertragsparteien sind berechtigt die in ihrer Verfügung stehenden Objekte baulich entsprechend den jeweils geltenden baurechtlichen Bestimmungen, unter Einhaltung sämtlicher Auflagen des von der bauführenden Partei erforderlichenfalls einzuholenden Baubewilligungsbescheides sowie unter Beachtung der Regelungen dieses Vertrages - auch ohne Einholung der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer - auf eigene Kosten abzuändern; dazu gehört auch die Schaffung, Teilung und Zusammenlegung von Wohnungseigentumseinheiten. Den Vertragsparteien ist es gestattet, an ihr Wohnungseigentumsobjekt angrenzende Gangflächen, nicht einzelnen Wohnungen zugeordnete angrenzende Gang-WC's oder sonstige angrenzende allgemeine Teile des Hauses – nicht jedoch Dachboden- und Hofflächen sowie sonstige einzelnen Wohnungseigentümern vorbehaltene oder der ausschließlichen Nutzung einzelner Wohnungseigentümer gewidmete Flächen – entgeltfrei in ihr Wohnungseigentumsobjekt einzubeziehen, soweit deren Nutzung für die Nutzung des Wohnungseigentumsobjekt von Vorteil ist und dadurch berechtigte Interessen der übrigen Miteigentümer nicht unbillig beeinträchtigt werden. Eine unbillige Beeinträchtigung liegt insbesondere dann vor, wenn dadurch in den Bestand oder die Nutzung von Wohnungseigentumsobjekten anderer Wohnungseigentümer wesentlich eingegriffen wird. Die Nutzung des über der Wohnungseigentumseinheit Werkstätte Top 24 gelegenen Flachdaches bleibt ausschließlich dem Eigentümer dieses Wohnungseigentumsobjektes vorbehalten, welcher auch berechtigt ist, diese Flächen als Zubehörwohnungseigentum unentgeltlich in das Wohnungseigentumsobjekt Top 24 einzubeziehen. Sämtliche Wohnungseigentümer sowie deren Rechtsnachfolger sind unwiderruflich verpflichtet der Nutzung, Einbeziehung sowie

BG 010 TZ 4107/2013

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

einer allfälligen baulichen Umgestaltung zuzustimmen und über erste Aufforderung diese Zustimmung notwendigenfalls auch gesondert zu erklären.

Die übrigen Miteigentümer haben alle vorgenannten Umbaumaßnahmen entschädigungslos zu dulden.

Die Vertragsparteien erklären ihr Einverständnis, dass auch an diesen – durch Teilung und Zusammenlegung – neu geschaffenen Einheiten Wohnungseigentum begründet wird.

Sollten im Zuge von Bauarbeiten gemeinsame Teile und Anlagen des Wohnhauses, wie Stiegenhaus und Gang oder Außenwände verändert werden, so verpflichtet sich die bauführende Partei, vor Beginn dieser Arbeiten die Hausverwaltung hierüber zu benachrichtigen.

Die Um- und Ausbauarbeiten dürfen nur unter Beachtung der vorstehenden Regelungen und der allgemein anerkannten Regeln der Technik durch befugte Gewerbsleute durchgeführt werden.

Die bauführende Partei haftet sämtlichen übrigen Miteigentümern der Liegenschaft sowie den sonstigen Bewohnern des Hauses für durch die Umbaumaßnahmen und damit zusammenhängende Tätigkeiten verursachte Schäden am Haus, den Wohnungen sowie an den in die Wohnungen eingebrachten Fahrnissen. Der bauführende Miteigentümer hat die übrigen Miteigentümer im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen schad- und klaglos zu halten. Die bauführende Partei ist weiters verpflichtet, die allgemeinen Teile des Hauses von den hiedurch verursachten Verschmutzungen regelmäßig zu reinigen.

Werden Gang-, Dachboden- oder sonstige Flächen des Hauses durch Aus-, Um- oder Neubau in bestehende Wohnungen oder sonstige selbständige Räumlichkeiten einbezogen bzw. zu solchen ausgebaut, so sind sie ab Erstattung der vollständig belegten Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien, jedenfalls aber ab tatsächlicher Nutzung, in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen.

10.2 Sämtliche Wohnungseigentümer sind mit dem Dachgeschoßausbau durch den Eigentümer des Wohnungseigentumsobjektes Top 18, welcher der Rohdachboden zugeordnet ist, (im Folgenden auch kurz „bauführender Miteigentümer" genannt) unter Zugrundelegung der Regelungen dieses Wohnungseigentumsvertrages einverstanden und erklären dazu ihre unwiderrufliche Zustimmung. Weiters stimmen die Wohnungseigentümer zu, dass in diesem Zusammenhang der Einbau eines Personenaufzuges vorgenommen wird. Diese Baumaßnahmen erfolgen auf alleiniges Risiko und alleinige Kosten (einschließlich der Kosten für die Herstellung der Versorgungs- und sonstigen Steigleitungen, der statischen

BG 010 TZ 4107/2013

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

Maßnahmen, etc.) des bauführenden Miteigentümers. Der bauführende Miteigentümer hat die dafür notwendigen behördlichen Bewilligungen eigenständig zu erwirken und verpflichtet sich die übrigen Wohnungseigentümer im Zusammenhang mit dem Ausbau des Dachgeschosses schad- und klaglos zu halten.

Die Vertragsparteien sind in Kenntnis darüber, dass im Zuge des Dachgeschossausbaus die vorübergehende Verwendung von Kellerflächen des Hauses (einschließlich zugeordneter Kellerabteile) erforderlich sein kann. Die Vertragsparteien verpflichten sich daher diesfalls – soweit erforderlich – die ihren Wohnungseigentumsobjekten zugeordneten Kellerabteile vorübergehend zu räumen und in statischer Hinsicht für den Dachgeschossausbau erforderliche Baumaßnahmen in den Kellerabteilen (wie beispielsweise Herstellung einer Betonplatte) zu dulden. Die Rückstellung der Kellerabteile hat in zumindest gleich gutem Zustand zu erfolgen. Sofern die Arbeiten in den betroffenen Kellerabteilen oder die sonstigen statischen Maßnahmen vermietete Flächen betreffen, gilt die erteilte Zustimmung der Vertragsparteien vorbehaltlich der Durchsetzbarkeit dieser Eingriffe gegenüber den bestehenden Mietern. Auch alle Kosten in diesem Zusammenhang hat der bauführende Miteigentümer alleine zu tragen.
Diese Regelung gilt analog für sonstige in Wohnungseigentumsobjekten durchzuführende notwendige statische Maßnahmen (wie zum Beispiel die Herstellung von Stahlrahmen, Unterzügen, etc).

Der bauführende Miteigentümer verpflichtet sich weiters auf seine Kosten eine Bauherrn- und Bauwesenversicherung für das geplante Bauvorhaben mit ausreichendem Deckungsumfang abzuschließen und während der gesamten Bauphase aufrecht zu erhalten. Dies ist den übrigen Miteigentümern über ihr Verlangen, auch mehrmals nachzuweisen. Der bauführende Miteigentümer verpflichtet sich darüber hinaus gegenüber den übrigen Miteigentümern, sämtliche Schäden und Nachteile aus Anlass und im Zusammenhang mit der Bauführung, auch verursachte und/oder verschuldete Strafen, auch bezüglich allfälliger beauftragter Unternehmen und Subunternehmen oder sonstiger ihr zuzurechnender Dritter, alleine zu tragen und die übrigen Miteigentümer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

10.3 Sämtliche Miteigentümer sind verpflichtet, dem Ansuchen eines Miteigentümers um Bewilligung von baulichen Veränderungen oder der Durchführung sonstiger

BG 010 TZ 4107/2013

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

Baumaßnahmen (samt Planwechsel) im Rahmen seines Wohnungseigentums zuzustimmen. Die Vertragsparteien verpflichten sich daher, alle für derartige Umbaumaßnahmen eines Miteigentümer und deren Rechtsnachfolger notwendigen Eingaben an Behörden oder sonstige öffentliche Stellen (wie auch Versorgungsunternehmen), die zur Erlangung der notwendigen Genehmigung erforderlich sind, mitzufertigen, alle hiefür erforderlichen Erklärungen unverzüglich in der erforderlichen Form abzugeben.

10.4 Erfolgen bauliche Vorgänge auf dieser Liegenschaft, sind die Nutzwerte - soweit gesetzlich vorgesehen - neu festzusetzen. Diese Verpflichtung trifft jenen Miteigentümer, in dessen ausschließlich genutzten Bereich die Bauführung erfolgte. Die übrigen Miteigentümer sind zur unentgeltlichen Übertragung von Miteigentumsanteilen zur Berichtigung derselben nach den Ergebnissen der Nutzwertfeststellung sowie zur allenfalls notwendigen Mitfertigung eines Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag verpflichtet. Die Kosten für die Neufestsetzung der Nutzwerte einschließlich der Verbücherung hat der bauführende Miteigentümer zu übernehmen. Die Miteigentümer haben die aliquote Übertragung oder die Übernahme von Miteigentumsanteilen ehestmöglich über Ersuchen des bauführenden Miteigentümers durchzuführen, damit die neue Nutzwertfestsetzung verbüchert werden kann. Die Vertragsparteien sichern einander zu, stets unverzüglich alle Unterlagen und Urkunden auszufolgen und Unterschriften in der erforderlichen Form zu leisten, welche insbesondere für die Berichtigung des Miteigentumsanteile sowie die Errichtung und grundbücherliche Durchführung eines Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag notwendig und nützlich sind.

11. Staatsbürgerschaft

11.1 Herr Gerd Schinko, geb. 20.5.1951, erklärt an Eides statt, österreichischer Staatsbürger zu sein.

11.2 Die G&G Wohnprojekt Immobiliengesellschaft m.b.H., FN 355483 w, erklärt, dass sie eine juristische Person mit dem Sitz in Österreich ist und dass an ihr nicht überwiegend Ausländer im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetztes beteiligt sind.

BG 010 TZ 4107/2013

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

12. Aufsandungserklärung

12.1 Die Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob der ihnen gehörigen Liegenschaft EZ 381 KG 01009 Mariahilf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück Nr. 687 Bauf. (Gebäude) Bauf. (Nebenf.) Hirschengasse 5, nachstehende Eintragungen vorgenommen werden können:

1. Im Gutsbestandsblatt:
   In der Aufschrift die Ersichtlichmachung, dass mit dem Eigentumsrecht an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.

2. Im Eigentumsblatt:

   a) Die Einverleibung des Eigentumsrechtes bzw. des berichtigten Eigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle (Beilage./ A) in der Spalte D laufende Nummer 1 bis 18 genannten Miteigentümer zu den in Spalte F in dieser Tabelle genannten Anteilen;

   b) Die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes bei den in der angeschlossenen Tabelle (Beilage./1) in der Spalte F genannten Anteilen an den in den Spalten C und H dieser Tabelle bezeichneten Objekten;

3. Im Lastenblatt
   a) die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die abweichende Aufteilung der Aufwendungen sowie der abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 gemäß Punkt 8. und 9. dieses Vertrages;
   b) die Ersichtlichmachung der Benützungsregelung gemäß § 17 Abs 1 WEG 2002 gemäß Punkt 3.7.1 dieses Vertrages.

BG 010 TZ 4107/2013

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

13. Sonstige Bestimmungen

13.1 Sollte eine der Vertragsparteien Liegenschaftsanteile, mit welchen in diesem Vertrag Wohnungseigentum verbunden wurde, vor grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages veräußern, so wird vereinbart, dass der Erwerber berechtigt ist, durch einseitige Erklärung diesem Vertrag beizutreten. In diesem Fall gilt dieser Vertrag in Bezug auf dieses Wohnungseigentumsobjekt ohne weiteres als mit dem Erwerber abgeschlossen, ohne dass eine neuerliche Unterschriftsleistung durch alle anderen Miteigentümer erforderlich ist.

14. Beilagen

./1 Tabelle
./2 Lageplan

Sämtliche Beilagen stellen einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages dar.

Wien, am 19.3.2013

20.5.1997

G&G Wohnprojekt
Immobiliengesellschaft m.b.H.
FN 355483 w

BG 010 TZ 4107/2013

BG 010 TZ 4107/2013

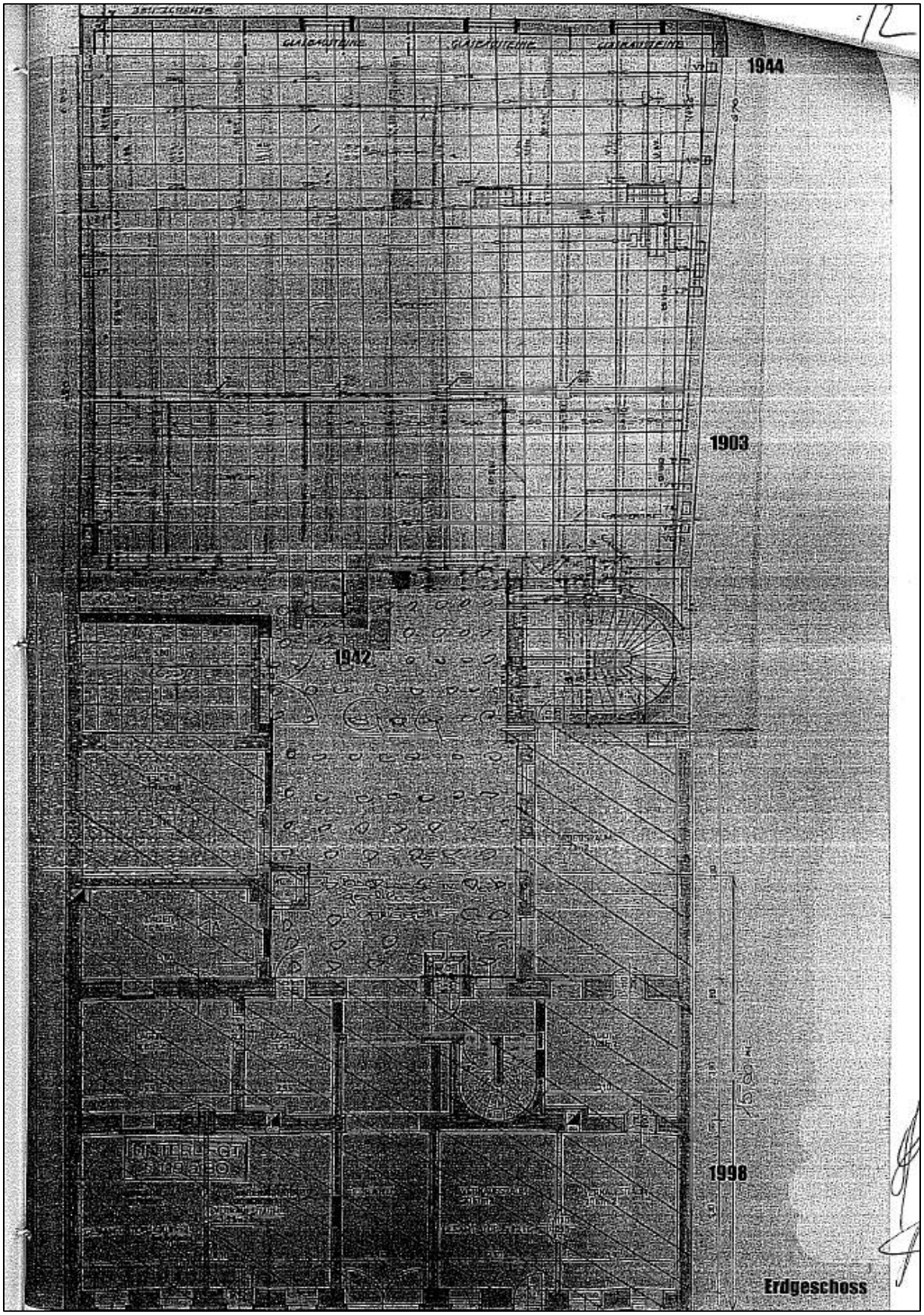
Beilage ./1

A B-LNR	B lfd. Nr.	C Top Nr.	D Wohnungseigentümer	E bisherige Anteile	F berichtigte Anteile	G Nutzfläche in m²	H Gegenstand des Wohnungseigentums
3	1	1	**Gerd Schinko,** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	1876/1961	110/1961	Geschäftslokal: 90,81 m² Gang WC: 1,00 m²	Geschäftslokal Gang WC
	2	2	**Gerd Schinko,** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien		122/1961	Geschäftslokal: 100,84 m² Gang WC: 1,00 m²	Geschäftslokal Gang WC
	3	6	**Gerd Schinko,** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien		50/1961	43,78 m²	Wohnung
	4	5	**Gerd Schinko,** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien		52/1961	54,56 m²	Wohnung
	5	5a	**Gerd Schinko,** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien		69/1961	69,42 m²	Wohnung
	6	7	**Gerd Schinko,** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien		44/1961	40,25 m²	Wohnung

7	7a	**Gerd Schinko,** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien		38/1961	41,57 m²	Werkstätte	
8	9	**Gerd Schinko,** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien		49/1961	43,78 m²	Wohnung	
9	8	**Gerd Schinko,** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien		71/1961	76,42 m²	Wohnung	
10	10	**Gerd Schinko,** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien		55/1961	70,27 m²	Werkstätte	
11	19	**Gerd Schinko,** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien		161/1961	Werkstätte: 243,95 m² WC: 2,11 m² Cohksgrube: 5,28 m² Abstellraum: 12,91 m²	Werkstätte WC Cohksgrube Abstellraum	
12	3	**Gerd Schinko,** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien		28/1961	Garage Stellplatz: 12,50 m² Garage Restfläche: 35,84 m²	Garage Stellplatz Garage Restfläche	
13	20	**Gerd Schinko,** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien		274/1961	Werkstätte: 341,07 m² Gang WC: 0,99 m²	Werkstätte Gang WC	

BG 010 TZ 4107/2013

BG 010 TZ 4107/2013	14	21	**Gerd Schinko,** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien		261/1961	Werkstätte: 216,92 m² Gang WC: 0,91 m²	Werkstätte Gang WC
	15	22	**Gerd Schinko,** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien		169/1961	Werkstätte: 214,85 m² Gang WC: 1,03 m²	Werkstätte Gang WC
	16	23	**Gerd Schinko,** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien		165/1961	Werkstätte: 215,93 m² Gang WC: 1,03 m²	Werkstätte Gang WC
	17	24	**Gerd Schinko,** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien		160/1961	Werkstätte: 215,23 m² Gang WC: 2,34 m²	Werkstätte Gang WC
4	18	18	**G&G Wohnprojekt** **Immobiliengesellschaft m.b.H.** **FN 355483 w** Bösendorferstraße 9/14 1010 Wien	83/1961	83/1961	Werkstätte: 57,42 m² Dachboden: 306,44 m²	Werkstätte mit Dachboden


12
1944
1903
1942
1998
Erdgeschoss

Gebühr EUR 14,30 entrichtet
öff. Notar Dr. Michael Umfahrer
Wien-Alsergrund

B.R.Z.: 1083/13-tm

Die Echtheit der Firmazeichnung G&G Wohnprojekt Immobiliengesellschaft m.b.H., FN 355483w, 1010 Wien, Bösendorferstraße 9/14, durch ----------

a) Herrn Magister Alexander Guelmami, geboren am 22.04.1977 (zweiundzwanzigsten April neunzehnhundertsiebenundsiebzig), 1010 Wien, Bösendorferstraße 9/14, als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer, ----------

weiters die Echtheit der Unterschrift ----------

b) des Herrn Gerd Schinko, geboren am 20.05.1951 (zwanzigsten Mai neunzehnhundert-einundfünfzig), 1060 Wien, Hirschengasse 5/Hoftrakt ----------

wird hiemit bestätigt.----------

Auf Grund der heutigen Einsichtnahme in das Firmenbuch wird gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig litera a der Notariatsordnung) bestätigt, dass Herr Magister Alexander Guelmami, geboren am 22.04.1977 (zweiundzwanzigsten April neunzehnhundert-siebenundsiebzig) berechtigt ist, die unter FN 355483w eingetragene G&G Wohnprojekt Immobiliengesellschaft m.b.H. mit dem Sitz in Wien selbständig zu vertreten. ----------

Wien, am 19.03.2013 (neunzehnten März zweitausenddreizehn).----------

DR. MICHAEL UMFAHRER
ÖFFENTLICHER NOTAR
WIEN-ALSERGRUND

Dr. Elke Pagavino
Substitutin des öffentlichen Notars
Dr. Michael Umfahrer
Wien - Alsergrund

BG 010 TZ 4107/2013

DR. MICHAEL UMFAHRER
ÖFFENTLICHER NOTAR
WIEN-ALSERGRUND

BG 010 TZ 4107/2013

Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag BG 010 TZ 6836/2014

| urbanek | lind | schmied | reisch |

RECHTSANWÄLTE OG

Die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer wurde gemäß §11 GrESTG am 03.07.2014 unter Erf. Nr. 10-2205991/2014 vorgenommen und wird gemäß §13 GrESTG abgeführt.

dr. peter urbanek
dr. christian lind
dr. gerd schinko
dr. uta reisch, unternehmensberater
mag. josef gallauer, m.a.s.
dr. martina haag

mag. christian marchhart
mag. robert steinacher
mag. georg hempel
dr. nora abuhamdeh
dr. gabriela richter, ll.m.
mag. christoph schior
mag. gerhard stefan

domgasse 2
a-2100 st. pölten
tel | 02742 | 361 550
fax | 02742 | 361 550-4
office.st.poelten@ulsr.at

prater straße 62-64
a-1020 wien
tel | 01 | 212 55 00
fax | 01 | 212 55 00-5
office.wien@ulsr.at

gleisdorfer straße 1b
a-3500 krems
tel | 02732 | 484 600
fax | 02732 | 484 610
office.krems@ulsr.at

www.mehr-erfolg.at

Nachtrag zum
Wohnungseigentumsvertrag vom 19.03.2013

abgeschlossen am Tag der Unterfertigung durch die letzte Vertragspartei zwischen

1. Herrn Gerd Schinko, geb. 20.05.1951, Hirschengasse 5/Hoftrakt, 1060 Wien, einerseits

   und

2. der G&G Wohnprojekt Immobiliengesellschaft m.b.H., FN 355483 w, Bösendorferstraße 9/14, 1010 Wien, andererseits,

wie folgt:

BG 010 TZ 6836/2014

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

1. Präambel, Darstellung des Rechtsverhältnisses

1.1 Ob der Liegenschaft EZ 381 der KG 01009 Mariahilf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück 687 Bauf. (Gebäude) Bauf. (Nebenf.) Hirschengasse 5 ist das Eigentumsrecht verbunden mit Wohnungseigentum an den in der Tabelle (Beilage ./2) Spalte C angeführten Personen zu den in der Tabelle in Spalte D angeführten Anteilen grundbücherlich einverleibt.

1.2 Infolge baulicher Umgestaltung des Geschäftslokales Top 1 (B-LNR 5) unter Herstellung einer Garage mit Hebeanlage für 5 PKW, des Geschäftslokal Top 2 (B-LNR 6) unter Schaffung des Geschäftslokales Top 4, des Dachgeschossausbaues sowie sonstiger baulicher Änderungen gemäß Bescheid GZ MA37/32254/2013/0001 vom 7.3.2014, ist es erforderlich, die Anteile der Liegenschaftseigentümer an die neue bauliche Situation anzupassen.

Dementsprechend ist der der Werkstätte Top 18 (B-LNR 4) zugehörige Rohdachboden von diesem Wohnungseigentumsobjekt unter Schaffung der neuen Wohnungseigentumseinheiten im Dachgeschoss herauszulösen. Die Bezeichnung des Wohnungseigentumsobjektes Werkstätte Top 18 wird auf Wohnung Top 18, Einlagerungsraum Top 18 geändert. Weiters werden die topografischen Bezeichnungen der Wohnungseigentumseinheiten Top 5a auf Top 16 und Top 7a auf Top 17 geändert.
Weiters werden sämtlichen Wohnungseigentumseinheiten – mit Ausnahme der Wohnungseigentumseinheiten Büro Top 1, Geschäftslokal Top 2, Garage mit Hebeanlage, Magazin Top 19 sowie Garage Top 3 – Einlagerungsräume zugeordnet.

Im Zuge dieses Ausbaus des Dachgeschosses der Stiege 1 wird auch ein Lift entsprechend der bestehenden baubehördlichen Bewilligung errichtet.

1.3 Die Summe der Nutzwerte hat sich hiedurch von 1961 auf 2612 verändert.

2. Anteilsberichtigung; Übergabe und Übernahme

2.1 Die Miteigentümer obiger Liegenschaft vereinbaren somit, ihre bisherigen Miteigentumsanteile, welche in der angeschlossenen Tabelle (Beilage./2) in der Spalte D

010 TZ 6836/2014

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

angeführt sind, auf jene Anteile, welche unter Zugrundelegung des Nutzwertgutachtens der basis-zt ziviltechnikergmbH, 8960 Öblarn 11 vom 15.5.2014 in Spalte E der angeschlossenen Tabelle (Beilage./2) wiedergegeben sind, abzuändern bzw. zu berichtigen.

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass ihre berichtigten Miteigentumsanteile gemäß der angeschlossenen Tabelle (Beilage./2) an der im Punkt 1.1 dieses Vertrages beschriebenen Liegenschaft die zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Mindestanteile darstellen, welche dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und Garagen zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller wohnungseigentumstauglichen Objekte dieser Liegenschaft entsprechen.

Die in der angeschlossenen Tabelle (Beilage./2) in Spalte C unter laufende Nummer 1 bis 25 genannten Miteigentümer räumen sohin unentgeltlich zugunsten des Vertragspartners, dessen Name in dieser Tabelle in der Spalte C bei der betreffenden Einheit angeführt ist, das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinn des § 2 Abs 1 WEG 2002 an den in der angeschlossenen Tabelle (Beilage./2) unter den laufenden Nummern 2 und 4 sowie 14 bis 18 in der Spalte B2 topografisch bezeichneten und in der Spalte G beschriebenen Wohnungseigentumsobjekten samt Zubehör ein. Die Miteigentümer, zu deren Gunsten das Wohnungseigentum eingetragen wird, erklären die Annahme dieses Rechtes.

Dieses Nutzwertgutachten ist dem Nachtrag angeschlossen (Beilage ./1) und stellt einen integrierenden Bestandteil dieses Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag dar.

2.2 Die hiedurch erforderliche aliquote Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erfolgt vollkommen unentgeltlich und ohne Wertausgleich. Die Übergabe bzw. Übernahme der Wohnungseigentumsobjekte einschließlich der Differenzanteile in den physischen Besitz der übernehmenden Wohnungseigentümer erfolgte bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages.
Festgehalten wird, dass diese Übergaben bzw. Übernahmen keine Schenkungen sind, sondern ausschließlich der Begründung von Wohnungseigentum bzw. des berichtigten Wohnungseigentums dienen. Die Errichtung eines Notariatsaktes ist daher nicht erforderlich.

2.3 Die Vertragsparteien erklären zu dem unter Punkt 2.1 genannten Nutzwertgutachten (Beilage ./1) ihre Zustimmung im Sinn des § 9 Abs. 6 WEG 2002.

BG 010 TZ 6836/2014

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

3. Bauliche Veränderungen, Dachgeschossausbau; Stappelparkeranlage; Nutzung des Pawlatschenganges

3.1 Sämtliche Wohnungseigentümer sind mit dem Dachgeschoßausbau, der Errichtung der Garage mit Hebeanlage sowie den sonstigen baulichen Änderungen gemäß Bescheid GZ MA37/32254/2013/0001 vom 7.3.2014 entsprechend den Regelungen dieses Wohnungseigentumsvertrages vom 19.3.2013 einverstanden und erklären dazu ihre unwiderrufliche Zustimmung.
Die Herstellung der Garage mit Hebeanlage für 5 PKW (lfd.Nr. 2 der Beilage ./2) erfolgt durch den Eigentümer dieses Wohnungseigentumsobjektes. Der Dachgeschossausbau erfolgt durch den jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumsobjekte Top 11 bis Top 15 (lfd.Nr. 14, 15, 16, 17, und 18 der Beilage ./2). Diese gelten jeweils als bauführende Miteigentümer im Sinne des Wohnungseigentumsvertrages vom 19.3.2013.

3.2 Die Vertragsparteien kommen überdies überein, für die Betriebs-, Reparatur- und Erhaltungskosten der im Punkt 3.1 genannten Garage mit Hebeanlage eine abweichende Abrechnungseinheit zu schaffen. Die abweichende Abrechnungseinheit bezieht sich auf die Aufteilung sämtlicher Aufwendungen (§§ 31 und 32 WEG 2002) innerhalb dieser Abrechnungseinheit.
Die Vertragsparteien vereinbaren, dass getrennt für diese abweichende Abrechnungseinheit für Instandhaltungskosten eine eigene angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen für die Liegenschaft (§ 31 WEG 2002) eingehoben wird.

Die Betriebskosten und sonstigen laufenden Aufwendungen für die im Punkt 3.1 genannte Garage mit Hebeanlage sind ab Fertigstellungsanzeige oder Erteilung der Benützungsbewilligung für dieselben, spätestens jedoch ab Benutzung der Stappelparkeranlage vom Eigentümer dieses Wohnungseigentumsobjektes zu entrichten.

3.3 Einigen Wohnungseigentumseinheiten wurden Teile des Pawlatschenganges als Zubehör-Wohnungseigentum zugeordnet. Die Vertragsparteien vereinbaren dazu, dass diese Zubehör-Wohnungseigentumsteile nicht verbaut und nicht verändert werden dürfen. Auch im Zuge von Erhaltungsmaßnahmen ist daher stets das bestehende einheitliche Erscheinungsbild zu erhalten.

G 010 TZ 6836/2014

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

Bei der Nutzung der als Zubehör-Wohnungseigentum gewidmeten Teile des Pawlatschenganges dürfen Interessen der Eigentümer oder der Nutzungsberechtigten der übrigen Wohnungseigentumsobekte, insbesondere der unmittelbar Angrenzenden, im Bezug auf die dorthin gerichteten Fenster nicht gestört werden (zum Bespiel durch negative Immissionen, wie beispielsweise Lichtentzug durch vor dem Fester des anderen Wohnungseigentumsobjektes aufgestellte Pflanzen).

4. Rechtsnachfolge

4.1 Die in diesem Vertrag festgelegten Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsparteien uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles ist der Überträger verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger zu überbinden. Dies mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger.

5. Aufsandungserklärung

5.1 Die Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Nachtrages ob der unter 1.1 angeführten Liegenschaft

5.1.1 im Eigentumsblatt:

a) die Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./2) in der Spalte C laufende Nummer 1, 3, 5 bis 13 und 19 bis 25 genannten Miteigentümer zu den in der Spalte E der Tabelle (Beilage ./2) genannten Anteilen;

b) die Einverleibung des berichtigten Wohnungseigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./2) in der Spalte C laufende Nummer 1, 5 bis 13, 19 und 21 bis 25 genannten Miteigentümer an den in der Spalte G dieser Tabelle bezeichneten Objekten;

c) die Änderung der topografischen Bezeichnung der Wohnungseigentumsobjekte für die in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./2) in der Spalte C laufende Nummer 7

BG 010 TZ 6836/2014

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

und 9 genannten Miteigentümer an den in der Spalte G dieser Tabelle bezeichneten Objekten auf die in der Spalte B2 dieser Tabelle genannte topografische Bezeichnung;

d) Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./2) in der Spalte C laufende Nummer 2 und 4 sowie 14 bis 18 genannten Miteigentümer zu den in der Spalte E der Tabelle (Beilage ./2) genannten Anteilen sowie die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes an diesen in den Spalten B2 und G dieser Tabelle, laufende Nummer 2 und 4 sowie 14 bis 18, bezeichneten Objekten sowie

5.1.2 im Lastenblatt

e) die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die abweichende Aufteilung der Aufwendungen sowie der abweichenden Abrechnungseinheit gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 gemäß Punkt 3. dieses Vertrages

erfolgen kann.

6. Gebühren und Kosten

6.1 Die mit dem Nutzwertgutachten (Beilage ./1) sowie der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren trägt die G&G Wohnprojekt Immobiliengesellschaft m.b.H., FN 355483 w.

7. Staatsbürgerschaft; Vollmachtseinräumung

7.1 Die G&G Wohnprojekt Immobiliengesellschaft m.b.H., FN 355483 w, erklärt an Eides statt erklärt, dass sie eine juristische Person mit dem Sitz in Österreich ist und dass an ihr nicht überwiegend Ausländer im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetztes beteiligt sind.

7.2 Herr Gerd Schinko, geb. 20.05.1951, erklärt an Eides statt österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

BG 010 TZ 6836/2014

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

7.3 Die Vertragsteile ermächtigen und bevollmächtigen Herrn Dr. Bernd Schmied, geb. 18.12.1968, Rechtsanwalt, Praterstraße 62-64, 1020 Wien, alle für die grundbücherliche Durchführung allenfalls notwendigen Ergänzungen und Abänderungen dieses Vertrages aus eigenem vorzunehmen und im Vollmachtsnamen beglaubigt zu fertigen sowie alle erforderlichen Erklärungen einschließlich Aufsandungserklärungen abzugeben und alle erforderlichen Zustimmungen einzuholen.

7.4 Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen den Vertragserrichter und Treuhänder Dr. Bernd Schmied weiters, die für die Anteilsberichtigung erforderliche Zustimmungserklärung allfälliger Pfandgläubiger von diesen einzuholen.

8. Beilagen

./1 Nutzwertgutachten
./2 Tabelle

Sämtliche Beilagen stellen einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages dar.

Wien, am 25.06.2014

.....
Gerd Schinko, geb. 20.05.1951

.....
G&G Wohnprojekt Immobiliengesellschaft m.b.H., FN 355483 w

BG 010 TZ 6836/2014

Beilage .11

Basis-zt, 15. Mai 2014 Nutzwertberechnung

www.basis-zt.at
basis-zt
bureau oeblarn
8960 Öblarn 11
fax 03684 30570
office@basis-zt.at
workin' on a dream
FB 34005 f LG Wr. Neustadt ziviltechnikergmbh
DI Helmut Krisch, Geschäftsführender Gesellschafter, Zivilingenieur für Bauwesen * Mag. Herwig Bachler, Gesellschafter und Prokurist

Sachverständigengutachten

über die Ermittlung
der Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile
gemäß § 9 Abs.2 Z 3/4/5 WEG 2002
idF d. BGBl. I Nr.124/2006
für die Liegenschaft in

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381, Grdstnr.: 687
der Kat. Gem. 01009 Mariahilf

zum
Zwecke der Änderung von Nutzwerten.

Öblarn, am 15.Mai 2014

basis-zt
www.basis-zt.at
bureau oeblarn
8960 Öblarn 11
03684 30570
0660 3418126
office@basis-zt.at
FB 34005 f ziviltechnikergmbh

BG 010 TZ 6836/2014

Inhaltsverzeichnis

1. Auftraggeber
2. Grundlagen
3. Befundaufnahme
   3.1. Allgemeines
   3.2. Objekt
   3.3. Anmerkungen
   3.4. Wohnungseigentumstaugliche Objekte
   3.5. Flächenaufstellung
4. Gutachten
   4.1. Allgemeines
   4.2. Nutzwertberechnung und Gesamtübersicht
   4.3. Berechnung des Mindestanteils
5. Anhang
   5.1. Planausschnitte

Basis-zt, 15. Mai 2014 Nutzwertberechnung

1.) Auftraggeber

G&G Wohnprojekt
Immobiliengesellschaft m.B.H.
Bösendorferstr. 9/14
1010 Wien

2.) Grundlagen

1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) BGBl. Nr.70/2002 idF. des BGBl Nr. 124/2006

2) Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 vom 28. April 2014 der basis-zt GmbH, FB 340051a, LG Wiener Neustadt Öblarn 11, 8960 Öblarn

3) Pläne und Bescheide

Baubewilligungsbescheid vom 7.März 2014, MA37/32254/2013/0001, Bauliche Änderungen, Dachgeschosszubau und Zubau eines hofseitigen Aufzugsschachtes, auf der Grundlage des Einreichplans Plannummer: hirschen127 Einreichplan, vom Freitag dem 10. Januar 2014,erstellt von basis-zt gmbh, FB 340051a , Öblarn 11, 8960 Öblarn.

4) Grundbuchauszug vom 14. April 2014

5) Nutzflächenaufstellung lt. Flächenliste vom 15. Mai 2014 (Grundlage Baubewilligung vom 7.März 2014), erstellt von: basis-zt gmbh, FB 340051a, Öblarn 11, 8960 Öblarn.

6) Erstnutzwertgutachten der basis-zt gmbh vom 15. März 2013.

7) Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 (inklusive Wohnrechtsnovelle 2006).

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 3/38

BG 010 TZ 6836/2014

3.) Befundaufnahme

3.1. Allgemeines

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein bestehendes Mehrfamilienwohnhaus mit Geschäftslokalen (Stiege1) und dessen Aufstockung und Dachausbau. Das Gebäude befindet sich in geschlossener Bebauung. Im Hinterhof (Stiege2) befindet sich Mehrfamilienwohnhaus mit Geschäftslokalen.
Zufahrt, Lage: die Zufahrt erfolgt über die Hirschengasse

3.2. Objektdaten

Das Gebäude (Stiege 1) hat eine Straßenfassade zur Hirschengasse (Zugang) und eine Hoffassade.
Das Haus (Stiege 1) umfasst:

- KG
- Erdgeschoss
- 1. Stock
- 2. Stock
- 3. Stock (Aufstockung neu)
- DG 1 (Aufstockung neu)
- DG 2 (Aufstockung neu)

Die Erschließung der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte erfolgt über den Eingang in der Hirschengasse. Das Stiegenhaus befindet sich im Bestandsgebäude. Der Lift ist hofseitig (Südwest-Fassade) zugebaut.

Im Haus Stiege 1 befinden sich folgende Topnummern:
Top 1, Top 2, Top 4, Garage, Top 6, Top 5, Top 16, Top 7, Top 17, Top 9, Top 8, Top 10 und Top 18

Das Gebäude (Stiege 2) hat eine Hoffassade (Nordwest) und eine Südost Fassade angrenzend zu Grundstück mit der Grundstücksnummer: 685.

Das Haus (Stiege 2) umfasst:

- KG
- Erdgeschoss
- 1. Stock
- 2. Stock
- 3. Stock
- 4. Stock

BG 010 TZ 6836/2014

Die Erschließung der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte erfolgt über den Eingang in der Hirschengasse. Das Stiegenhaus befindet sich im Hof (nordöstlicher Bereich). Der Personenlift ist hofseitig (Nordwest) in den bestehenden Schacht des Lastenliftes eingebaut.

Im Haus Stiege 2 befinden sich folgende Topnummern:
Top 19, Top 3, Top 20, Top 21 Top 22 Top 23, und Top 24

3.3 Anmerkungen

- Die Vergleichswohnung aus dem Nutzwertgutachten vom 15. März 2013 wurde übernommen, allerdings änderte sich diese in der Topnummer (Top 5a wurde zu Top 16) und der Ausstattung (Bad und WC Einbau).

- Neue Nutzwerte für die einzelnen Objekte werden nur vergeben, wenn die Bewertung um mehr als 3 Prozent von den ursprünglichen Nutzwerten abweicht. (§9 WEG 2002)

BG 010 TZ 6836/2014

3.4. Wohnungseigentumstaugliche Objekte

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt. dem Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

25 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand:

16	Wohnungen
5	Geschäftslokale
1	Büro
1	Garage
1	Magazin
1	Garage mit Hebeanlage

Wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnung	16	16	0
Geschäftslokal	5	5	0
Büro	1	1	0
Garage	1	1	0
Magazin	1	1	0
Garage mit Hebeanlage	1	1	0

Von den vorgenannten nicht bewerteten selbständigen Räumlichkeiten wird kein Objekt aufgrund der Zweckbestimmung allgemein genutzt und es kann daher Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen.

0 Hauswartwohnung

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft folgende Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann:

Müllraum
Kinderwagenabstellraum
Fahrradabstellraum
Gasheizzentrale

Alle Einheiten wurden bewertet.

