

Im Auftrag von:
Frau Rechtsanwältin
Dr. Angela Steger als Masse-
verwalterin in der Insolvenz
BBB Immo GmbH
Rabensteig 1/10
1010 Wien

232912824
Ausfertigung digital

5 S 110/24 x
Handelsgericht Wien

G u t a c h t e n

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Eigentumswohnung
1150 Wien, Langmaispasse 5 Top 3
B-LNR 27 Anteil 74/1098 BBB Immo GmbH
Einlagezahl 961, Grundbuch 01302 Fünfhaus
Wien, 2024-10-18



Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines:	- 3 -
1.1. Auftrag:	- 3 -
1.2. Befundaufnahme:	- 3 -
1.3. Bewertungsstichtag:	- 3 -
1.4. Grundlagen:	- 3 -
1.5. Literaturnachweis:	- 4 -
2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung:	- 5 -
2.1. Gutsbestand- und Eigentumsverhältnisse:	- 5 -
2.2. Lage:	- 7 -
2.3. Standortbewertung:	- 30 -
2.4. Maße und Form, Topographie:	- 30 -
2.5. Anschlüsse:	- 31 -
2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen:	- 31 -
2.7. Bauakt	- 32 -
2.8. Beschreibung:	- 33 -
2.9. Vermietungen	- 42 -
2.10. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen	- 47 -
2.11. Kontaminierungen:	- 47 -
2.12. Außergrundbücherliche Lasten	- 47 -
2.13. Benützungsregelung	- 48 -
2.14. Rücklage der Wohnungseigentumsgemeinschaft	- 48 -
2.15. Energieausweis	- 49 -
2.16. Vorschreibung	- 51 -
2.17. Abweichende Abrechnungseinheiten	- 52 -
2.18. Wohnungseigentumsvertrag	- 53 -
3. Gutachten:	- 66 -
3.1. Bodenwert:	- 68 -
3.2. Gebäudewert:	- 69 -
3.3. Sachwert	- 69 -
3.4. Ertragswert	- 70 -
3.5. Verkehrswert:	- 71 -
4. Anmerkungen	- 73 -

1. Allgemeines:

1.1. Auftrag:

Der Auftrag erfolgte durch Frau Rechtsanwältin Dr. Angela Steger zur Feststellung des Verkehrswertes der Eigentumswohnung 1150 Wien, Langmaispasse 5 Top 3

1.2. Befundaufnahme:

Die Befundaufnahme wurde am 16.10.2024 durchgeführt.

Beginn: 15:30 Uhr, Ende: 16:00 Uhr. An dieser nahmen teil:

- Zeljka Klaic
- Johannes Wild, SV

1.3. Bewertungsstichtag:

Der Stichtag für die Bewertung ist der 18.10.2024.

1.4. Grundlagen:

- Örtliche Besichtigung am 18.10.2024
- Grundbuchauszug vom 18.10.2024
- Mappenkopie vom 18.10.2024
- Angaben der Stadt Wien hinsichtlich der Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen
- Angaben der Hausverwaltung RES Immobilienverwaltung GmbH, Gaudenzdorfer Gürtel 47, 1120 Wien, Herrn Ing. Christian Schopf vom 17.10.2024
- Einsicht in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen des Grundbuches Fünfhaus BG Fünfhaus
- Einsicht in die Urkundensammlung des Grundbuches Fünfhaus im BG Fünfhaus

- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Erhebungen auf www.terravistor.at
- Eigene Vergleichspreissammlung aufgrund beruflicher Tätigkeit
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF.

1.5. Literaturnachweis:

- ÖNORM B 1802 und B1802-2: Liegenschaftsbewertung, DCF, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2002
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2002
- Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage 2010, Wien
- Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005
- Bienert/ Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage 2009, ÖVI-Edition
- Funk/Kohlmaier/Kothbauer/Volk: Immobilien Lexikon Österreich, Wien 2003, ÖVI-Edition
- Immobilienpreisspiegel
- Sachverständigen-Zeitung - Österreichische Immobilienzeitung - Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung

2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung:

2.1. Gutsbestand- und Eigentumsverhältnisse:

Die Liegenschaft EZ 961 Grundbuch 01302 Fünfhaus umfasst laut beiliegendem Grundbuchauszug folgendes:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
.624      GST-Fläche        390
          Bauf.(10)         247
          Gärten(10)        143  Langmaissgasse 5

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

Im A2-Blatt scheint folgende Eintragung auf:

```
***** A2 *****
2  a 2961/2021 Verwalter der Liegenschaft RES Immobilienverwaltung GmbH
    (FN 223170t), Gaudenzdorfer Gürtel 47, 1120 Wien
```

Als Eigentümer ist unter:

```
***** B *****
27 ANTEIL: 74/1098
   BBB Immo GmbH (FN 456177z)
   ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
   a 5470/2005 Wohnungseigentum an Top 3
   b 342/2023 IM RANG 6750/2022 Kaufvertrag 2022-12-07 Eigentumsrecht
   c 2279/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27
     (5 S 110/24x - Handelsgericht Wien)
```

ausgewiesen.

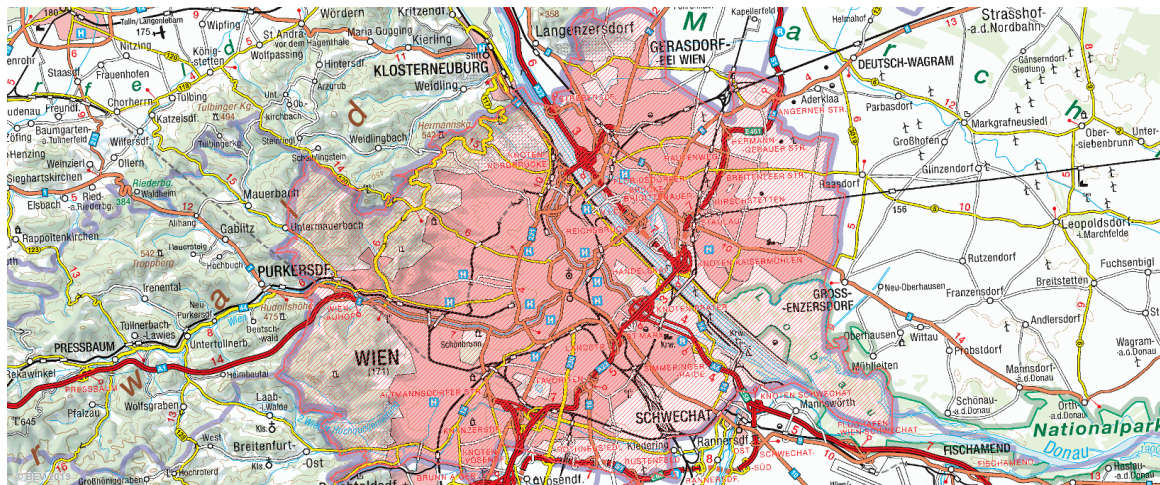
Im C-Blatt scheinen folgende Eintragungen auf:

```
***** C *****
 7  a 5470/2005 Abweichender Verteilungsschlüssel gem § 32 Abs 8
    WEG 2002 gem Punkt V. 2. Wohnungseigentumsvertrag
    2005-08-17
27  auf Anteil B-LNR 27
    a 342/2023 Pfandurkunde 2022-12-16
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 165.000,--
    für Raiffeisenbank Waidhofen a. d. Thaya eGen (FN 35619g)
31  gelöscht

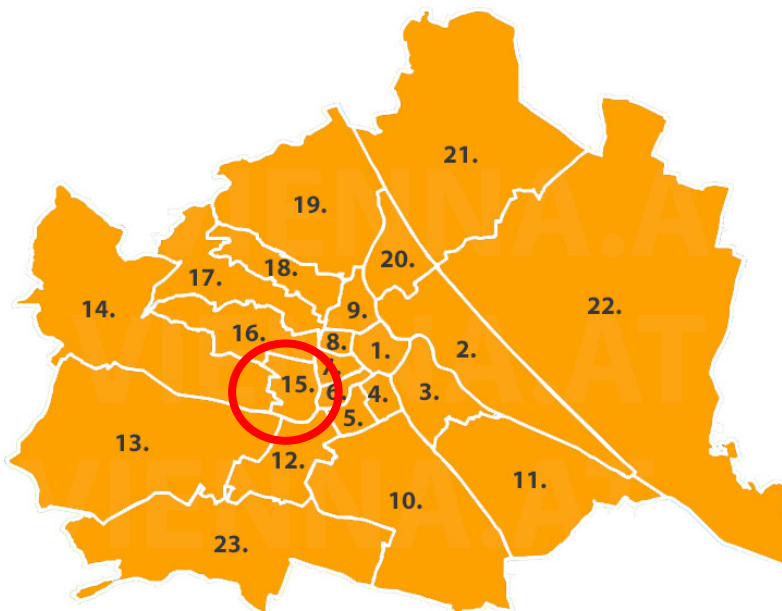
***** HINWEIS *****
    Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
```

2.2. Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in der Langmeisgasse im 15. Wiener Gemeindebezirk in der Bundeshauptstadt Wien.