BG 010 TZ 6836/2014

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Einheiten als Ausstattung mit Zubehörobjekten gem. §2 Abs. 3 WEG 2002 und §2 Abs. 4 WEG 2002 zugeordnete Liegenschaftsteile:

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Abstellraum	1	1	0
Hof und Lichthof	2	0	2
Stiegenhaus und desen Gangflächen	2	0	2
Hausdurchfahrt	1	0	1
Kohlengrube	1	1	0
Düngergrube	1	0	1
Abwurf Kohlenkeller	1	0	1
Gang WC	3	3	0
Einlagerungsräume	20	20	0
Dachgarten	1	1	0
Loggia	2	2	0
Pawlatsche (Laubengang)	3	3	0

Als wert-erhöhender Zuschlag bzw. wert-vermindernder Abstrich werden berücksichtigt:

Zuschlag	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Terrassen	7	7	0

BG 010 TZ 6836/2014

3.5. Flächenaufstellung

Nutzflächenaufstellung Hirschengasse 5, 1060 Wien vom Mai 2014
Erdgeschoss Stiege 1
Flächenaufstellung lt. Baubewilligung vom 7.März 2014

Geschoss	Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz-fäche m²	Zubehör-flächen [m²]	Zuschlag-flächen [m²]
	1	**Büro**			
EG		Vorraum	4,05		
EG		WC	1,70		
EG		Bad	2,37		
EG		Verkaufsraum	16,80		
		Gesamtnutzfläche	**24,92**		
	2	**Geschäftslokal**			
EG		Verkaufsraum	20,67		
EG		Verkaufsraum	20,67		
EG		Lager	9,21		
		Gesamtnutzfläche	**50,55**		
EG		Gang WC		1,00	
	4	**Geschäftslokal**			
EG		Vorraum	7,01		
EG		Arbeitsraum	27,54		
EG		Küche	7,08		
EG		Bad/WC	7,02		
		Gesamtnutzfläche	**48,65**		
Keller		Einlagerungsraum		1,91	
	Garage	**Garage mit Hebeanlage**			
EG+ Keller		Garage mit Hebeanlage für 5 PKW, Parkfläche 12,17m² x 5	60,85		
		Gesamtnutzfläche	**60,85**		

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014 Nutzwertberechnung

Nutzflächenaufstellung Hirschengasse 5, 1060 Wien vom Mai 2014
1.Stock Stiege 1
Flächenaufstellung lt. Baubewilligung vom 7.März 2014

Geschoss	Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfläche m²	Zubehörflächen [m²]	Zuschlagflächen [m²]
	6	**Wohnung**			
1. Stock		Zimmer	27,03		
1. Stock		Küche	16,84		
		Gesamtnutzfläche	**43,87**		
1. Stock		Gang WC		0,95	
1. Stock		Pawlatsche (Laubengang)		8,47	
Keller		Einlagerungsraum		2,01	
	5	**Wohnung**			
1. Stock		Küche	11,54		
1. Stock		Vorraum	6,83		
1. Stock		Bad	5,35		
1. Stock		Abstellraum	4,89		
1. Stock		WC	1,66		
1. Stock		Zimmer	23,24		
		Gesamtnutzfläche	**53,51**		
Keller		Einlagerungsraum		2,01	
	16	**Wohnung**			
1. Stock		Vorraum	5,57		
1. Stock		WC	2,31		
1. Stock		Küche	17,50		
1. Stock		Zimmer	22,13		
1. Stock		Bad	3,79		
1. Stock		Zimmer	14,59		
1. Stock		Schrankraum	2,59		
		Gesamtnutzfläche	**68,48**		
Keller		Einlagerungsraum		2,31	
	7	**Wohnung**			
1. Stock		Vorraum mit Kochnische	12,08		
1. Stock		Bad/WC	5,08		
1. Stock		Zimmer	22,48		
		Gesamtnutzfläche	**39,64**		
Keller		Einlagerungsraum		2,01	
	17	**Geschäftslokal**			
1. Stock		Vorraum	4,93		
1. Stock		WC	1,69		
1. Stock		Bad	5,25		
1. Stock		Arbeitsraum	15,87		
1. Stock		Arbeitsraum	12,68		
		Gesamtnutzfläche	**40,42**		
Keller		Einlagerungsraum		2,31	
1. Stock		Pawlatsche (Laubengang)		3,41	

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 9/38

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014 Nutzwertberechnung

3.5. Flächenaufstellung

Nutzflächenaufstellung Hirschengasse 5, 1060 Wien vom Mai 2014

2.Stock Stiege 1

Flächenaufstellung lt. Baubewilligung vom 7.März 2014

Geschoss	Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfläche m²	Zubehörflächen [m²]	Zuschlagflächen [m²]
	9	**Wohnung**			
2. Stock		Zimmer	27,03		
2. Stock		Küche	16,75		
		Gesamtnutzfläche	**43,78**		
2. Stock		Pawlatsche (Laubengang)		8,26	
2. Stock		Gang WC		0,95	
Keller		Einlagerungsraum		2,18	
	8	**Wohnung**			
2. Stock		Küche	11,87		
2. Stock		Vorraum	6,83		
2. Stock		Bad	5,35		
2. Stock		Abstellraum	4,89		
2. Stock		WC	1,66		
2. Stock		Zimmer	23,25		
2. Stock		Zimmer	21,52		
		Gesamtnutzfläche	**75,37**		
Keller		Einlagerungsraum		1,89	
	10	**Wohnung**			
2. Stock		Vorraum	5,57		
2. Stock		WC	2,31		
2. Stock		Küche	17,50		
2. Stock		Vorraum	7,31		
2. Stock		Zimmer	16,32		
2. Stock		Zimmer	15,05		
2. Stock		Bad	5,33		
		Gesamtnutzfläche	**69,39**		
Keller		Einlagerungsraum		2,31	
	18	**Wohnung**			
2. Stock		Vorraum mit Kochnische	11,78		
2. Stock		WC	1,3		
2. Stock		Bad	3,71		
2. Stock		Wohnzimmer	27,52		
2. Stock		Zimmer	14,31		
		Gesamtnutzfläche	**58,62**		
Keller		Einlagerungsraum		2,14	

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 10/38

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014 Nutzwertberechnung

3.5. Flächenaufstellung

Nutzflächenaufstellung Hirschengasse 5, 1060 Wien vom Mai 2014

3.Stock Stiege 1

Flächenaufstellung lt. Baubewilligung vom 7.März 2014

Geschoss	Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfläche m²	Zubehörflächen [m²]	Zuschlagflächen [m²]
	11	**Wohnung mit Loggia und Terrasse**			
3. Stock		Vorraum	8,28		
3. Stock		WC/Dusche	4,42		
3. Stock		Küche/Essen	28,33		
3. Stock		Wohnzimmer	27,43		
3. Stock		Zimmer	10,80		
3. Stock		Zimmer	22,41		
3. Stock		Zimmer	21,80		
3. Stock		Zimmer	7,88		
		SUMME	131,35		
3. Stock		Loggia	7,50		
		Gesamtnutzfläche	**138,85**		
Keller		Einlagerungsraum		4,40	
3. Stock		Terrasse			8,14
	12	**Wohnung mit Terrasse**			
3. Stock		Vorraum	5,80		
3. Stock		Küche/Essen	13,15		
3. Stock		Flur	8,71		
3. Stock		WC	2,06		
3. Stock		Zimmer	17,10		
3. Stock		Bad	7,34		
3. Stock		Zimmer	27,20		
3. Stock		Wohnzimmer	25,97		
3. Stock		Zimmer	10,90		
		Gesamtnutzfläche	**118,23**		
3. Stock		Einlagerungsraum		0,93	
3. Stock		Terrasse			7,86

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 11/38

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014 Nutzwertberechnung

3.5. Flächenaufstellung

Nutzflächenaufstellung Hirschengasse 5, 1060 Wien vom Mai 2014

DG1+DG2 Stiege 1

Flächenaufstellung lt. Baubewilligung vom 7.März 2014

Geschoss	Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz-fäche m²	Zubehör-flächen [m²]	Zuschlag-flächen [m²]
	13	**Wohnung mit Loggia und Terrasse**			
DG 1		Vorraum	5,32		
DG 1		WC	2,17		
DG 1		Bad	4,96		
DG 1		Wohnküche	32,32		
DG 1		Abstellraum	3,85		
DG 1		Zimmer	16,27		
DG 1		Zimmer	16,03		
DG 2		Zimmer	28,98		
DG 2		Galerie	22,16		
DG 2		Bad/WC	9,18		
		SUMME	141,24		
DG 1		Loggia	2,89		
		Fläche DG1	83,81		
		Fläche DG2	60,32		
		Gesamtnutzfläche	**144,13**		
Keller		Einlagerungsraum		4,39	
DG 1		Terrasse			30,92

	14	**Wohnung mit Terrasse**			
DG 1		Vorraum	8,48		
DG 1		WC	1,71		
DG 1		Bad	5,74		
DG 1		Abstellraum	3,98		
DG 1		Zimmer mit Kochgelegenheit	23,08		
DG 2		Küche	25,92		
DG 2		Zimmer	12,98		
		Fläche DG1	42,99		
		Fläche DG2	38,90		
		Gesamtnutzfläche	**81,89**		
DG 1		Einlagerungsraum		1,85	
DG 2		Terrasse			8,63

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 12/38

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014 Nutzwertberechnung

3.5. Flächenaufstellung

Nutzflächenaufstellung Hirschengasse 5, 1060 Wien vom Mai 2014

DG1+DG2 Stiege 1

Flächenaufstellung lt. Baubewilligung vom 7.März 2014

Geschoss	Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfläche m²	Zubehörflächen [m²]	Zuschlagflächen [m²]
	15	**Wohnung mit Terrassen**			
DG 1		Vorraum	14,34		
DG 1		WC	1,60		
DG 1		Bad	4,98		
DG 1		Zimmer	16,21		
DG 1		Zimmer	15,36		
DG 1		Wohnküche	34,61		
DG 2		Zimmer	18,35		
DG 2		Galerie	15,88		
DG 2		Bad/WC	5,64		
		Fläche DG1	87,10		
		Fläche DG2	39,87		
		Gesamtnutzfläche	**126,97**		
DG 1		Einlagerungsraum		0,93	
DG 1		Terrasse			9,27
DG 2		Terrasse			23,31

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 13/38

BG 010 TZ 6836/2014

3.5. Flächenaufstellung

Nutzflächenaufstellung Hirschengasse 5, 1060 Wien vom Mai 2014
Kellergeschoss, Erdgeschoss und 1.Stock Stiege 2
Flächenaufstellung lt. Baubewilligung vom 7.März 2014

Geschoss	Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz-fäche m²	Zubehör-flächen [m²]	Zuschlag-flächen [m²]
	19	**Magazin**			
Keller		Abstellraum	20,97		
Keller		Magazin	86,08		
Keller		Abstellraum	79,92		
		Gesamtnutzfläche	**186,97**		
Keller		Abstellraum		2,11	
Keller		Kohlengrube		5,28	
	3	**Garage**			
EG		Garage Stellplatzfläche	12,50		
EG		Garage Restfläche	35,84		
		Gesamtnutzfläche	**48,34**		
	20	**Geschäftslokal**			
EG		Verkaufsraum	309,52		
EG		Bad	11,08		
EG		Kartenzeichner	22,51		
EG		Flur	1,69		
EG		WC	2,97		
		Gesamtnutzfläche	**347,77**		
EG		Einlagerungsraum		2,35	
	21	**Geschäftslokal**			
1.Stock		Verkaufsraum	173,36		
1.Stock		Bad	13,11		
1.Stock		WC	2,25		
1.Stock		Zimmer	24,58		
		Gesamtnutzfläche	**213,30**		
1.Stock		Einlagerungsraum		2,05	

BG 010 TZ 6836/2014

3.5. Flächenaufstellung

Nutzflächenaufstellung Hirschengasse 5, 1060 Wien vom Mai 2014
2.Stock, 3.Stock und 4. Stock Stiege 2
Flächenaufstellung lt. Baubewilligung vom 7.März 2014

Geschoss	Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz-fläche m²	Zubehör-flächen [m²]	Zuschlag-flächen [m²]
	22	**Wohnung**			
2.Stock		Wohnloft mit Küche	173,69		
2.Stock		Bad	13,13		
2.Stock		WC	2,29		
2.Stock		Zimmer	24,46		
		Gesamtnutzfläche	213,57		
2.Stock		Einlagerungsraum		2,01	
	23	**Wohnung**			
3. Stock		Wohnloft mit Küche	173,81		
3. Stock		Bad	13,13		
3. Stock		WC	2,24		
3. Stock		Zimmer	24,32		
		Gesamtnutzfläche	213,50		
3. Stock		Einlagerungsraum		2,06	
	24	**Wohnung mit Terrasse und Dachgarten**			
4. Stock		Flur	4,96		
4. Stock		WC	2,34		
4. Stock		Bad	12,41		
4. Stock		Flur	37,49		
4. Stock		Küche	13,95		
4. Stock		Abstellraum	4,00		
4. Stock		Wohnzimmer	76,63		
4. Stock		Zimmer	25,43		
4. Stock		Zimmer	13,98		
4. Stock		Zimmer	13,43		
4. Stock		Zimmer	12,14		
Dach		Vorraum	6,91		
		Gesamtnutzfläche	223,67		
Keller		Einlagerungsraum		12,91	
Dach		Terrasse			20,00
Dach		Dachgarten		167,02	

BG 010 TZ 6836/2014

4.) Gutachten

4.1. Allgemeines

1.) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.
Sämtliche dargestellte Paragraphenbezeichnungen ohne Gesetzesdefinition (z.b. § 2/3) sind ausschließlich WEG 2002 idF des BGBl I Nr. 124/2006 zuzuschreiben, dies aus Platzgründen in der Berechnungstabelle.

2.) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörobjektes wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt. (§ 8 Abs .1 WEG 2002)
Nutzwerte von Zubehörobjekten iSd §8 Abs 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

3.) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt wert erhöhend berücksichtigt, (25% des RNW), dies in einer ganzen Zahl (§8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd § 8 Abs 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet.
Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs 3 WEG 2002.

4.) Die in der Spalte Regelnutzwert angeführten Prozentsätze bei Zuordnungsteilen (Terrassen, Balkone) beziehen sich jeweils auf den Nutzwert/m2 der zugehörigen selbständigen Einheit.

5.) Die Vergleichswohnung für die der Regelnutzwert 1,00 gilt liegt im 1. Stock und hat die Topnummer 16. Die Wohnung hat 1 Vorraum, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 Schrankraum und 2 Zimmer.
Die Wohnung besitzt fünf Fenster zur Hirschengasse.
Die Fläche der Vergleichswohnung beträgt: 68,48 m².

6.) Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Einlagerungsraum.

7.) Neufestsetzungsgrund ist die Baubewilligung vom 7.März 2014, MA37/32254/2013/0001 und die daraus erfolgenden Flächenänderungen und Umwidmungen:

- Liftzubau(Stiege1) und Lifteinbau(Stiege2): Wegfall der Abstriche für die Geschosslage
- Einbau von Bädern und WCs in die bestehenden Wohnungen
- Umwidmungen in Wohnungen und Geschäftsflächen
- Aufstockung und Dachgeschosszubau
- Änderung der Topnummern: 5a wird zu 16, 7a wird zu 17

Die Bewertungskriterien der Nutzwertfeststellung vom 15. März 2013 der basis-zt gmbh werden übernommen und gegebenenfalls ergänzt oder gestrichen.

8.) Neue Nutzwerte für die einzelnen Objekte werden nur vergeben, wenn die Bewertung um mehr als 3 Prozent von den ursprünglichen Nutzwerten abweicht .(§9 WEG 2002)

9.) Loggien sind Teile der Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes; ihr Nutzwert beträgt 50% des zugehörenden Wohnnutzwertes.

10.) Bauliche und planliche Änderungsgründe betreffen die folgende Grundbuchsteile:

Anteil B-LNR 5, Anteil B-LNR 6, Anteil B-LNR 7, Anteil B-LNR 8,
Anteil B-LNR 9, Anteil B-LNR 10, Anteil B-LNR 11, Anteil B-LNR 12,
Anteil B-LNR 13, Anteil B-LNR 14, Anteil B-LNR 4, Anteil B-LNR 15,
Anteil B-LNR 17, Anteil B-LNR 18, Anteil B-LNR 19, Anteil B-LNR 20 und
Anteil B-LNR 21

11.) Davon sind folgende Grundbuchsteile über 3vH verändert (§9 WEG 2002):

Anteil B-LNR 5, Anteil B-LNR 6, Anteil B-LNR 7, Anteil B-LNR 8,
Anteil B-LNR 11, Anteil B-LNR 12, Anteil B-LNR 13, Anteil B-LNR 14,
Anteil B-LNR 4, Anteil B-LNR 15, Anteil B-LNR 17, Anteil B-LNR 18,
Anteil B-LNR 19, Anteil B-LNR 20 und Anteil B-LNR 21

12.) Neue Objekte:

Top 4, Geschäftslokal
Garage mit Hebeanlage
Top 11, Wohnung mit Loggia und Terrasse
Top 12, Wohnung mit Terrasse
Top 13, Wohnung mit Loggia und Terrasse
Top 14, Wohnung mit Terrasse
Top 15, Wohnung mit Terrassen

Ermittlung der Abstriche und Zuschläge

Abstriche:

A4	Abstrich für Gangküche, Vorraum mit Kochnische	-5,00%
A6	Abstrich für Bad und WC in einem Raum	-2,50%
A7	Abstrich für Dachschrägen, Dachgaupen und Dachflächenfenster	-10,00%
A8	Abstrich für große Wohnungsflächen (größer als 100 m²)	-15,00%
A9	Abstrich für fehlendes Bad	-10,00%

Die Abstriche A1, A2 und A3 entfallen, da ein Lift zugebaut wurde.
Der Abstrich A5 entfällt wegen neuer Grundrissaufteilungen.

Zuschläge:

Z1	Zuschlag für kleine Wohnungsflächen (kleiner als 60 m²)	15,00%
Z2	Zuschlag für Hofruhelage der Wohnungen	10,00%
Z3	Zuschlag je weiteres Bad	5,00%

Regelnutzwerte:

Bestandsgegenstand	RNW
Wohnung	1,00
Geschäftslokale in Hoflage	1,00
Geschäftslokal mit Straßenlage	1,20
Garage Stellplatz	0,80
Garage Restfläche	0,50
Einlagerungsräume/Abstellraum	0,20
Gang WC	0,20
Büro	1,00
Magazin	0,50
Dachgarten	0,10
Loggia	50% des zugehörenden Wohnutzwertes
Kohlengrube	0,20
Pawlatsche (Laubengang)	0,50

4.2. Nutzwertberechnung und Gesamtübericht

Ermittlung der Nutzwerte/m² Hirschengasse 5, 1060 Wien

Top 1 bis Top 24 und Garage

fortl. Zahl	Top-nummer	Geschoss	Bestandsgegenstand	RNW	Zu- ud Abschläge	NW/m²
	Stiege 1					
1	**1**	EG	Büro	1,0	-	**1,000**
2	**2**	EG	Geschäftslokal	1,2	-	**1,200**
3	**4**	EG	Geschäftslokal	1,0	-	**1,000**
4	**Garage**	EG+KG	Garage mit Hebeanlage	0,8	-	**0,800**
5	**6**	1.Stock	Wohnung	1,0	Z1, Z2, A9	**1,150**
6	**5**	1.Stock	Wohnung	1,0	Z1	**1,150**
7	**16**	1.Stock	Wohnung	1,0	**Vergleichswohnung**	**1,000**
8	**7**	1.Stock	Wohnung	1,0	Z1, A4, A6	**1,075**
9	**17**	1.Stock	Geschäftslokal	1,0	-	**1,000**
10	**9**	2.Stock	Wohnung	1,0	Z1, Z2, A9	**1,150**
11	**8**	2.Stock	Wohnung	1,0	-	**1,000**
12	**10**	2.Stock	Wohnung	1,0	-	**1,000**
13	**18**	2.Stock	Wohnung	1,0	Z1, Z2, A4	**1,200**
14	**11**	3.Stock	Wohnung mit Loggia und Terrasse	1,0	A8	**0,850**
15	**12**	3.Stock	Wohnung mit Terrasse	1,0	A8	**0,850**
16	**13**	DG1+DG2	Wohnung mit Loggia und Terrasse	1,0	Z3, A7, A8	**0,800**
17	**14**	DG1+DG2	Wohnung mit Terrasse	1,0	A7	**0,900**
18	**15**	DG1+DG2	Wohnung mit Terrassen	1,0	Z3, A7, A8	**0,800**
	Stiege 2					
19	**19**	Keller	Magazin	0,5	-	**0,500**
20	**3**	Erdgeschoss	Garage Stellplatz	0,8	-	**0,800**
			Garage Restfläche	0,5	-	**0,500**
21	**20**	Erdgeschoss	Geschäftslokal	1,0	-	**1,000**
22	**21**	1.Stock	Geschäftslokal	1,0	-	**1,000**
23	**22**	2.Stock	Wohnung	1,0	Z2, A8	**0,950**
24	**23**	3.Stock	Wohnung	1,0	Z2, A8	**0,950**
25	**24**	4.Stock	Wohnung mit Terrasse und Dachgarten	1,0	Z2, A8	**0,950**

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014

Nutzwertberechnung

Festsetzung der Nutzwerte

fortl. Zahl	Top-Nr.	Geschoss	Bestandsgegenstand	NW/m²	Nutzfläche in m²	Einzel NW genau	Einzel NW gerundet	Gesamt NW
Stiege 1								
1	1	EG	Büro	1,000	24,92	24,92	25	25
2	2	EG	Geschäftslokal	1,200	50,55	60,66	61	
		EG	Gang WC	0,200	1,00	0,20	1	62
3	4	EG	Geschäftslokal	1,000	48,65	48,65	49	
		KG	Einlagerungsraum Top 4	0,200	1,91	0,38	1	50
4	Garage	EG KG	Garage mit Hebeanlage für 5 PKW 12,17m²x5	0,800	60,85	48,68	49	49
5	6	1.Stock	Wohnung	1,150	43,87	50,45	50	
		1.Stock	Gang WC	0,200	0,95	0,19	1	
		1.Stock	Pawlatsche (Laubengang)	0,500	8,47	4,24	4	
		KG	Einlagerungsraum Top 6	0,200	2,01	0,40	1	56
6	5	1.Stock	Wohnung	1,150	53,51	61,54	62	
		KG	Einlagerungsraum Top 5	0,200	2,01	0,40	1	63
			Vergleichswohnung					
7	16	1.Stock	Wohnung	1,000	68,48	68,48	68	
		KG	Einlagerungsraum Top 16	0,200	2,31	0,46	1	69
8	7	1.Stock	Wohnung	1,075	39,64	42,61	43	
		KG	Einlagerungsraum Top 7	0,200	2,01	0,40	1	44
9	17	1.Stock	Geschäftslokal	1,000	40,42	40,42	40	
		KG	Einlagerungsraum Top 17	0,200	2,31	0,46	1	
		1.Stock	Pawlatsche (Laubengang)	0,500	3,41	1,71	2	43

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 20/38

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014 Nutzwertberechnung

Festsetzung der Nutzwerte

fortl. Zahl	Top-Nr.	Geschoss	Bestandsgegenstand	NW/m²	Nutzfläche in m²	Einzel NW genau	Einzel NW gerundet	Gesamt NW
Stiege 1								
10	9	2.Stock	Wohnung	1,150	43,78	50,35	50	
		2.Stock	Gang WC	0,200	0,95	0,19	1	
		2.Stock	Pawlatsche (Laubengang)	0,500	8,26	4,13	4	
		KG	Einlagerungsraum Top 9	0,200	2,18	0,44	1	
								56
11	8	2.Stock	Wohnung	1,000	75,37	75,37	75	
		KG	Einlagerungsraum Top 8	0,200	1,89	0,38	1	
								76
12	10	2.Stock	Wohnung	1,000	69,39	69,39	69	
		KG	Einlagerungsraum Top 10	0,200	2,31	0,46	1	
								70
13	18	2.Stock	Wohnung	1,200	58,62	70,34	70	
		KG	Einlagerungsraum Top 18	0,200	2,14	0,43	1	
								71
14	11	3.Stock	Wohnung mit Loggia und Terrasse	0,850	131,35	111,65	112	
		3.Stock	Loggia	0,425	7,50	3,19	3	
			50% des zugeh. Nutzwertes					
			Summe Nutzfläche:		138,85	m²		
		KG	Einlagerungsraum Top 11	0,200	4,40	0,88	1	
			Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
		3.Stock	Terrasse zu Top 11	0,2125	8,14	1,73	2	
								118
15	12	3.Stock	Wohnung mit Terrasse	0,850	118,23	100,50	100	
		3.Stock	Einlagerungsraum Top 12	0,200	0,93	0,19	1	
			Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
		3.Stock	Terrasse zu Top 12	0,2125	7,86	1,67	2	
								103

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 21/38

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014

Nutzwertberechnung

Festsetzung der Nutzwerte

fortl. Zahl	Top-Nr.	Geschoss	Bestandsgegenstand	NW/m²	Nutzfläche in m²	Einzel NW genau	Einzel NW gerundet	Gesamt NW
Stiege 1								
16	13	DG1+DG2	Wohnung mit Loggia und Terrasse	0,800	141,24	112,99	113	
		DG1	Loggia	0,400	2,89	1,16	1	
			50% des zugeh. Nutzwertes					
			Summe Nutzfläche:		144,13	m²		
		KG	Einlagerungsraum Top 13	0,200	4,39	0,88	1	
			Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
		DG1	Terrasse zu Top 13	0,2000	30,92	6,18	6	
								121
17	14	DG1+DG2	Wohnung mit Terrasse	0,900	81,89	73,70	74	
		DG1	Einlagerungsraum Top 14	0,200	1,85	0,37	1	
			Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
		DG2	Terrasse zu Top 14	0,2250	8,63	1,94	2	
								77
18	15	DG1+DG2	Wohnung mit Terrassen	0,800	126,97	101,58	102	
		DG1	Einlagerungsraum Top 15	0,200	0,93	0,19	1	
			Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
		DG1	Terrasse zu Top 15	0,2000	9,27	1,85	2	
		DG2	Terrasse zu Top 15	0,2000	23,31	4,66	5	
								110

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 22/38

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014 Nutzwertberechnung

Festsetzung der Nutzwerte

fortl. Zahl	Top-Nr.	Geschoss	Bestandsgegenstand	NW/m²	Nutzfläche in m²	Einzel NW genau	Einzel NW gerundet	Gesamt NW
Stiege 2								
19	19	KG	Magazin	0,500	186,97	93,49	93	
		KG	Kohlengrube	0,200	5,28	1,06	1	
		KG	Abstellraum	0,200	2,11	0,42	1	
								95
20	3	EG	Garage					
		EG	Stellplatzfläche	0,800	12,50	10,00	10	
		EG	Restfläche	0,500	35,84	17,92	18	
			Summe Nutzfläche:		48,34			
								28
21	20	EG	Geschäftslokal	1,000	347,77	347,77	348	
		KG	Einlagerungsraum Top 20	0,200	2,35	0,47	1	
								349
22	21	1.Stock	Geschäftslokal	1,000	231,30	231,30	231	
		1.Stock	Einlagerungsraum Top 21	0,200	2,05	0,41	1	
								232
23	22	2.Stock	Wohnung	0,950	213,57	202,89	203	
		2.Stock	Einlagerungsraum Top 22	0,200	2,01	0,40	1	
								204
24	23	3.Stock	Wohnung	0,950	213,50	202,83	203	
		3.Stock	Einlagerungsraum Top 23	0,200	2,06	0,41	1	
								204
25	24	4.Stock	Wohnung mit Terrasse und Dachgarten	0,950	223,67	212,49	212	
		KG	Einlagerungsraum Top 24	0,200	12,91	2,58	3	
		Dach	Dachgarten	0,100	167,02	16,70	17	
			Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
		Dach	Terrasse zu Top 24	0,2375	20,00	4,75	5	
								237

Ende der Tabelle

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 23/38

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014

Nutzwertberechnung

4.3. Berechnung des Mindestanteils

Zusammenstellung der ermittelten Nutzwerte

Änderungen unter 3v.H. bleiben unberücksichtigt (§9 WEG 2002)

fortl. Zahl	Top-Nr.	Grundbuchszahl	Geschoss	Bestandsgegenstand	Nutzwerte März 2013	Nutzwerte Mai 2014 rechnerisch	Anmerkung	Veränderung in %	Nutzwerte NEU Mai 2014 festgesetzt	Prozent Anteil
Stiege 1										
1	1	5	EG	Büro	110	25	verändert	77,27	25	0,957
2	2	6	EG	Geschäftslokal	122	62	verändert	49,18	62	2,374
3	4		EG	Geschäftslokal	-	50	NEU		50	1,914
4	Garage		EG/KG	Garage mit Hebeanlage	-	49	NEU		49	1,876
5	6	7	1.Stock	Wohnung	50	56	verändert	12,00	56	2,144
6	5	8	1.Stock	Wohnung	52	63	verändert	21,15	63	2,412
7	16	9	1.Stock	Wohnung	69	69	verändert unter 3%	0,00	69	2,642
8	7	10	1.Stock	Wohnung	44	44	verändert unter 3%	0,00	44	1,685
9	17	11	1.Stock	Geschäftslokal	38	43	verändert	13,16	43	1,646
10	9	12	2.Stock	Wohnung	49	56	verändert	14,29	56	2,144
11	8	13	2.Stock	Wohnung	71	76	verändert	7,04	76	2,910
12	10	14	2.Stock	Wohnung	55	70	verändert	27,27	70	2,680
13	18	4	2.Stock	Wohnung	83	71	verändert	14,46	71	2,718
14	11		3.Stock	Wohnung mit Loggia und Terrasse	-	118	NEU		118	4,518
15	12		3.Stock	Wohnung mitTerrasse	-	103	NEU		103	3,943
16	13		DG1+DG2	Wohnung mit Loggia und Terrasse	-	121	NEU		121	4,632
17	14		DG1+DG2	Wohnung mit Terrasse	-	77	NEU		77	2,948
18	15		DG1+DG2	Wohnung mit Terrassen	-	110	NEU		110	4,211
Stiege 2										
19	19	15	Keller	Magazin	161	95	verändert	40,99	95	3,637
20	3	16	EG	Garage	28	28	unverändert		28	1,072
21	20	17	EG	Geschäftslokal	274	349	verändert	27,37	349	13,361
22	21	18	1.Stock	Geschäftslokal	261	232	verändert	11,11	232	8,882
23	22	19	2.Stock	Wohnung	169	204	verändert	20,71	204	7,810
24	23	20	3.Stock	Wohnung	165	204	verändert	23,64	204	7,810
25	24	21	4.Stock	Wohnung mit Terrasse und Dachgarten	160	237	verändert	48,13	237	9,074
					Alt				NEU	
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:					1961				2612	100,000

Die Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile ändert sich von 1961 auf 2612.

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

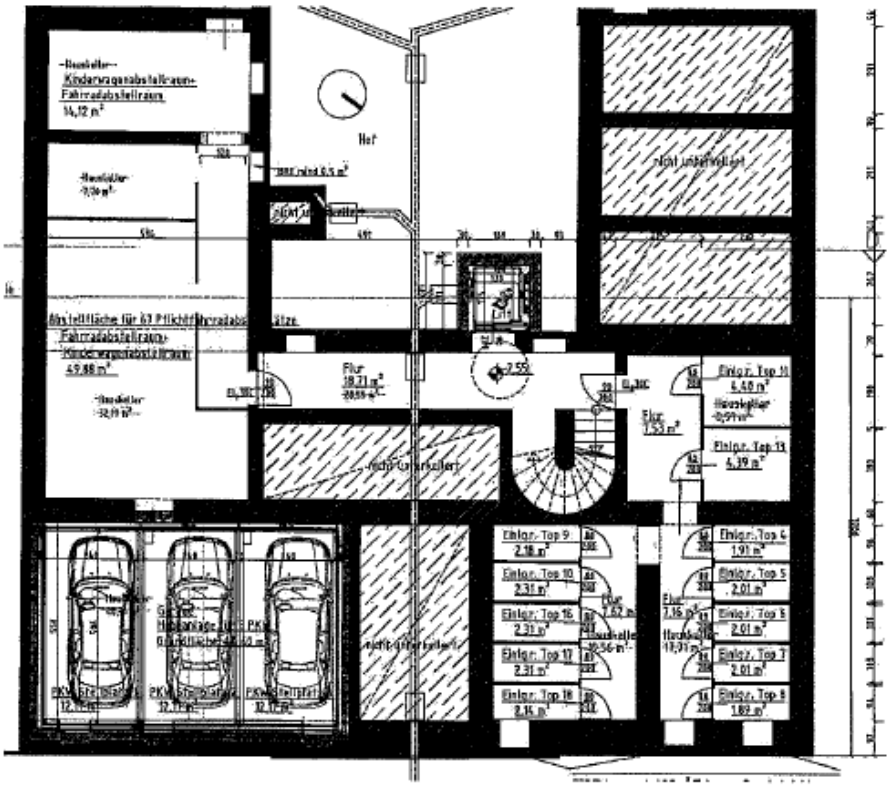
basis-zt www.basis-zt.at

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014 Nutzwertberechnung

5.1. Planausschnitte

KG Stiege 1



1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

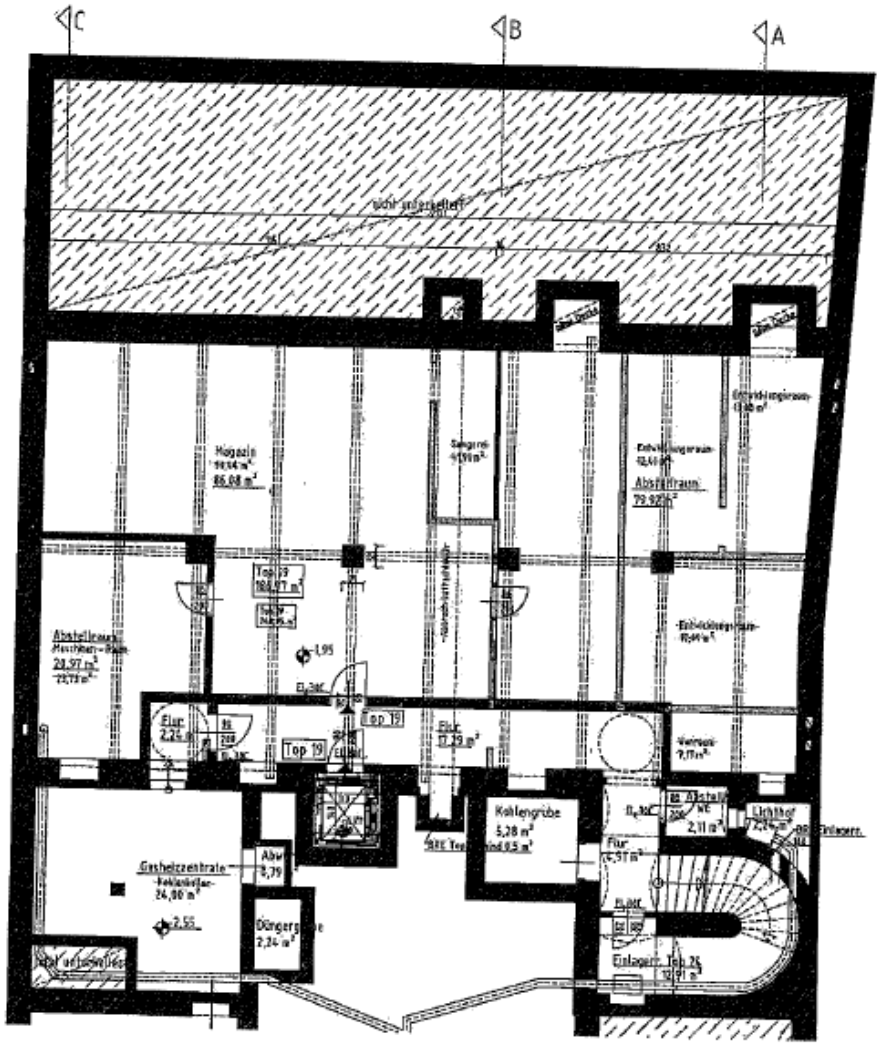
Seite 25/38

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014

Nutzwertberechnung

KG Stiege2



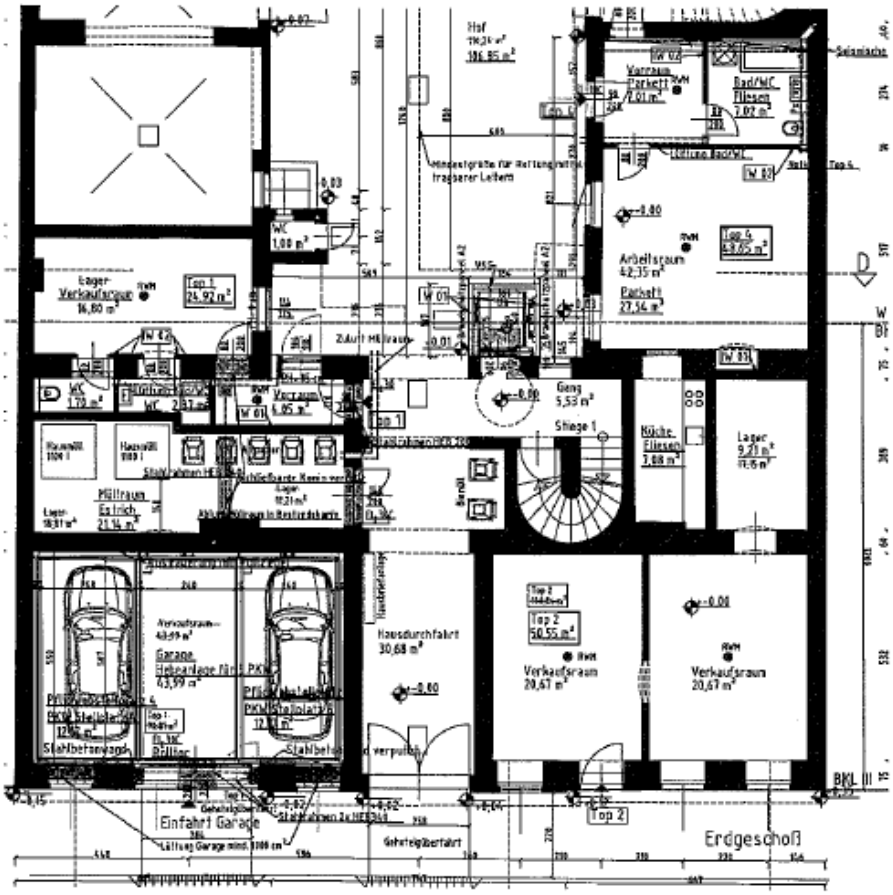
1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 26/38

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014 Nutzwertberechnung

EG Stiege 1



1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

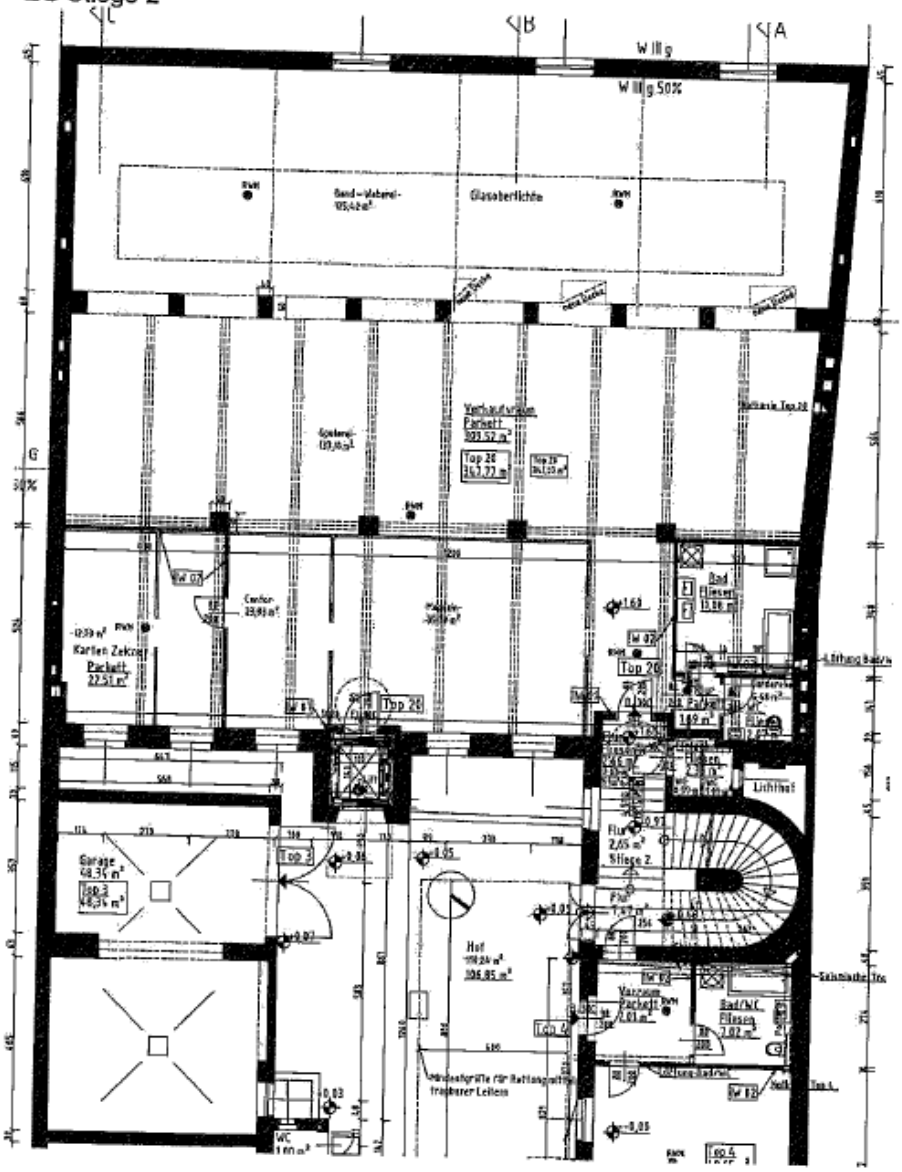
Seite 27/38

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014

Nutzwertberechnung

EG Stiege 2



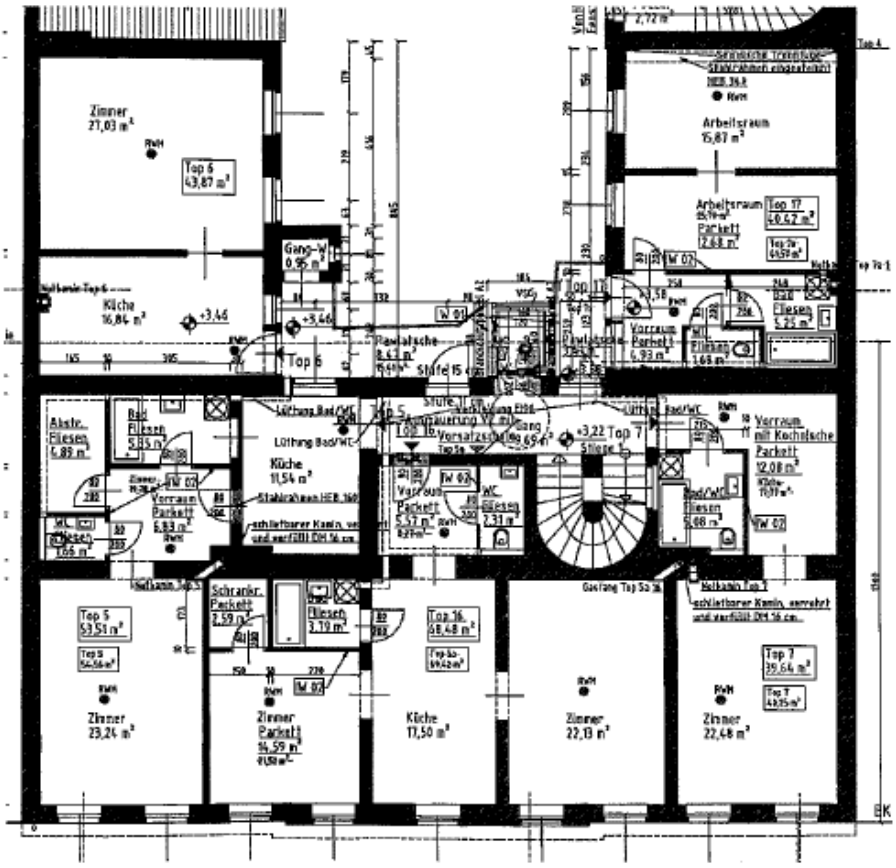
1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 28/38