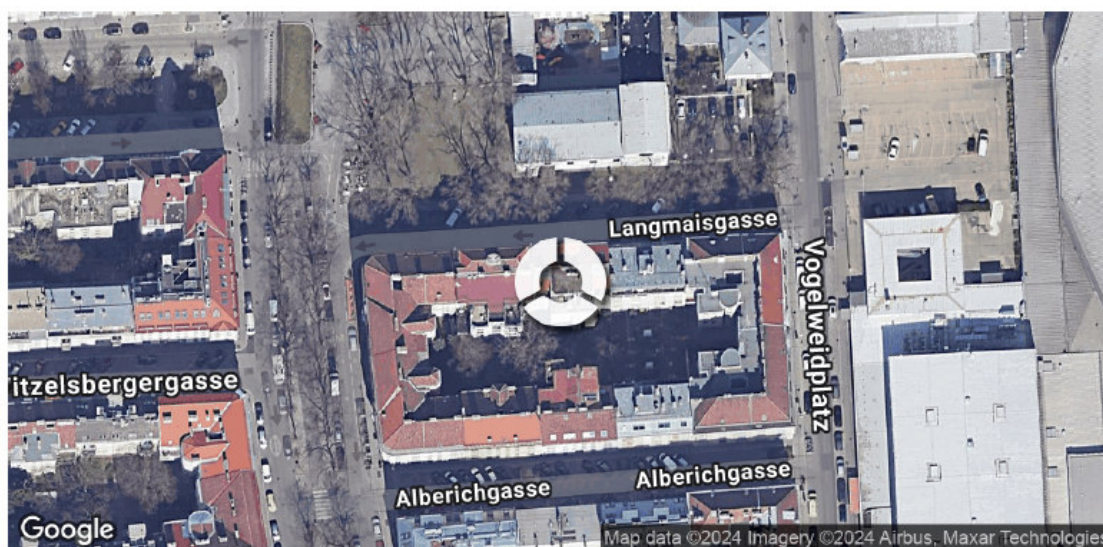
Quelle: <http://www.amap.at/amap/index.php?SKN=1&XPX=637&YPX=492> vom 18.10.2024



Quelle: <https://www.vienna.at/features/bezirke-wien> vom 18.10.2024

Bericht

Langmaissgasse 5, 1150 Wien



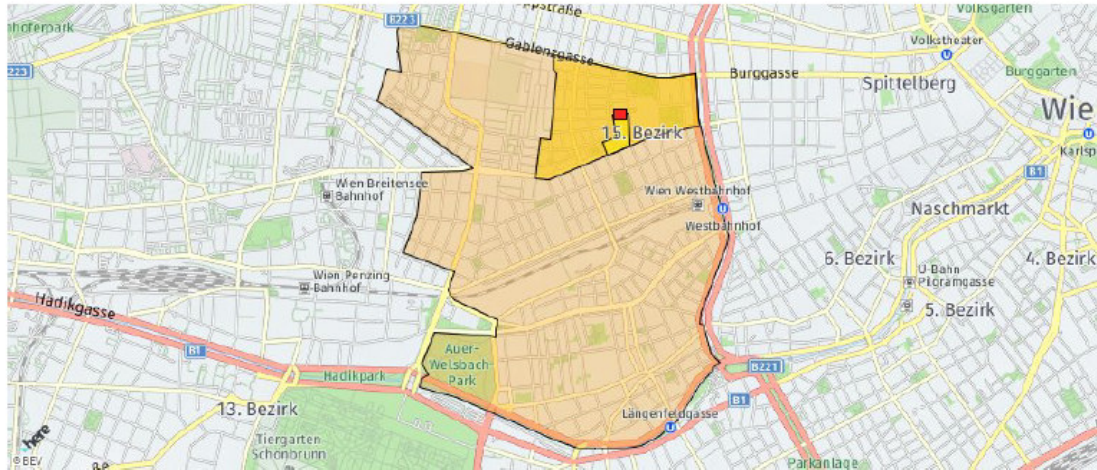
LAGEIMMO

Dieses Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit und unter Beachtung der getroffenen Prämissen gültig sowie ausschließlich für den Gutachtenszweck gedacht. Jede Veröffentlichung oder Weitergabe – auch teilweise – bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers. Das Gutachten bleibt Eigentum des Sachverständigen.

Wohnumfeld auf Karte

LAGEIMMO

Die abgefragte Adresse wird mit einem kleinen roten Quadrat auf der Karte lokalisiert. Wohnumfeld/Zählsprengel sind um das Quadrat herum gelb eingefärbt. Falls dargestellt, ist der Stadtteil dunkelgelb und der Bezirk orange eingefärbt.



Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

— — — — — +

Langmaissgasse 5, 1150 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

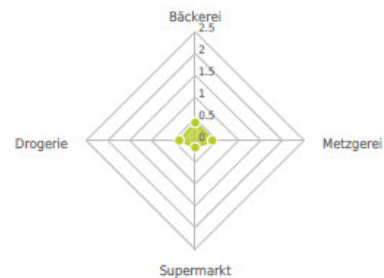
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

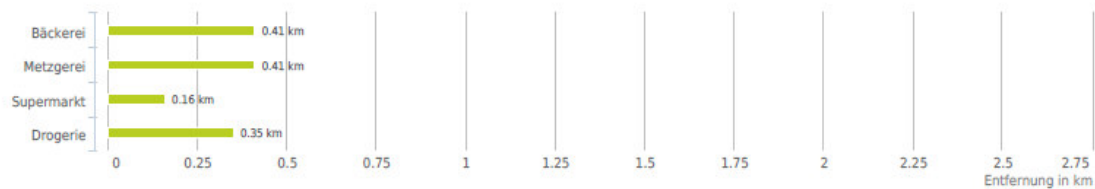
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



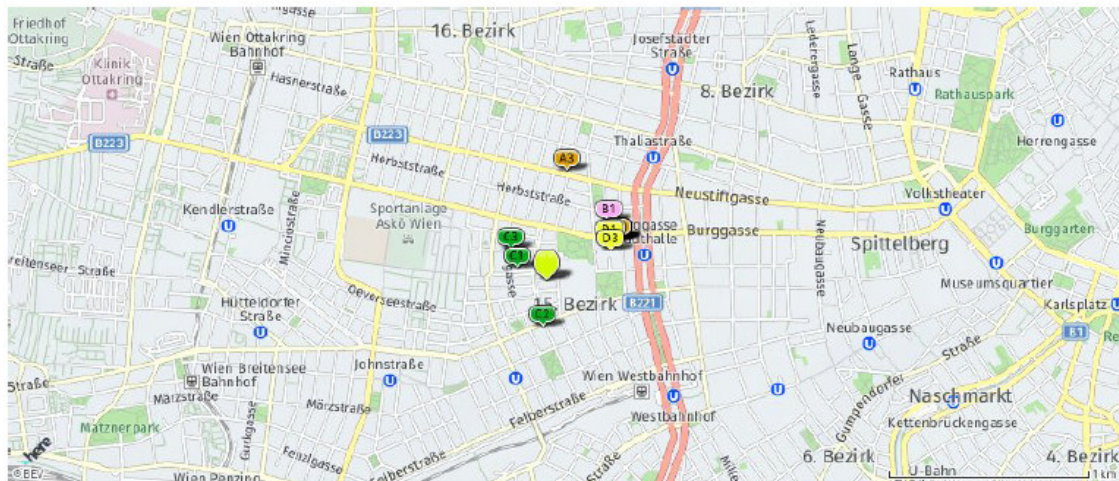
bis 0,5 km:

- Bäckerei
- Metzgerei
- Supermarkt
- Drogerie

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bäckerei

- A1** Anker Snack & Coffee GmbH
Gablenzgasse SEINKAUFSZ
1150 Wien
(0,41 km / 0,60 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- A2** Walter Heindl GmbH
Gablenzgasse 5
1150 Wien
(0,41 km / 0,60 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- A3** PEKARICA OG
Kirchstetterngasse 25
1160 Wien
(0,56 km / 0,60 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Metzgerei

- B1** Emre Güngör
Brunnenmarkt Std 6+8+
1160 Wien
(0,43 km / 0,57 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- B2** Gross Wurst- und
Selchwaren Erzeugu...
Gablenzgasse SEINKAUFSZ
1150 Wien
(0,41 km / 0,60 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- B3** Jelacic GmbH (Wurstico)
Gablenzgasse 5/EG/Top 27
1150 Wien
(0,41 km / 0,60 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Supermarkt

- C1** Etsan
(0,16 km / 0,20 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- C2** Hofer
Hütteldorfer Straße 39-41
1150 Wien
(0,23 km / 0,29 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- C3** Billa
Giselhergasse 11
1150 Wien
(0,24 km / 0,35 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Drogerie

- D1** Bipa
(0,37 km / 0,50 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- D2** dm
(0,38 km / 0,52 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- D3** Müller
(0,35 km / 0,61 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

— — — — — +

Langmaissgasse 5, 1150 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

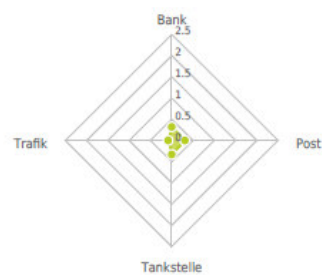
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

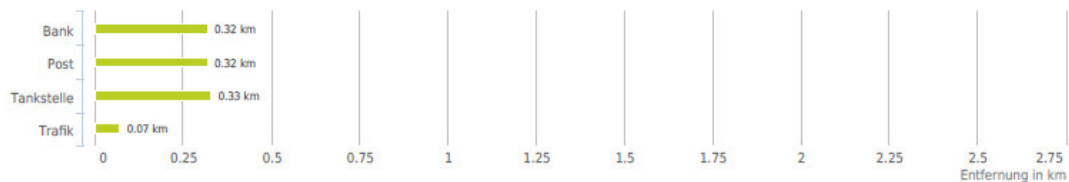
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



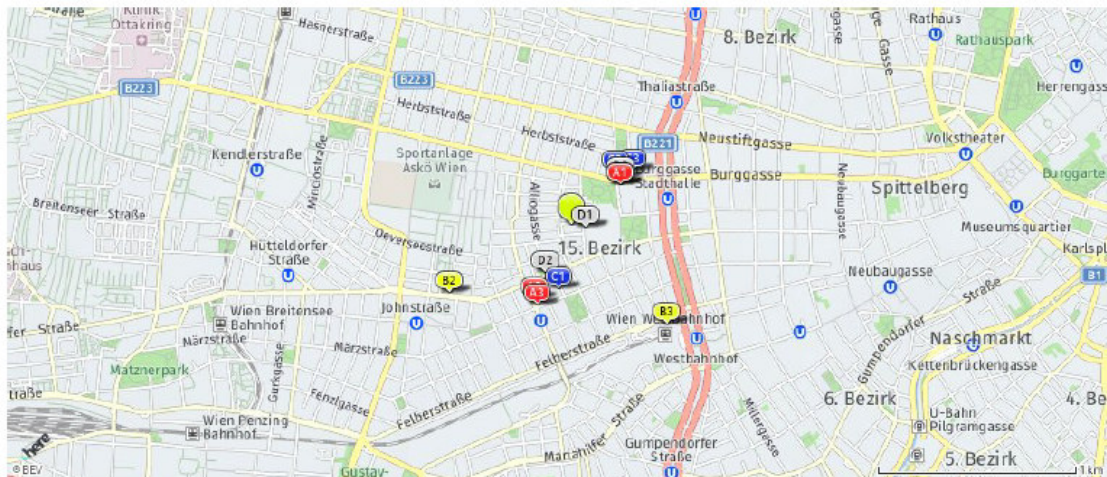
bis 0,5 km:

- Bank
- Post
- Tankstelle
- Trafik

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bank

- A1** bank99
Gablenzgasse 41395
1152 Wien
(0,32 km / 0,46 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Santander Bank
(0,42 km / 0,60 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Erste Bank
Märzstraße 50
1150 Wien
(0,44 km / 0,63 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Post

- B1** Post Filiale 1152
Gablenzgasse 41395
1152 Wien
(0,32 km / 0,45 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Post Filiale 1154
Hütteldorfer Straße 58
1154 Wien
(0,71 km / 0,92 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Postamt
(0,69 km / 0,95 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Tankstelle

- C1** Tankstelle Trötzmüller
Pouthongasse 15-17
1150 Wien
(0,33 km / 0,44 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Neumayrgarage
Neumayrgasse 3
1160 Wien
(0,35 km / 0,48 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** NNB Brunnentankstelle
Brunnengasse 4
1160 Wien
(0,42 km / 0,55 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Trafik

- D1** Trafik Kurt Oberenzer
Vogelweidplatz 14
1150 Wien
(0,07 km / 0,09 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Trafik Harald Richter
Hütteldorfer Straße 16
1150 Wien
(0,28 km / 0,41 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Trafik Peter Pawels
Gablenzgasse 16
1160 Wien
(0,34 km / 0,45 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Gastronomie und Ausgehen



Langmaissgasse 5, 1150 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

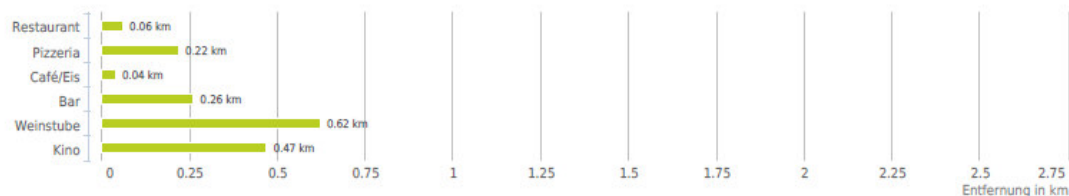
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Ausgeheinrichtungen [km]



Distanzen zu den Ausgeheinrichtungen



bis 0,5 km:

- Restaurant
- Pizza/Snack
- Café/Eis
- Bar/Lokal
- Kino

0,6 bis 2 km:

- Weinstube

über 2 km:

- Gasthaus: >5 km

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Gastronomie und Ausgehen

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Restaurant A1 Mader Markgraf-Rüdiger-Straße 12 1150 Wien (0,06 km / 0,11 km) (Luftlinie / Zu Fuß) A2 Asia Ost Gablenzgasse 15 1150 Wien (0,25 km / 0,29 km) (Luftlinie / Zu Fuß) A3 Vienna and more 1150 Wien (0,25 km / 0,43 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	Pizza/Snack B1 Riki Imbiss (0,22 km / 0,35 km) (Luftlinie / Zu Fuß) B2 Würstelstand (0,29 km / 0,46 km) (Luftlinie / Zu Fuß) B3 Pizza Mann Hütteldorfer Straße 23 1150 Wien (0,28 km / 0,49 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	Café/Eis C1 Kriemhild Markgraf-Rüdiger-Straße 14 1150 (0,04 km / 0,06 km) (Luftlinie / Zu Fuß) C2 Franz und Julius Kriemhildplatz 1 1150 (0,10 km / 0,12 km) (Luftlinie / Zu Fuß) C3 Cafe Providencia Bar (0,08 km / 0,13 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	Bar/Lokal D1 Brauhund (0,30 km / 0,37 km) (Luftlinie / Zu Fuß) D2 Flægship Rudolfsheim Märzstraße 25 1150 Wien (0,33 km / 0,40 km) (Luftlinie / Zu Fuß) D3 Chilikos Vogelweidplatz 14 1150 Wien (0,26 km / 0,47 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
Weinlokal E1 Vintage Fine Wines e.U. Westbahnstraße 60 1070 Wien (0,62 km / 0,83 km) (Luftlinie / Zu Fuß) E2 More than red&white Burggasse 36 1070 Wien (1,50 km / 1,68 km) (Luftlinie / Zu Fuß) E3 GABÉ e.U. Gumpendorfer Straße 63 C 1060 Wien (1,71 km / 2,23 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	Kino F1 Lugner Kino Gablenzgasse 41395 1150 Wien (0,47 km / 0,69 km) (Luftlinie / Zu Fuß) F2 Admiral Kino Burggasse 119 1070 Wien (0,64 km / 0,80 km) (Luftlinie / Zu Fuß) F3 Weltspiegel Erotik Kino Lerchenfelder Gürtel 55 1160 Wien (1,19 km / 1,51 km) (Luftlinie / Zu Fuß)		

Herold Business Data ©

A teacher with glasses is leaning over a desk, helping two young students with their schoolwork. The students, a boy and a girl, are looking at a book together. The teacher is pointing at the book. There are books and a green apple on the desk.

Facility	Distance (km)
Kinderbetreuung	0.07
Volksschule	0.32
Schule	0.29
Hochschule	0.94
sonstige Bildung	0.33

- Hochschule

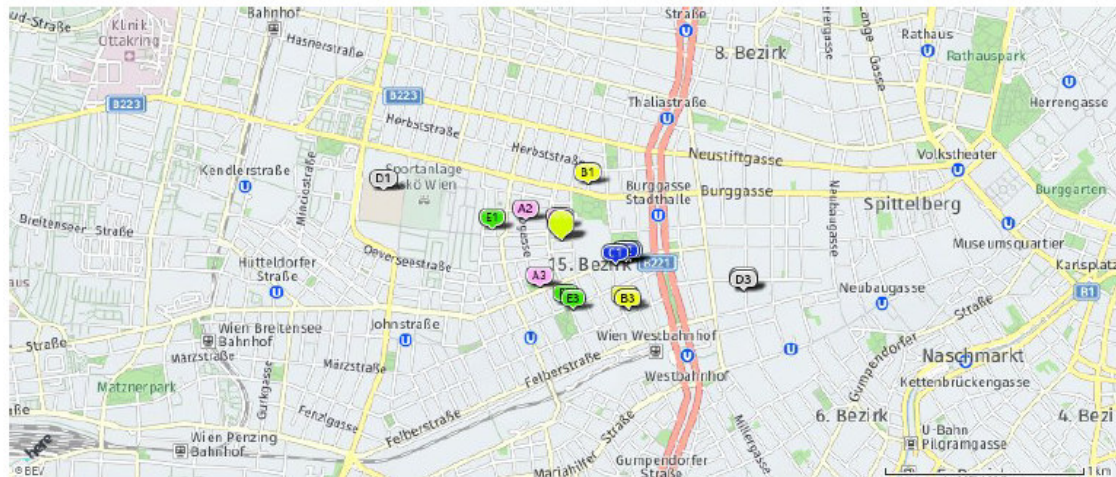
Dieses Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit und unter Beachtung der getroffenen Prämissen gültig sowie ausschließlich für den Gutachtenszweck gedacht. Jede Veröffentlichung oder Weitergabe – auch teilweise – bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers. Das Gutachten bleibt Eigentum des Sachverständigen.

Ausbildung und Kinderbetreuung

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Bildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Kinderbetreuung

- A1** Pfarre Neufünfhaus
Burjanplatz 2
1150 Wien
(0,07 km / 0,13 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Kindergarten Bonibon
Cernotgasse 9-11
1150 Wien
(0,21 km / 0,28 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Kindergarten
Hütteldorfer Straße 16-22
1150 Wien
(0,26 km / 0,37 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Volksschule

- B1** ASO Schinnaglgasse 3-5
Schinnaglgasse 3-5
1160 Wien
(0,32 km / 0,43 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** SEH Zinckgasse 12-16
Zinckgasse 12-16
1150 Wien
(0,46 km / 0,65 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** VS Goldschlagstraße 14-16
Goldschlagstraße 14-16
1150 Wien
(0,48 km / 0,71 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Schule

- C1** Berufsschule für Chemie,
Grafik und...
Hütteldorfer Straße 7-17
1150 Wien
(0,29 km / 0,47 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Berufsschule für Handel
und Reisen
Hütteldorfer Straße 7-17
1150 Wien
(0,34 km / 0,51 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Berufsschule für Holz,
Klang, Farbe...
Hütteldorfer Straße 7-17
1150 Wien
(0,35 km / 0,53 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Hochschule

- D1** Universitätssportzentrum
Schmelz
(0,94 km / 1,02 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Uni Klagenfurt, IFF-Wien
Schottenfeldgasse 29
1070 Wien
(0,94 km / 1,32 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Universität für Bodenkultur
Wien / ...
Schottenfeldgasse 29
1070 Wien
(0,95 km / 1,34 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

sonstige Bildung

- E1** Softskill Schulungs- und
Beratungs ...
Stutterheimstraße 16-18
1150 Wien
(0,36 km / 0,40 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** Wiener Fotoschule – Karl
Füsselberg...
Reithofferplatz 16
1150 Wien
(0,33 km / 0,42 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** COMMUNITY
TRANSFORMATIONS MANAGERS
Reithofferplatz 1
1150 Wien
(0,35 km / 0,43 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Kunst und Kultur



Langmaissgasse 5, 1150 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

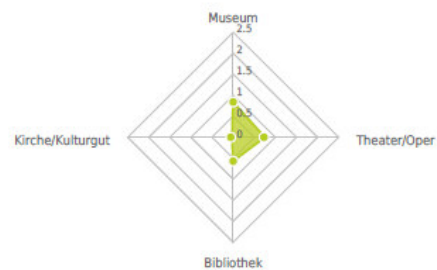
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

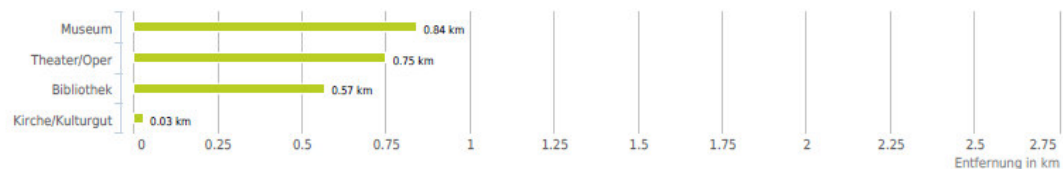
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Kultureinrichtungen [km]



Distanzen zu den Kultureinrichtungen



bis 0,5 km:

- Kirche/Kulturgut

0,6 bis 2 km:

- Museum
- Theater/Oper
- Bibliothek

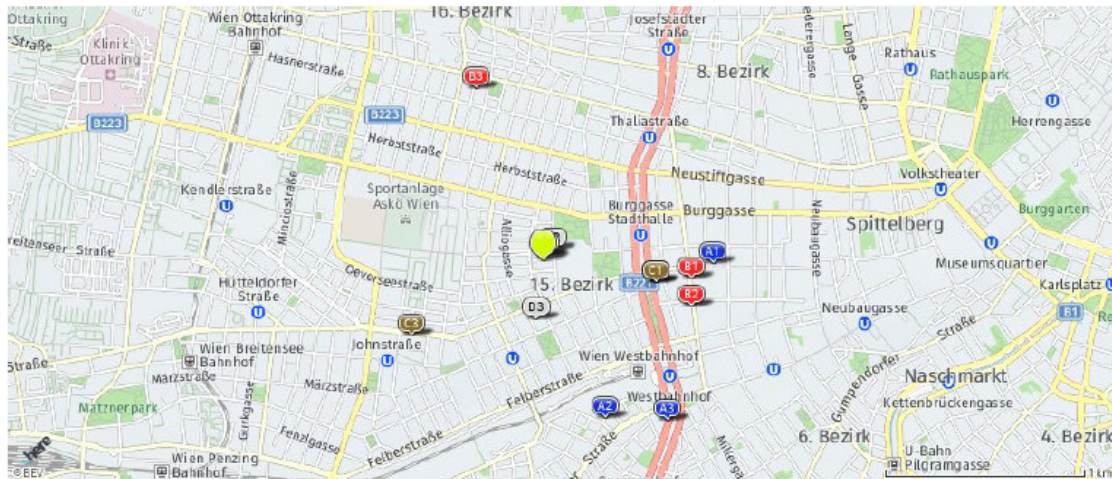
© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Kunst und Kultur

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Kunst- und Kultureinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Museum

- A1 WestLicht - Schauplatz für Fotografie**
Westbahnstraße 40
1070 Wien
(0,85 km / 1,06 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2 Bezirksmuseum Rudolfsheim-Fünfhaus**
Rosinagasse 4 (Ecke Gasgasse)
1150 Wien
(0,84 km / 1,38 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3 Museum für Verhütung und Schwangers...**
Mariahilfergürtel 37
1150 Wien
(1,01 km / 1,38 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Theater/Oper

- B1 Theater Spielraum**
Kaiserstraße 44-46
1070 Wien
(0,75 km / 1,00 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2 Heuschreck Theater f Klein u Groß**
Kaiserstraße 33
1070 Wien
(0,77 km / 1,14 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3 B16 Bühne16 Amateurtheater Wien**
Ganglbauergasse 36/6
1160 Wien
(0,93 km / 1,27 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Bibliothek

- C1 Hauptbücherei**
Urban-Loritz-Platz 2a
1070 Wien
(0,57 km / 0,81 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2 Stadt Wien - Büchereien**
Urban-Loritz-Platz 2a
1070 Wien
(0,57 km / 0,81 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3 Zweigstelle - Kinderbücherei der We...**
Hütteldorfer Straße 81a
1150 Wien
(0,76 km / 0,96 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kirche/Kulturgut

- D1 Pfarrkirche Neufünfhaus**
(0,03 km / 0,01 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2 Josephsschwestern von Mombasa Niede...**
(0,07 km / 0,10 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3 Pfarrkirche St. Antonius von Padua**
(0,29 km / 0,42 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Sport, Freizeit und Skigebiete

— ■ ■ ■ ■ ■ +

Langmaissgasse 5, 1150 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

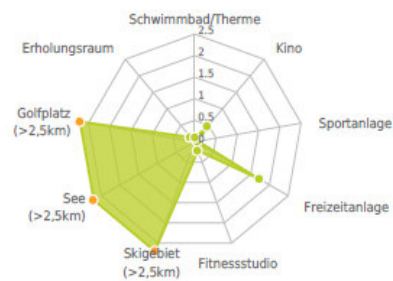
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Freizeiteinrichtungen [km]



Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



bis 0,5 km:

- Schwimmbad/Therme
- Kino
- Sportanlage
- Fitnessstudio
- Erholungsraum

0,6 bis 2 km:

- Freizeitanlage

über 2 km:

- Videothek: >5 km
- Skilift: >5 km
- Golfplatz: >5 km
- See: >5 km

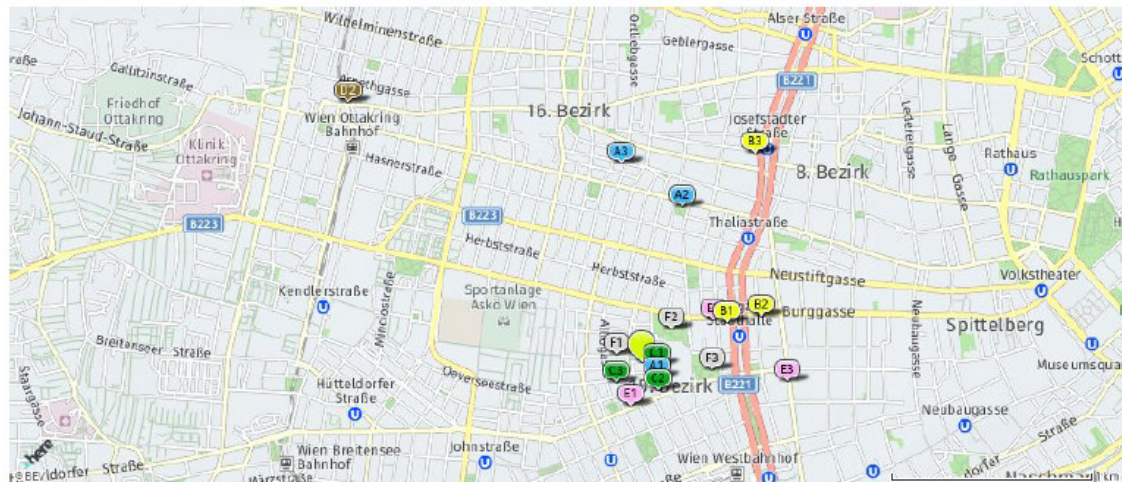
© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Sport, Freizeit und Skigebiete

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Sport- und Freizeiteinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Schwimmbad/Therme

- A1** Stadthalenbad
Hütteldorfer Straße 2H
1150 Wien
(0,10 km / 0,15 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Familienbad Hofferplatz
Hofferplatz 11
1160 Wien
(0,81 km / 0,87 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Brausebad Friedrich-Kaiser-Gasse
Friedrich-Kaiser-Gasse 11
1160 Wien
(1,00 km / 1,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kino

- B1** Lugner Kino
Gablenzgasse 41395
1150 Wien
(0,47 km / 0,69 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Admiral Kino
Burggasse 119
1070 Wien
(0,64 km / 0,80 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Weltspiegel Erotik Kino
Lerchenfelder Gürtel 55
1160 Wien
(1,19 km / 1,51 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Sportanlage

- C3** Sporthallen - Hallen A und B (pol...
15., Vogelweidplatz 14
1150 Wien
(0,08 km / 0,09 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Schwimmen, Wasserspringen, Tauchsport
15., Hütteldorfer Straße 2h
1150 Wien
(0,16 km / 0,22 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C1** Sporthalle (Handball, Basketball, V...
15., Tellgasse 3
1150 Wien
(0,16 km / 0,22 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Freizeitanlage

- euroGym Freizeit und Fitness im Vie...
Linke Wienzeile
1150 Wien
(1,72 km / 2,29 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Jugendzone 16
Ottakringer Straße
1160 Wien
(1,96 km / 2,54 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Fitnessstudio

- E1** Dragica Knezevic, BA
Hütteldorfer Straße 12
1150 Wien
(0,22 km / 0,32 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** McFit Österreich Ges.mbH
Gablenzgasse 5
1150 Wien
(0,41 km / 0,60 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** Karl Schweighofer
Kaiserstraße 43
1070 Wien
(0,73 km / 1,01 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Erholungsraum

- F1** PA Kriemhildplatz
1150 Wien
(0,14 km / 0,16 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F2** Vogelweidpark
1150 Wien
(0,22 km / 0,30 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F3** Märzpark
1150 Wien
(0,35 km / 0,58 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Ärzte

— — — — — +

Langmaissgasse 5, 1150 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

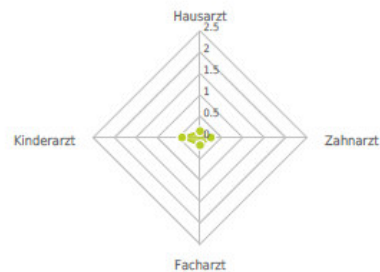
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Ärzten [km]