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014 Nutzwertberechnung

OG1 Stiege 1



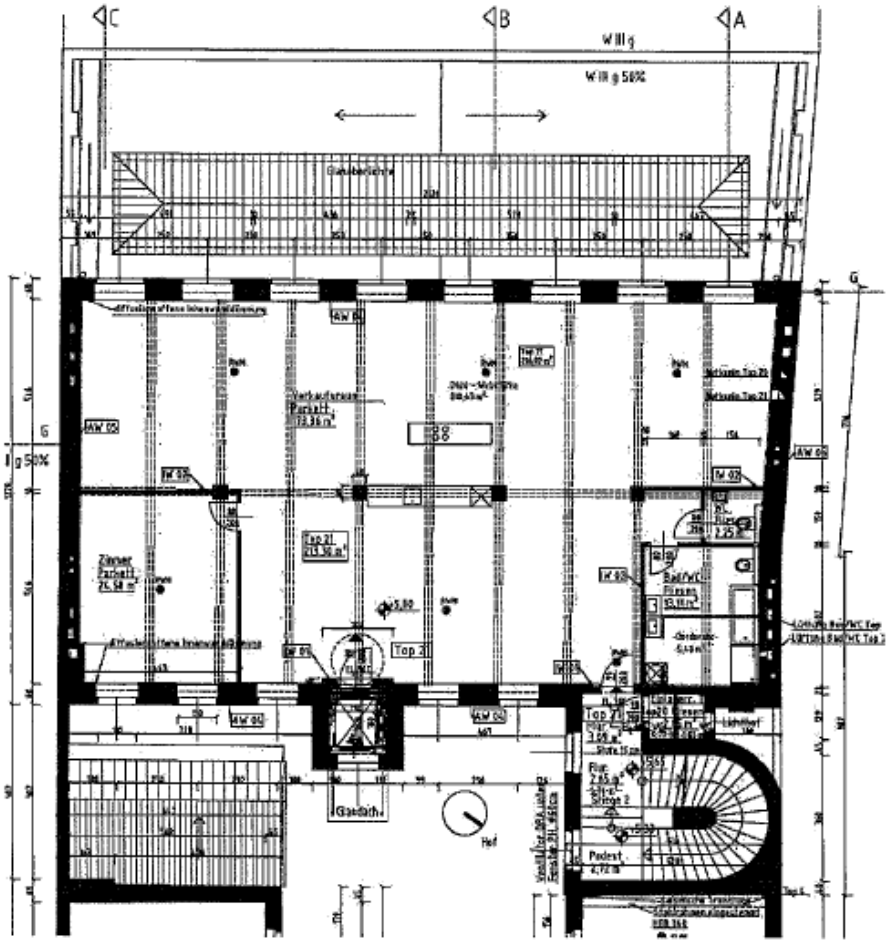
1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 29/38

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014 Nutzwertberechnung

OG1 Stiege 2



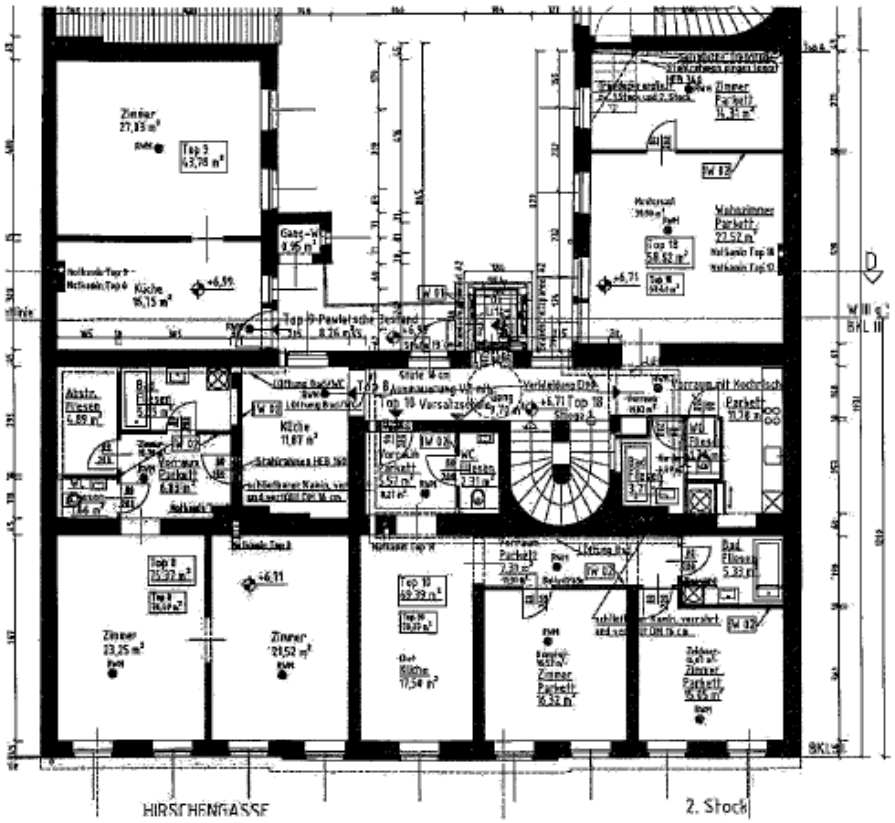
1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 30/38

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014 Nutzwertberechnung

OG 2 Stiege 1



1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

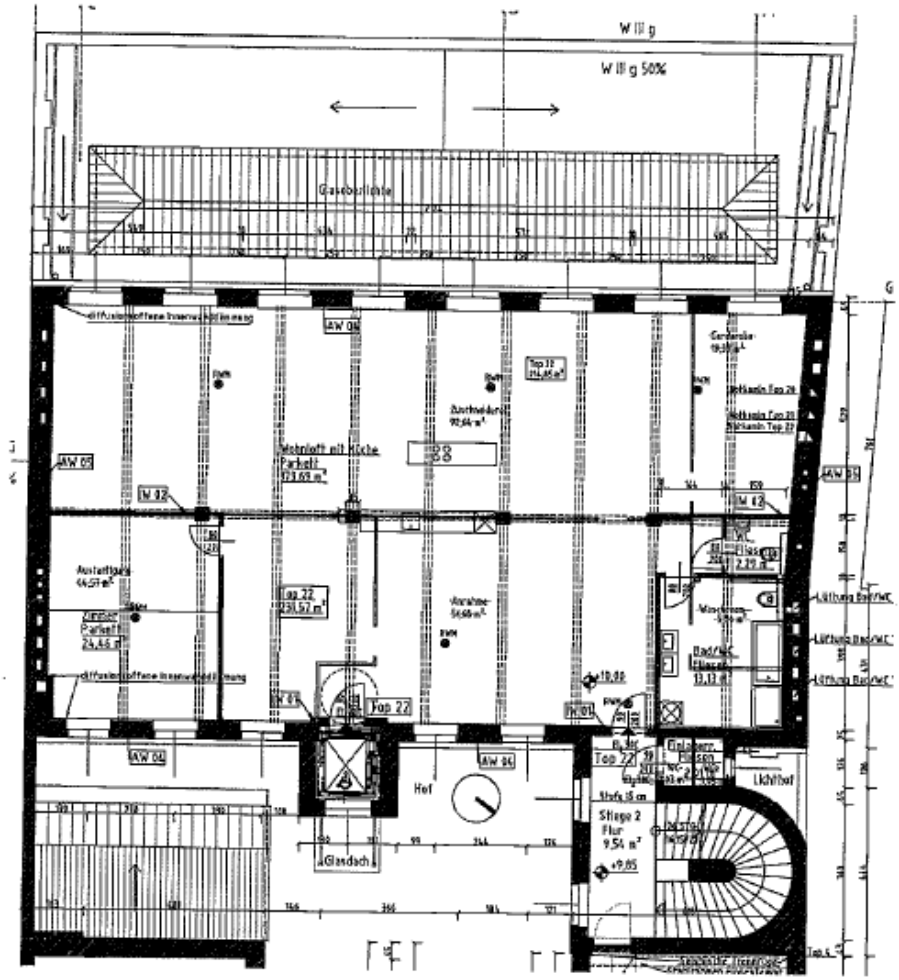
Seite 31/38

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014

Nutzwertberechnung

OG 2 Stiege 2



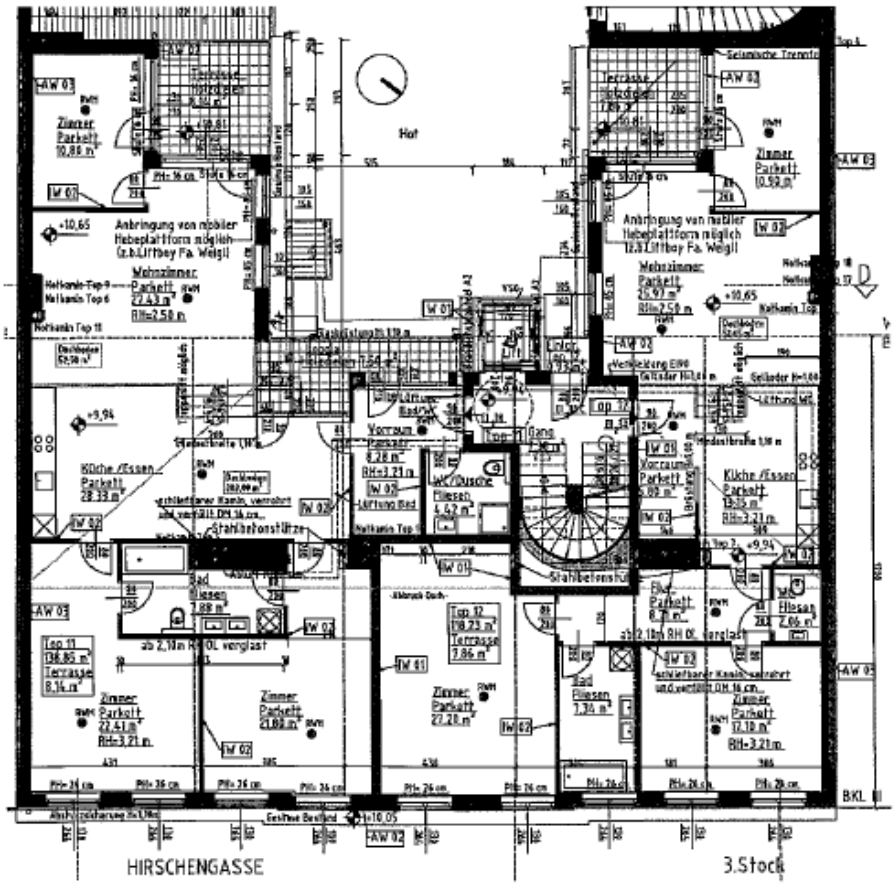
1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 32/38

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014 Nutzwertberechnung

OG 3 Stiege 1



1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

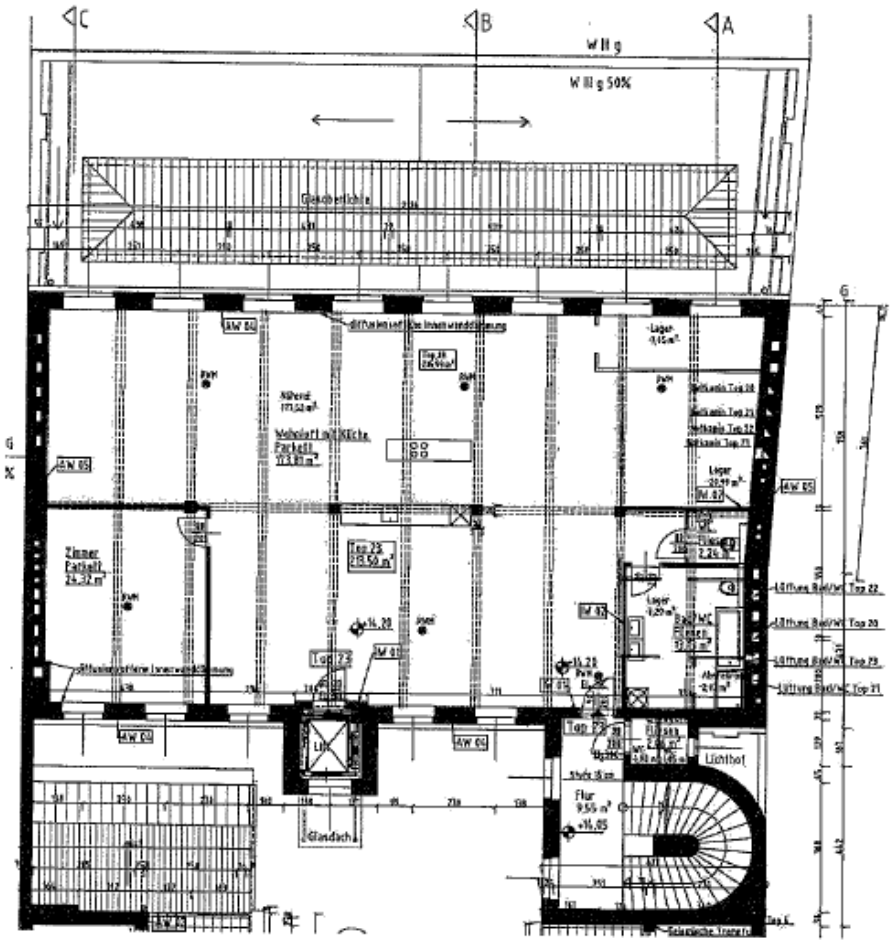
Seite 33/38

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014

Nutzwertberechnung

OG 3 Stiege 2



1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

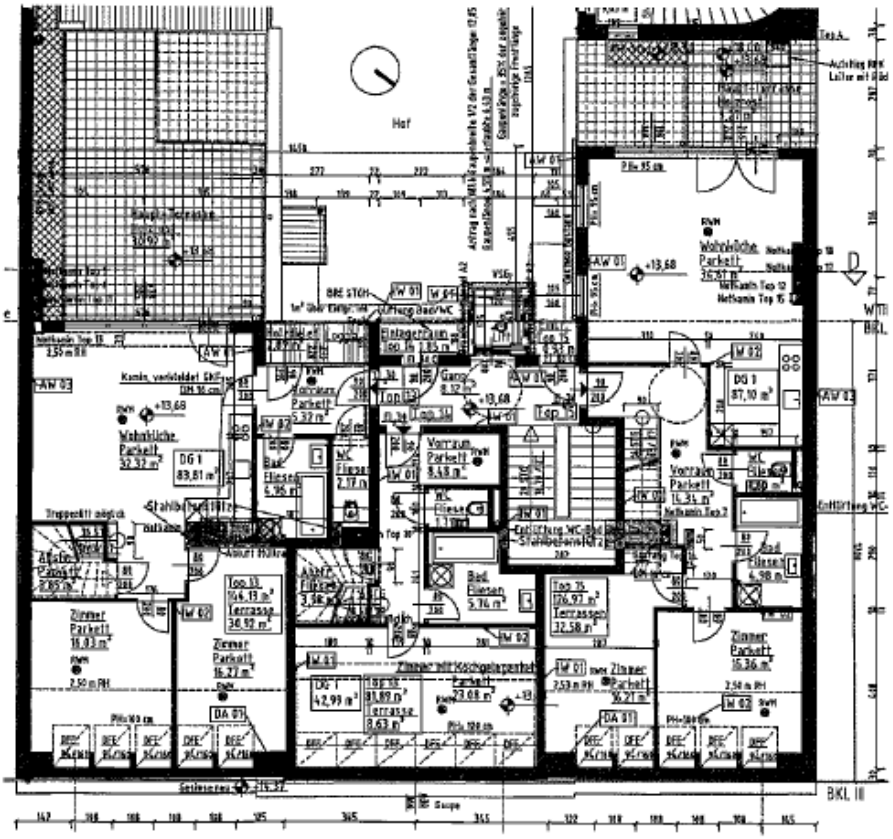
Seite 34/38

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014

Nutzwertberechnung

DG 1 Stiege



1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

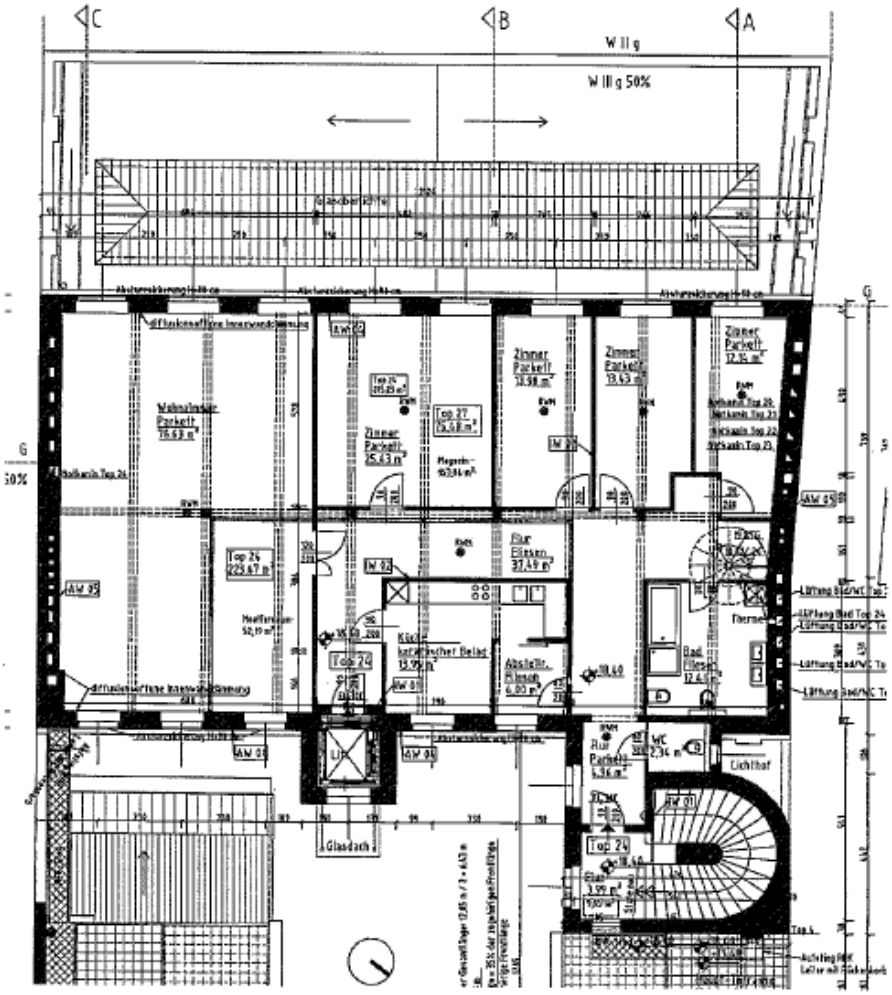
Seite 35/38

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014

Nutzwertberechnung

4.OG Stiege 2



1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

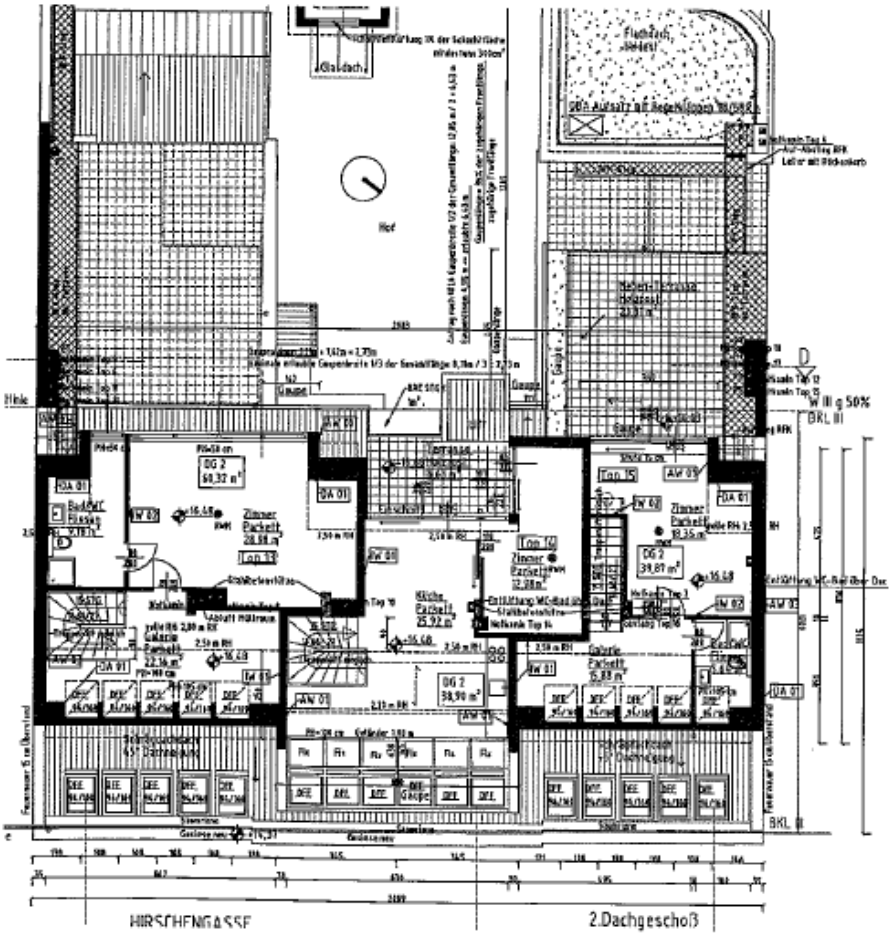
Seite 36/38

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014

Nutzwertberechnung

DG 2 Stiege 1



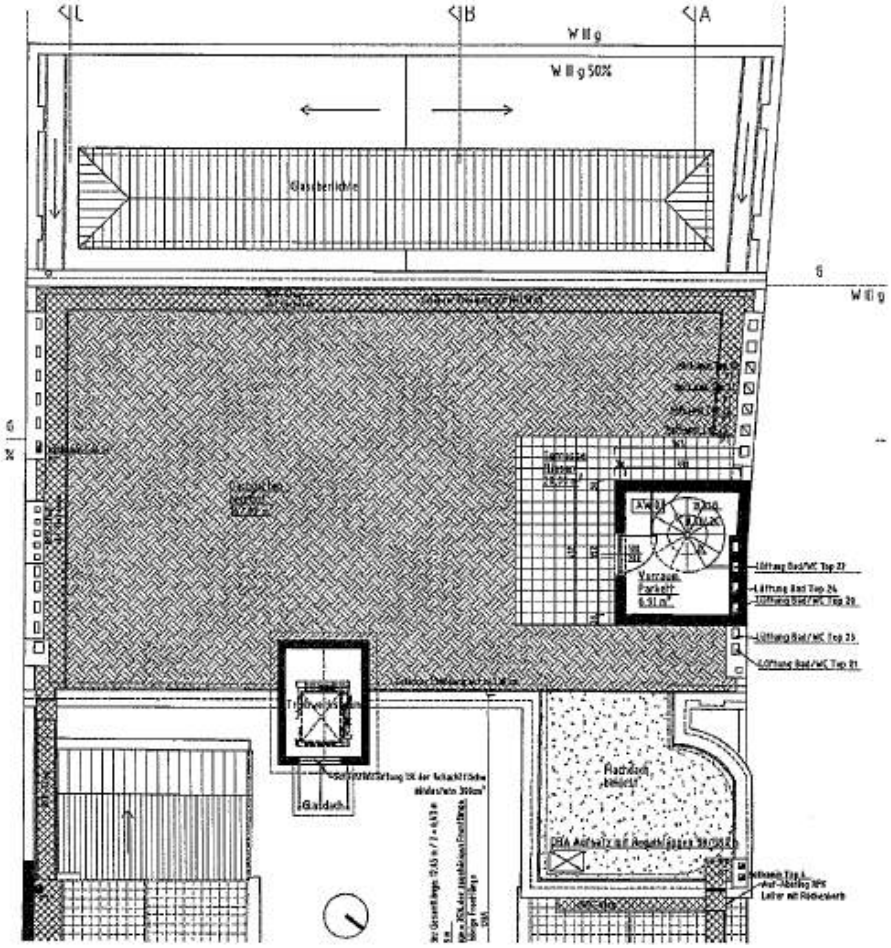
1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 37/38

BG 010 TZ 6836/2014

Basis-zt, 15. Mai 2014 Nutzwertberechnung

Dach Stiege 2



1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 38/38

BG 010 TZ 6836/2014

Beilage ./2

	A	B1	B2	C	D	E	F	G
B-LNR	lfd. Nr.	bisherige Top Nr.	neue Top Nr.	Wohnungseigentümer	bisherige Anteile	berichtigte Anteile	Nutzfläche in m²	Gegenstand des Wohnungseigentums
5	1	1	unverändert	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	110/1961	25/2612	24,92	**Büro**
	2		**Garage**	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien		49/2612	60,85	**Garage mit Hebeanlage für 5 PKW**
6	3	2	unverändert	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	122/1961	62/2612	50,55 1,00	Geschäftslokal Gang WC
	4		**4**	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien		50/2612	48,65 1,91	**Geschäftslokal** **Einlagerungsraum Top 4**
7	5	6	unverändert	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	50/1961	56/2612	43,87 0,95 8,47 2,01	Wohnung **Gang WC** **Pawlatsche (Laubengang)** **Einlagerungsraum Top 6**
8	6	5	unverändert	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	52/1961	63/2612	53,51 2,01	Wohnung **Einlagerungsraum Top 5**
9	7	5a	**16**	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951**	69/1961	69/2612	68,48 2,31	Wohnung **Einlagerungsraum Top 16**

BG 010 TZ 6836/2014

				Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien				
10	8	7	unverändert	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	44/1961	44/2612	39,64 2,01	Wohnung **Einlagerungsraum Top 7**
11	9	7a	**17**	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	38/1961	43/2612	40,42 2,31 3,41	**Geschäftslokal** **Einlagerungsraum Top 17** **Pawlatsche (Laubengang)**
12	10	9	unverändert	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	49/1962	56/2612	43,78 8,26 0,95 2,18	Wohnung **Pawlatsche (Laubengang)** **Gang WC** **Einlagerungsraum Top 9**
13	11	8	unverändert	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	71/1961	76/2612	75,37 1,89	Wohnung **Einlagerungsraum Top 8**
14	12	10	unverändert	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	55/1961	70/2612	69,39 2,31	**Wohnung** **Einlagerungsraum Top 10**
4	13	18	unverändert	**G&G Wohnprojekt** **Immobiliengesellschaft m.b.H.,**	83/1961	71/2612	58,62 2,14	**Wohnung** **Einlagerungsraum Top 18**

BG 010 TZ 6836/2014

				FN 355483 w Bösendorferstraße 9/14, 1010 Wien				
	14		**11**	**G&G Wohnprojekt Immobiliengesellschaft m.b.H., FN 355483 w** Bösendorferstraße 9/14, 1010 Wien		118/2612	Wohnung: 131,35 Loggia: 7,50 Terrasse zu Top 11: 8,14 ER: 4,40	**Wohnung mit Loggia und Terrasse** **Einlagerungsraum Top 11**
	15		**12**	**G&G Wohnprojekt Immobiliengesellschaft m.b.H., FN 355483 w** Bösendorferstraße 9/14, 1010 Wien		103/2612	Wohnung: 118,23 Terrasse zu Top 12: 7,86 ER: 0,93	**Wohnung mit Terrasse** **Einlagerungsraum Top 12**
	16		**13**	**G&G Wohnprojekt Immobiliengesellschaft m.b.H., FN 355483 w** Bösendorferstraße 9/14, 1010 Wien		121/2612	Wohnung: 141,24 Loggia: 2,89 Terrasse zu Top 13: 30,92 ER: 4,39	**Wohnung mit Loggia und Terrasse** **Einlagerungsraum Top 13**
	17		**14**	**G&G Wohnprojekt Immobiliengesellschaft m.b.H., FN 355483 w** Bösendorferstraße 9/14, 1010 Wien		77/2612	Wohnung: 81,89 Terrasse zu Top 14: 8,63 ER: 1,85	**Wohnung mit Terrasse** **Einlagerungsraum Top 14**
	18		**15**	**G&G Wohnprojekt Immobiliengesellschaft m.b.H., FN 355483 w** Bösendorferstraße 9/14, 1010 Wien		110/2612	Wohnung: 126,97 Terrasse zu Top 15: 9,27 Terrasse zu Top 15: 23,31 ER: 0,93	**Wohnung mit Terrassen** **Einlagerungsraum Top 15**
15	19	19	unverändert	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	161/1961	95/2612	186,97 5,28 2,11	**Magazin** **Kohlengrube** **Abstellraum**
16	20	3	unverändert	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951**	28/1961	28/2612	48,34	Garage

BG 010 TZ 6836/2014

				Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien				
17	21	20	unverändert	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	274/1961	349/2612	347,77 2,35	**Geschäftslokal** **Einlagerungsraum Top 20**
18	22	21	unverändert	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	261/1961	232/2612	231,30 2,05	**Geschäftslokal** **Einlagerungsraum Top 21**
19	23	22	unverändert	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	169/1961	204/2612	213,57 2,01	**Wohnung** **Einlagerungsraum Top 22**
20	24	23	unverändert	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	165/1961	204/2612	213,50 2,06	**Wohnung** **Einlagerungsraum Top 23**
21	25	24	unverändert	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	160/1961	237/2612	Wohnung: 223,67 Terrasse zu Top 24: 20 Dachgarten: 167,02 ER: 12,91	**Wohnung mit Terrasse und Dachgarten** **Einlagerungsraum Top 24**

BG 010 TZ 6836/2014

Gebühr EUR 14,30 entrichtet
öff. Notar Dr. Michael Umfahrer
Wien-Alsergrund

B.R.Z.: 2151/14-jg

Die Echtheit der Firmazeichnung **G&G Wohnprojekt Immobiliengesellschaft m.b.H.**, FN 355483w, 1010 Wien, Schottenbastei 4/7, vormals Bösendorferstraße 9/14, durch ----------

a) Herrn Magister Alexander **Guelmami**, geboren am 22.04.1977 (zweiundzwanzigsten April neunzehnhundertsiebenundsiebzig), als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer, ----------

weiters die Echtheit der Unterschrift ----------

b) des Herrn Gerd **Schinko**, geboren am 20.05.1951 (zwanzigsten Mai neunzehnhundert-einundfünfzig), 1060 Wien, Hirschengasse 5/Hoftrakt ----------

wird hiemit bestätigt.----------

Auf Grund der heutigen Einsichtnahme in das Firmenbuch wird gemäß § 89a NO (Paragraph neunundachtzig litera a der Notariatsordnung) bestätigt, dass Herr Magister Alexander **Guelmami**, geboren am 22.04.1977 (zweiundzwanzigsten April neunzehnhundertsiebenundsiebzig) berechtigt ist, die unter FN 355483w eingetragene **G&G Wohnprojekt Immobiliengesellschaft m.b.H.** mit dem Sitz in Wien selbständig zu vertreten. ----------

Wien, am 25.06.2014 (fünfundzwanzigsten Juni zweitausendvierzehn). ----------

DR. MICHAEL UMFAHRER ÖFFENTLICHER NOTAR WIEN-ALSERGRUND

Dr. Elke Pagewino
Substitutin des öffentlichen Notars
Dr. Michael Umfahrer
Wien - Alsergrund

BG 010 TZ 6836/2014

DR. MICHAEL UMFAHRER
ÖFFENTLICHER NOTAR
WIEN-ALSERGRUND

BG 010 TZ 6836/2014

2. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag BG 010 TZ 6603/2017

urbanek | lind | schmied | reisch

RECHTSANWÄLTE OG

dr. peter urbanek
dr. christian lind
dr. bernd schmied
dr. ulla reisch, [illegible]
mag. josef gollsner, m.a.s.
dr. martina haag
dr. nora eburzsch eb.

mag. christian marchhart
mag. robert steinacher
mag. georg hampel
dr. gabriele richter, llm.
mag. gerhard stefan
mag. regina krahsler, pl.m.
mag. martin führer, llm., [illegible]
mag. katharina kahrer
mag. daniela holzer

domgasse 2
a-3100 st. pölten
tel | 02742 | 351 550
fax | 02742 | 351 550-5
office.st.poelten@ulsr.at

landstraßer hauptstraße 1a, stiege D7, top 09
a-1030 wien
tel | 01 | 212 55 00
fax | 01 | 212 55 00-5
office.wien@ulsr.at

gilgistraße 11
a-3500 krems
tel | 02732 | 484 600
fax | 02732 | 484 610
office.krems@ulsr.at

www.ulsr.at

Die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer gem § 11 GrEStG
wurde am 15.4.2017
zu Erl. Nr. 20-209 582/2017 vorgenommen.
Der Erwerbsvorgang wurde gem § 13 GrEStG angemeldet. Eine Steuer war nicht zu entrichten, da der selbstberechnende Steuerbetrag Null beträgt.

Nachtrag zum
Wohnungseigentumsvertrag vom 19.03.2013
samt Nachtrag zu diesem Wohnungseigentumsvertrag vom
25.6.2014

abgeschlossen am Tag der Unterfertigung durch die letzte Vertragspartei zwischen

1. Herrn Gerd Schinko, geb. 20.05.1951, Hirschengasse 5/Hoftrakt, 1060 Wien,
   vertreten durch den mit beglaubigter Vollmacht gemäß Pkt. 9.4. des Kaufvertrages vom 19.5.2016 ausgewiesenen Vertreter Herrn Dr. Bernd Schmied, geb. 18.12.1968, Rechtsanwalt, Landstraßer Hauptstraße 1a, 1030 Wien,

2. der G&G Wohnprojekt Immobiliengesellschaft m.b.H., FN 355483 w, Schottenbastei 4/7, 1010 Wien,
   vertreten durch den mit beglaubigter Vollmacht gemäß Pkt. 10.4. des Kaufvertrages vom 6.10.2014 ausgewiesenen Vertreter Herrn Dr. Bernd Schmied, geb. 18.12.1968, Rechtsanwalt, Landstraßer Hauptstraße 1a, 1030 Wien,

BG 010 TZ 6603/2017

urbanek | lind | schmied | reisch
RECHTSANWÄLTE OG

3. der WDI Wohndesign Immobiliengesellschaft m.b.H., FN 388240t, Schottenbastei 4/7, 1010 Wien,
vertreten durch den mit beglaubigter Vollmacht gemäß Pkt. 10.4. des Kaufvertrages vom 6.10.2014 ausgewiesenen Vertreter Herrn Dr. Bernd Schmied, geb. 18.12.1968, Rechtsanwalt, Landstraßer Hauptstraße 1a, 1030 Wien,

4. Herrn Robert Kratky, geb. 16.5.1973, Steiner Landstraße 70, 3504 Krems an der Donau,
vertreten durch den mit beglaubigter Vollmacht gemäß Pkt. 9.4. des Kaufvertrages vom 19.5.2016 ausgewiesenen Vertreter Herrn Dr. Bernd Schmied, geb. 18.12.1968, Rechtsanwalt, Landstraßer Hauptstraße 1a, 1030 Wien,

5. Herrn Dr. Stefan Vieweg, geb. 08.03.1965, Schrutkagasse 51/7, 1130 Wien,
vertreten durch den mit beglaubigter Vollmacht gemäß Pkt. 9.4. des Kaufvertrages vom 21.12.2016 ausgewiesenen Vertreter Herrn Dr. Bernd Schmied, geb. 18.12.1968, Rechtsanwalt, Landstraßer Hauptstraße 1a, 1030 Wien,

6. Natalia Guelmami, geb. 31.03.1986, Herrengasse 19/Stiege 2/Tür 9, 1010 Wien,
vertreten durch den mit beglaubigter Vollmacht gemäß Pkt. 9.4. des Kaufvertrages vom 2.3.2017 ausgewiesenen Vertreter Herrn Dr. Bernd Schmied, geb. 18.12.1968, Rechtsanwalt, Landstraßer Hauptstraße 1a, 1030 Wien,

7. Petter Homdrum, geb. 17.11.1955, sowie Frau Dr. Eva-Maria Homdrum, geb. 14.10.1960, beide wohnhaft in 2380 Perchtoldsdorf, Theresiengasse 14c,
vertreten durch den mit beglaubigter Vollmacht gemäß Pkt. 9.4. des Kaufvertrages vom 1.6.2017 ausgewiesenen Vertreter Herrn Dr. Bernd Schmied, geb. 18.12.1968, Rechtsanwalt, Landstraßer Hauptstraße 1a, 1030 Wien,

wie folgt:

BG 010 TZ 6603/2017

urbanek | lind | schmied | reisch
RECHTSANWÄLTE OG

1. Präambel, Darstellung des Rechtsverhältnisses

1.1 Ob der Liegenschaft EZ 381 der KG 01009 Mariahilf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück 687 Bauf.(10) Bauf.(20) Hirschengasse 5 ist das Eigentumsrecht verbunden mit Wohnungseigentum an den in der Tabelle (Beilage ./2) Spalte C angeführten Personen zu den in der Tabelle in Spalte D angeführten Anteilen grundbücherlich einverleibt.

1.2 Infolge baulicher Umgestaltungen im dritten Obergeschoss sowie des in der Stiege 1 durchgeführten Dachgeschossausbaus ist es erforderlich, die Anteile der Liegenschaftseigentümer an die neue bauliche Situation anzupassen. Im Rahmen dieser Nutzwertberichtigung werden aus den Wohnungseigentumseinheiten Top 12 und Top 13 die Wohnungseigentumsobjekte Wohnung Top 14 mit Einlagerungsraum Top 14, Wohnung Top 15 mit Einlagerungsraum Top 15 sowie Wohnung Top 16 mit Einlagerungsraum Top 16, geschaffen.

1.3 Die Summe der Nutzwerte hat sich hiedurch von 2612 auf 2672 verändert.

2. Anteilsberichtigung; Übergabe und Übernahme

2.1 Die Miteigentümer obiger Liegenschaft vereinbaren somit, ihre bisherigen Miteigentumsanteile, welche in der angeschlossenen Tabelle (Beilage./2) in der Spalte D angeführt sind, auf jene Anteile, welche unter Zugrundelegung des Nutzwertgutachtens der basis-zt ziviltechnikergmbH, 8960 Öblarn 11 vom 30.4.2017 in Spalte E der angeschlossenen Tabelle (Beilage./2) wiedergegeben sind, abzuändern bzw. zu berichtigen.

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass ihre berichtigten Miteigentumsanteile gemäß der angeschlossenen Tabelle (Beilage./2) an der im Punkt 1.1 dieses Vertrages beschriebenen Liegenschaft die zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Mindestanteile darstellen, welche dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und Garagen zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller wohnungseigentumstauglichen Objekte dieser Liegenschaft entsprechen.

BG 010 TZ 6603/2017

urbanek | lind | schmied | reisch
RECHTSANWÄLTE OG

Die in der angeschlossenen Tabelle (Beilage./2) in Spalte C genannten Miteigentümer räumen sohin unentgeltlich zugunsten des Vertragspartners, dessen Name in dieser Tabelle in der Spalte C bei der betreffenden Einheit angeführt ist, das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinn des § 2 Abs 1 WEG 2002 an den in der angeschlossenen Tabelle (Beilage./2) unter Entfall der B-LNR 38 neu entstehenden und in der Spalte B1 topografisch bezeichneten KFZ 1, KFZ 2, KFZ 3 und KFZ 4 sowie der neu gebildeten und in der Spalte B1 topografisch bezeichneten Top 15, jeweils in der Spalte E näher beschriebenen Wohnungseigentumsobjekte samt Zubehör ein. Die Miteigentümer, zu deren Gunsten das Wohnungseigentum eingetragen wird, erklären die Annahme dieses Rechtes.

Dieses Nutzwertgutachten ist dem Nachtrag angeschlossen (Beilage ./1) und stellt einen integrierenden Bestandteil dieses Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag dar.

2.2 Die hiedurch erforderliche aliquote Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erfolgt vollkommen unentgeltlich und ohne Wertausgleich. Die Übergabe bzw. Übernahme der Wohnungseigentumsobjekte einschließlich der Differenzanteile in den physischen Besitz der übernehmenden Wohnungseigentümer erfolgte bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages.
Festgehalten wird, dass diese Übergaben bzw. Übernahmen keine Schenkungen sind, sondern ausschließlich der Begründung von Wohnungseigentum bzw. des berichtigten Wohnungseigentums dienen. Die Errichtung eines Notariatsaktes ist daher nicht erforderlich.

2.3 Die Vertragsparteien erklären zu dem unter Punkt 2.1 genannten Nutzwertgutachten (Beilage ./1) ihre Zustimmung im Sinn des § 9 Abs. 6 WEG 2002.

3. Rechtsnachfolge

3.1 Die in diesem Vertrag festgelegten Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsparteien uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles ist der Überträger verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten ausdrücklich auf den Rechtsnachfolger zu überbinden. Dies mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger.

BG 010 TZ 6603/2017

urbanek | lind | schmied | reisch
RECHTSANWÄLTE OG

4. Aufsandungserklärung

4.1 Die Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Nachtrages ob der unter 1.1 angeführten Liegenschaft

a) die Einverleibung des Eigentumsrechtes bzw des berichtigten Eigentumsrechtes für die in der angeschlossenen Tabelle (Beilage ./2) in der Spalte C genannten Miteigentümer zu den in der Spalte E der Tabelle (Beilage ./2) genannten Anteilen sowie

b) die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes bzw des berichtigten Wohnungseigentumsrechtes bei den in der Spalte E genannten Anteilen an den in den Spalten B1 und F der Tabelle (Beilage ./2) bezeichneten Objekten

vorgenommen werden kann.

5. Gebühren und Kosten

5.1 Die mit dem Nutzwertgutachten (Beilage ./1) sowie der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren trägt die WDI Wohndesign Immobiliengesellschaft m.b.H., FN 388240t.

6. Staatsbürgerschaft; Vollmachtseinräumung

6.1 Die G&G Wohnprojekt Immobiliengesellschaft m.b.H., FN 355483 w, erklärt an Eides statt erklärt, dass sie eine juristische Person mit dem Sitz in Österreich ist und dass an ihr nicht überwiegend Ausländer im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetztes beteiligt sind.

6.2 Die WDI Wohndesign Immobiliengesellschaft m.b.H., FN 388240t, erklärt an Eides statt erklärt, dass sie eine juristische Person mit dem Sitz in Österreich ist und dass an ihr nicht überwiegend Ausländer im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetztes beteiligt sind.

BG 010 TZ 6603/2017

| urbanek | lind | schmied | reisch |
RECHTSANWÄLTE OG

6.3 Natalia Guelmami, geb. 31.03.1986, erklärt an Eides statt slowakischer Staatsbürger und EU-Bürger sowie Deviseninländer zu sein.

6.4 Dr. Eva-Maria Homdrum, geb. 14.10.1960, erklärt an Eides statt österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein. Petter Homdrum, geb. 17.11.1955, erklärt an Eides statt norwegischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein. Dr. Eva-Maria Homdrum, geb. 14.10.1960 und Petter Homdrum, geb. 17.11.1955, erklären im Sinne des § 3 Ziff. 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes in aufrechter Ehe zu leben.

6.5 Sämtliche übrigen Vertragsparteien erklären an Eides statt österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein oder das der Erwerb der zu berichtigenden Miteigentumsanteile ausländergrundverkehrsbehördlich bereits bewilligt wurde.

6.6 Die Vertragsteile ermächtigen und bevollmächtigen Herrn Dr. Bernd Schmied, geb. 18.12.1968, Rechtsanwalt, Landstraßer Hauptstraße 1a, 1030 Wien, alle für die grundbücherliche Durchführung allenfalls notwendigen Ergänzungen und Abänderungen dieses Vertrages aus eigenem vorzunehmen und im Vollmachtsnamen beglaubigt zu fertigen sowie alle erforderlichen Erklärungen einschließlich Aufsandungserklärungen abzugeben und alle erforderlichen Zustimmungen einzuholen.

6.7 Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen den Vertragserrichter und Treuhänder Dr. Bernd Schmied weiters, die für die Anteilsberichtigung erforderliche Zustimmungserklärung allfälliger Pfandgläubiger von diesen einzuholen.

7. Beilagen

./1 Nutzwertgutachten
./2 Tabelle

Sämtliche Beilagen stellen einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages dar.

St. Pölten, am 10.7.2017

Bernd Schmied, 18.12.68
……

Dr. Bernd Schmied, geb. 18.12.1968

BG 010 TZ 6603/2017

.11

basis-zt gmbh 30. April 2017

Nutzwertberechnung

basis-zt
bureau vienne
Kaunitzgasse 9/3
1060 Wien
baukunst arch.gutachtertätigkeit statik ind.design site management
Mag. Herwig Bachler, Gesellschafter und Prokurist 0660 3418126 herwig.bachler@basis-zt.at

Sachverständigengutachten

über die Ermittlung
der Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile
gemäß § 9 Abs.2 Z 3/4/5 WEG 2002
idF d. BGBl. I Nr.124/2006
für die Liegenschaft in

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381, Grdstnr.: 687
der Kat. Gem. 01009 Mariahilf

zum
Zwecke der Änderung von Nutzwerten.

Wien, am 30. April 2017

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 1/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

Inhaltsverzeichnis

1. Auftraggeber
2. Grundlagen
3. Befundaufnahme
   3.1. Allgemeines
   3.2. Objekt
   3.3. Anmerkungen
   3.4. Wohnungseigentumstaugliche Objekte
   3.5. Flächenaufstellung
4. Gutachten
   4.1. Allgemeines
   4.2. Nutzwertberechnung und Gesamtübersicht
   4.3. Berechnung des Mindestanteils
5. Anhang
   5.1. Planausschnitte Planwechsel
   5.2 Planausschnitte Bestandsplan zur Fertigstellung

basis-zt
Kaunitzgasse 13, 1060 Wien
+43 660 2217517
office@basis-zt.at

BG 010 TZ 6603/2017

1.) Auftraggeber

WDI Wohndesign
Immobiliengesellschaft m.B.H. (FN 388240t)
Schottenbastei 4/7
1010 Wien

2.) Grundlagen

1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) BGBl. Nr.70/2002 idF. des BGBl Nr. 124/2006

2) Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 vom 30. April 2017 der basis-zt GmbH, FB 340051a, LG Wiener Neustadt, Kaunitzgasse 9/3, 1060 Wien

3) Pläne und Bescheide
   - Bestandsplan zur Fertigstellung, Planummer „Hirschen5 BzF" erstellt von basis-zt gmbh, FB 340051a , Kaunitzgasse 9/3, 1060 Wien.
   - Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1.Planwechsel) MA37439262-2014-82 vom 24.März 2017 zum Plan hirschen127 planwechsel vom 30.Mai2016, korr 12.7.2016, erstellt von basis-zt gmbh. FB 340051a , Kaunitzgasse 9/3, 1060 Wien.
   - Baubewilligungsbescheid vom 7.März 2014, MA37/32254/2013/0001, Bauliche Änderungen, Dachgeschosszubau und Zubau eines hofseitigen Aufzugsschachtes, auf der Grundlage des Einreichplans Plannummer: hirschen127 Einreichplan, vom Freitag dem 10. Januar 2014, erstellt von basis-zt gmbh, FB 340051a , Öblarn 11, 8960 Öblarn.

4) Grundbuchauszug vom 30. April 2017

5) Nutzflächenaufstellung lt. Flächenliste vom 30. April 2017 (Grundlage Planwechsel vom 24.März 2017 und Bestandsplan zur Fertigstellung), erstellt von: basis-zt gmbh, FB 340051a, Kaunitzgasse 9/3, 1060 Wien.

6) Erstnutzwertgutachten der basis-zt gmbh vom 15. März 2013.

7) Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 (inklusive Wohnrechtsnovelle 2006)

3.) Befundaufnahme

3.1. Allgemeines

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein bestehendes Mehrfamilienwohnhaus mit Geschäftslokalen und dessen Aufstockung und Dachausbau. Das Gebäude befindet sich in geschlossener Bebauung. Im Hoftrakt (Stiege2) befindet sich ein Mehrfamilienwohnhaus mit Geschäftslokalen.
Zufahrt, Lage: die Zufahrt erfolgt über die Hirschengasse.

3.2. Objektdaten

Das Gebäude (Stiege 1) hat eine Straßenfassade zur Hirschengasse (Zugang) und eine Hoffassade.
Das Haus (Stiege 1) umfasst:

- KG
- Erdgeschoss
- 1. Stock
- 2. Stock
- 3. Stock
- DG 1
- DG 2
- Rooftop

Die Erschließung der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte erfolgt über den Eingang in der Hirschengasse. Das Stiegenhaus befindet sich im Bestandsgebäude. Der Lift ist hofseitig (Südwest-Fassade) zugebaut.

Im Haus Stiege 1 befinden sich folgende Topnummern:
Top 1, Top 2, Top 4, Top 5, Top 6, Top 7 Top 8, Top 9, Top 10, Top 11,
Top 12 und Top 13, Top 14, Top 15, Top 16, Top 17, Top 18 und Top 19
sowie KFZ1, KFZ 2, KFZ 3 und KFZ 4

Das Gebäude (Hoftrakt Stiege 2) hat eine Hoffassade (Nordwest) und eine Südost Fassade angrenzend zu Grundstück mit der Grundstücksnummer: 685.

Das Haus (Hoftrakt Stiege 2) umfasst:

- KG
- Erdgeschoss
- 1. Stock
- 2. Stock
- 3. Stock
- 4. Stock

basis-zt
Kaunitzgasse 19/3, 1060 Wien
+43 676 2217517
office@basis-zt.at

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

Die Erschließung der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte erfolgt über den Eingang in der Hirschengasse. Das Stiegenhaus befindet sich im Hof (nordöstlicher Bereich). Der Personenlift ist hofseitig (Nordwest) in den bestehenden Schacht des Lastenliftes eingebaut.

Im Haus Hoftrakt Stiege 2 befinden sich folgende Topnummern:
Top 3, Top 20, Top 21 Top 22 Top 23, Top 24 und Top 25

basis-zt
Kaunitzgasse 9/3, 1060 Wien
+43 660/22 17 517
office@basis-zt.at

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 5/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

3.4. Wohnungseigentumstaugliche Objekte

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt. dem Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

29 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand:

18	Wohnungen
4	Geschäftslokale
1	Atelier
1	Garage
1	Magazin
4	KFZ-Abstellplätze in Garage mit Hebeanlage

Wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnung	18	18	0
Geschäftslokal	4	4	0
Atelier	1	1	0
Garage	1	1	0
Magazin	1	1	0
KFZ-Abstellplätze in Garage mit Hebeanlage	4	4	0

Von den vorgenannten nicht bewerteten selbständigen Räumlichkeiten wird kein Objekt aufgrund der Zweckbestimmung allgemein genutzt und es kann daher Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen.

0 Hauswartwohnung

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft folgende Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann:

Müllraum
Kinderwagenabstellraum
Fahrradabstellraum
Gasheizzentrale
Restfläche KFZ-Hebeanlage

Alle Einheiten wurden bewertet.

basis-zt
Kaunitzgasse 9/3, 1060 Wien
+43 66[illegible] 72[illegible]17
office@basis-zt.at

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 6/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Einheiten als Ausstattung mit Zubehörobjekten gem. §2 Abs. 3 WEG 2002 und §2 Abs. 4 WEG 2002 zugeordnete Liegenschaftsteile:

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Hof und Lichthof	2	0	2
Stiegenhaus und desen Gangflächen	2	0	2
Hausdurchfahrt	1	0	1
Kohlengrube	1	1	0
Düngergrube	1	0	1
Abwurf Kohlenkeller	1	0	1
Gang WC	3	3	0
Einlagerungsräume	22	22	0
Dachgarten	1	1	0
Laubengang	3	3	0
Loggia	2	2	0
Abstellraum	1	0	1

Als wert-erhöhender Zuschlag bzw. wert-vermindernder Abstrich werden berücksichtigt:

Zuschlag	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Terrassen	8	8	0
Balkone	2	2	0
Flachdächer	2	2	0

basis-zt
Kaunitzgasse 9/3, 1060 Wien
+43 660 [illegible]
office@basis-zt.at

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

3.5. Flächenaufstellung

Nutzflächenaufstellung Hirschengasse 5, 1060 Wien 30. April 2017

Erdgeschoss Stiege 1

Flächenaufstellung lt. Planwechsel bzw Bestandsplan zur Teilfertigstellung

Geschoss	Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfläche m²	Zubehörflächen [m²]	Zuschlagflächen [m²]
	1	**Geschäftslokal**			
EG		Vorraum	4,05		
EG		WC	2,22		
EG		Bad	2,83		
EG		Verkaufsraum	17,05		
		Gesamtnutzfläche	**26,15**		
	2	**Geschäftslokal mit Gang WC**			
EG		Verkaufsraum	20,67		
EG		Verkaufsraum	20,67		
EG		Lager	9,21		
		Gesamtnutzfläche	**50,55**		
EG		Gang WC		1,00	
	4	**Atelier mit Einlagerungsraum**			
EG		Vorraum mit Kochnische	7,08		
EG		Atelier	27,54		
EG		Vorraum	6,50		
EG		Bad/WC	6,50		
		Gesamtnutzfläche	**47,62**		
Keller		Einlagerungsraum		2,01	
	KFZ 1	**KFZ Abstellplatz in Garage mit Hebeanlage**			
KG		Stellplatzfläche 12,17m²	12,17		
		Gesamtnutzfläche	**12,17**		
	KFZ 2	**KFZ Abstellplatz in Garage mit Hebeanlage**			
EG		Stellplatzfläche 12,17m²	12,17		
		Gesamtnutzfläche	**12,17**		
	KFZ 3	**KFZ Abstellplatz in Garage mit Hebeanlage**			
EG		Stellplatzfläche 12,17m²	12,17		
		Gesamtnutzfläche	**12,17**		
	KFZ 4	**KFZ Abstellplatz in Garage mit Hebeanlage**			
KG		Stellplatzfläche 12,17m²	12,17		
		Gesamtnutzfläche	**12,17**		

basis-zt Kaunitzgasse 9 1060 Wien +43 [illegible] 7517 office@basis-zt.at

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 8/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

3.5. Flächenaufstellung

Nutzflächenaufstellung Hirschengasse 5, 1060 Wien vom 30. April 2017

1.Stock Stiege 1

Flächenaufstellung lt. Planwechsel bzw Bestandsplan zur Teilfertigstellung

Geschoss	Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfläche m²	Zubehörflächen [m²]	Zuschlagflächen [m²]
	5	**Wohnung mit Gang WC und Einlagerungsraum**			
1. Stock		Küche	16,84		
1. Stock		Zimmer	27,03		
		Summe:	43,87		
		Loggia	2,65		
		Gesamtnutzfläche	46,52		
1. Stock		Gang WC		0,95	
1. Stock		Laubengang		4,12	
Keller		Einlagerungsraum Top 5		1,89	
	6	**Wohnung mit Einlagerungsraum**			
1. Stock		Küche	12,95		
1. Stock		Vorraum	6,83		
1. Stock		Bad	5,35		
1. Stock		Abstellraum	4,89		
1. Stock		WC	1,66		
1. Stock		Zimmer	23,24		
		Gesamtnutzfläche	54,92		
Keller		Einlagerungsraum Top 6		2,31	
	7	**Wohnung mit Einlagerungsraum**			
1. Stock		Vorraum	4,45		
1. Stock		WC und Bad	3,35		
1. Stock		Vorraum	5,34		
1. Stock		Zimmer	11,86		
1. Stock		Küche	6,78		
1. Stock		Zimmer	15,01		
1. Stock		Zimmer	21,52		
		Gesamtnutzfläche	68,32		
Keller		Einlagerungsraum Top 7		2,01	
	8	**Wohnung mit Einlagerungsraum**			
1. Stock		Küche	13,67		
1. Stock		Bad/WC	3,47		
1. Stock		Zimmer	22,48		
		Gesamtnutzfläche	39,62		
Keller		Einlagerungsraum Top 8		1,91	
	9	**Geschäftslokal mit Einlagerungsraum**			
1. Stock		Vorraum	2,45		
1. Stock		Dusche/WC	1,78		
1. Stock		Küche	7,71		
1. Stock		Arbeitsraum	15,97		
1. Stock		Arbeitsraum	11,52		
		Gesamtnutzfläche	39,43		
Keller		Einlagerungsraum Top 9		2,01	
1. Stock		Laubengang		4,27	

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

basis-zt Kaunitzgasse 9/3, 1060 Wien +43 660 [illegible]

Seite 9/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

3.5. Flächenaufstellung

Nutzflächenaufstellung Hirschengasse 5, 1060 Wien 30. April 2017

2.Stock Stiege 1

Flächenaufstellung lt. Planwechsel bzw Bestandsplan zur Teilfertigstellung

Geschoss	Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfläche m²	Zubehörflächen [m²]	Zuschlagflächen [m²]
	10	**Wohnung mit Einlagerungsraum**			
2. Stock		Wohnküche	28,8		
2. Stock		Zimmer	11,72		
2. Stock		Bad/WC	3,23		
2. Stock		Abstellraum	0,96		
		Summe:	44,71		
		Loggia	2,63		
		Gesamtnutzfläche	47,34		
2. Stock		Laubengang		4,12	
Keller		Einlagerungsraum Top 10		2,18	
	11	**Wohnung mit Einlagerungsraum**			
2. Stock		Vorraum	7,49		
2. Stock		Bad/WC	3,81		
2. Stock		Küche	19,78		
2. Stock		Zimmer	23,25		
2. Stock		Zimmer	21,52		
		Gesamtnutzfläche	75,85		
Keller		Einlagerungsraum Top 11		2,31	
	12	**Wohnung mit Einlagerungsraum**			
2. Stock		Vorraum mit Kochgelegenheit	8,26		
2. Stock		Zimmer	17,50		
2. Stock		Zimmer	24,32		
2. Stock		Zimmer	15,92		
2. Stock		Bad/WC	4,19		
		Gesamtnutzfläche	70,19		
Keller		Einlagerungsraum Top 12		2,31	
	13	**Wohnung mit Einlagerungsraum**			
2. Stock		Vorraum mit Kochnische	11,78		
2. Stock		WC	1,26		
2. Stock		Bad	3,71		
2. Stock		Wohnzimmer	27,53		
2. Stock		Zimmer	13,25		
		Gesamtnutzfläche	57,53		
Keller		Einlagerungsraum Top 13		2,14	
2. Stock		Balkon			1,6

basis-zt
Kaunitzgasse 9/3, 1060 Wien
+43 660 2017517
office@basis-zt.at

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 10/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

3.5. Flächenaufstellung

Nutzflächenaufstellung Hirschengasse 5, 1060 Wien vom 30. April 2017

3.Stock Stiege 1

Flächenaufstellung lt. Planwechsel bzw Bestandsplan zur Teilfertigstellung

Geschoss	Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfläche m²	Zubehörflächen [m²]	Zuschlagflächen [m²]
	14	**Wohnung mit Einlagerungsraum**			
3. Stock		Vorraum	9,57		
3. Stock		Abstellnische	0,54		
3. Stock		WC	1,05		
3. Stock		Dusche	4,02		
3. Stock		Küche/Essen/Wohnen	46,70		
3. Stock		Zimmer	12,29		
3. Stock		Bad/WC	5,31		
3. Stock		Flur	9,28		
3. Stock		Zimmer	18,38		
		Gesamtnutzfläche	107,14		
Keller		Einlagerungsraum Top 14		1,01	
3. Stock		Balkon			2,77
3. Stock		Terrasse			10,17
3. Stock		Terrasse			1,48
	15	**Wohnung mit Einlagerungsraum**			
3. Stock		Vorraum	5,94		
3. Stock		Wohnküche	36,69		
3. Stock		Dusche	3,03		
3. Stock		WC	1,64		
3. Stock		Abstellraum	1,98		
3. Stock		Zimmer	14,50		
		Gesamtnutzfläche	63,78		
3. Stock		Einlagerungsraum Top 15		0,71	
	16	**Wohnung mit Einlagerungsraum**			
3. Stock		Flur	5,92		
3. Stock		Küche	5,18		
3. Stock		Abstellraum	3,27		
3. Stock		Bad	4,17		
3. Stock		WC	1,15		
3. Stock		Zimmer	17		
3. Stock		Wohnzimmer/Essen	32,66		
3. Stock		Zimmer	10,95		
		Gesamtnutzfläche	80,30		
Keller		Einlagerungsraum Top 16		2,31	
3. Stock		Terrasse			6,74

basis-zt
Neunitzgasse 9/3, 10[illegible]
+43 660 2[illegible]
office@b[illegible]

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 11/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

3.5. Flächenaufstellung

Nutzflächenaufstellung Hirschengasse 5, 1060 Wien vom 30. April 2017
DG1+DG2 Stiege 1
Flächenaufstellung lt. Planwechsel bzw Bestandsplan zur Teilfertigstellung

Geschoss	Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfläche m²	Zubehörflächen [m²]	Zuschlagflächen [m²]
	17	**Wohnung mit Einlagerungsraum**			
DG 1		Vorraum	3,72		
DG 1		Abstellnische	1,36		
DG 1		Abstellraum	1,50		
DG 1		Wohnküche	36,15		
DG 1		Vorraum	5,68		
DG 1		WC	1,62		
DG 1		Abstellnische	0,85		
DG 1		Zimmer	15,90		
DG 1		Bad	7,80		
		Summe DG 1	74,58		
DG 2		Galerie	32,05		
DG 2		Zimmer	13,91		
		Bad	6,39		
		WC	1,14		
		Summe DG 2	53,53		
		Gesamtnutzfläche	**128,11**		
Keller		Einlagerungsraum Top 17		1,42	
DG 1		Terrasse			32,09
Rooftop		Flachdach			25,87
	18	**Wohnung mit Einlagerungsraum**			
DG 1		Vorraum	10,65		
DG 1		Abstellraum	1,32		
DG 1		Bad	6,75		
DG 1		WC	1,89		
DG 1		Zimmer	12,48		
DG 1		Zimmer	15,46		
		Summe DG 1	48,55		
DG 2		Wohnküche	47,95		
		Summe DG 2	47,95		
		Gesamtnutzfläche	**96,50**		
DG 1		Einlagerungsraum Top 18		0,67	
Keller		Einlagerungsraum 2 zu Top 18		1,04	
DG 2		Terrasse			10,12

basis-zt
Kaunitzgasse 9/3, 1060 Wien
+43 660 22 75 7
office@basis-zt.at

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 12/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

3.5. Flächenaufstellung

Nutzflächenaufstellung Hirschengasse 5, 1060 Wien vom 30. April 2017

DG1+DG2 Stiege 1

Flächenaufstellung lt. Planwechsel bzw Bestandsplan zur Teilfertigstellung

Geschoss	Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfläche m²	Zubehörflächen [m²]	Zuschlagflächen [m²]
	19	**Wohnung mit Einlagerungsraum**			
DG 1		Vorraum	16,33		
DG 1		Schrankraum	4,40		
DG 1		Zimmer	25,27		
DG 1		Dusche/WC	4,07		
DG 1		WC	1,31		
DG 1		Bad/WC	6,00		
DG 1		Zimmer	13,34		
DG 1		Zimmer	16,41		
		Summe DG 1	87,13		
DG 2		Wohnküche	51,29		
		Summe DG 2	51,29		
		Gesamtnutzfläche	**138,42**		
Keller		Einlagerungsraum Top 19		2,21	
DG 1		Terrasse			7,56
DG 2		Terrasse			28,86
Rooftop		Flachdach			21,42

basis-zt
Kaunitzgasse 9/3 1060 Wien
+43 [illegible]
office@basis-zt.at
Ziviltechnikergmbh

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 13/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

3.5. Flächenaufstellung

Nutzflächenaufstellung Hirschengasse 5, 1060 Wien vom 30. April 2017
Kellergeschoss, Erdgeschoss und 1.Stock Stiege 2 Hoftrakt
Flächenaufstellung lt. Planwechsel bzw Bestandsplan zur Teilfertigstellung

Geschoss	Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfläche m²	Zubehörflächen [m²]	Zuschlagflächen [m²]
	20	**Magazin mit Gang-WC und Kohlengrube**			
Keller		Abstellraum	23,65		
Keller		Abstellraum	43,49		
Keller		Magazin	98,81		
Keller		Abstellraum	23,73		
Keller		Abstellraum	24,00		
		Gesamtnutzfläche	**213,68**		
Keller		Gang WC		2,11	
Keller		Kohlengrube		5,28	
	3	**Garage**			
EG		Garage Stellplatzfläche	12,50		
EG		Garage Restfläche	35,84		
		Gesamtnutzfläche	**48,34**		
	21	**Geschäftslokal mit Einlagerungsraum**			
EG		Verkaufsraum	309,52		
EG		Bad	11,08		
EG		Kartenzeichner	22,51		
EG		Flur	1,69		
EG		WC	2,97		
		Gesamtnutzfläche	**347,77**		
EG		Einlagerungsraum Top 21		2,35	
	22	**Wohnung mit Einlagerungsraum**			
1.Stock		Küche	148,69		
1.Stock		Zimmer	24,13		
1.Stock		Zimmer	24,58		
1.Stock		WC	2,25		
1.Stock		Bad/WC	13,11		
		Gesamtnutzfläche	**212,76**		
1.Stock		Einlagerungsraum Top 22		2,05	

basis-zt
Kaunitzgasse 9/3, 1060 Wien
+43 660 3 [illegible] 17
office@basis-zt.at

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01003 Mariahilf

Seite 14/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

3.5. Flächenaufstellung

Nutzflächenaufstellung Hirschengasse 5, 1060 Wien vom 30. April 2017
2.Stock, 3.Stock und 4. Stock Stiege 2 Hoftrakt
Flächenaufstellung II. Planwechsel bzw Bestandsplan zur Teilfertigstellung

Geschoss	Top-Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfläche m²	Zubehörflächen [m²]	Zuschlagflächen [m²]
	23	**Wohnung mit Einlagerungsraum**			
2.Stock		Wohnloft mit Küche	173,69		
2.Stock		Bad	13,13		
2.Stock		WC	2,29		
2.Stock		Zimmer	24,46		
		Gesamtnutzfläche	**213,57**		
2.Stock		Einlagerungsraum Top 23		2,01	
	24	**Wohnung mit Einlagerungsraum**			
3. Stock		Wohnloft mit Küche	173,81		
3. Stock		Bad	13,13		
3. Stock		WC	2,24		
3. Stock		Zimmer	24,32		
		Gesamtnutzfläche	**213,50**		
3. Stock		Einlagerungsraum Top 24		2,06	
	25	**Wohnung mit Einlagerungsraum**			
4. Stock		Flur	4,96		
4. Stock		WC	2,34		
4. Stock		Bad	12,41		
4. Stock		Flur	37,49		
4. Stock		Küche	13,95		
4. Stock		Abstellraum	4,00		
4. Stock		Wohnzimmer	76,63		
4. Stock		Zimmer	25,43		
4. Stock		Zimmer	13,98		
4. Stock		Zimmer	13,43		
4. Stock		Zimmer	12,14		
Dach		Vorraum	6,91		
		Gesamtnutzfläche	**223,67**		
Keller		Einlagerungsraum Top 25		12,91	
Dach		Terrasse			20,00
Dach		Dachgarten		167,02	

basis-zt
Kaunitzgasse 9/3 1060 Wien
+43 660 27 27517

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 15/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

4.) Gutachten

4.1. Allgemeines

1.) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.
Sämtliche dargestellte Paragraphenbezeichnungen ohne Gesetzesdefinition (z.b. § 2/3) sind ausschließlich WEG 2002 idF des BGBl I Nr. 124/2006 zuzuschreiben, dies aus Platzgründen in der Berechnungstabelle.

2.) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörobjektes wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt. (§ 8 Abs .1 WEG 2002)
Nutzwerte von Zubehörobjekten iSd §8 Abs 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

3.) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt wert erhöhend berücksichtigt, (15-35% des RNW je nach Lage und Größe), dies in einer ganzen Zahl
(§8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus lSd § 8 Abs 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet.
Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs 3 WEG 2002.

4.) Die in der Spalte Regelnutzwert angeführten Prozentsätze bei Zuordnungsteilen (Terrassen, Balkone) beziehen sich jeweils auf den Nutzwert/m2 der zugehörigen selbständigen Einheit.

5.) Die Vergleichswohnung für die der Regelnutzwert 1,00 gilt liegt im 3. Stock und hat die Topnummer 15. Die Wohnung hat einen Vorraum, eine Wohnküche, eine Dusche, ein WC, einen Abstellraum und ein Zimmer.
Die Wohnung besitzt drei Fenster zur Hirschengasse.
Die Fläche der Vergleichswohnung beträgt: 63,78 m².

6.) Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Einlagerungsraum.

7.) Neufestsetzungsgrund ist der Planwechsel vom 30. Mai 2016 (Bescheid vom 24.März 2017) und die daraus und aus dem Bestandsplan zur Teilfertigstellung erfolgenden Flächenänderungen und Umwidmungen.

Die Bewertungskriterien der Nutzwertfeststellung vom 15. Mai 2014 der basis-zt gmbh werden übernommen und gegebenenfalls ergänzt oder gestrichen.

8.) Loggien sind Teile der Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes; ihr Nutzwert beträgt 50% des zugehörenden Wohnnutzwertes.

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

9.) Bauliche und planliche Änderungsgründe betreffen die folgende Grundbuchsteile:

Anteil B-LNR 22, Anteil B-LNR 23, Anteil B-LNR 24, Anteil B-LNR 26, Anteil B-LNR 27, Anteil B-LNR 28, Anteil B-LNR 29, Anteil B-LNR 30, Anteil B-LNR 31, Anteil B-LNR 32, Anteil B-LNR 33, Anteil B-LNR 34, Anteil B-LNR 35, Anteil B-LNR 36, Anteil B-LNR 39, Anteil B-LNR 40, Anteil B-LNR 42, Anteil B-LNR 43, Anteil B-LNR 44, Anteil B-LNR 46 , Anteil B-LNR 47, Anteil B -LNR 48, Anteil B-LNR 49, Anteil B-LNR 50, Anteil B-LNR 51

10.) Neue Objekte:

Top 15, Wohnung mit Einlagerungsraum
KFZ 1, KFZ Abstellplatz in Garage mit Hebeanlage
KFZ 2, KFZ Abstellplatz in Garage mit Hebeanlage
KFZ 3, KFZ Abstellplatz in Garage mit Hebeanlage
KFZ 4, KFZ Abstellplatz in Garage mit Hebeanlage

11.) Anpassung des Regelnutzwertes:
Anteil B-LNR 30, Anteil B-LNR 39

12.)
Tabellarische Aufstellung der Änderungen:

B LNR	top alt	Typ	Stockwerk	top neu	Typ	Änderung1	Änderung 2
22	6	Wohnung	OG 1	5	Wohnung	Nummerierung	
23	5	Wohnung	OG 1	6	Wohnung	Nummerierung	Entfall Gang WC
24	16	Wohnung	OG 1	7	Wohnung	Nummerierung	
26	17	Geschäftslokal	OG 1	9	Geschäftslokal	Nummerierung	
27	9	Wohnung	OG 2	10	Wohnung	Nummerierung	Entfall Gang WC
28	8	Wohnung	OG 2	11	Wohnung	Nummerierung	
29	10	Wohnung	OG 2	12	Wohnung	Nummerierung	
30	19	Magazin	Keller Hoftrakt	20	Magazin	Nummerierung	RNW
31	3	Garage	EG Hoftrakt	3	Garage		
32	20	Geschäftslokal	EG Hoftrakt	21	Geschäftslokal	Nummerierung	
33	21	Geschäftslokal	OG 1 Hoftrakt	22	Wohnung	Nummerierung	Änderung zu Wohnung
34	22	Wohnung	OG 2 Hoftrakt	23	Wohnung	Nummerierung	
35	23	Wohnung	OG 3 Hoftrakt	24	Wohnung	Nummerierung	
36	24	Wohnung	OG 4 Hoftrakt	25	Wohnung	Nummerierung	
38	garage mit 5 pkw						entfällt
39	2	Geschäftslokal	EG	2	Geschäftslokal	RNW	
40	4	Geschäftslokal	EG	4	Atelier		Änderung zu Atelier
42	11	Wohnung	OG 3	14	Wohnung	Nummerierung	
43	12	Wohnung	OG 3	16	Wohnung	Nummerierung	
44	13	Wohnung	DG	17	Wohnung	Nummerierung	„und Flachdach"
46	15	Wohnung	DG	19	Wohnung	Nummerierung	„und Flachdach"
47	7	Wohnung	OG 1	8	Wohnung	Nummerierung	
48	1	Büro	EG	1	Geschäftslokal		Änderung zu Geschäftslokal
49	18	Wohnung	OG 2	13	Wohnung	Nummerierung	
50	14	Wohnung	DG	18	Wohnung	Nummerierung	
51	14	Wohnung	DG	18	Wohnung	Nummerierung	
			OG 3	15	Wohnung		neue Wohnung
			EG	Kfz 2	Stellplatz		neuer PKW Stellplatz
			EG	Kfz 3	Stellplatz		neuer PKW Stellplatz
			Keller	Kfz 1	Stellplatz		neuer PKW Stellplatz
			Keller	Kfz 4	Stellplatz		neuer PKW Stellplatz

basis-zt
Kaunitzgasse 9/3, 1060 Wien
+43 660 221 7517
office@basis-zt.at
zivilrechtlicher gmbh
Sitz: Wien, FN 341511 i, Handelsgericht Wien, DVR 0121 ... Kammer

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 17/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

Ermittlung der Abstriche und Zuschläge

Abstriche:

A4	Abstrich für Gangküche, Vorraum mit Kochnische	-5,00%
A6	Abstrich für Bad und WC in einem Raum	-2,50%
A7	Abstrich für Dachschrägen (45° Dachneigung)	-10,00%
A8	Abstrich für große Wohnungsflächen (größer als 100 m²)	-15,00%
A9	Abstrich für fehlendes Bad	-10,00%
A10	Abstrich für fehlendes WC	-10,00%

Zuschläge:

Z1	Zuschlag für kleine Wohnungsflächen (kleiner als 60 m²)	15,00%
Z2	Zuschlag für absolute Hofruhelage der Wohnungen	10,00%
Z3	Zuschlag für überwiegende Hofruhelage der Wohnungen	5,00%
Z4	Zuschlag je weiteres Bad und/oder WC	5,00%
Z5	Zuschlag für weitere Dusche (Einzelkabine)	3,50%

Regelnutzwerte:

Bestandsgegenstand	RNW
Wohnung	1,00
Geschäftslokale in Hoflage	1,00
Geschäftslokal mit Straßenlage	1,15
Atelier	1,00
Garage Stellplatz	0,80
Garage Restfläche	0,50
Einlagerungsräume/Abstellraum	0,20
Gang WC	0,20
Magazin	0,60
Dachgarten	0,10
Loggia	50% des zugehörenden Wohnutzwertes
Kohlengrube	0,20
Laubengang	0,50

Berechnung des Zuschlages für Terrassen, Balkone und Flachdächer:

Gegenstand	Zuschlag
Terrassen und Balkone bis 50 % der WNFL	25 % vom NW/m²
Dachterrassen je nach Einsehbarkeit	30-35 % vom NW/m²
Flachdächer	15 % vom NW/m²

basis-zt
Kaunitzgasse 9/3, 1060 Wien
+43 660 1207517
office@basis-zt.at

4.2. Nutzwertberechnung und Gesamtübersicht

Ermittlung der Nutzwerte/m² Hirschengasse 5, 1060 Wien

Stiege 1 + Stiege 2

fortl. Zahl	Top-nummer	Geschoss	Bestandsgegenstand	RNW	Zu- ud Abschläge	NW/m²
	Stiege 1					
1	1	EG	Geschäftslokal	1,0	-	1,000
2	2	EG	Geschäftslokal mit Gang WC	1,2	-	1,150
3	4	EG	Atelier mit Einlagerungsraum	1,0	-	1,000
4	KFZ 1	KG	KFZ Abstellplatz in Garage mit Hebeanlage	0,8	-	0,800
5	KFZ 2	EG	KFZ Abstellplatz in Garage mit Hebeanlage	0,8	-	0,800
6	KFZ 3	EG	KFZ Abstellplatz in Garage mit Hebeanlage	0,8	-	0,800
7	KFZ 4	KG	KFZ Abstellplatz in Garage mit Hebeanlage	0,8	-	0,800
8	5	1.Stock	Wohnung mit Gang WC und Einlagerungsraum	1,0	A9, A10, Z1, Z2	1,050
9	6	1.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	1,0	A4, Z1	1,100
10	7	1.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	1,0	A6	0,975
11	8	1.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	1,0	A4, A6, Z1	1,075
12	9	1.Stock	Geschäftslokal mit Einlagerungsraum	1,0	-	1,000
13	10	2.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	1,0	A6, Z1, Z2	1,225
14	11	2.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	1,0	A6	0,975
15	12	2.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	1,0	A4, A6	0,925
16	13	2.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	1,0	A4, Z1, Z2	1,200
17	14	3.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	1,0	A8, Z3, Z4	0,950
18	15	3.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	1,0	Vergleichswohnung	1,000
19	16	3.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	1,0	-	1,000
20	17	DG1+DG2	Wohnung mit Einlagerungsraum	1,0	A7, A8, Z4, Z4	0,850
21	18	DG1+DG2	Wohnung mit 2 Einlagerungsräumen	1,0	Z5	1,035
22	19	DG1+DG2	Wohnung mit Einlagerungsraum	1,0	A7, A8, Z4	0,800
	Stiege 2					
23	20	Keller	Magazin mit Gang-WC und Kohlengrube	0,5	-	0,600
24	3	EG	Garage Stellplatz	0,8	-	0,800
			Garage Restfläche	0,5	-	0,500
25	21	EG	Geschäftslokal mit Einlagerungsraum	1,0	-	1,000
26	22	1.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	1,0	A8, Z2	0,950
27	23	2.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	1,0	A8, Z2	0,950
28	24	3.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	1,0	A8, Z2	0,950
29	25	4.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	1,0	A8, Z2	0,950

basis-zt
Kaunitzgasse 9/3, 1060 Wien
+43 660 2217517
office@basis-zt.at
FN 340051 z
ziviltechnikergmbh
Gewerbe 1.1.2011 Baumeister

basis-zt gmbh, 30. April 2017

Nutzwertberechnung

Festsetzung der Nutzwerte

fortl. Zahl	Top-Nr.	Geschoss	Bestandsgegenstand	NW/m²	Nutzfläche in m²	Einzel NW genau	Einzel NW gerundet	Gesamt NW
Stiege 1								
1	1	EG	Geschäftslokal	1,000	26,15	26,15	26	26
2	2	EG	Geschäftslokal	1,150	50,55	58,13	58	
		EG	Gang WC	0,200	1,00	0,20	1	59
3	4	EG	Atelier mit Einlagerungsraum	1,000	47,62	47,62	48	
		KG	Einlagerungsraum Top 4	0,200	2,01	0,40	1	49
4	KFZ 1	KG	KFZ Abstellplatz in Garage mit Hebeanlage	0,800	12,17	9,74	10	10
5	KFZ 2	EG	KFZ Abstellplatz in Garage mit Hebeanlage	0,800	12,17	9,74	10	10
6	KFZ 3	EG	KFZ Abstellplatz in Garage mit Hebeanlage	0,800	12,17	9,74	10	10
7	KFZ 4	KG	KFZ Abstellplatz in Garage mit Hebeanlage	0,800	12,17	9,74	10	10
8	5	1.Stock	Wohnung mit Gang WC und Einlagerungsraum	1,050	43,87	46,06		
		1.Stock	Loggia (50 % des zugeh. Nutzwertes)	0,525	2,65	1,39		
						47,45	47	
		1.Stock	Gang WC	0,200	0,95	0,19	1	
		1.Stock	Laubengang	0,500	4,12	2,06	2	
		KG	Einlagerungsraum Top 5	0,200	1,89	0,38	1	51
9	6	1.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	1,100	54,92	60,41	60	
		KG	Einlagerungsraum Top 6	0,200	2,31	0,46	1	61
10	7	1.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	0,975	68,32	66,61	67	
		KG	Einlagerungsraum Top 7	0,200	2,01	0,40	1	68

basis-zt
Haunitzgasse 9, 1060 Wien
+43 660 2174 17
office@basis-zt.at

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 20/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