Distanzen zu Ärzten



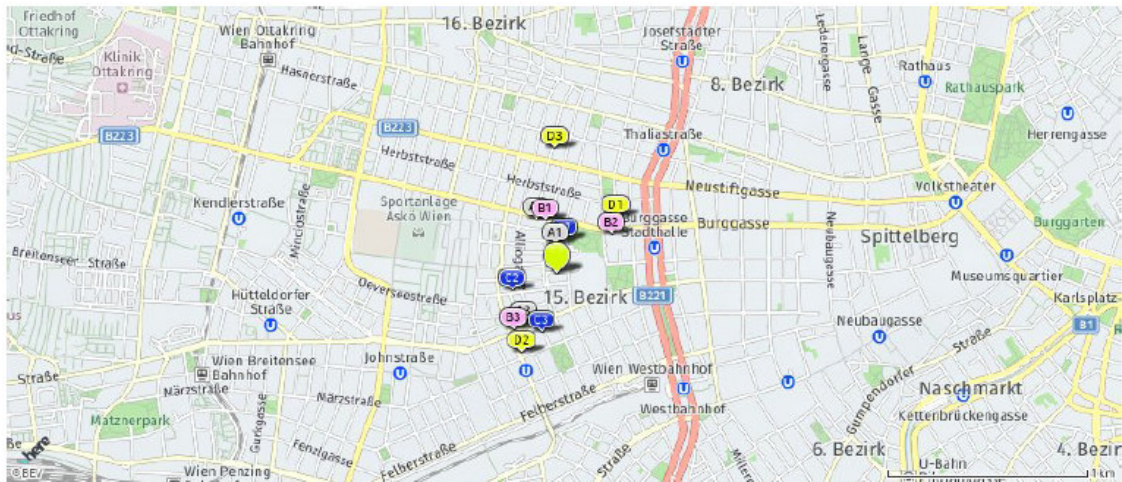
bis 0,5 km:

- Arzt für Allgemeinmedizin
- Zahnarzt
- Facharzt
- Kinderarzt

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Ärzte

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Arzt für Allgemeinmedizin

- A1** Dr. Anna Denk
Dankwartgasse 6/3
1150 Wien
(0,15 km / 0,22 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Dr. Elisabeth Schoof
Gablenzgasse 25/1-4
1150 Wien
(0,30 km / 0,40 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Dr. Naghmeh Ehsani
Hütteldorfer Straße 16-22/1/4
1150 Wien
(0,30 km / 0,46 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Zahnarzt

- B1** Dr. Winter Harald
Gablenzgasse 21
1150 Wien
(0,27 km / 0,33 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Dr. Toth Gyula
Gablenzgasse 11
1150 Wien
(0,34 km / 0,47 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Dr. Basharat Behfar
Hütteldorfer Straße 26
1150 Wien
(0,36 km / 0,49 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Facharzt

- C1** Univ. Prof. Dr. Manavi
Mahmood
Vogelweidplatz 10-11
1150 Wien
(0,18 km / 0,21 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Dr. Horvath Eva
Tellgasse 14
1150 Wien
(0,24 km / 0,32 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Dr. Horvath Manfred
Pouthongasse 19
1150 Wien
(0,30 km / 0,41 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kinderarzt

- D1** Dr. Kapetanovic Amira
Brunnengasse 5
1160 Wien
(0,41 km / 0,56 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Dr. Stefan Thalhammer
Schweglerstraße 24
1150 Wien
(0,43 km / 0,62 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Dr. Theodoropoulos-Klein
Claudia
Liebhartschasse 32
1160 Wien
(0,63 km / 0,74 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Medizinische Versorgung und Therapie

— — — — — +

Langmaissgasse 5, 1150 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

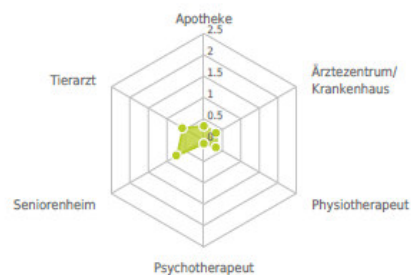
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

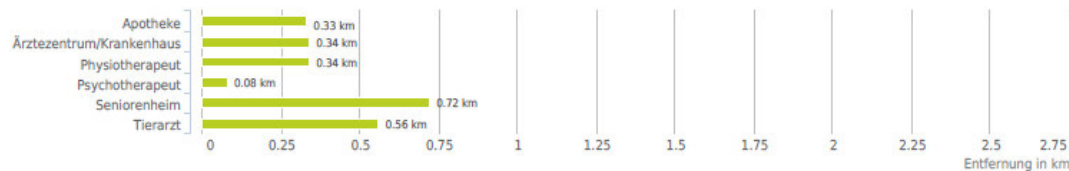
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen [km]



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



bis 0,5 km:

- Apotheke
- Ärztezentrum/Krankenhaus
- Physiotherapeut
- Psychotherapeut

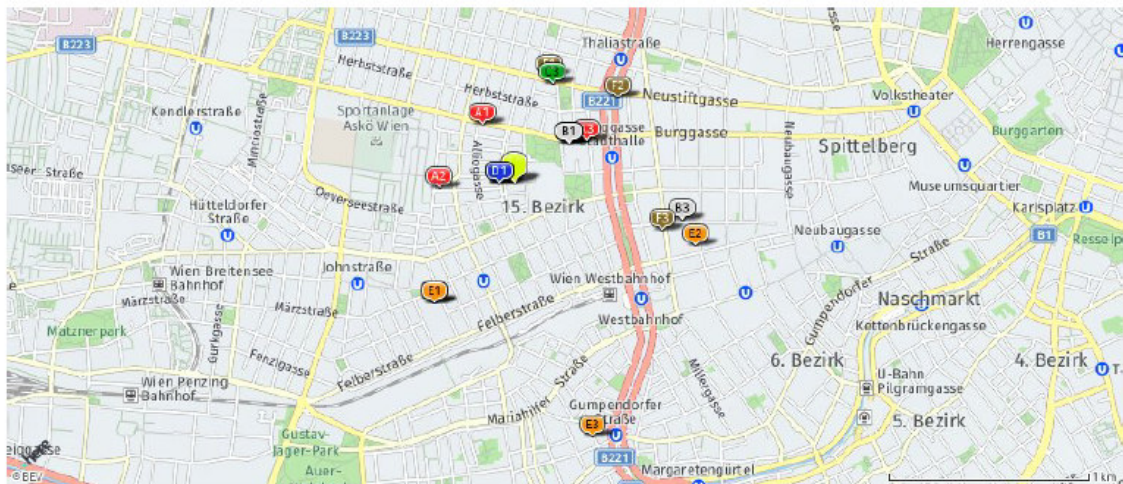
0,6 bis 2 km:

- Seniorenheim
- Tierarzt

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Medizinische Versorgung und Therapie

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Apotheke

- A1** Lindwurm-Apotheke
Gablenzgasse 31
1150 Wien
(0,33 km / 0,46 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Sonnenschein-Apotheke
Witzelsberggasse 26-28
1150 Wien
(0,38 km / 0,47 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Die Apotheke in der Lugner
City
Gablenzgasse 5-14
1150 Wien
(0,42 km / 0,59 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Ärztzentrum/Krankenhaus

- B1** Praxisgemeinschaft
Bewegungsoase - ...
Gablenzgasse 11
1150 Wien
(0,34 km / 0,47 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Wiener Gesundheitsverbund
Pflege Ru...
Kardinal-Rauscher-Platz 2
1150 Wien
(0,72 km / 0,95 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Praxiszentrum Seidengasse
Seidengasse 28
1070 Wien
(0,86 km / 1,18 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Physiotherapeut