Festsetzung der Nutzwerte

fortl. Zahl	Top-Nr.	Geschoss	Bestandsgegenstand	NW/m²	Nutzfläche in m²	Einzel NW genau	Einzel NW gerundet	Gesamt NW
Stiege 1								
11	8		Wohnung mit					
		1.Stock	Einlagerungsraum	1,075	39,62	42,59	43	
		KG	Einlagerungsraum Top 8	0,200	1,91	0,38	1	
								44
12	9		Geschäftslokal mit					
		1.Stock	Einlagerungsraum	1,000	39,43	39,43	39	
		KG	Einlagerungsraum Top 9	0,200	2,01	0,40	1	
		1.Stock	Laubengang	0,500	4,27	2,14	2	
								42
13	10		Wohnung mit					
		2. Stock	Einlagerungsraum	1,225	44,71	54,77		
		2. Stock	Loggia (50 % des zugeh. Nutzwertes)	0,613	2,63	1,61		
						56,38	56	
		2. Stock	Laubengang	0,500	4,12	2,06	2	
		KG	Einlagerungsraum Top 10	0,200	2,18	0,44	1	
								59
14	11		Wohnung mit					
		2. Stock	Einlagerungsraum	0,975	75,85	73,95	74	
		KG	Einlagerungsraum Top 11	0,200	2,31	0,46	1	
								75
15	12		Wohnung mit					
		2. Stock	Einlagerungsraum	0,925	70,19	64,93	65	
		KG	Einlagerungsraum Top 12	0,200	2,31	0,46	1	
								66
16	13		Wohnung mit					
		2. Stock	Einlagerungsraum	1,200	57,53	69,04	69	
		KG	Einlagerungsraum Top 13	0,200	2,14	0,43	1	
			Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
		2. Stock	Balkon zu Top 13	0,3000	1,60	0,48	1	
								71
17	14		Wohnung mit					
		3. Stock	Einlagerungsraum	0,950	107,14	101,78	102	
		Keller	Einlagerungsraum Top 14	0,200	1,01	0,20	1	
			Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
		3. Stock	Terrasse zu Top 14	0,2375	10,17	2,42	2	
		3. Stock	Terrasse zu Top 14	0,2375	1,48	0,35	1	
		3. Stock	Balkon zu Top 14	0,2375	2,77	0,66	1	
								107

basis-zt Kaunitzgasse 3/1 1060 Wien +43 660 2217517 office@basis-zt.at

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 21/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 — Nutzwertberechnung

Festsetzung der Nutzwerte

fortl. Zahl	Top-Nr.	Geschoss	Bestandsgegenstand	NW/m²	Nutzfläche in m²	Einzel NW genau	Einzel NW gerundet	Gesamt NW
Stiege 1								
VERGLEICHSWOHNUNG								
18	15		Wohnung mit					
		3. Stock	Einlagerungsraum	1,000	63,78	63,78	64	
		3. Stock	Einlagerungsraum Top 15	0,200	0,71	0,14	1	65
19	16		Wohnung mit					
		3. Stock	Einlagerungsraum	1,000	80,30	80,30	80	
		Keller	Einlagerungsraum Top 16	0,200	2,31	0,46	1	
			Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
		3. Stock	Terrasse zu Top 16	0,2500	6,74	1,69	2	83
20	17		Wohnung mit					
		DG1+DG2	Einlagerungsraum	0,850	128,11	108,89	109	
		Keller	Einlagerungsraum Top 17	0,200	1,42	0,28	1	
			Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
		DG1	Terrasse zu Top 17	0,2550	32,09	8,18	8	
		Rooftop	Flachdach zu Top 17	0,1275	25,87	3,30	3	121
21	18		Wohnung mit 2					
		DG1+DG2	Einlagerungsräumen	1,035	96,50	99,88	100	
		Keller	Einlagerungsraum Top 18	0,200	1,04	0,21	1	
		DG1	Einlagerungsraum Top 18	0,200	0,67	0,13	1	
			Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
		DG2	Terrasse zu Top 18	0,3623	10,12	3,67	4	106
22	19		Wohnung mit					
		DG1+DG2	Einlagerungsraum	0,800	138,42	110,74	111	
		Keller	Einlagerungsraum Top 19	0,200	2,21	0,44	1	
			Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
		DG1	Terrasse zu Top 19	0,2400	7,56	1,81	2	
		DG2	Terrasse zu Top 19	0,2400	28,86	6,93	7	
		Rooftop	Flachdach zu Top 19	0,1200	21,42	2,57	3	124

basis-zt
Kaunitzgasse 9/3/1 050 Wien
+43 660 2[illegible]517
ziviltechnikergmbh

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 22/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

Festsetzung der Nutzwerte

fortl. Zahl	Top-Nr.	Geschoss	Bestandsgegenstand	NW/m²	Nutzfläche in m²	Einzel NW genau	Einzel NW gerundet	Gesamt NW
Stiege 2								
23	20	KG	Magazin mit Gang WC und Kohlengrube	0,600	213,68	128,21	128	
		KG	Kohlengrube	0,200	5,28	1,06	1	
		KG	Gang WC	0,200	2,11	0,42	1	
								130
24	3	EG	Garage					
		EG	Stellplatzfläche	0,800	12,50	10,00	10	
		EG	Restfläche	0,500	35,84	17,92	18	
			Summe Nutzfläche:		48,34			
								28
25	21	EG	Geschäftslokal mit Einlagerungsraum	1,000	347,77	347,77	348	
		KG	Einlagerungsraum Top 21	0,200	2,35	0,47	1	
								349
26	22	1.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	0,950	212,76	202,12	202	
		1.Stock	Einlagerungsraum Top 22	0,200	2,05	0,41	1	
								203
27	23	2.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	0,950	213,57	202,89	203	
		2.Stock	Einlagerungsraum Top 23	0,200	2,01	0,40	1	
								204
28	24	3.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	0,950	213,50	202,83	203	
		3.Stock	Einlagerungsraum Top 24	0,200	2,06	0,41	1	
								204
29	25	4.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	0,950	223,67	212,49	212	
		KG	Einlagerungsraum Top 25	0,200	12,91	2,58	3	
		Dach	Dachgarten	0,100	167,02	16,70	17	
			Zuschlagsberechnung lSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
		Dach	Terrasse zu Top 25	0,2375	20,00	4,75	5	
								237

Ende der Tabelle

basis-zt
Kaunitzgasse 9/3, 1060 Wien
+43 660 2475 17
office@basis-zt.at

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 23/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

4.3. Berechnung des Mindestanteils

Zusammenstellung der ermittelten Nutzwerte

fortl. Zahl	Top-Nr.	Grundbuchszahl	Geschoss	Bestandsgegenstand	Nutzwerte Mai 2014	Nutzwerte NEU April 2017	Prozent Anteil
Stiege 1							
1	1	48	EG	Geschäftslokal	25	26	0,973
2	2	39	EG	Geschäftslokal mit Gang WC	62	59	2,208
3	4	40	EG	Atelier mit Einlagerungsraum	50	49	1,834
4	KFZ 1	NEU	KG	KFZ Abstellplatz in Garage mit Hebeanlage	-	10	0,374
5	KFZ 2	NEU	EG	KFZ Abstellplatz in Garage mit Hebeanlage	-	10	0,374
6	KFZ 3	NEU	EG	KFZ Abstellplatz in Garage mit Hebeanlage	-	10	0,374
7	KFZ 4	NEU	KG	KFZ Abstellplatz in Garage mit Hebeanlage	-	10	0,374
8	5	22	1.Stock	Wohnung mit Gang WC und Einlagerungsraum	56	51	1,909
9	6	23	1.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	63	61	2,283
10	7	24	1.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	69	68	2,545
11	8	47	1.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	44	44	1,647
12	9	26	1.Stock	Geschäftslokal mit Einlagerungsraum	43	42	1,572
13	10	27	2.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	56	59	2,208
14	11	28	2.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	76	75	2,807
15	12	29	2.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	70	66	2,470
16	13	41	2.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	71	71	2,657
17	14	42	3.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	118	107	4,004
18	15	NEU	3.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	-	65	2,433
19	16	43	3.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	103	83	3,106
20	17	44	DG1+DG2	Wohnung mit Einlagerungsraum	121	121	4,528
21	18	45	DG1+DG2	Wohnung mit zwei Einlagerungsräumen	77	106	3,967
22	19	46	DG1+DG2	Wohnung mit Einlagerungsraum	110	124	4,641
Stiege 2							
23	20	30	Keller	Magazin mit Gang WC und Kohlengrube	95	130	4,865
24	3	31	EG	Garage	28	28	1,048
25	21	32	EG	Geschäftslokal mit Einlagerungsraum	349	349	13,061
26	22	33	1.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	232	203	7,597
27	23	34	2.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	204	204	7,635
28	24	35	3.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	204	204	7,635
29	25	36	4.Stock	Wohnung mit Einlagerungsraum	237	237	8,870
				Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:		NEU 2672	100,000

Die Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile ändert sich von 2612 auf 2672.

basis-zt
Kounitzgasse 15/1 1060 Wien
+43 660 2217517
office@basis-zt.at
Ziviltechnikergmbh

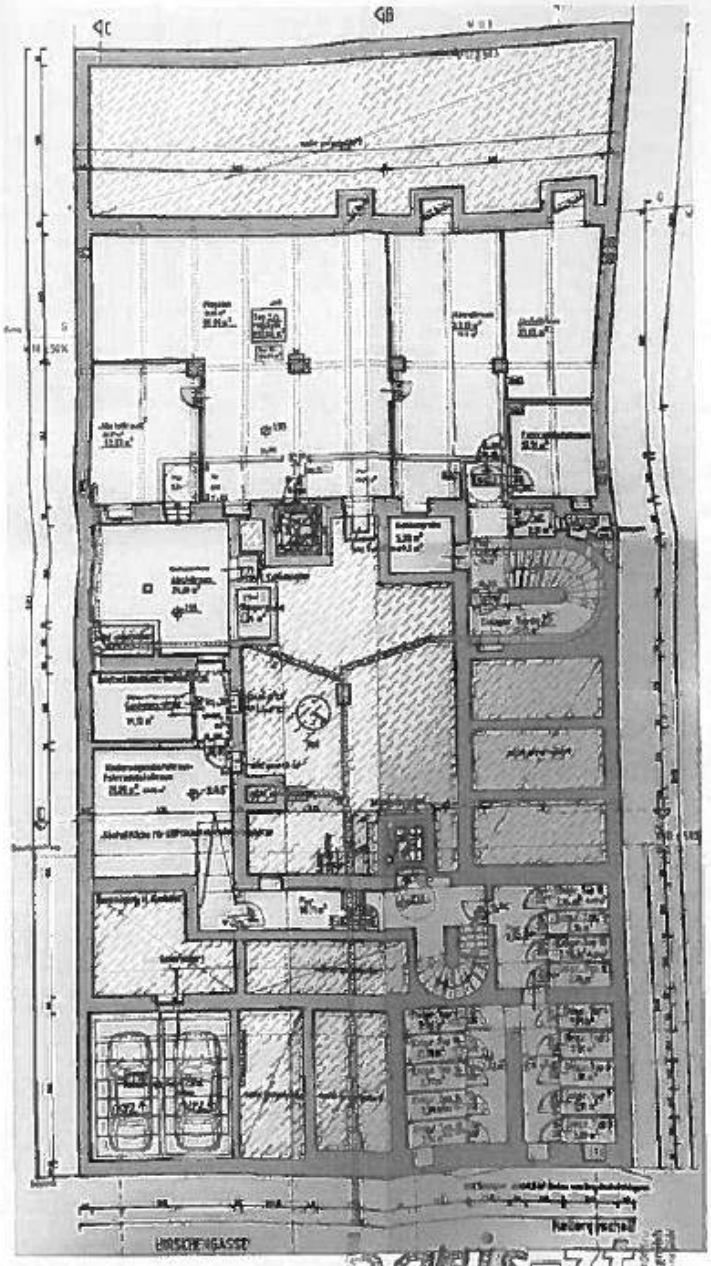
1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 24/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

5.1. Planausschnitte aus dem Planwechsel
KG



1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

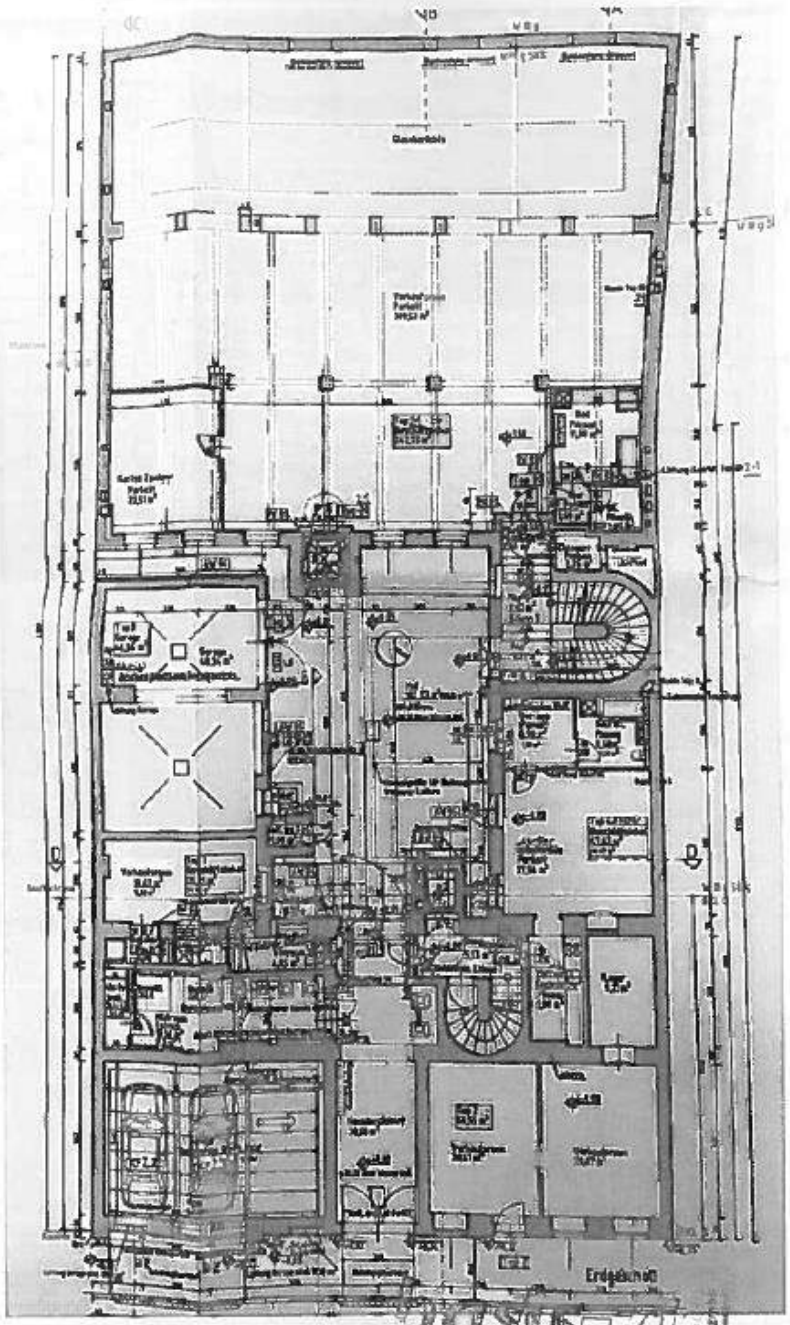
basis-zt

Seite 25/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

EG



1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

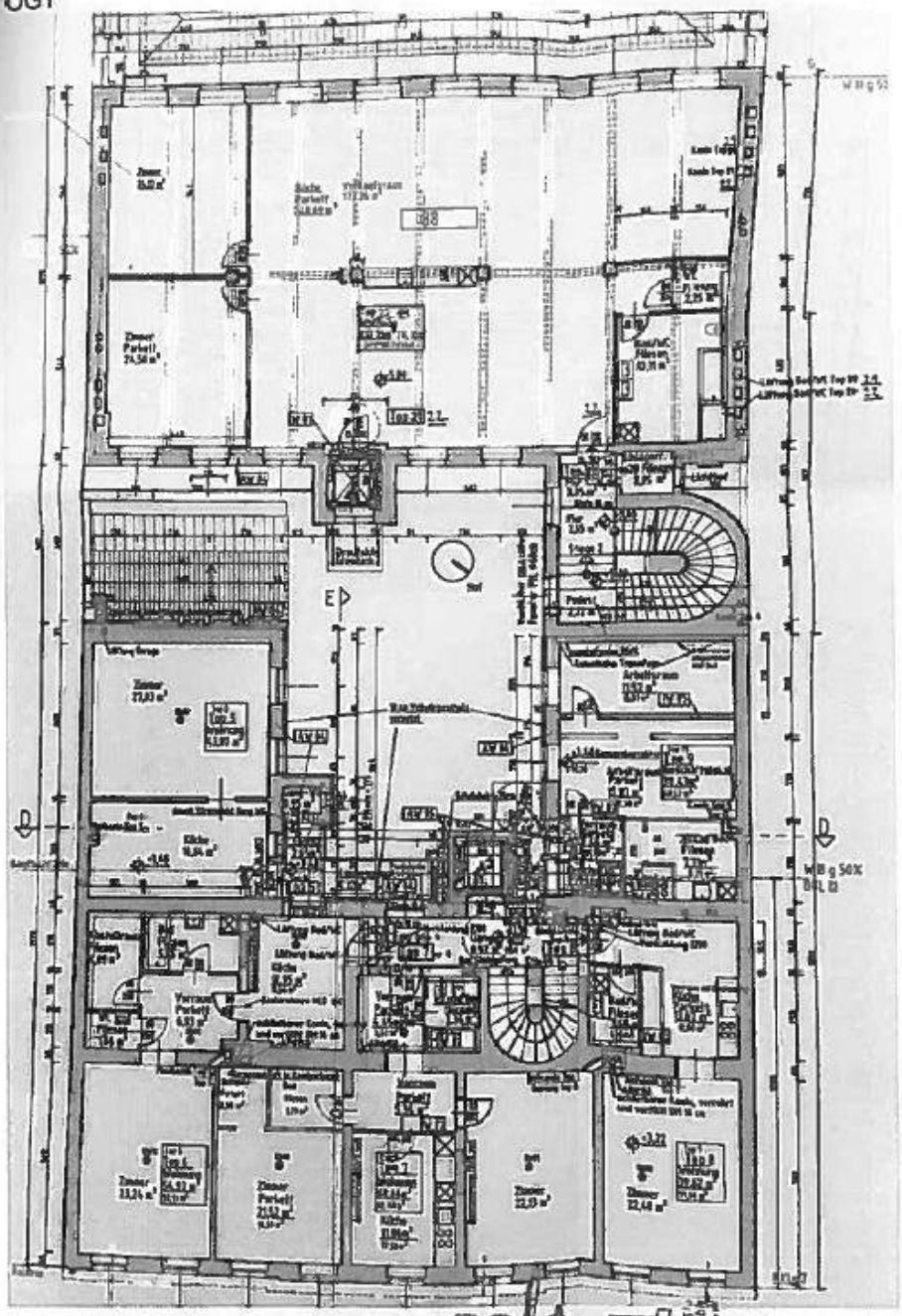
Kaunitzgasse 9

Seite 26/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

OG1



1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

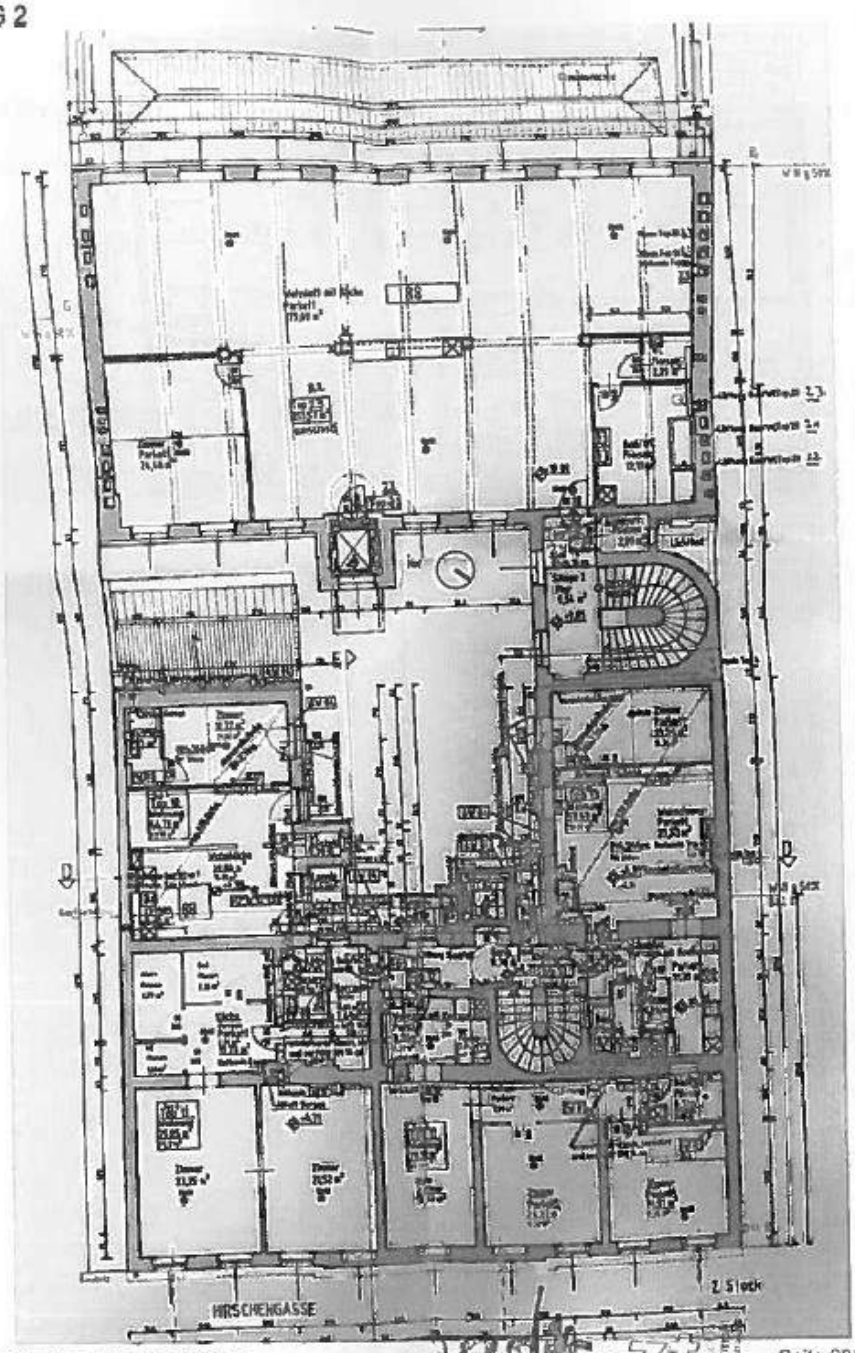
Seite 27/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017

Nutzwertberechnung

OG 2



1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Kaunitzgasse 9/3, 1060 Wien
+43 660 7217517

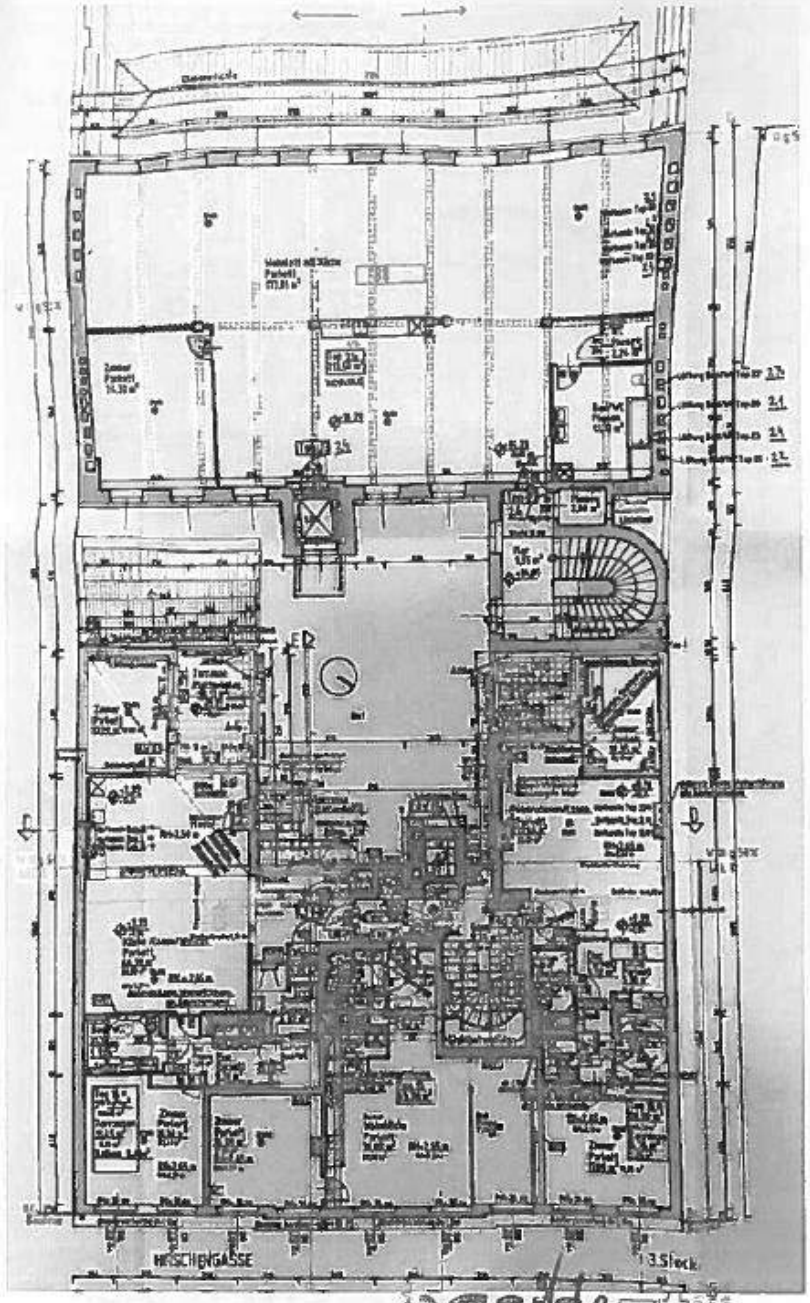
Seite 28/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017

Nutzwertberechnung

OG 3



1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

basis-zt
Kaunitzgasse 9/3, 1060 Wien
+43 660

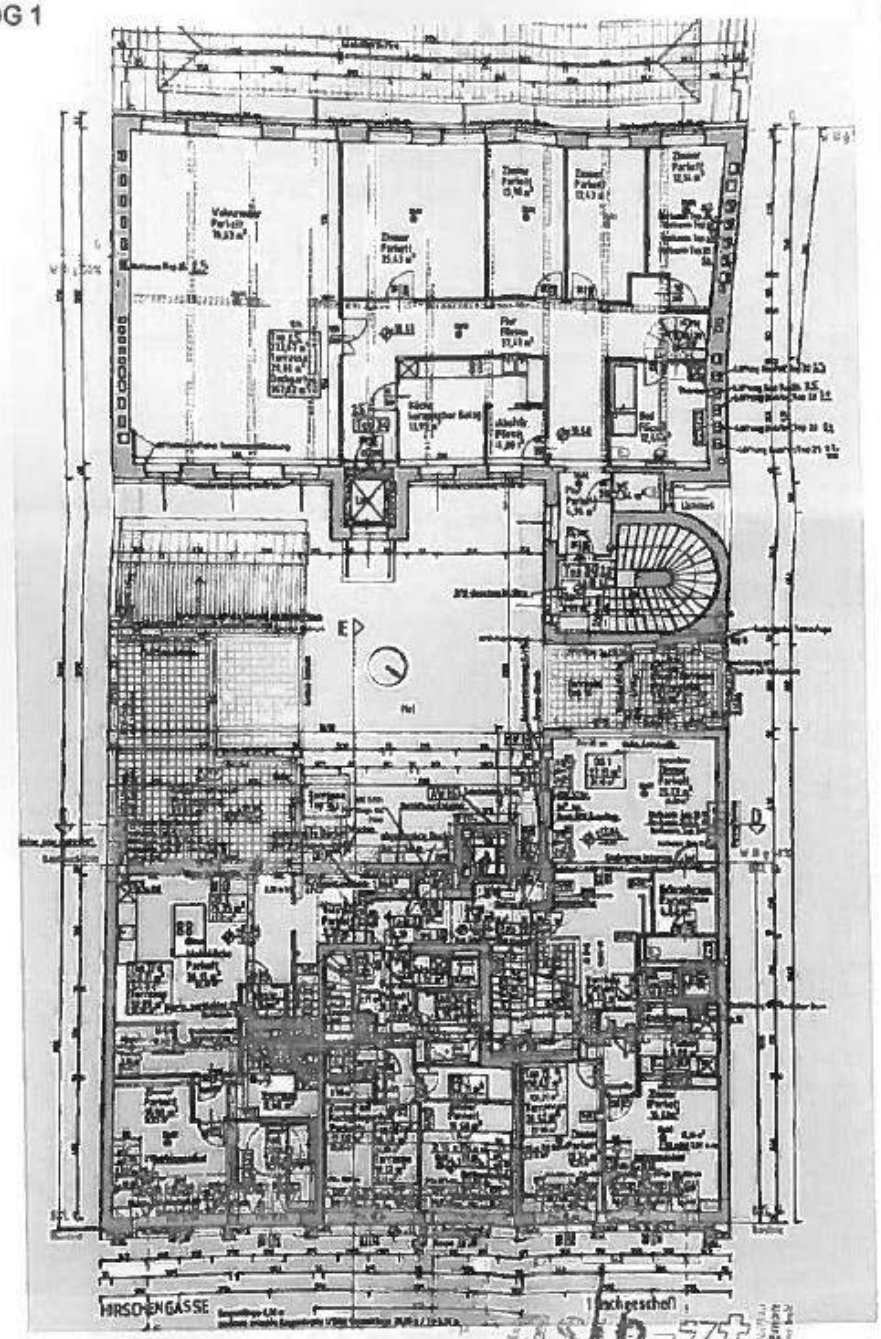
Seite 29/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017

Nutzwertberechnung

DG 1



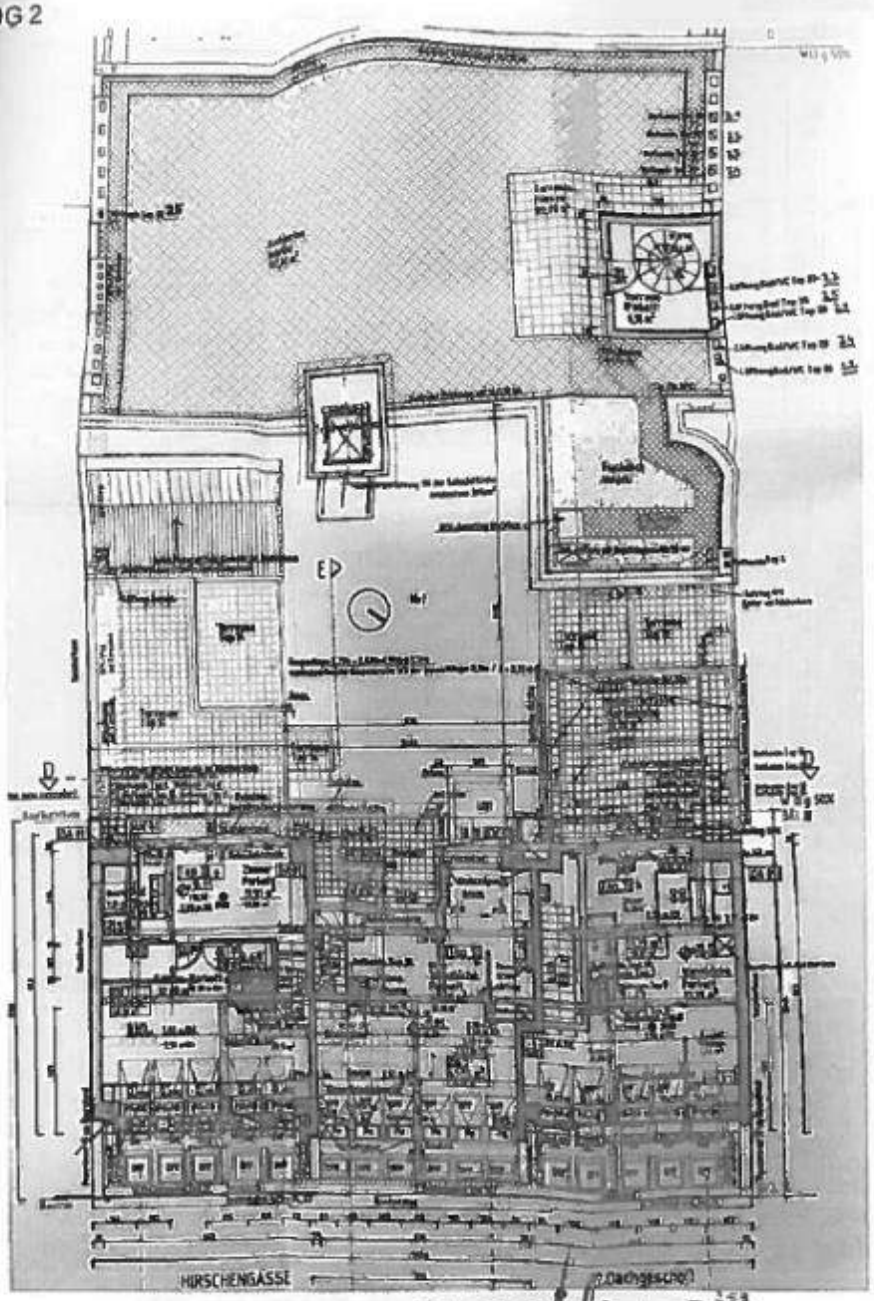
1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 30/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

DG 2



1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

basis-zt
Kaunitzgasse 9/2, 1060 Wien
+43 1 [illegible]
office@basis-zt.at

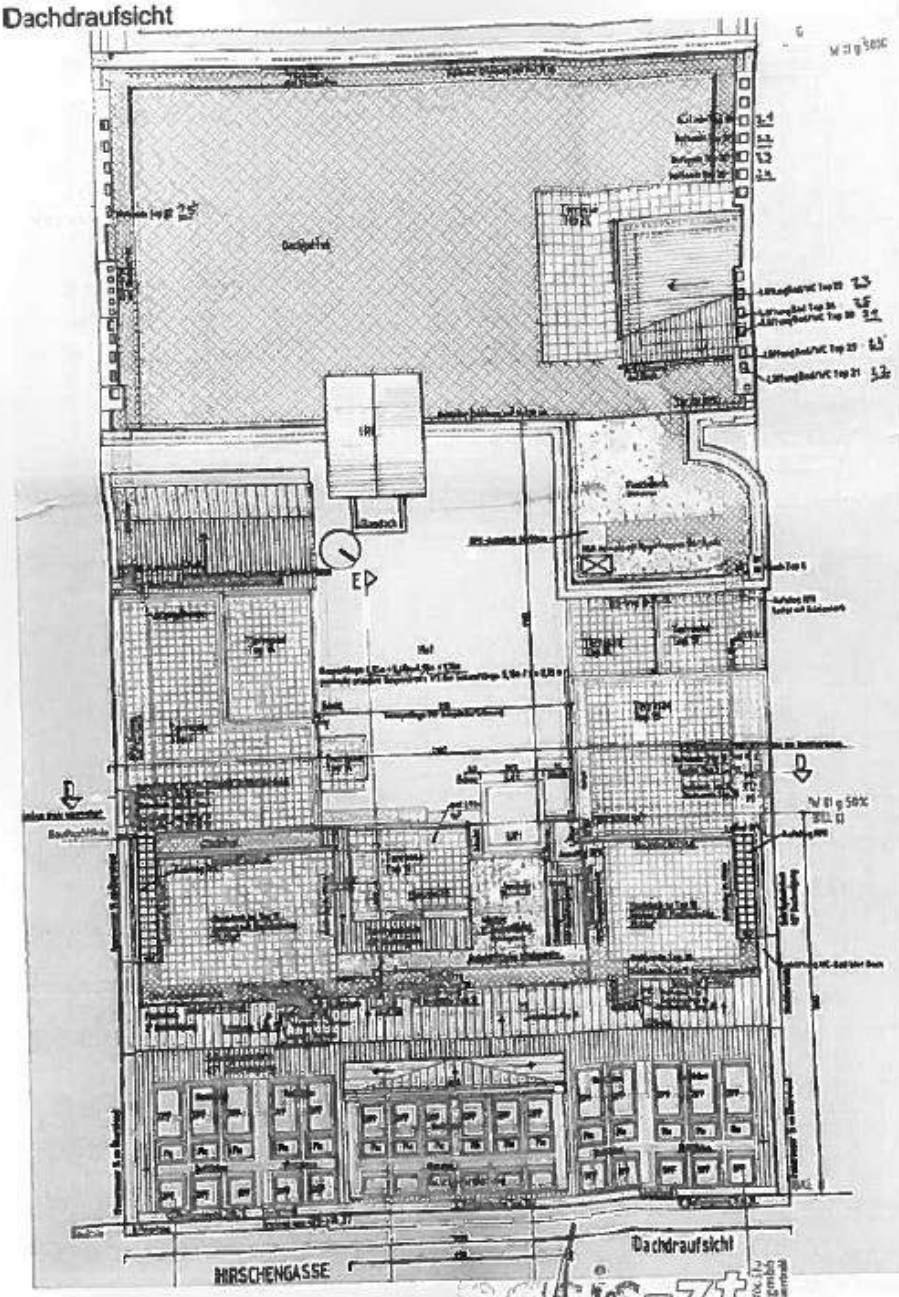
Seite 31/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30 April 2017

Nutzwertberechnung

Dachdraufsicht



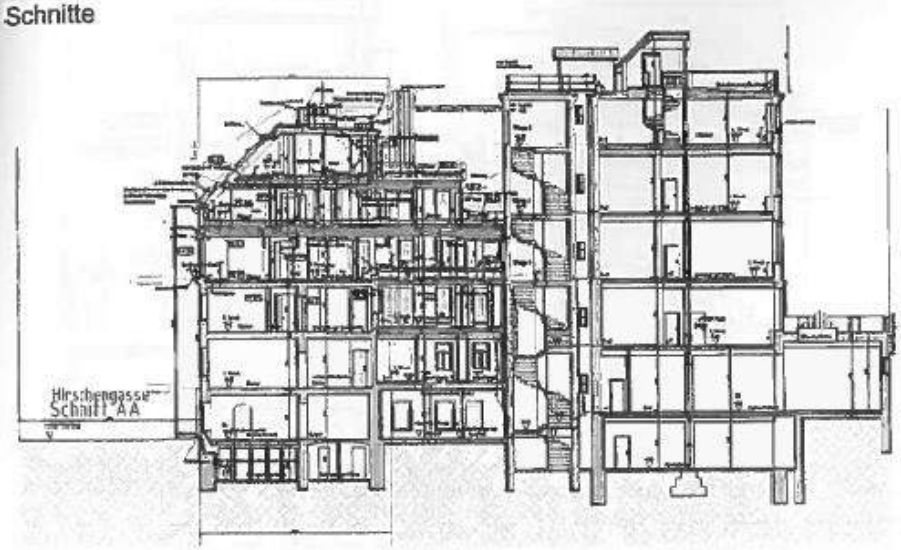
1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

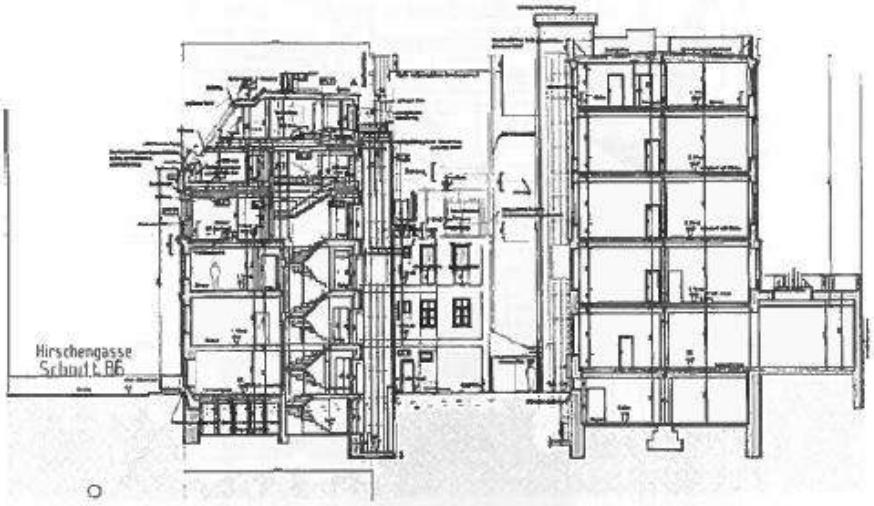
Seite 32/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

Schnitte



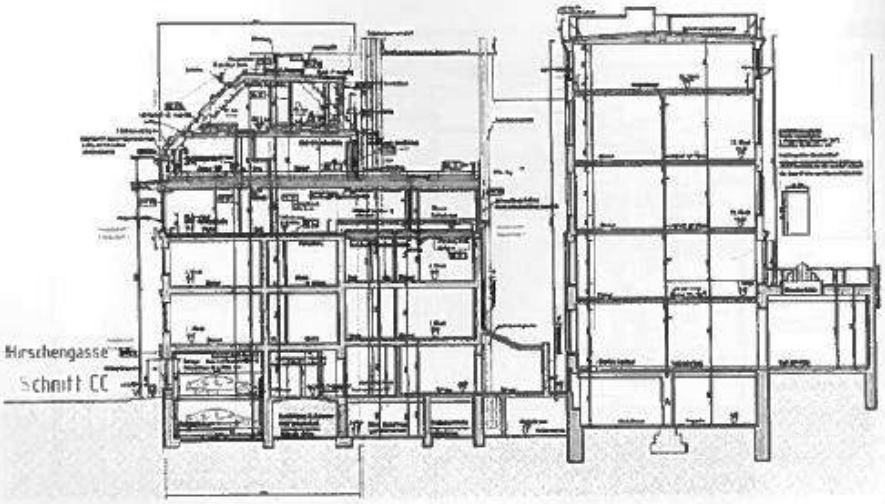


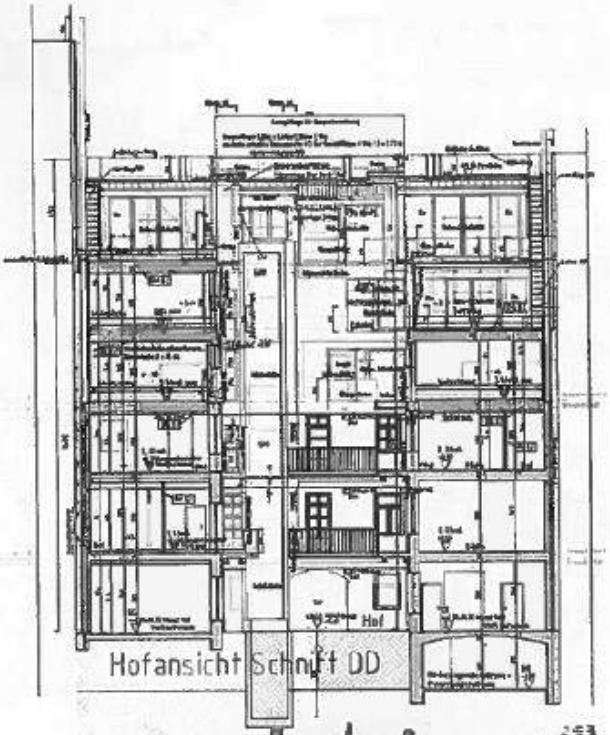
1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 33/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30 April 2017 Nutzwertberechnung





basis-zt
Kaunitzgasse 9/8, 1060 Wien
+43 660 2217517

1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

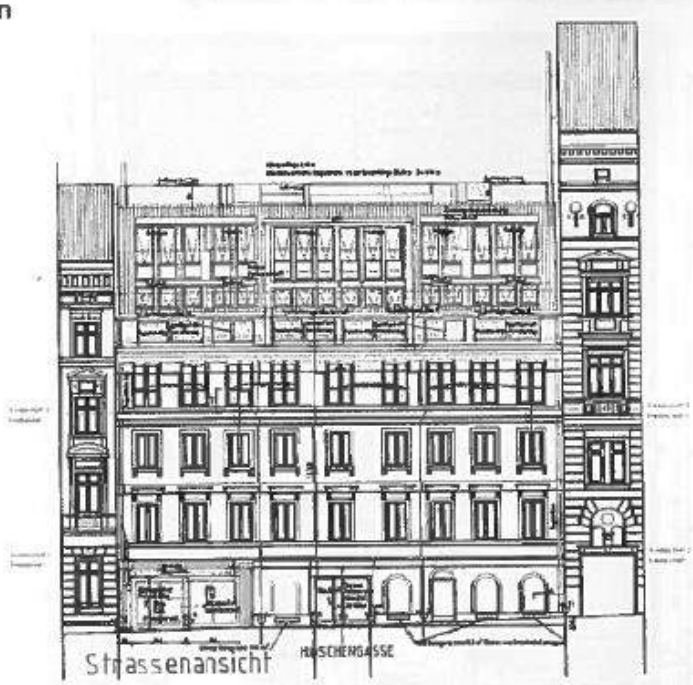
Seite 34/43
B

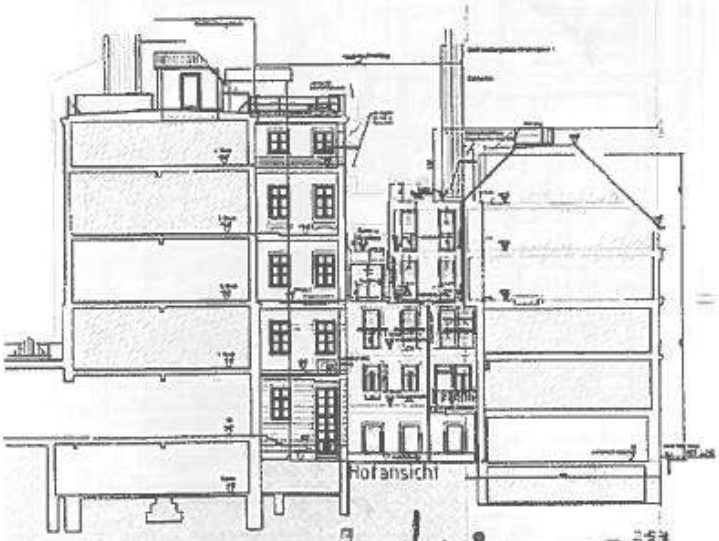
BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017

Nutzwertberechnung

Ansichten





1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 35/43
B

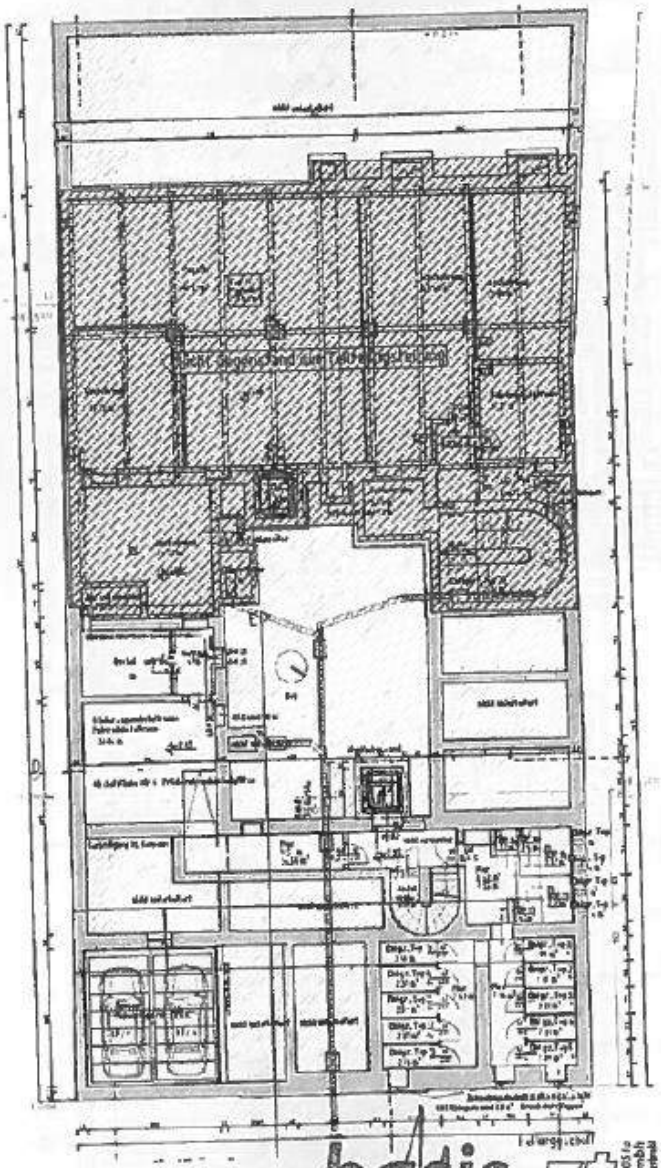
BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017

Nutzwertberechnung

5.2. Ausschnitte aus dem Bestandsplan zur Fertigstellung

Keller



basis-zt
Kaunitzgasse 43 | 1060 Wien
+43 660 2217517
office@basis-zt.at

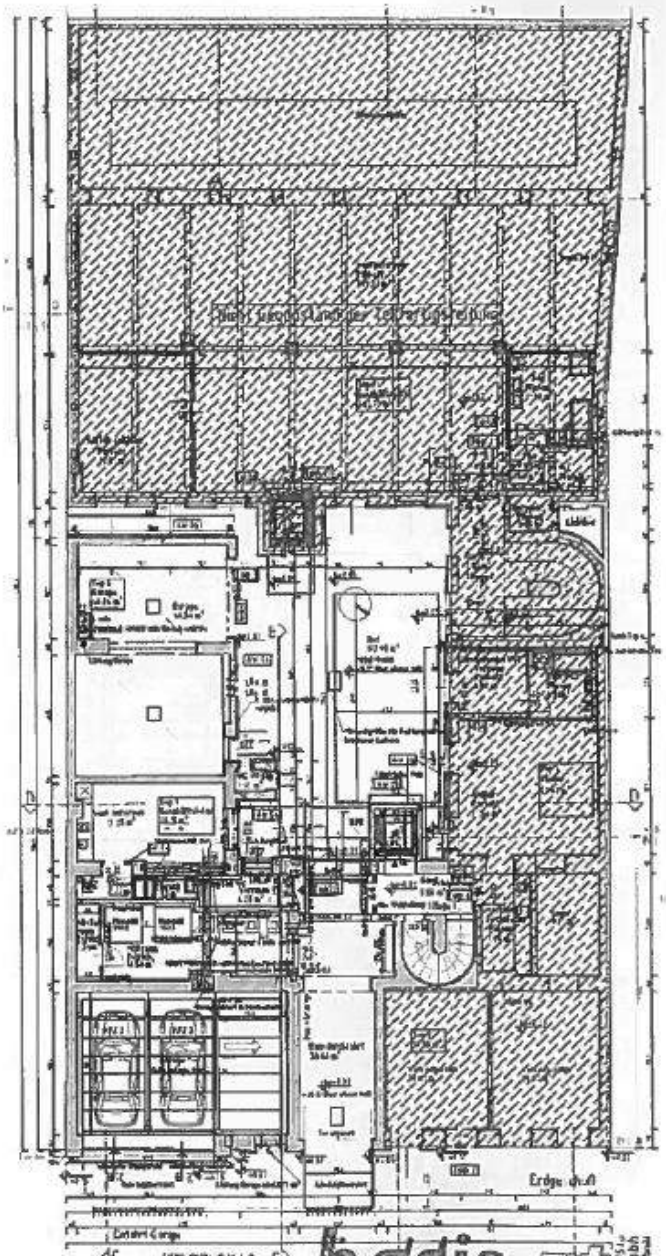
1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 36/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

EG



1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

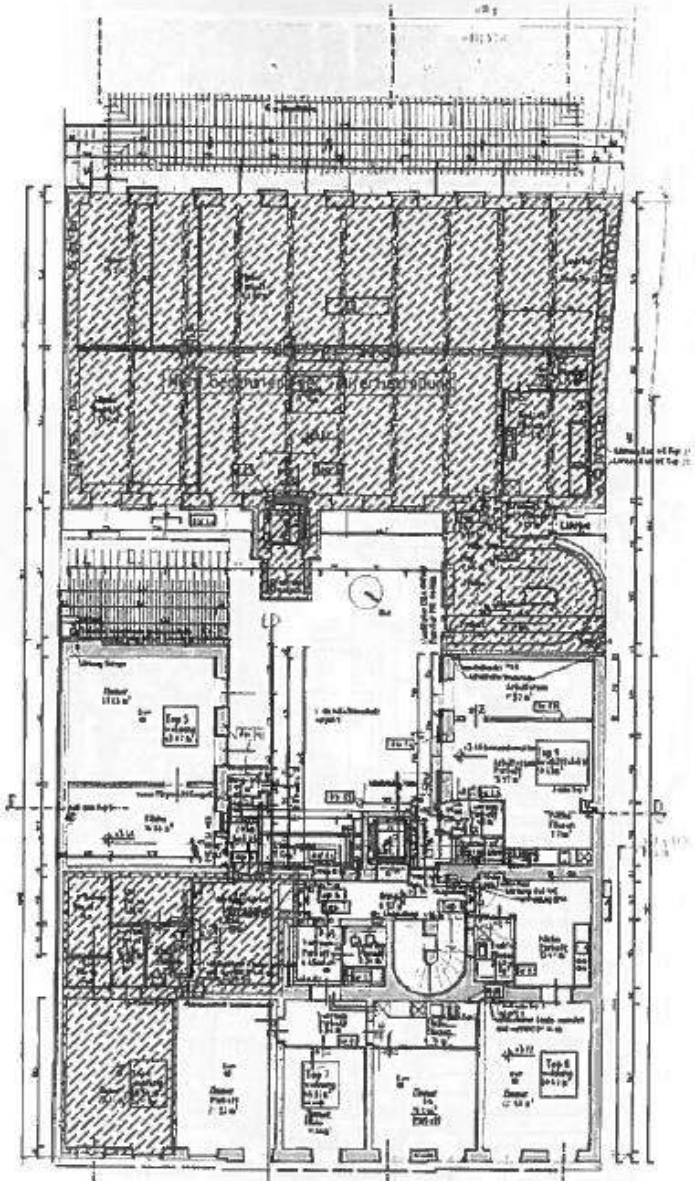
Seite 37/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017

Nutzwertberechnung

OG 1



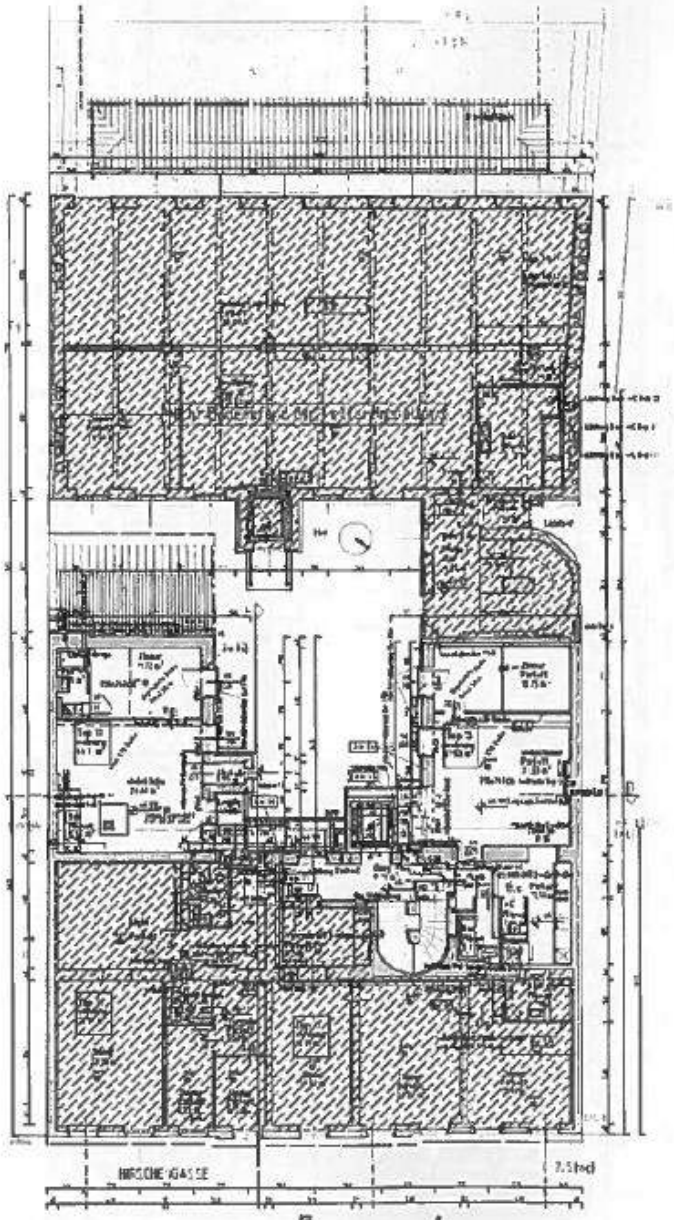
1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 38/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

OG 2



basis-zt
Kaunitzgasse 9/3 1060 Wien
+43 [illegible] 217
office@[illegible].at

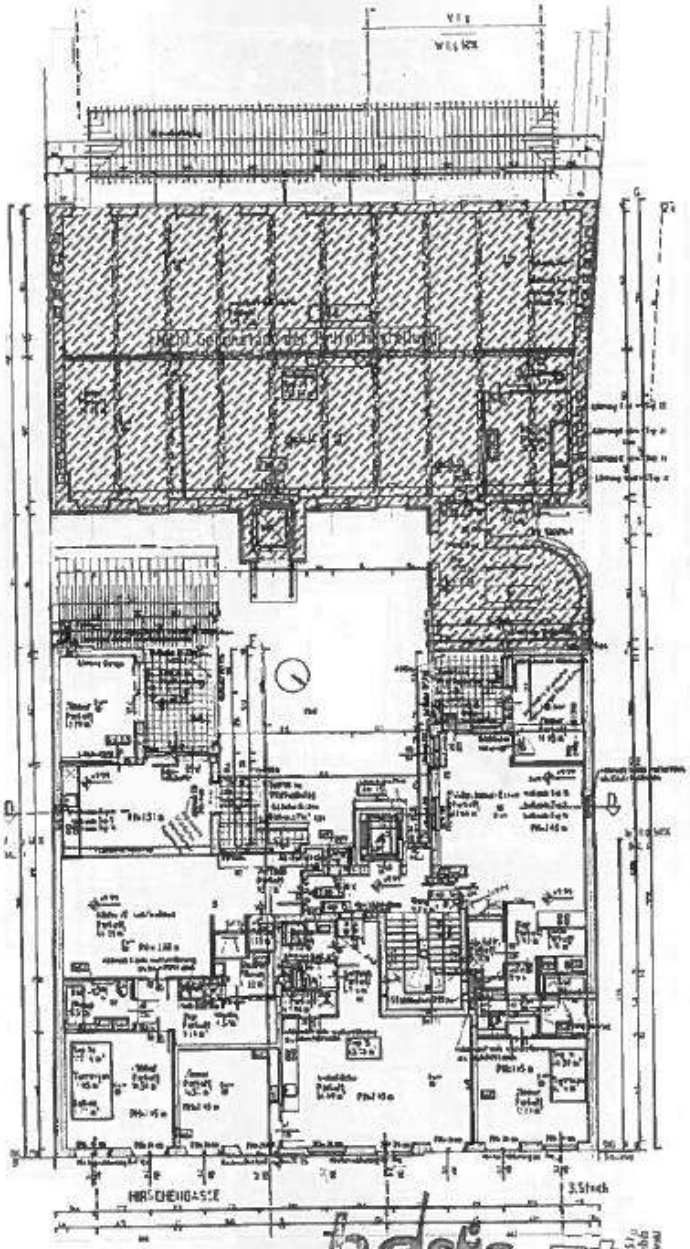
1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 39/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

OG3



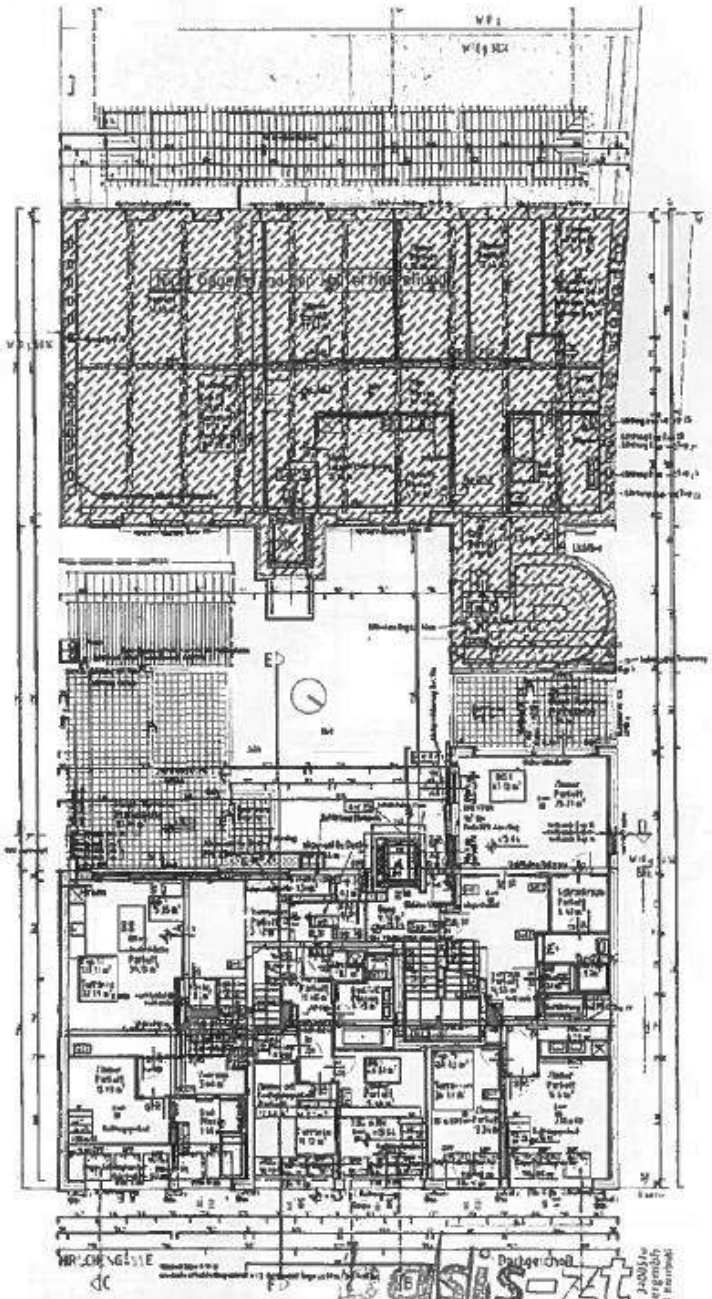
1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 40/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

DG1



1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

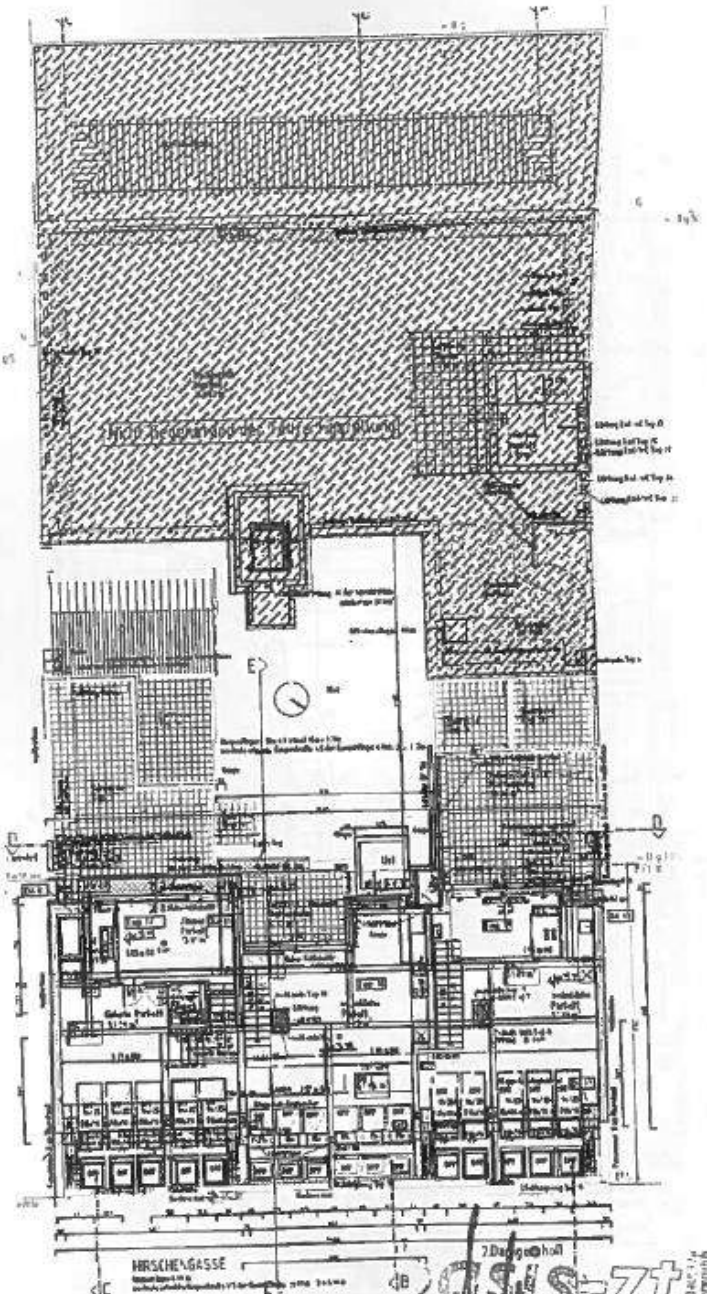
Seite 41/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017

Nutzwertberechnung

DG2



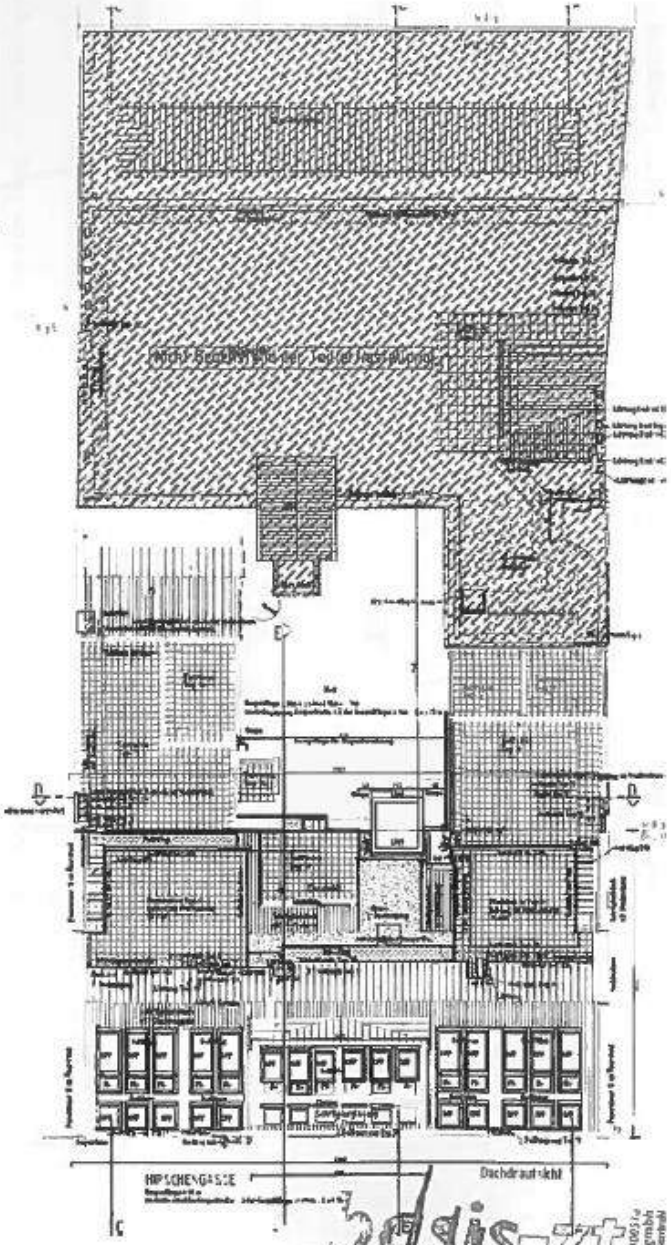
1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 42/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt gmbh, 30. April 2017 Nutzwertberechnung

Dachdraufsicht



1060 Wien, Hirschengasse 5
EZ 381 Kat. Gem.: 01009 Mariahilf

Seite 43/43
B

BG 010 TZ 6603/2017

basis-zt
Kaunitzgasse 9/3, 1030 Wien
+43 660 2217517
office@basis-zt.at
FN 340051 f
ZVR-Nr. 1.131 Kammer

30.4.17

BG 010 TZ 6603/2017

Beilage ./2

A	B	Bi	C	D	E	F
B-LNR	bisherige Top Nr.	neue Top Nr.	Wohnungseigentümer	bisherige Anteile	berichtigte Anteile	Gegenstand des Wohnungseigentums
22	6	5	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	56/2612	51/2672	Wohnung Top 5 mit Gang WC und Einlagerungsraum Top 5
23	5	6	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	63/2612	61/2672	Wohnung Top 6 mit Einlagerungsraum Top 6
24	16	7	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	69/2612	68/2672	Wohnung Top 7 mit Einlagerungsraum Top 7
26	17	9	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	43/2612	42/2672	Geschäftslokal Top 9 mit Einlagerungsraum Top 9
27	9	10	**G&G Wohnprojekt** **Immobiliengesellschaft m.b.H.** **FN 355483w** Schottenbastei 4/7 1010 Wien	56/2612	59/2672	**Wohnung Top 10 mit Einlagerungsraum Top 10**
28	8	11	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	76/2612	75/2672	Wohnung Top 11 mit Einlagerungsraum Top 11

BG 010 TZ 6603/2017

A B-LNR	B bisherige Top Nr.	B1 neue Top Nr.	C Wohnungseigentümer	D bisherige Anteile	E berichtigte Anteile	F Gegenstand des Wohnungseigentums
29	10	12	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	70/2612	66/2672	Wohnung Top 12 mit Einlagerungsraum Top 12
30	19	20	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	95/2612	130/2672	**Magazin Top 20 mit Gang WC und Kohlengrube**
31	3	unverändert	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	28/2612	28/2672	unverändert
32	20	21	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	349/2612	349/2672	Geschäftslokal Top 21 mit Einlagerungsraum Top 21
33	21	22	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	232/2612	203/2672	**Wohnung Top 22 mit Einlagerungsraum Top 22**
34	22	23	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	204/2612	204/2672	Wohnung Top 23 mit Einlagerungsraum Top 23
35	23	24	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	204/2612	204/2672	Wohnung Top 24 mit Einlagerungsraum Top 24

BG 010 TZ 6603/2017

A	B	B1	C	D	E	F
B-LNR	bisherige Top Nr.	neue Top Nr.	Wohnungseigentümer	bisherige Anteile	berichtigte Anteile	Gegenstand des Wohnungseigentums
36	24	25	Gerd Schinko geb. 20.5.1951 Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	237/2612	237/2672	Wohnung Top 25 mit Einlagerungsraum Top 25
38 daraus entsteht lfd. Nr. KFZ 1 bis KFZ 4			WDI Wohndesign Immobiliengesellschaft m.b.H. FN 388240t Schottenbastei 4/7 1010 Wien	49/2612	daraus entsteht lfd. Nr. KFZ 1 bis KFZ 4	Hebeanlage für 5 PKW
NEU entsteht aus B-LNR 38		KFZ 1	WDI Wohndesign Immobiliengesellschaft m.b.H. FN 388240t Schottenbastei 4/7 1010 Wien		10/2672	KFZ Abstellplatz 1 in Garage mit Hebeanlage
NEU entsteht aus B-LNR 38		KFZ 2	WDI Wohndesign Immobiliengesellschaft m.b.H. FN 388240t Schottenbastei 4/7 1010 Wien		10/2672	KFZ Abstellplatz 2 in Garage mit Hebeanlage
NEU entsteht aus B-LNR 38		KFZ 3	WDI Wohndesign Immobiliengesellschaft m.b.H. FN 388240t Schottenbastei 4/7 1010 Wien		10/2672	KFZ Abstellplatz 3 in Garage mit Hebeanlage
NEU entsteht aus B-LNR 38		KFZ 4	WDI Wohndesign Immobiliengesellschaft m.b.H. FN 388240t Schottenbastei 4/7, 1010 Wien		10/2672	KFZ Abstellplatz 4 in Garage mit Hebeanlage

BG 010 TZ 6603/2017

A	B	B1	C	D	E	F
B-LNR	bisherige Top Nr.	neue Top Nr.	Wohnungseigentümer	bisherige Anteile	berichtigte Anteile	Gegenstand des Wohnungseigentums
39	2	unverändert	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	62/2612	59/2672	unverändert
40	4	unverändert	**Gerd Schinko** **geb. 20.5.1951** Hirschengasse 5/Hoftrakt 1060 Wien	50/2612	49/2672	**Atelier Top 4 mit Einlagerungsraum Top 4**
42	11	**14**	**WDI Wohndesign Immobiliengesellschaft m.b.H.** **FN 388240t** **Schottenbastei 4/7** **1010 Wien**	118/2612	107/2672	**Wohnung Top 14 mit Einlagerungsraum Top 14**
43	12	**16**	**WDI Wohndesign Immobiliengesellschaft m.b.H.** **FN 388240t** **Schottenbastei 4/7** **1010 Wien**	103/2612	83/2672	**Wohnung Top 16 mit Einlagerungsraum Top 16**
NEU entsteht aus B-LNR 42 und 43		**15**	**WDI Wohndesign Immobiliengesellschaft m.b.H.** **FN 388240t** **Schottenbastei 4/7** **1010 Wien**	**entsteht aus B-LNR 42 und 43**	**65/2672**	**Wohnung Top 15 mit Einlagerungsraum Top 15**
44	13	**17**	**WDI Wohndesign Immobiliengesellschaft m.b.H.** **FN 388240t** **Schottenbastei 4/7** **1010 Wien**	121/2612	121/2672	**Wohnung Top 17 mit Einlagerungsraum Top 17**

BG 010 TZ 6603/2017

A	B	B1	C	D	E	F
B-LNR	bisherige Top Nr.	neue Top Nr.	Wohnungseigentümer	bisherige Anteile	berichtigte Anteile	Gegenstand des Wohnungseigentums
46	15	19	**WDI Wohndesign Immobiliengesellschaft m.b.H. FN 388240t Schottenbastei 4/7 1010 Wien**	110/2612	124/2672	**Wohnung Top 19 mit Einlagerungsraum Top 19**
47	7	8	**Robert Kratky geb. 16.5.1973** Steiner Landstraße 70 3504 Krems an der Donau	44/2612	44/2672	Wohnung Top 8 mit Einlagerungsraum Top 8
48	1	unverändert	**Dr. Stefan Vieweg geb. 8.3.1965** Schrutkagasse 51/7 1130 Wien	25/2612	26/2672	**Geschäftslokal Top 1**
49	18	13	**Natalia Guelmami geb. 31.3.1986 Herrengasse 19/Stiege 2/Tür 9 1010 Wien**	71/2612	71/2672	**Wohnung Top 13 mit Einlagerungsraum Top 13**
50	14	18	**Petter Homdrum geb. 17.11.1955 Theresiengasse 14c 2380 Perchtoldsdorf**	77/5224	53/2672	**Wohnung Top 18 mit zwei Einlagerungsräumen Top 18**
51			**Dr. Eva-Maria Homdrum geb. 14.10.1960 Theresiengasse 14c 2380 Perchtoldsdorf**	77/5224	53/2672	

BG 010 TZ 6603/2017

B.R.Z. 775/2017

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn Doktor Bernd **Schmied**, geboren am 18.12.1968 (achtzehnten Dezember neunzehnhundertachtundsechzig), 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1a, wird bestätigt. ----------

St.Pölten, am 10.07.2017 (zehnten Juli zweitausendsiebzehn).----------

Gebühr in Höhe von
14,30 entrichtet.