- E1** Frau Mag. Friederike
Kreutzer-Rath
Gablenzgasse 11
1150 Wien
(0,34 km / 0,47 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** Frau Stefanie Huber
Gablenzgasse 11
1150 Wien
(0,34 km / 0,47 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** Frau Ingrid Wondra
Koppstraße 9-11
1160 Wien, Ottakring
(0,53 km / 0,67 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Psychotherapeut

- D1** Mag. Marlies Langecker
Markgraf-Rüdiger-Straße 15
1150 Wien
(0,08 km / 0,14 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Mag. rer.nat. Dr. rer.nat.
Andrea Berg
Markgraf-Rüdiger-Straße 15
1150 Wien
(0,08 km / 0,14 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Mag. rer.soc.oec Judith
Honies-Karasek
Markgraf-Rüdiger-Straße 15
1150 Wien
(0,08 km / 0,14 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Seniorenheim

- F1** Pflegewohnhaus
Rudolfsheim-Fünfhäuser
Kardinal-Rauscher-Platz 2
1150 Wien
(0,72 km / 0,95 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F2** Haus Neubau
Schottenfeldgasse 25-27
1070 Wien
(0,95 km / 1,39 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F3** Verein Helfende Hände
Familienhaus ...
Turnergasse 9
1150 Wien
(1,32 km / 1,72 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Tierarzt

- F1** Tierarztpraxis Koppstrasse -
Mag. m...
Koppstraße 14
1160 Wien
(0,56 km / 0,64 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F2** Tierarztpraxis am
Lerchenfeld Mag. ...
Lerchenfelder Gürtel 18
1070 Wien
(0,67 km / 0,89 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F3** Tierarztpraxis Kaiserstr.-Dr.
Elfriede...
Kaiserstraße 33
1070 Wien
(0,77 km / 1,14 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Öffentlicher Nahverkehr



Langmaissgasse 5, 1150 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

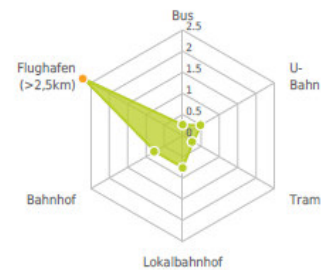
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

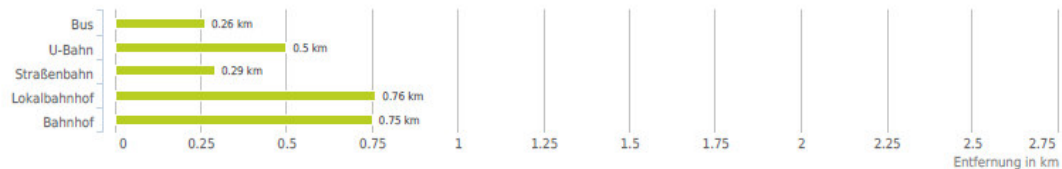
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zum öffentlichen Verkehr [km]



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



bis 0,5 km:

- Bus
- U-Bahn
- Straßenbahn

0,6 bis 2 km:

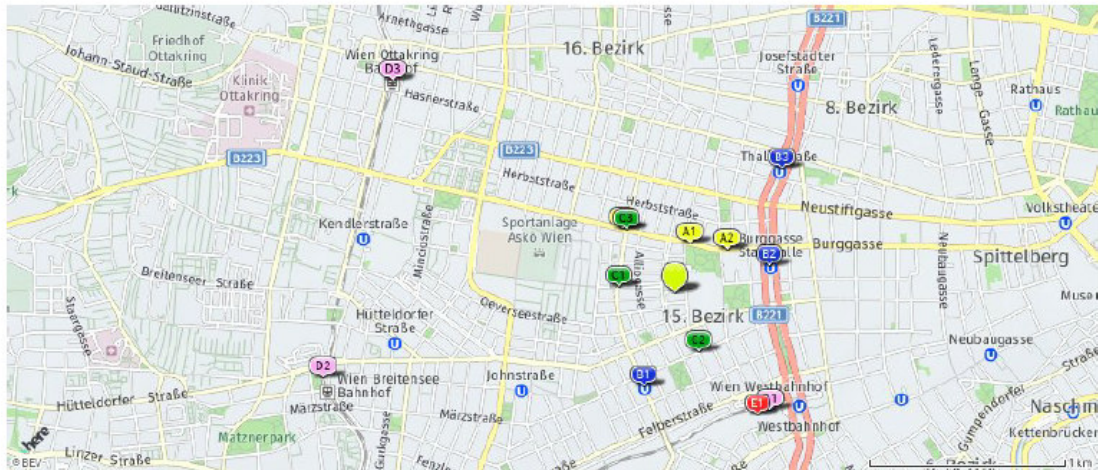
- Lokalbahnhof
- Bahnhof

über 2 km:

- Flughafen: >5 km

Öffentlicher Nahverkehr

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Verkehrsmittel im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bus

- A1** Vogelweidplatz/Stadthalle
48A
Wien
(0,26 km / 0,34 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- A2** Moeringgasse
48A
Wien
(0,35 km / 0,47 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- A3** Camillo-Sitte-Gasse
48A
Wien
(0,43 km / 0,58 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Bahnhof

- E1** Wien Westbahnhof
(0,75 km / 1,51 km)
(Luftline / Zu Fuß)

U-Bahn

- B1** Schweglerstraße
U3
Wien
(0,50 km / 0,70 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- B2** Burggasse-Stadthalle
U6
Wien
(0,50 km / 0,79 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- B3** Thaliastraße
U6
Wien
(0,84 km / 1,10 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Straßenbahn

- C1** Guntherstraße
9
Wien
(0,29 km / 0,32 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- C2** Beimgasse
49, 9
Wien
(0,32 km / 0,38 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- C3** Camillo-Sitte-Gasse
9
Wien
(0,41 km / 0,56 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Lokalbahnhof

- D1** Westbahnhof
S50
Wien
(0,76 km / 1,46 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- D2** Breitensee
S45
Wien
(1,85 km / 2,14 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- D3** Ottakring
S45
Wien
(1,81 km / 2,31 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

A group of stylized human figures holding hands, forming a circle. The figures are rendered in a color gradient from green to yellow to blue. The image is set against a light background with a subtle gradient. In the bottom right corner, there is a watermark that reads "© Les Cunliffe - Fotolia.com".

A bar chart with a vertical axis ranging from 0 to 6. There are two bars: a yellow bar for 'Wien 15. Bezirk' with a value of 3.4, and a green bar for 'Referenzwert (Österreich)' with a value of 5.0. A legend on the right identifies the bars.

Kategorie	Werte
Wien 15. Bezirk	3.4
Referenzwert (Österreich)	5.0

District	Veränderung in Prozent
Wien	11.5
Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus	7.8
Wien 15. Bezirk	7.8

Region	Veränderung in Prozent
Wien 15. Bezirk	3.4
Wien	7.9

Region	Veränderung in Prozent
Wien 15. Bezirk	6.9
Wien	14.1

Dieses Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit und unter Beachtung der getroffenen Prämissen gültig sowie ausschließlich für den Gutachtenszweck gedacht. Jede Veröffentlichung oder Weitergabe – auch teilweise – bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers. Das Gutachten bleibt Eigentum des Sachverständigen.