MAG. MICHAELA SATTLER öffentliche Notarin 2 St. Pölten, NÖ REPUBLIK ÖSTERREICH

öffentliche Notarin

BG 010 TZ 6603/2017

MAG. MICHAELA SATTLER
öffentliche Notarin
REPUBLIK ÖSTERREICH
St. Pölten, NÖ

BG 010 TZ 6603/2017

Amtsgutachten vom 04. April 2024

Stadt Wien | Technische Stadterneuerung

Gruppe Miet- und
Nutzwertberechnung
Maria-Restituta-Platz 1
1200 Wien
Telefon +43 1 4000 DW
Fax +43 1 4000 99 8025
post@ma25.wien.gv.at
wien.gv.at

AMTSGUTACHTEN

zur Ermittlung der Nutzfläche

1060 Wien, Hirschengasse 5

Datum: 04.04.2024

Geschäftszahl: 1158957-2023-5

Erreichbarkeit: Station Handelskai, Linien U6, 51, 52, 53, 57, 545, 5A, 11A, 11B

Stadt Wien

1 Angaben zum Auftrag:

Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 50
Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle
für wohnrechtliche Angelegenheiten
Wiener Schlichtungsstelle
Dezernat I

Muthgasse 62, 1. Stock, Riegel G
1190 Wien
Telefon +43 1 4000 74498
Fax +43 1 4000 9910989
E-Mail: ks@ma50.wien.gv.at

Eingangsdatum der Beauftragung:
21.09.2023

Gegenstand der Beauftragung:
Nutzfläche nach § 17 MRG

Stichtag(e) der Vermessung:
21.09.2023

Gegenstand der Vermessung:
1060 Wien, Hirschengasse 5

Anwesende bei der Besichtigung:

Vertreter ASt	Hr. Dr. Franz Kienesberger (LTRA Rechtsanwälte Attorneys at law)

Geschäftszahl: 1158957-2023-5

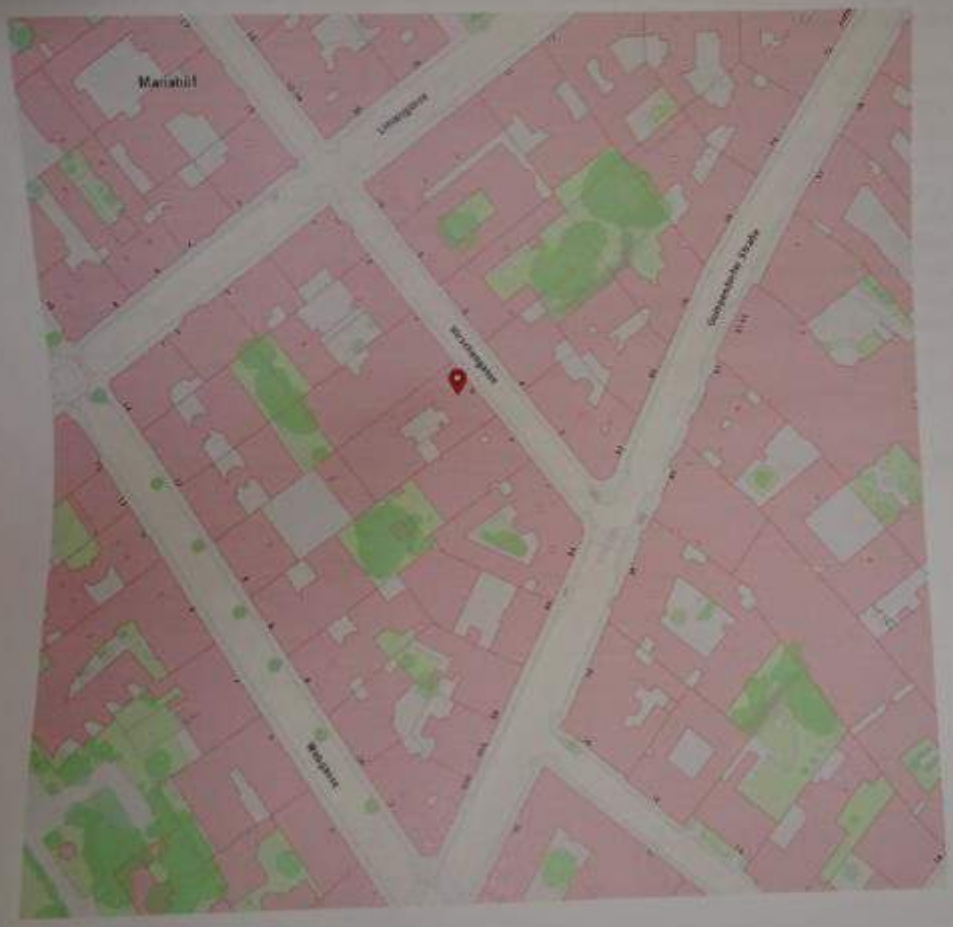
Datum: 04.04.2024

Erreichbarkeit: Station Handelskai, Linien: U6, S1, S2, S3, S7, S45, 5A, 11A, 11B

Stadt Wien

Seite 3/38

1.1 Lage der Liegenschaft



Datum: 04.04.2024

Geschäftszahl: 1158957-2023-5

Erreichbarkeit: Station Handelskai, Linien U6, 51, 52, 53, 57, 54A, 5A, 11A, 13A

Stadt Wien

2 Grundlagen der Bewertung

Grundlage der Vermessung sind die gesetzlichen Bestimmungen unter Berücksichtigung nachfolgender Berechnungsregeln:

Dreieck: Wurzel aus (s * (s - a) * (s - b) * (s – c)) — s = U / 2 ; U = Umfang
Kreisabschnitt: (3 h * h + 4 s * s) * h / 6 s) — s = Sehne, h = Höhe
Eckabschnitt: (s * s) / 4
Rechteck: a * b
Trapez: h * (a + c) * ½ — h= Höhe, a , c = parallele Seiten
Kreis: r * r * π
Quadrat: a * a
Ellipse: Flächenformel a * b * π
Halbe Ellipse: Flächenformel (a * b * π) / 2
Viertel Ellipse: Flächenformel (a * b * π) / 4

Datum: 04.04.2024

Geschäftszahl: 1158957-2023-5

Erreichbarkeit: Station Handelskai, Linien: U6, 51, 52, 53, 57, S45, 5A, 11A, 11B

3 Feststellung der Naturmaße

3.1 Angaben zum Mietgegenstand (Stiege 1 / Erdgeschoß / Top "Stapelgarage") zum Besichtigungszeitpunkt:

Anschrift: 1060 Wien, Hirschengasse 5 / Stiege 1 / Erdgeschoß / Top "Stapelgarage"
Nutzungsart: Garage
Vermessen am: 06.12.2023
Vermessen von: Stefan Döltl (DistoTMD810 touch, 5383310200)

Raum	Flächenform	Detailmaße			Nutzfläche
Erdgeschoß					
Garage	+ Rechteck	5,50 m	8,29 m		
	+ Rechteck	5,50 m	8,29 m		91,20 m²
				Summe Erdgeschoß	**91,20 m²**
				Gesamtsumme	**91,20 m²**

Geschäftszahl: 1158957-2023-5

Datum: 04.04.2024

Erreichbarkeit: Station Handelskai, Linien: U6, S1, S2, S3, S7, S45, 5A, 11A, 11B

Stadt Wien

3.2 Angaben zum Mietgegenstand (Stiege 1 / Erdgeschoß / Top 1) zum Besichtigungszeitpunkt:

Anschrift: 1060 Wien, Hirschengasse 5 / Stiege 1 / Erdgeschoß / Top 1
Nutzungsart: Wohnung
Vermessen am: 06.12.2023
Vermessen von: Stefan Dölt (DistoTMD810 touch, 5383310200)

Raum	Flächenform	Detailmaße			Nutzfläche
Erdgeschoß					
Vorraum	• Rechteck	4,57 m	1,20 m		5,48 m²
Wohnküche	• Rechteck	3,25 m	4,94 m		
	• Rechteck	2,43 m	0,63 m		
	• Rechteck	1,60 m	0,16 m		17,85 m²
Duschraum	• Rechteck	1,93 m	0,91 m		1,76 m²
WC	• Rechteck	0,86 m	1,34 m		1,15 m²
				Summe Erdgeschoß	**26,24 m²**
				Gesamtsumme	**26,24 m²**

Geschäftszahl: 1/58957-2023-5 Datum: 04.04.2024

Stadt Wien

3.3 Angaben zum Mietgegenstand (Stiege 1 / Erdgeschoß / Top 2) zum Besichtigungszeitpunkt:

Anschrift: 1060 Wien, Hirschengasse 5 / Stiege 1 / Erdgeschoß / Top 2
Nutzungsart: Geschäft
Vermessen am: 07.03.2024
Vermessen von: Stefan Döltl (DistoTMD810 touch, 5383310200)

Raum	Flächenform	Detailmaße			Nutzfläche
Erdgeschoß					
Verkaufsraum	+ Rechteck	3,89 m	5,29 m		20,58 m²
Verkaufsraum	+ Rechteck	3,96 m	5,31 m		21,03 m²
Flur	+ Rechteck	1,99 m	2,15 m		
	+ Rechteck	0,84 m	1,71 m		5,72 m²
WC	+ Rechteck	1,19 m	1,60 m		1,90 m²
				Summe Erdgeschoß	49,23 m²
				Gesamtsumme	49,23 m²

Geschäftszahl: 1158957-2023-5

Datum: 04.04.2024

3.5 Angaben zum Mietgegenstand (Stiege 1 / 1. Stock / Top 5) zum Besichtigungszeitpunkt:

Anschrift: 1060 Wien, Hirschengasse 5 / Stiege 1 / 1. Stock / Top 5
Nutzungsart: Wohnung
Vermessen am: 06.12.2023
Vermessen von: Stefan Döltl (DistoTMD810 touch, 5383310200)

Raum	Flächenform	Detailmaße			Nutzfläche
1. Stock					
Küche mit Duschgelegenheit	+ Rechteck	5,72 m	2,34 m		13,38 m²
Zimmer	+ Rechteck	5,20 m	5,34 m		27,77 m²
Gang - WC (Alleinbenützung)	+ Rechteck	0,96 m	0,88 m		
	- Rechteck	0,23 m	0,08 m		0,82 m²
				Summe 1. Stock	**41,97 m²**
				Gesamtsumme	**41,97 m²**

Geschäftszahl: 1158957-2023-5

Datum: 04.04.2024

Erreichbarkeit: Station Hasnerplatz, Linien: U6, S1, S2, S3, S7, S45, 5A, 13A, 0B

Stadt Wien

3.6 Angaben zum Mietgegenstand (Stiege 1 / 1. Stock / Top 6) zum Besichtigungszeitpunkt:

Anschrift: 1060 Wien, Hirschengasse 5 / Stiege 1 / 1. Stock / Top 6
Nutzungsart: Wohnung
Vermessen am: 06.12.2023
Vermessen von: Stefan Döltl (DistoTMD810 touch, 5383310200)

Raum	Flächenform	Detailmaße			Nutzfläche
1. Stock					
Küche	+ Rechteck	3,67 m	2,98 m		
	+ Rechteck	1,55 m	0,36 m		11,50 m²
Zimmer	+ Rechteck	1,25 m	1,69 m		
	+ Rechteck	3,26 m	4,04 m		15,28 m²
Bad/WC	+ Rechteck	1,56 m	2,27 m		
	+ Rechteck	0,72 m	0,39 m		3,82 m²
Zimmer	+ Rechteck	5,36 m	4,07 m		21,82 m²
				Summe 1. Stock	**52,42 m²**
				Gesamtsumme	**52,42 m²**

3.7 Angaben zum Mietgegenstand (Stiege 1 / 1. Stock / Top 7) zum Besichtigungszeitpunkt:

Anschrift: 1060 Wien, Hirschengasse 5 / Stiege 1 / 1. Stock / Top 7
Nutzungsart: Wohnung
Vermessen am: 06.12.2023
Vermessen von: Stefan Döltl (DistoTMD810 touch, 5383310200)

Raum	Flächenform	Detailmaße			Nutzfläche
1. Stock					
Vorraum	+ Rechteck	1,80 m	2,39 m		4,30 m²
Bad/WC	+ Rechteck	1,66 m	2,36 m		3,92 m²
Flur	+ Rechteck	3,01 m	1,84 m		5,54 m²
Zimmer	+ Rechteck	4,01 m	5,34 m		21,41 m²
Kabinett	+ Rechteck	3,00 m	3,41 m		10,23 m²
Küche	+ Rechteck	4,04 m	1,78 m		7,19 m²
Zimmer	+ Rechteck	4,06 m	3,46 m		14,05 m²
				Summe 1. Stock	**66,64 m²**
				Gesamtsumme	**66,64 m²**

Datum: 04.04.2024

Geschäftszahl: 1158957-2023-5

3.9 Angaben zum Mietgegenstand (Stiege 1 / 1. Stock / Top 9) zum Besichtigungszeitpunkt:

Anschrift: 1060 Wien, Hirschengasse 5 / Stiege 1 / 1. Stock / Top 9
Nutzungsart: Wohnung
Vermessen am: 07.03.2024
Vermessen von: Stefan Döltl (DistoTMD810 touch, 5383310200)

Raum	Flächenform	Detailmaße			Nutzfläche
1. Stock					
Vorraum	+ Rechteck	1,22 m	1,24 m		1,51 m²
Dusche/WC	+ Rechteck	1,00 m	1,61 m		1,61 m²
Zimmer	+ Rechteck	2,94 m	5,04 m		
	- Rechteck	0,60 m	0,17 m		14,72 m²
Küche	+ Rechteck	2,25 m	3,71 m		8,35 m²
Kabinett	+ Rechteck	2,29 m	5,04 m		11,54 m²
				Summe 1. Stock	**37,73 m²**
				Gesamtsumme	**37,73 m²**

Stadt Wien

Seite 15/38

3.11 Angaben zum Mietgegenstand (Stiege 1 / 2. Stock / Top 11) zum Besichtigungszeitpunkt:

Anschrift: 1060 Wien, Hirschengasse 5 / Stiege 1 / 2. Stock / Top 11
Nutzungsart: Wohnung
Vermessen am: 06.12.2023
Vermessen von: Stefan Döltl (DistoTMD810 touch, 5383310200)

Raum	Flächenform	Detailmaße			Nutzfläche
2. Stock					
Vorraum	+ Rechteck	4,00 m	1,21 m		
	+ Rechteck	1,40 m	0,52 m		
	+ Rechteck	1,07 m	1,38 m		7,05 m²
Dusche/WC	+ Rechteck	1,58 m	2,48 m		3,92 m²
Flur	+ Rechteck	2,56 m	1,55 m		3,97 m²
Abstellraum	+ Rechteck	2,56 m	1,41 m		3,61 m²
Kabinett	+ Rechteck	2,50 m	2,25 m		
	+ Rechteck	1,75 m	2,11 m		9,32 m²
Kabinett	+ Rechteck	1,48 m	2,75 m		
	+ Rechteck	0,38 m	1,64 m		4,69 m²
Küche	+ Rechteck	5,04 m	3,70 m		
	+ Rechteck	4,19 m	0,48 m		20,66 m²
Zimmer	+ Rechteck	5,39 m	4,18 m		22,53 m²
				Summe 2. Stock	75,75 m²
				Gesamtsumme	75,75 m²

Geschäftszahl: 1158957-2023-5

Stadt Wien

3.12 Angaben zum Mietgegenstand (Stiege 1 / 2. Stock / Top 12) zum Besichtigungszeitpunkt:

Anschrift: 1060 Wien, Hirschengasse 5 / Stiege 1 / 2. Stock / Top 12
Nutzungsart: Wohnung
Vermessen am: 06.12.2023
Vermessen von: Stefan Döltl (DistoTMD810 touch, 5383310200)

Raum	Flächenform	Detailmaße			Nutzfläche
2. Stock					
Küche mit Duschgelegenheit	+ Rechteck	2,86 m	2,52 m		
	+ Rechteck	1,70 m	0,79 m		8,55 m²
Flur	+ Rechteck	1,14 m	2,89 m		
	+ Rechteck	0,44 m	1,40 m		3,91 m²
Kabinett	+ Rechteck	2,90 m	3,73 m		
	+ Rechteck	0,44 m	1,41 m		11,44 m²
Zimmer	+ Rechteck	4,30 m	5,39 m		23,18 m²
Flur	+ Rechteck	1,31 m	2,13 m		
	+ Rechteck	0,52 m	0,34 m		2,97 m²
Dusche/WC	+ Rechteck	1,68 m	2,57 m		
	- Rechteck	0,46 m	0,10 m		4,27 m²
Zimmer	+ Rechteck	3,98 m	3,20 m		
	+ Rechteck	2,11 m	0,41 m		13,61 m²
				Summe 2. Stock	**67,93 m²**
				Gesamtsumme	**67,93 m²**

Stadt Wien

Seite 36/38

4 Zusammenstellung der Nutzflächen

Anschrift: 1060 Wien, Hirschengasse 5

Stiege	Geschoß	Tür-Nr	Nutzungsart	Nutzfläche
Stiege 1	Erdgeschoß	Top "Stapelgarage"	Garage	91,20 m²
Stiege 1	Erdgeschoß	Top 1	Wohnung	26,24 m²
Stiege 1	Erdgeschoß	Top 2	Geschäft	49,23 m²
Stiege 1	Erdgeschoß	Top 4	Wohnung	45,66 m²
Stiege 1	1. Stock	Top 5	Wohnung	41,97 m²
Stiege 1	1. Stock	Top 6	Wohnung	52,42 m²
Stiege 1	1. Stock	Top 7	Wohnung	66,64 m²
Stiege 1	1. Stock	Top 8	Wohnung	39,62 m² geschätzt
Stiege 1	1. Stock	Top 9	Wohnung	37,73 m²
Stiege 1	2. Stock	Top 10	Wohnung	47,34 m² geschätzt
Stiege 1	2. Stock	Top 11	Wohnung	75,75 m²
Stiege 1	2. Stock	Top 12	Wohnung	67,93 m²
Stiege 1	2. Stock	Top 13	Wohnung	57,53 m² geschätzt
Stiege 1	3. Stock	Top 14	Wohnung	106,96 m²
Stiege 1	3. Stock	Top 15	Wohnung	63,59 m²
Stiege 1	3. Stock	Top 16	Wohnung	80,63 m²
Stiege 1	Dachgeschoß	Top 17	Wohnung	128,11 m²

Geschäftszahl: 1158957-2023-5

Datum: 04.04.2024

Erreichbarkeit: Station Handelskai, Linien: U6, S1, S2, S3, S7, S45, 5A, 11A, 11B

Seite 37/38

Stiege	Geschoß	Tür-Nr	Nutzungsart	Nutzfläche
Stiege 1	Dachgeschoß, Zwischengeschoß	Top 18	Wohnung	geschätzt 96,89 m²
Stiege 1	Dachgeschoß, Zwischengeschoß	Top 19	Wohnung	129,99 m²
Stiege 2	Kellergeschoß, Erdgeschoß	Top 20	Magazin	244,67 m²
Stiege 2	Erdgeschoß	Top 21	Lager	333,45 m²
Stiege 2	Erdgeschoß	Top 3	Garage	46,63 m²
Stiege 2	1. Stock	Top 22	Lager	220,42 m²
Stiege 2	2. Stock	Top 23	Lager	219,37 m²
Stiege 2	3. Stock	Top 24	Lager	221,61 m²
Stiege 2	4. Stock, Zwischengeschoß	Top 25	Wohnung	219,46 m²
			Summe Nutzfläche	**2.811,04 m²**

Etwaige Terrassen, Balkone, Freiflächen etc. werden lt. MRG 1981 bei der Nutzflächenermittlung nicht berücksichtigt. Im Zuge der Vermessung konnte keine Hauswartwohnung festgestellt werden.

Die Stapelgarage besteht aus 4 PKW-Stellplätzen, die sich auf zwei Ebenen zu je 45,60 m² aufteilen, wobei pro Ebene zwei PKW-Stellplätze zu je ca. 12,00 m² bestehen.

Stadt Wien

Seite 38/38

Der/Die Amtssachverständige
Heinz Maras TKK
Telefon +43 1 4000 25157
heinz.maras.hm1@wien.gv.at

Für den Abteilungsleiter

Gerhard Pock IWkm

Stadt Wien

Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.wien.gv.at/amtssignatur

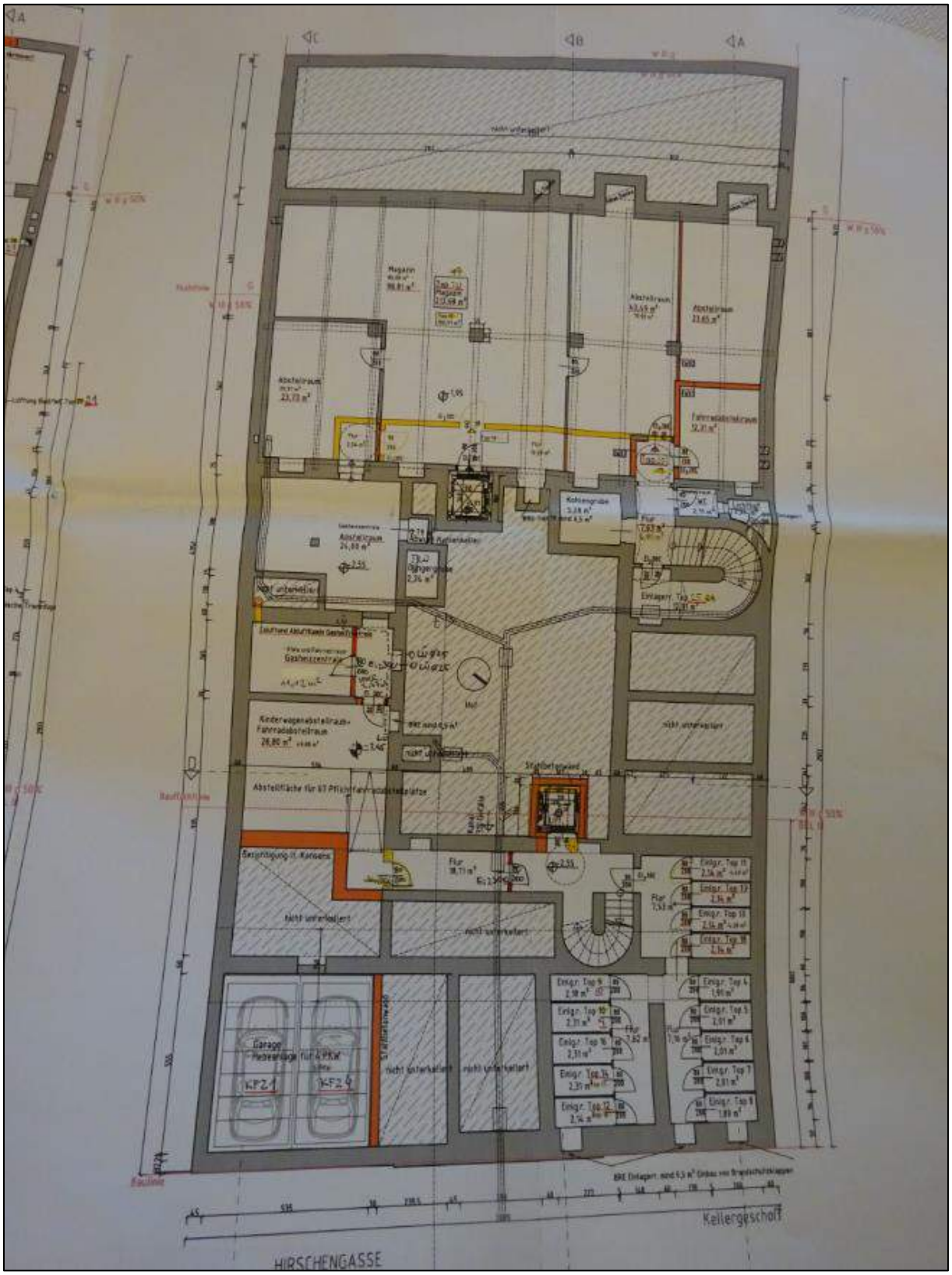
Geschäftszahl: 1158957/2023-6

Datum: 04.04.2024

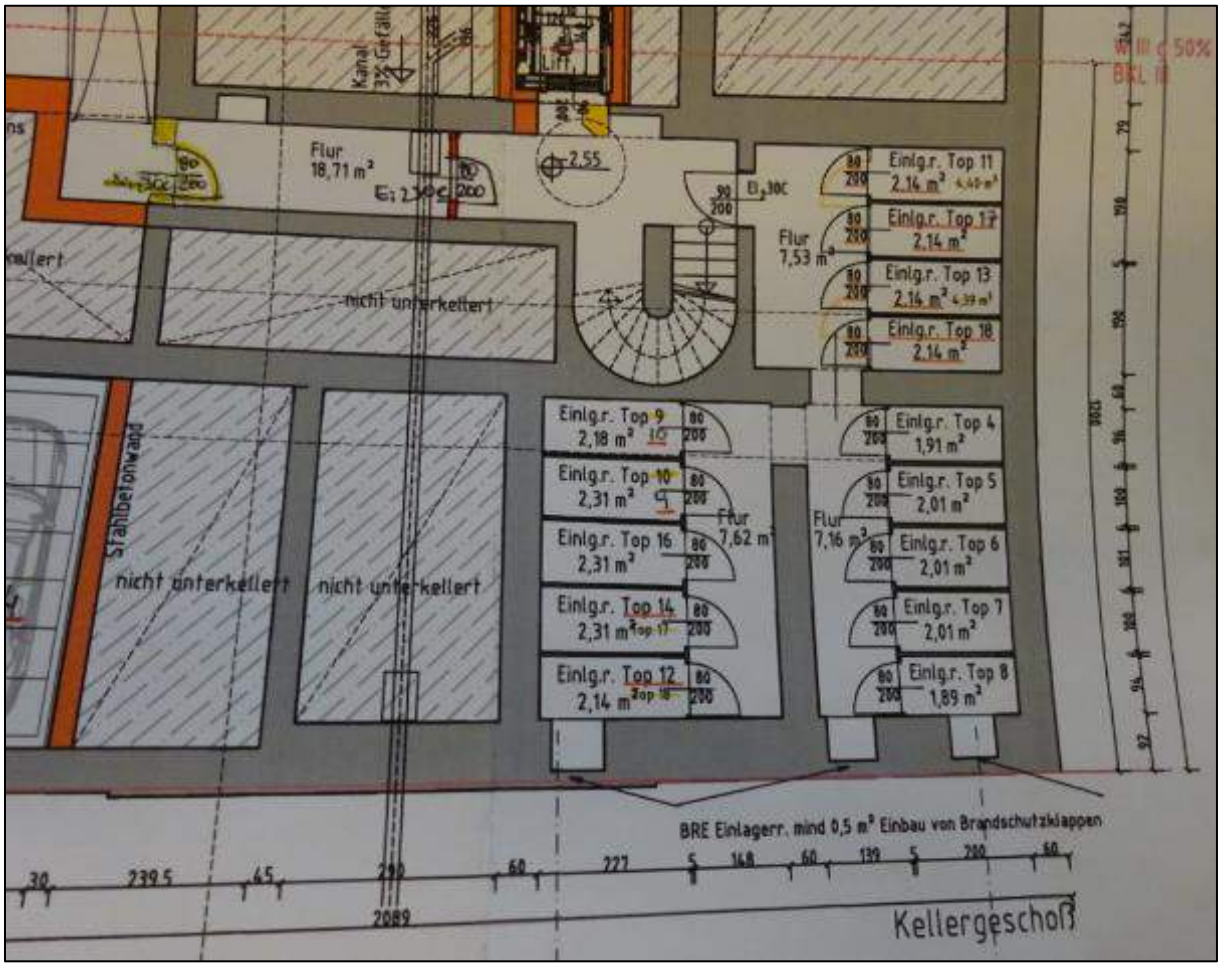
1. Planwechsel 2016: Plankopf

1. Planwechsel 2016: Lageplan

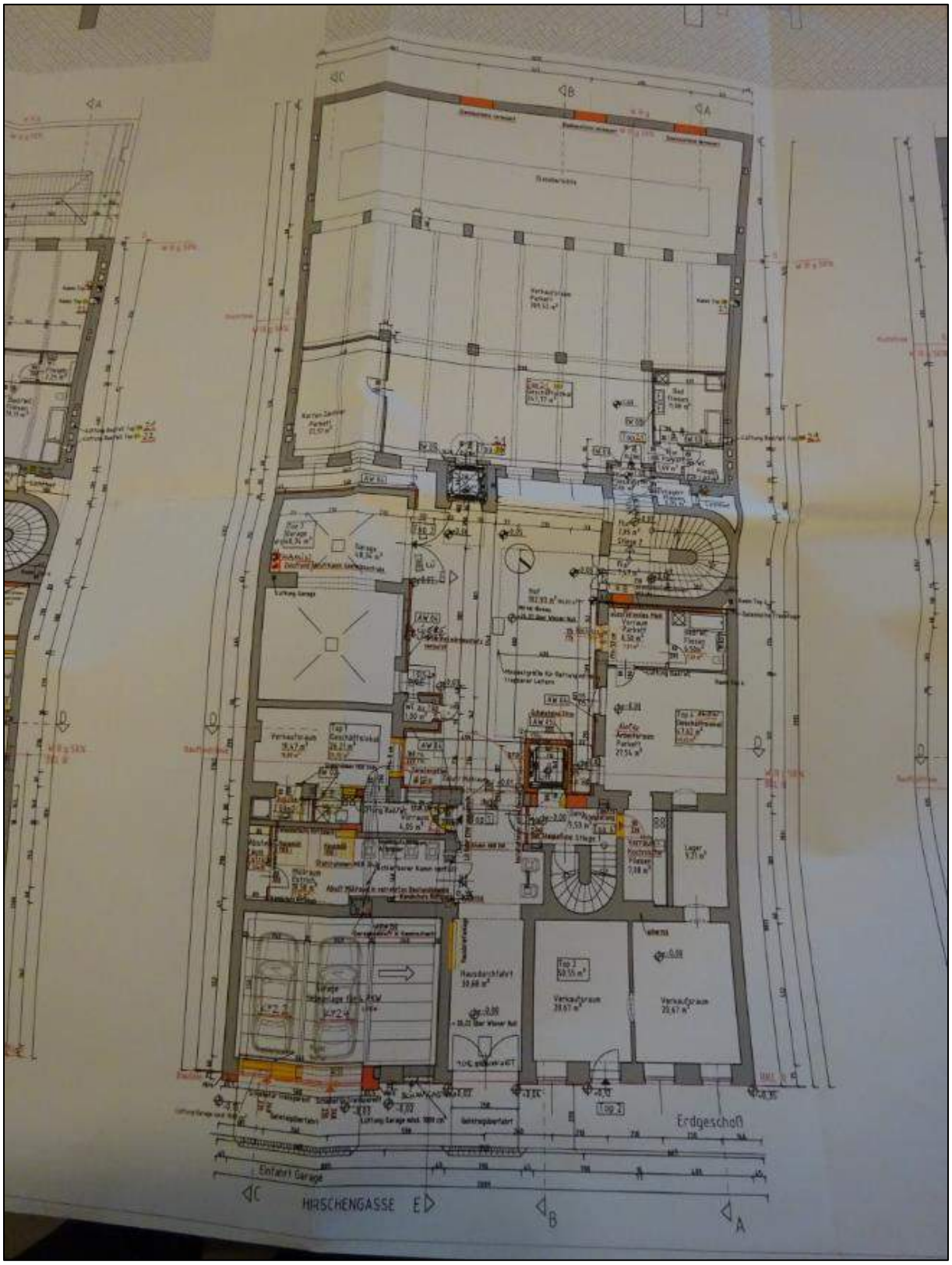
1. Planwechsel 2016: Grundriss Kellergeschoß



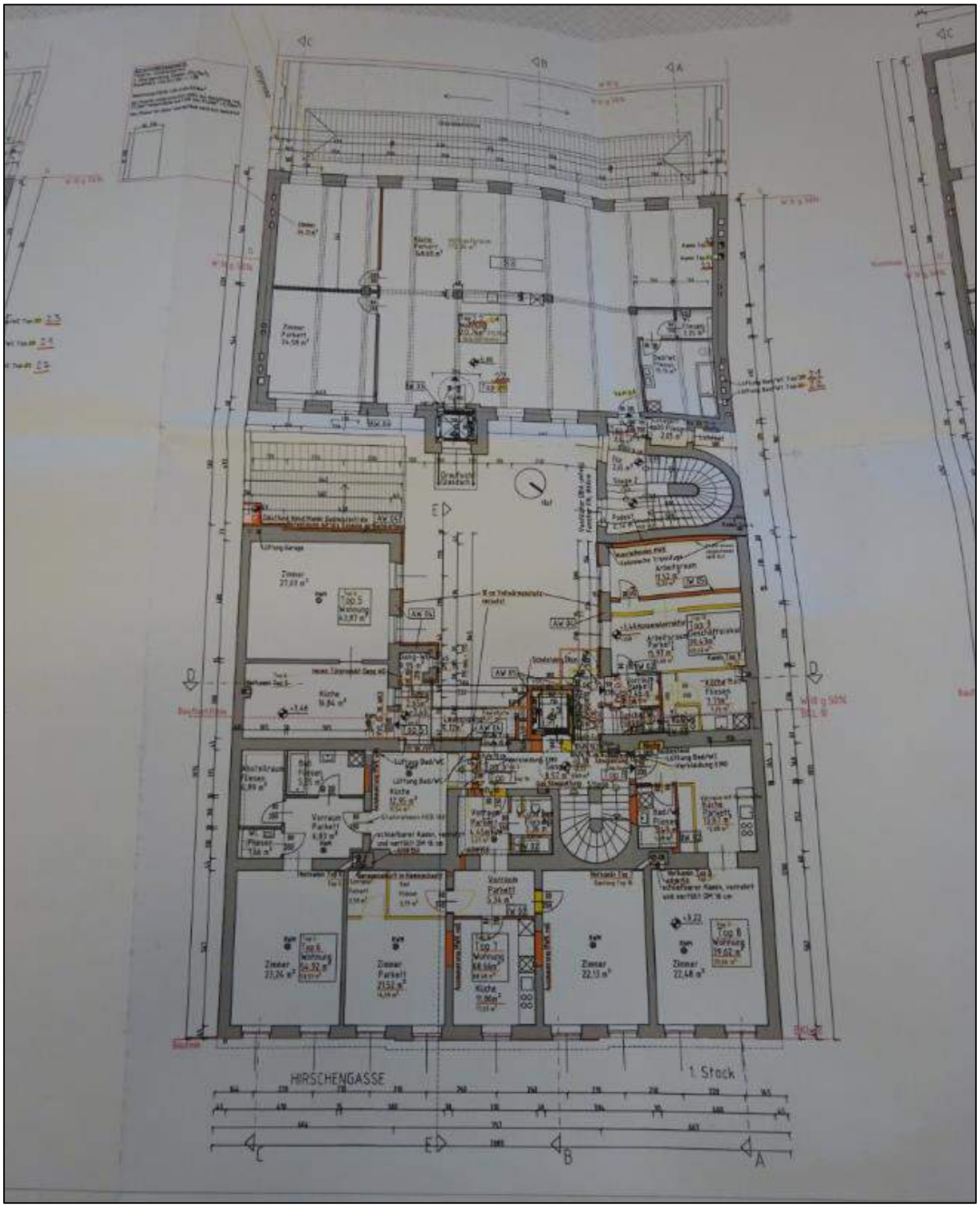
1. Planwechsel 2016: Grundriss Kellergeschoß – Einlagerungsraum Top 9



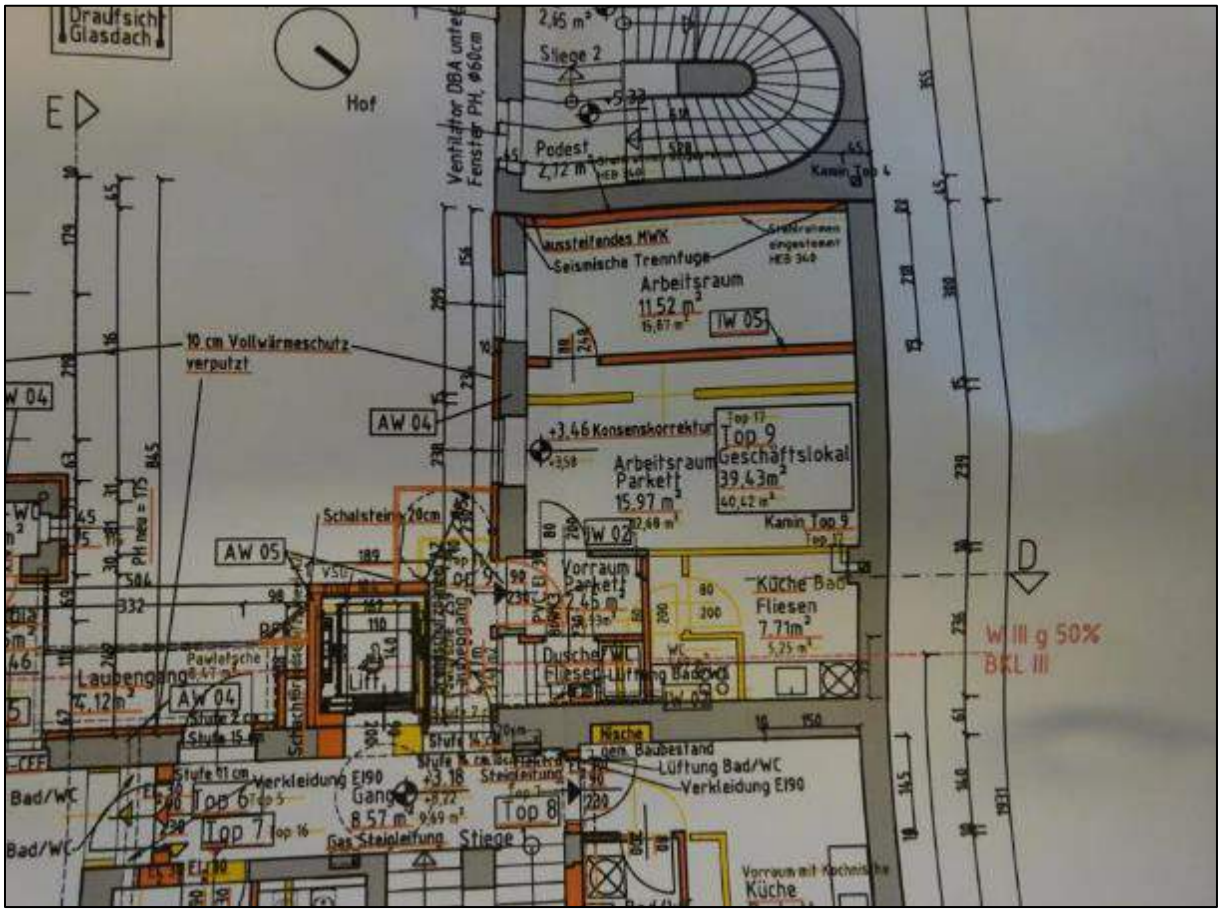
1. Planwechsel: Grundriss Erdgeschoß



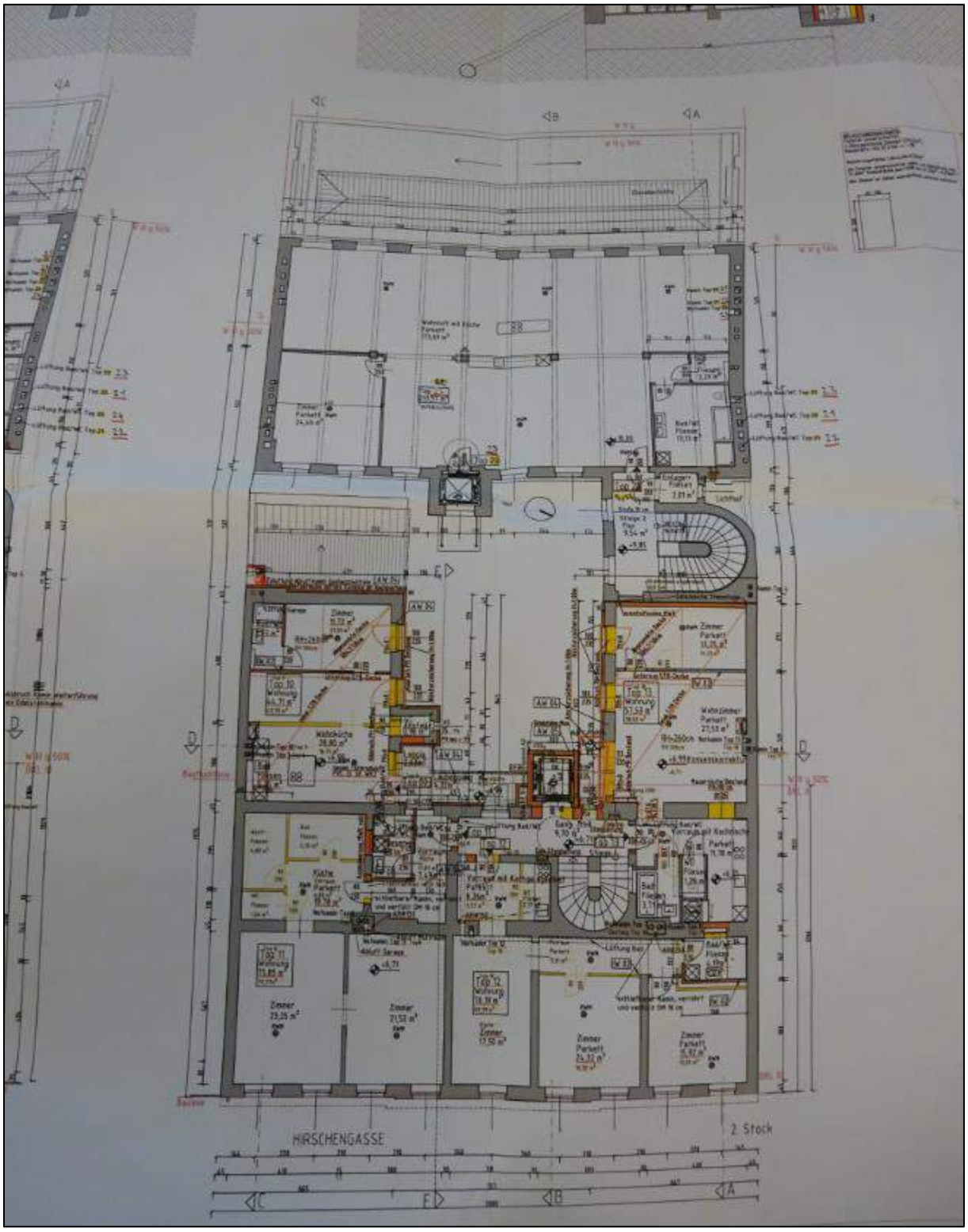
1. Planwechsel: Grundriss 1. Obergeschoß



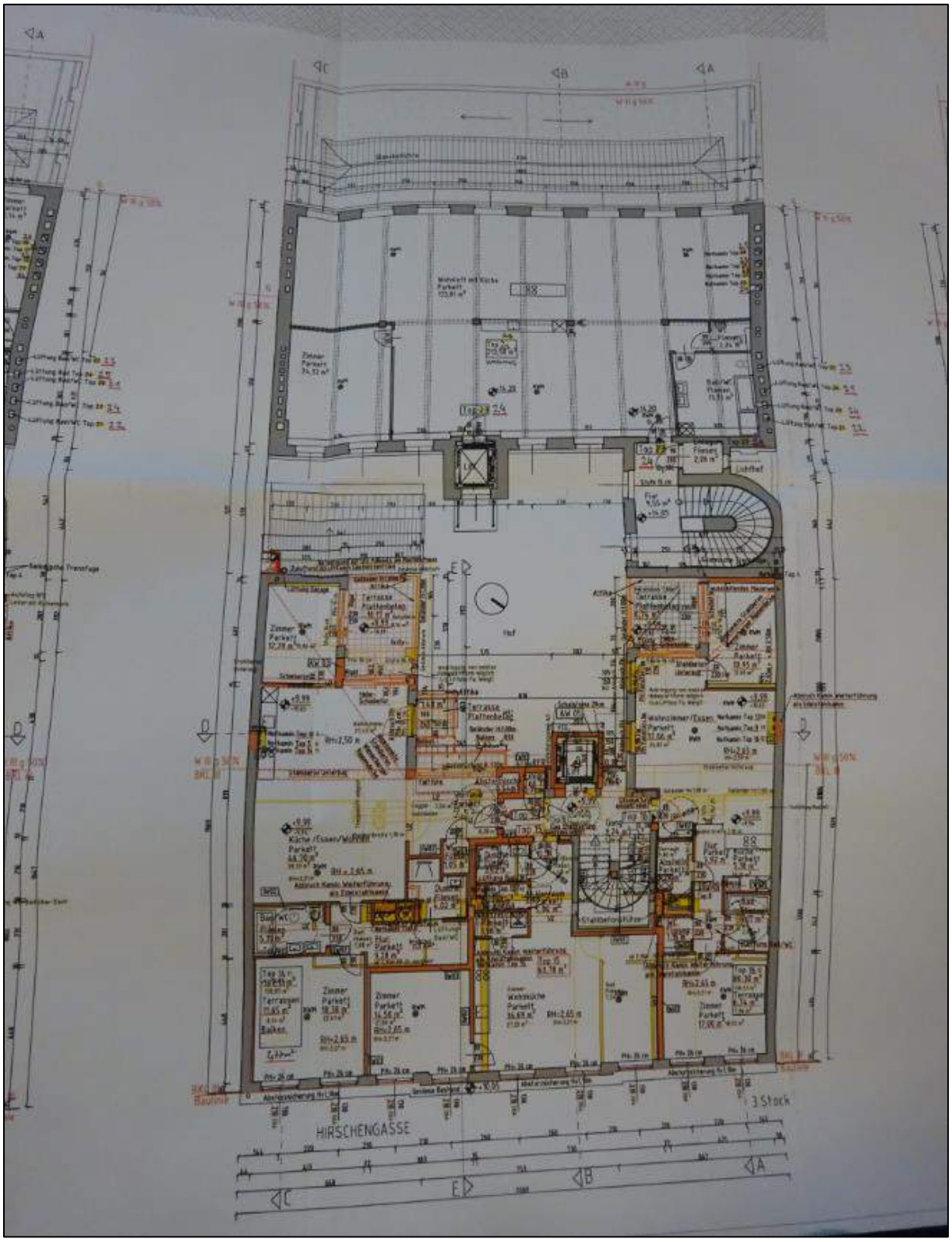
1. Planwechsel: Grundriss 1. Obergeschoß – Geschäftslokal Top 9



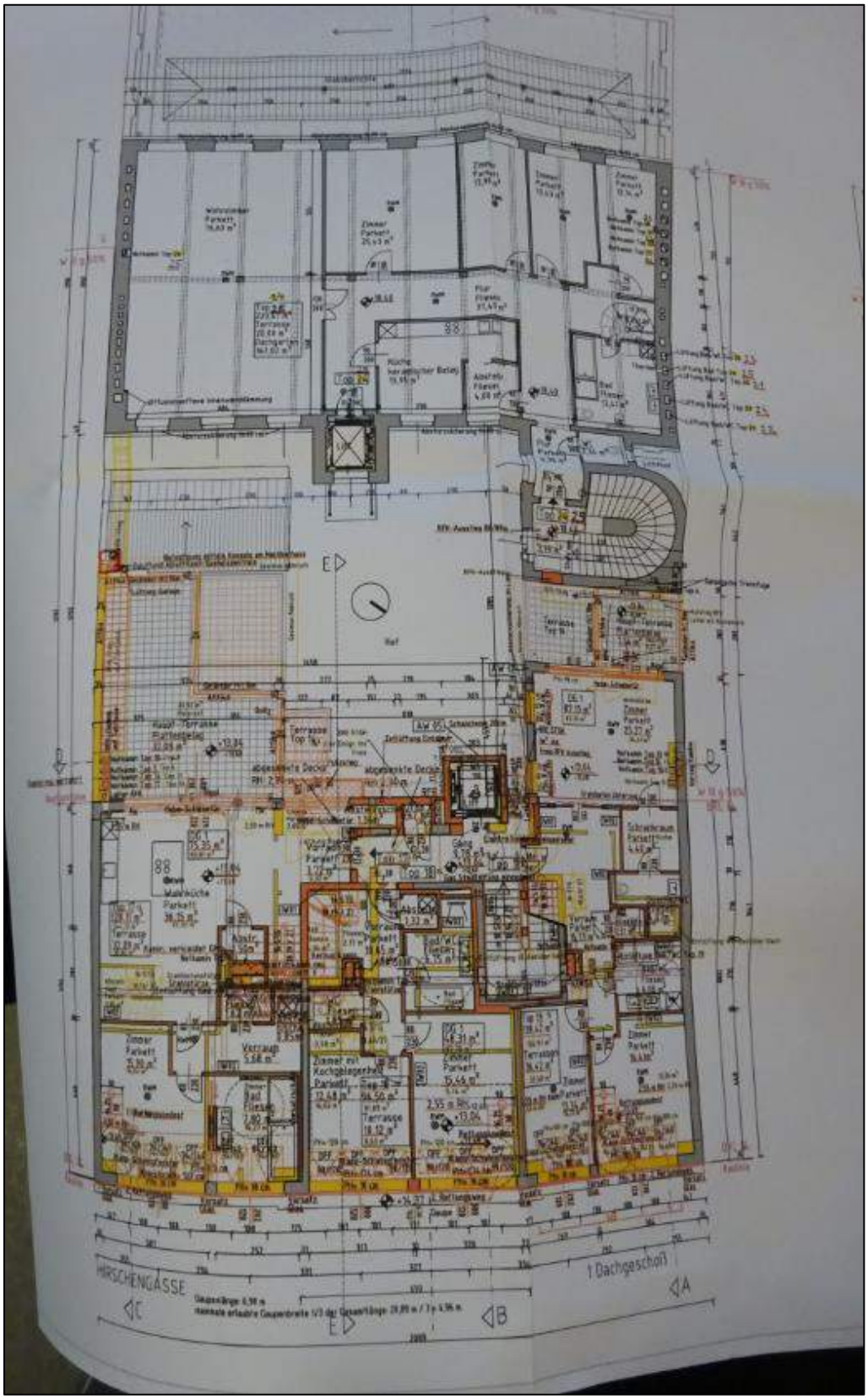
1. Planwechsel 2016: Grundriss 2. Obergeschoß



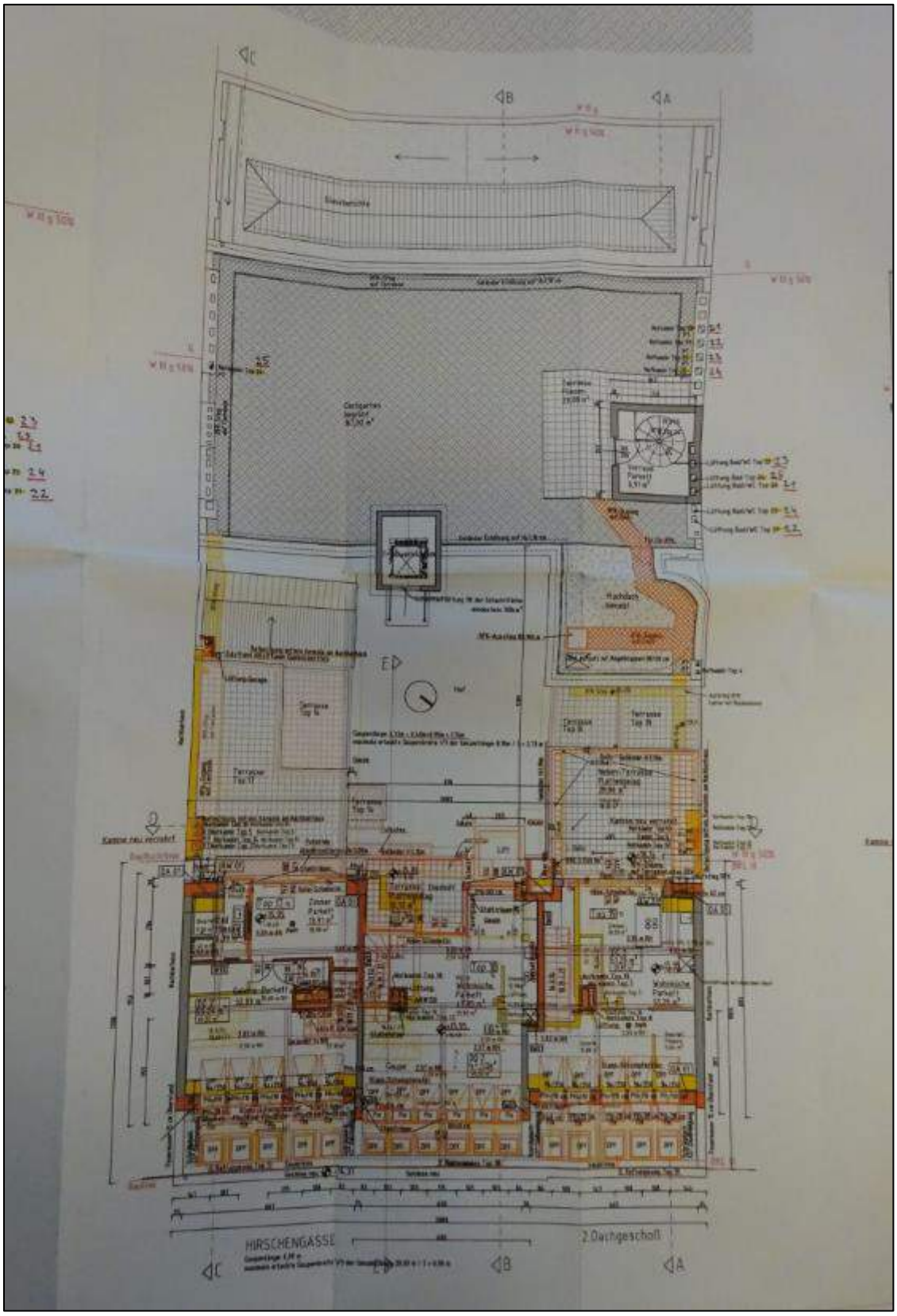
1. Planwechsel 2016: Grundriss 3. Obergeschoß



1. Planwechsel 2016: Grundriss 1. Dachgeschoß

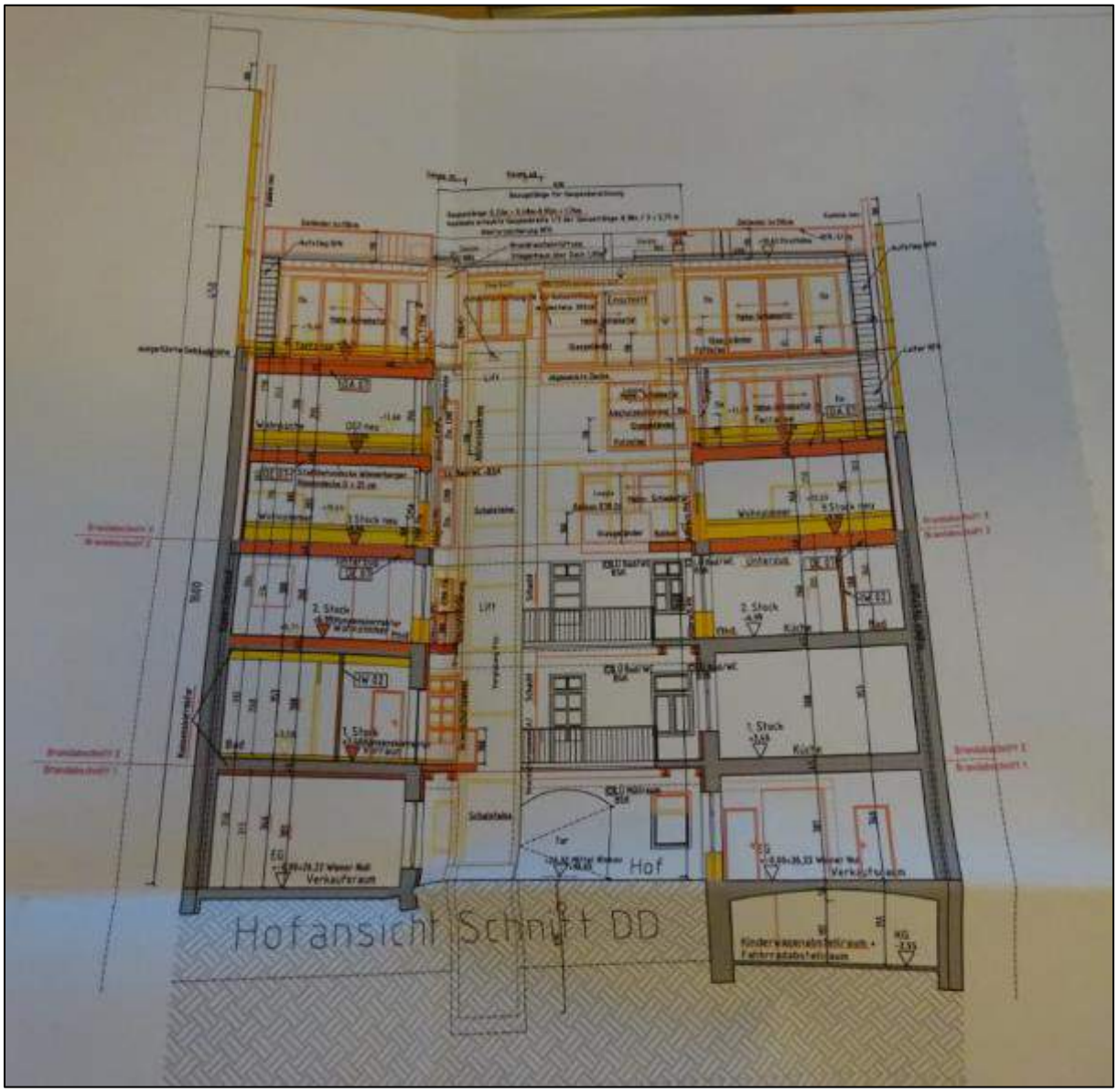


1. Planwechsel 2016: Grundriss 2. Dachgeschoß

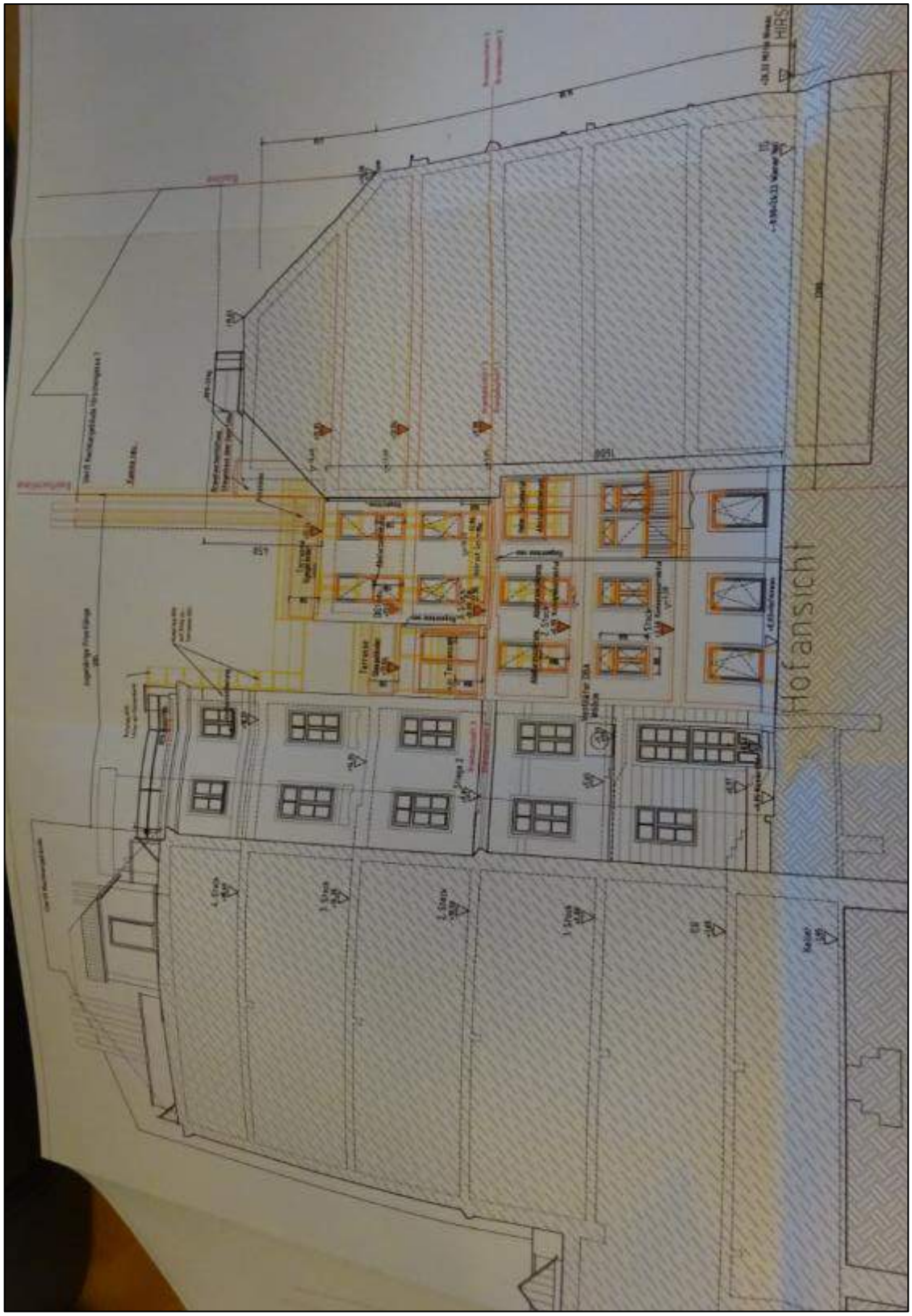


1. Planwechsel 2016: Straßenansicht

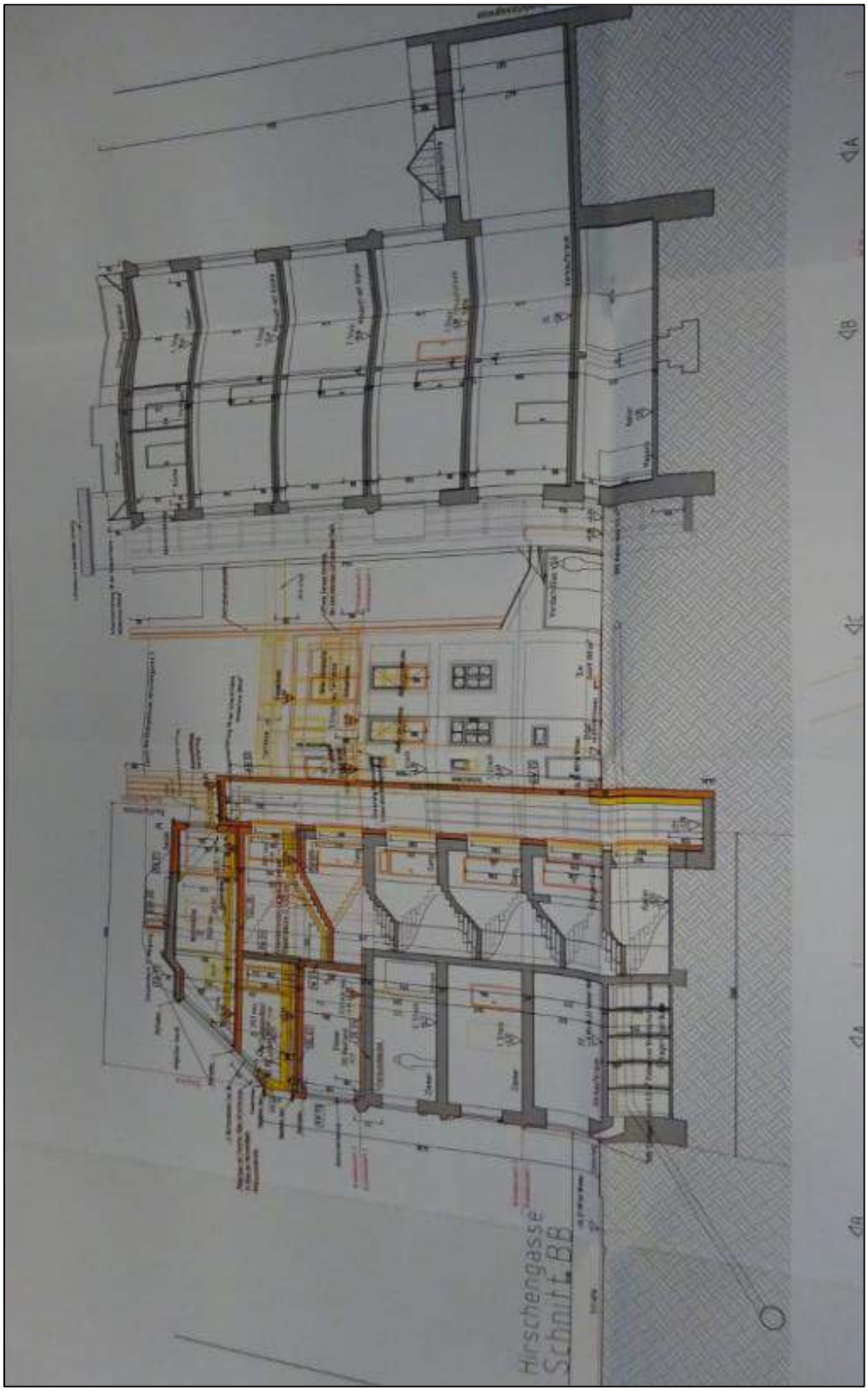
1. Planwechsel 2016: Hofansicht, Schnitt DD



1. Planwechsel 2016: Hofansicht

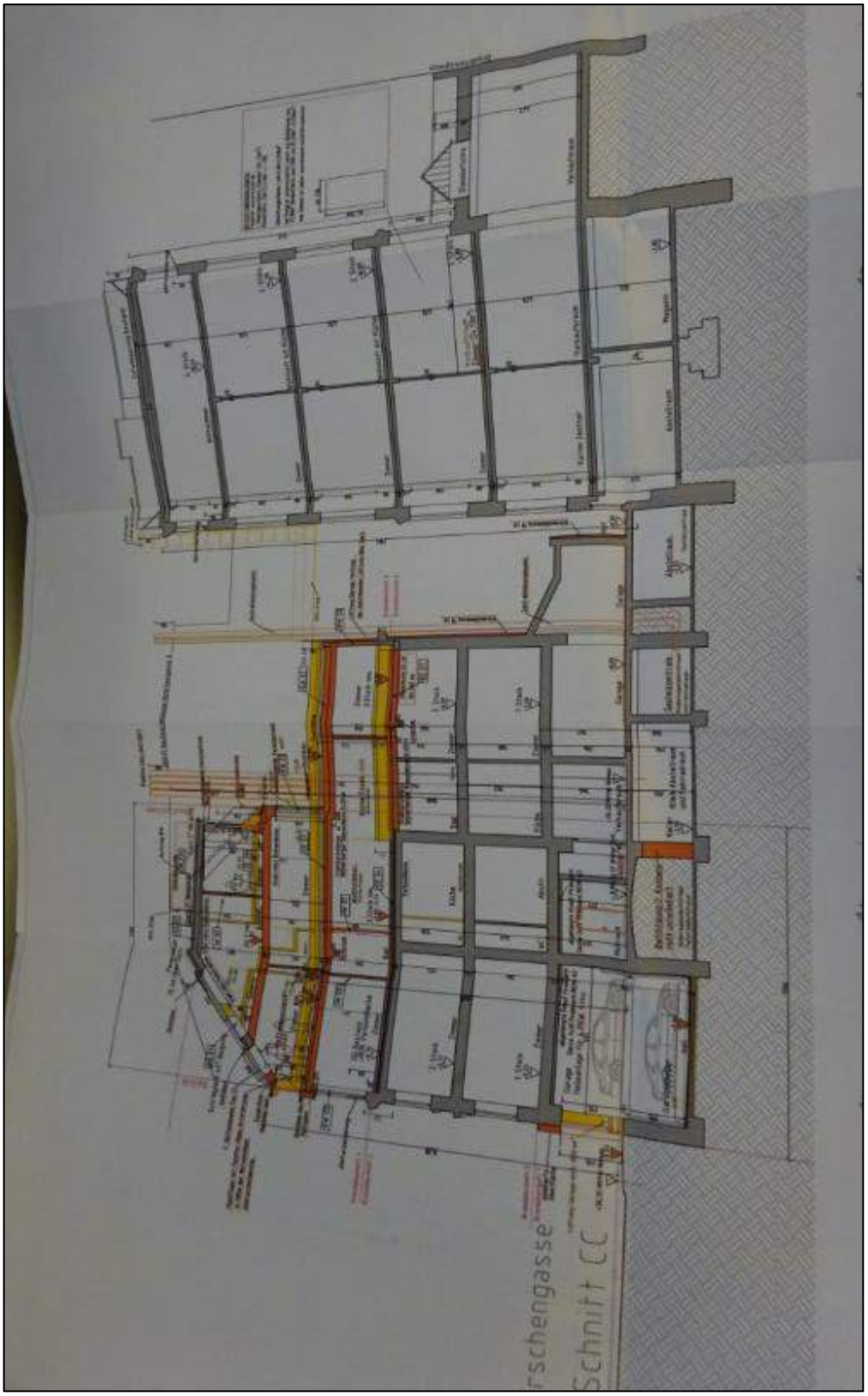


1. Planwechsel 2016: Schnitt BB



1. Planwechsel 2016: Schnitt AA

1. Planwechsel 2016: Schnitt CC



Mietvertrag aus dem Jahr 1997

Mietvertrag

für Wohnungen der Ausstattungskategorie D

Tür Nr. 7a

NEU T 9

Gebührenpflichtig

Die Ausfertigung ist eine Gleichschrift

Wien, am 30. JUNI 1997

Von der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular.

Zwischen Herrn Gerd SCHIMKO

als Vermieter

vertreten durch Gob.Verw. Maria Szelianszky 1140 Wien

und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) [redacted]

derzeitige Anschrift [redacted]

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1060 Wien Hirschengasse Nr. 5 Stiege ____ Stock 1. Tür 7a

bestehend aus 2 Kabinett, Vorzimmer, Küche

sowie weiters ausgestattet mit Warm- u.Kaltwasser, Elektroboiler 50 l, Abwäsche, Dusche

Die Wohnung ist in brauchbarem/~~nicht brauchbarem~~ Zustand. Die Nutzfläche beträgt 40,-- m²

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:

~~Aufzug~~

4. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. **Unbefristeter Mietvertrag**
Das Mietverhältnis beginnt am 1. Juli 1997 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.
Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

~~oder~~

~~2. Dreijahres-Mietvertrag gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit c MRG (betrifft auch Mehrheits-Wohnungseigentümer im Altbau, § 29 Abs. 5 und 6 MRG)~~

~~Das Mietverhältnis beginnt am ____ und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen.~~
~~Es erlischt durch Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung.~~

~~(Lediglich zur Information bzw. Fristenhaltung: Ende des Mietvertrages ____)~~

Mietvertrag III / 10/1995, Josef Neuf Gesellschaft m.b.H., 2301 Groß-Enzersdorf, Rosengasse 21, Tel. 02249/29 13-0

oder

3. Ausbildungs- (Studenten) - Mietvertrag gemäß § 29 Abs. 2 MRG

Der am _____ geborene Mieter mietet die Wohnung

zu Zwecken folgender Ausbildung _____

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und wird auf die Dauer dieser Ausbildung geschlossen.
Der Mieter verpflichtet sich somit, die Beendigung oder den Abbruch der genannten Ausbildung dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.
Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung, jedenfalls aber
- bei Mietvertragsabschluß vor Vollendung des 22. Lebensjahres des Mieters mit der Vollendung des 27. Lebensjahres des Mieters

(lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung:Vollendung des 27. Lebensjahres am _____)
- bei Mietvertragsabschluß nach Vollendung des 22. Lebensjahres des Mieters mit Ablauf eines Zeitraumes von fünf Jahren nach Abschluß des Mietvertrages (lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung:
Ende des Mietvertrages jedenfalls am _____)

oder

4. Befristeter Mietvertrag für Eigentumswohnungen bis zur Höchstdauer von zehn Jahren gemäß § 29 Abs. 1 Z. 3 lit b MRG

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____ ohne Kündigung

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich
zu entrichten und besteht aus
- dem Hauptmietzins (HMZ) in Höhe von HMZ G 650,--
- ~~dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen~~ S --,--
- dem gesetzmäßigen Anteil an:
  - Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
  - ~~Bauerhaltungsaufwendungen~~
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

Dieser Mietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen Verfügungen) aliquot bei Veränderungen der Nutzfläche; die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche ist ausgeschlossen.
An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18 ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes der erhöhte Hauptmietzins von
S / zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs. 6 MRG vorliegt
gemäß § 18 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 18 Abs. 10 MRG
erhöhte Hauptmietzins von S / für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d. i. bis /
zu entrichten.

2. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 (Dreijahresverträge gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit b MRG) oder § 2 Z 4 des Mietvertrages befristete Hauptmietverträge gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit b MRG über Eigentumswohnungen) ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung	S _____
20% Befristungsabschlag	G _____
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	S _____

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.
b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 2,11 %.
Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden - _____ zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

5. Der Anspruch [illegible]
6. Ein Verzicht auf die [illegible] nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.
7. [illegible] Zahlungseingangs dem Vermieter.
8. Der vereinbarte Mietzins ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung des Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Einzahlung verursachten Kosten und Nachteile; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozeßkosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, daß er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.
9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des eingeschriebenen Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit instandzuhalten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Gasdurchlauferhitzern udgl.), als es sich nicht um erste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ersten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die deren angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchfangzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten.
Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, daß der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung erster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kaminröhren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über § 10 MRG hinausgehenden Ansprüche.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anläßlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsstelle unzulässig.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist – sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht – nicht gestattet.

§ 6 (Weitere Vereinbarungen)

Literaturverzeichnis

- Akerson, Charles B. (2009): Capitalization Theory and Techniques: Study Guide, 3rd edition, Appraisal Institute, Chicago.
- Artner, Stefan/Kohlmaier, Katharina (Hrsg., 2014): Praxishandbuch Immobilienrecht, Linde Verlag, Wien.
- Austrian Standards International (Hrsg., 2019): Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Wien.
- Bauer, Jeremias/Holzapfel, Anton/Pircher, Susanne/Sammer, Karin (2018): ÖVI Marktbericht 2017: Wohnimmobilien-Transaktionen auf Grundlage der verbücherten Kaufverträge 2010 – 2017 in Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien.
- Baukosteninformationszentrum Deuter Architektenkammern (Hrsg., 2019): Baukosten Gebäude Neubau: Statistische Kostenkennwerte, Stuttgart.
- Bienert, Sven/Funk, Margret (Hrsg., 2022): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
- Bienert, Sven/Wagner, Klaus (Hrsg., 2018): Bewertung von Spezialimmobilien: Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, Springer Gabler, Wiesbaden.
- Bobka, Gabriele (Hrsg., 2018): Spezialimmobilien von A bis Z: Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele, 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Böhm, Werner, M./Eckharter, Manfred/Hauswirth, Ernst Karl/Heindl, Peter (2018): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht: Ermittlung der Nutzfläche und des Nutzwerts aus technischer und rechtlicher Sicht, 4. Auflage, Manz Verlag, Wien.
- Brey, Claudia/Pelinka, Michaela (2018): Der angemessene Mietzins in der Praxis und seine Stolpersteine, Linde Verlag, Wien.
- Crimmann, Wolfgang (2011): Der Beleihungswert, Verband deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.), Berlin.
- Crimmann, Wolfgang/Rüchardt, Konrad (2008): Der Beleihungswert, Verband deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.), Berlin.
- Dirnbacher, Wolfgang (2009): MRG: Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2009, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
- Dirnbacher, Wolfgang/Heindl, Peter/Rustler, Peter (1994): Der Richtwertmietzins: Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder, Wien.
- Ehrenberg, Birger/Haase, Wolf-Dieter/Joeris, Dagmar (Hrsg., 2015): Pohnert: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen: Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung, 8. Auflage, Immobilien Zeitung Edition, Wiesbaden.
- Fischer, Roland/Lorenz, Hans-Jürgen (Hrsg., 2013): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien: Immobilienwirtschaft, gewerbliche Wirtschaft, Landwirtschaft, private Haus- und Grundstücksbewertung, Spezialfälle, alternative Energieerzeugung und Klimaschutz, Hochwasserschutz, Umwelt- und Naturschutz, Infrastrukturmaßnahmen, Enteignungsentschädigung, Rechte und Belastungen, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Francke, Hans-Hermann/Rehkugler, Heinz (Hrsg., 2011): Immobilienmärkte und Immobilienbewertung, 2. Auflage, Verlag Franz Vahlen, München.
- Freise, Jörn (2016): Die ImmoWertV in der Praxis: Verkehrswert-handbuch für Gutachterausschüsse, Sachverständige und ihre Auftraggeber, 1. Auflage, Kohlhammer Verlag, Stuttgart.
- Gablenz, Klaus Bernhard (2014): Grundstückswertermittlung für Praktiker: Bewertung nach ImmoWertV, 3. Auflage, Beuth Verlag, Berlin – Wien – Zürich.
- Gottschalk, Götz-Joachim (2014): Immobilienwertermittlung: Wertermittlungsverfahren, mathematische Formelsammlung, 3. Auflage, Verlag C. H. Beck, München.
- Grosse, Matthias/Holzapfel, Anton/Pircher, Susanne/Sammer, Karin (2017): ÖVI Marktbericht 2016: Wohnimmobilien-Transaktionen auf Grundlage der verbücherten Kaufverträge 2010 – 2016 in Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien.
- Haack, Björn (2006) Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Grin Verlag, Norderstedt.
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg., 2019): Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen. In: Sachverständige: Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 2/2019, S. 102.
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (Hrsg., 2006): Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz.

- Hauswurz, Hans/Prader, Christian (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten: Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis, Wien.
- Karauscheck, Erich René/Strafella, Franz (2014): Der Mietzins, 2. Auflage, Linde Verlag, Wien.
- Kleiber, Wolfgang (2016): Wertermittlungsrichtlinien (2016): Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Kothbauer, Christoph (2015): Mietrecht, Wohnungseigentum, Energieausweisvorlage: Praxiskommentar & Gesetzestexte, Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.), Wien.
- Kothbauer, Christoph/Reithofer, Markus (2013): Liegenschaftsbewertungsgesetz: Praxiskommentar, Linde Verlag, Wien.
- Kothbauer, Christoph/Sammer, Karin/Berger, Andreas/Holzapfel, Anton (2017): Dirnbacher Praxiskommentar: WEG 2017, Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015, 8. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
- Krammer, Harald/Schmidt, Alexander (Hrsg., 2008): Sachverständigen- und Dolmetschergesetz, Gebührenanspruchsgesetz, 3. Auflage, Manz Verlag, Wien.
- Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien.
- Kröll, Ralf/Hausmann, Andrea/Rolf, Andrea (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln.
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften – LBG): BGBl. Nr. 150/1992.
- Österreichisches Normungsinstitut (Hrsg., 2008): Liegenschaftsbewertung Teil 2: Residualwertverfahren, Wien.
- Österreichisches Normungsinstitut (Hrsg., 2014): Liegenschaftsbewertung Teil 4: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Wien.
- Petersen, Hauke/Schnoor, Jürgen/Seitz, Wolfgang (2015): Marktorientierte Immobilienbewertung: Grundriss für die Praxis, 9. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
- Petersen, Hauke/Schnoor, Jürgen/Seitz, Wolfgang (2018): Verkehrswertermittlung von Immobilien: Praxisorientierte Bewertung, 3. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
- Pichlmair, Michael (2012): Miete, Lage, Preisdiktat: Strukturelle Effekte der Lageregulierung im mietrechtlich geschützten Wiener Wohnmarkt, Peter Lang Verlag, Frankfurt am Main.
- Popp, Roland (2019): Empfehlungen für Herstellungskosten. In: Sachverständige: Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 2/2019, S. 67 – S. 71.
- Reithofer, Markus/Stocker, Gerald (2016): Residualwertverfahren: Für Immobilienbewerter, Projektentwickler und Bauträger, Linde Verlag, Wien.
- Rosenbaum, Oliver (2008): Fachwörterbuch Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
- Scharold, Lothar/Peter, Roland (2014): Immobilienwertermittlung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse: Eine Methodik aus der Praxis für die Praxis, Wichmann Verlag, Berlin – Offenbach.
- Shapiro, Eric/Mackmin, David/Sams, Gary (2019) Modern Methods of Valuation, 12th edition, Routledge, London – New York.
- Simon, Jürgen (2016): Wertermittlungsverfahren: ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Sommer, Goetz/Kröll, Ralf (2017): Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung von ImmoWertV, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln.
- Tillmann, Hans-Georg/Kleiber, Wolfgang (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung: Lernhilfe, Prüfungsvorbereitung und Aktualisierung des Fachwissens, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Tillmann, Hans-Georg/Kleiber, Wolfgang/Seitz, Wolfgang (2017): Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken: Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Weber, Ernst/Baumunk, Henrik/Pelz, Jürgen (2009): IFRS Immobilien: Praxiskommentar der wesentlichen immobilienrelevanten International Financial Reporting Standards, 2. Auflage, Luchterhand Verlag, Köln.
- Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg., 2018): Immobilien-Preisspiegel 2018, Wien.
- Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg., 2019): Immobilien-Preisspiegel 2019, Wien.
- Wohlhage, Luise (2016): Alternative Bewertungsmethoden im Lichte internationaler Immobilienmarktstrukturen, 1. Auflage, Steinbeis-Edition, Stuttgart.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose 6. Wiener Gemeindebezirk von 2001 bis 2050 19
Abbildung 2: Altersverteilung Stadtteil und direktes Wohnumfeld 19
Abbildung 3: Arbeitsplatzdichte 6. Wiener Gemeindebezirk 20
Abbildung 4: Ausbildung und Kinderbetreuung 6. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1) 20
Abbildung 5: Ausbildung und Kinderbetreuung 6. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2) 21
Abbildung 6: Ärzte 6. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1) 21
Abbildung 7: Ärzte 6. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2) 22
Abbildung 8: Medizinische Versorgung und Therapie 6. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1) 22
Abbildung 9: Medizinische Versorgung und Therapie 6. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2) 23
Abbildung 10: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) 6. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1) 23
Abbildung 11: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) 6. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2) 24
Abbildung 12: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) 6. Wiener Gemeindebezirk 24
Abbildung 13: Öffentlicher Personennahverkehr 6. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1) 25
Abbildung 12: Öffentlicher Personennahverkehr 6. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2) 26
Abbildung 15: Kurzparkzonen und Kurzparkstreifen 26
Abbildung 16: A-1060 Wien, Hirschengasse 5 (Karte) 27
Abbildung 17: A-1060 Wien, Hirschengasse 5 (Luftbild) 27
Abbildung 18: Blick Straßenzug Hirschengasse Richtung Nordwesten (links) und Südosten (rechts) 28
Abbildung 19: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Nordwesten (links) und Südosten (rechts) 28
Abbildung 20: Blick auf die angrenzende Liegenschaft im Nordwesten (links) und Südwesten (rechts) 28
Abbildung 21: EZ 381, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien, Aufschrift (Ausschnitt) 29
Abbildung 22: EZ 381, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien, A1-Blatt (Ausschnitt) 30
Abbildung 23: EZ 381, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien, A2-Blatt (Ausschnitt) 30
Abbildung 24: EZ 381, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien, B-Blatt (Ausschnitt) 31
Abbildung 25: Punkt 8. und 9. des Wohnungseigentumsvertrages BG 010 TZ 4107/2013 (Teil 1) 31
Abbildung 26: Punkt 8. und 9. des Wohnungseigentumsvertrages BG 010 TZ 4107/2013 (Teil 2) 32
Abbildung 27: Punkt 8. und 9. des Wohnungseigentumsvertrages BG 010 TZ 4107/2013 (Teil 3) 33
Abbildung 28: Punkt 8. und 9. des Wohnungseigentumsvertrages BG 010 TZ 4107/2013 (Teil 4) 34
Abbildung 29: Punkt 8. und 9. des Wohnungseigentumsvertrages BG 010 TZ 4107/2013 (Teil 5) 35
Abbildung 30: Punkt 8. und 9. des Wohnungseigentumsvertrages BG 010 TZ 4107/2013 (Teil 6) 36
Abbildung 31: Punkt 3.7.1 des Wohnungseigentumsvertrages BG 010 TZ 4107/2013 36
Abbildung 32: Punkt 3. des Wohnungseigentumsvertrages BG 010 TZ 4107/2013 (Teil 1) 37
Abbildung 33: Punkt 3. des Wohnungseigentumsvertrages BG 010 TZ 4107/2013 (Teil 2) 38
Abbildung 34: EZ 381, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien, C-Blatt (Ausschnitt, Teil 1) 38

Abbildung 35: EZ 381, KG 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien, C-Blatt (Ausschnitt, Teil 2) ...39
Abbildung 36: Auszug aus dem digitalen Katastralplan ohne Luftbild 40
Abbildung 37: Auszug aus dem digitalen Katastralplan mit Luftbild 41
Abbildung 38: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 42
Abbildung 39: Bauklassen (links) und Bauweisen (rechts) nach Wiener Bauordnung 44
Abbildung 40: Auszug aus den Kriegssachschäden, um 1946 45
Abbildung 41: Auszug aus der Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster: Gst.-Nr. 687; KG 01009 Mariahilf 46
Abbildung 42: Erläuterungen zur Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster der Umweltbundesamt GmbH 47
Abbildung 43: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1) 48
Abbildung 44: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2) 49
Abbildung 45: Auszug aus HORA: Naturgefahren Hochwasser (Teil 3) 50
Abbildung 46: Auszug aus HORA: Naturgefahren Oberflächenabfluss (Teil 4) 51
Abbildung 47: Auszug aus HORA: Naturgefahren Rutschungen (Teil 4) 51
Abbildung 48: Auszug aus dem Senderkataster 52
Abbildung 49: Lärmbelastung Straße 54
Abbildung 50: Lärmbelastung Schienenverkehr 55
Abbildung 51: Bestandsplan 59
Abbildung 52: Auszug Objektabrechnung, Abrechnungszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 60
Abbildung 53: Vorschreibung für das Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal Top 9 per 09/2024 61
Abbildung 54: Schematischer Ablauf des Ertragswertverfahrens 89

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Standortbewertung 29
Tabelle 2: Nutzflächen des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes laut Nutzwertgutachten 58
Tabelle 3: Nutzflächen des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes laut Amtsgutachten 58
Tabelle 4: Mietzinsliste 08/2024 62
Tabelle 5: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 1) 90
Tabelle 6: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 2) 90
Tabelle 7: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 3) 91
Tabelle 8: Zeitliche Anpassung auf Basis von Erstbezugs-Eigentumswohnungen 91
Tabelle 9: Grundkostenanteil des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes 92
Tabelle 10: Bodenwertermittlung auf Basis der Nutzwerte 93
Tabelle 11: Marktmieten für Mietwohnungen im 6. Wiener Gemeindebezirk (Regelgeschoße) 94
Tabelle 12: Erzielbarer Jahresrohertrag des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes 94
Tabelle 13: Jahresreinertrag des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes 95
Tabelle 14: Empfohlene Bandbreiten für Liegenschaftszinssätze des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs 97
Tabelle 15: Ermittlung der Höhe des Liegenschaftszinssatzes für die Wohnfläche 98
Tabelle 16: Ermittlung des Vervielfältigers 98
Tabelle 17: Ermittlung des abgezinsten anteiligen Bodenwertes 99
Tabelle 18: Ermittlung des Ertragswertes vor weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 99
Tabelle 19: Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs 99
Tabelle 20: Wert des Zubehörs und der Fahrnisse 100
Tabelle 21: Minderertrag Geschäftslokal Top 9 100
Tabelle 22: Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände 101
Tabelle 23: Ermittlung des Ertragswertes nach weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 101
Tabelle 24: Ertragswertverfahren (=Verkehrswert zum Bewertungsstichtag) 102
Tabelle 25: Gesamte Wertermittlung 103
Tabelle 26: Vergleichstransaktionen (Teil 1) 104
Tabelle 27: Vergleichstransaktionen (Teil 2) 104