	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittelmäßig	unter-durchschnittlich	sehr schlecht
Erreichbarkeit für den Individualverkehr		x				
Erreichbarkeit mit öffentlich. Verkehr		x				
Infrastruktur		x				
Nähe zum Gemeindezentrum		x				
Eignung Wohnzwecke		x				

2.5. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- Ortswasserleitung
- Kanalanschluss
- Gasanschluss
- Telefonanschluss
- Stromnetz

2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen:

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Wien lautet die Flächenwidmung für die Liegenschaft

Bauland Wohngebiet Schutzzone

Die Stadt Wien hat einen Bebauungsplan. Laut Auskunft der Gemeinde entspricht die Bebauung den Bestimmungen. Für eine andere Bebauung wäre folgendes anzusetzen:

geschlossene Bauweise

Bauklasse III

Besondere Bestimmungen im Hofbereich – gärtnerische Ausgestaltung



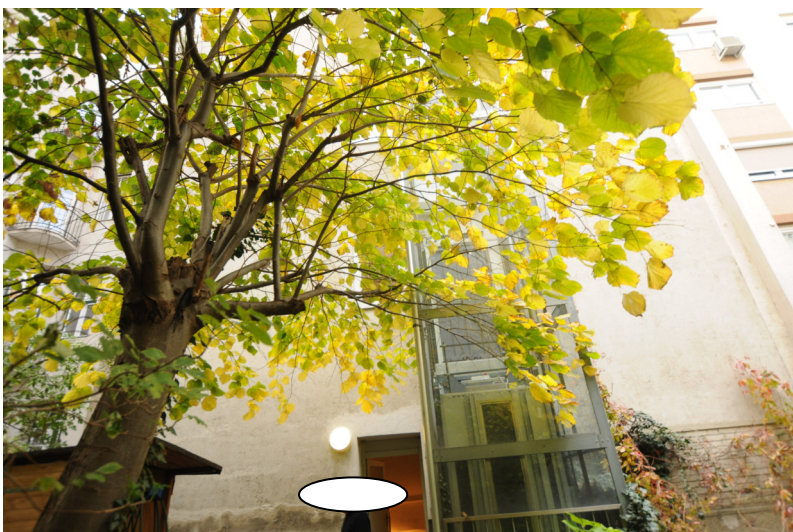
Der Sachverständige geht davon aus, dass die über gegenständliche Bebauung Konsens herrscht.

2.8. Beschreibung:

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienwohnaus aus der Jahrhundertwende mit einer gegliederten Fassade. Die Fenster sind aus Holz hergestellt. Die Eingangstüre ist ebenfalls aus Holz. Die Zwischendecken sind Holztramdecken, das Gebäude ist auf Streifenfundamenten in Massivbauweise errichtet



Der Hofbereich ist begrünt und teilweise mit Gehwegen befestigt. Im Gartenbereich befindet sich auch noch ein Fahrradabstellplatz.



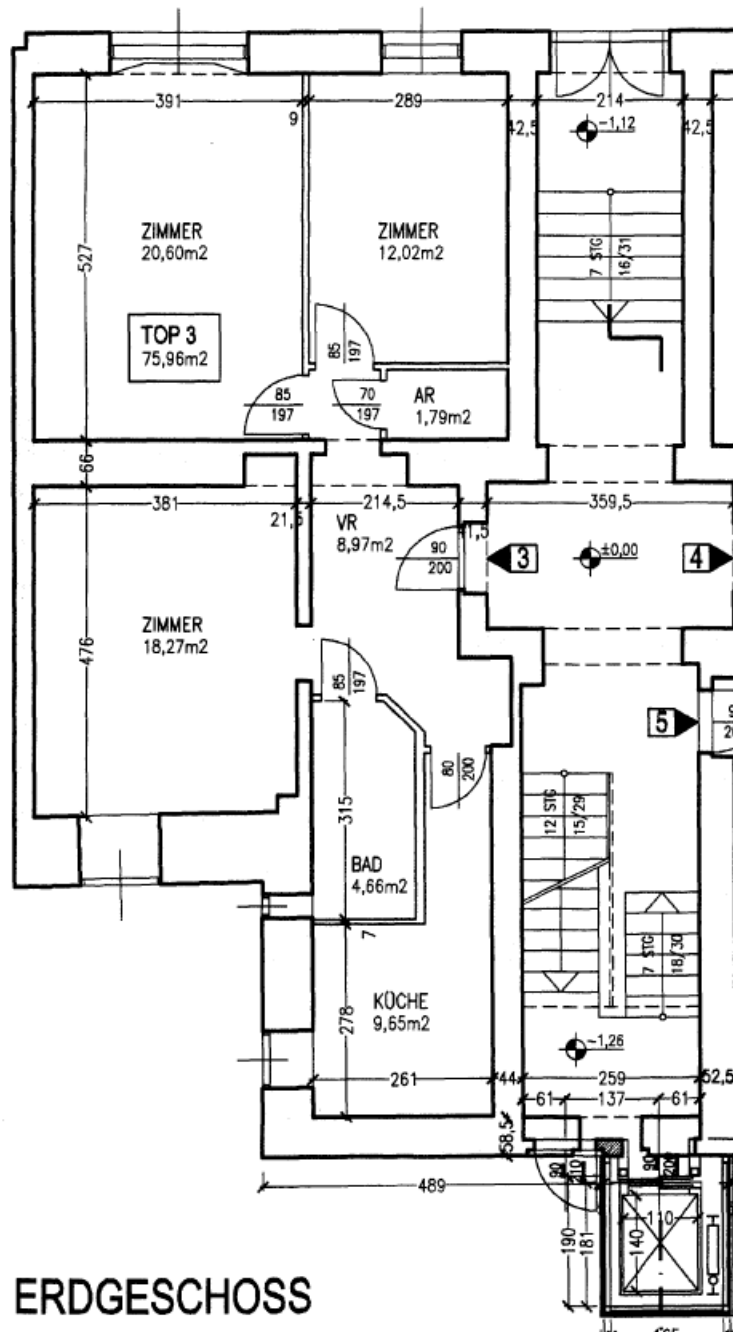
Stiegenhaus

Die Wände sind verputzt mineralisch gestrichen, teilweise mit Fliesen belegt. Die Stiegen sind Natursteinstufen. Der Handlauf ist aus Holz. Ein Lift ist eingebaut. Die Türen zu den einzelnen Wohnungen sind Holztüren



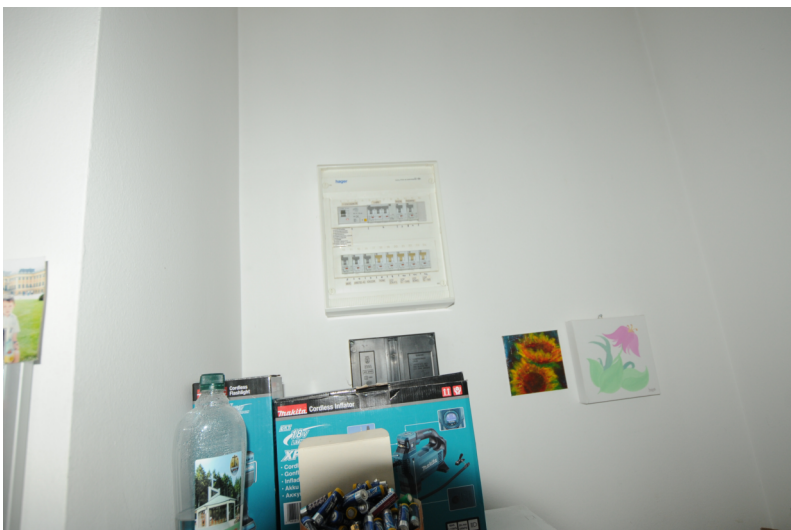
Wohnung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß.



Vorraum

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit Parkett belegt. Im Raum befindet sich die Gegensprechanlage der Hausklingelanlage, sowie der Wohnungssicherungskasten. Die Innentüren sind Holztüren mit Metallzargen. Der Vorraum hat ein Ausmaß von 8,88 m².



Küche

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Im Küchenbereich verfliest. Der Raum ist mit den entsprechenden Anschlüssen für eine Küchenzeile ausgestattet. Zur Beheizung dient ein Warmwasserradiator. Im Raum befinden sich die Gastherme (Marke Junkers älteren Baujahres – jedoch funktionsfähig) zur Beheizung der Wohnung, sowie zur Warmwasserversorgung. Im Raum ist ein Kunststofffenster eingebaut, die restlichen Fenster der gesamten Liegenschaft sind aus Holz. Der Raum hat ein Ausmaß von 9,72 m².





Badezimmer samt WC

Die Wände sind bis zu einer Höhe von 2,50 Meter verflies, der Rest der Wände ist verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist verflies. Der Raum ist mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken, sowie einem Sitz-WC ausgestattet. Die Entlüftung erfolgt über die Hausentlüftungsanlage. Zur Beheizung dient ein Warmwasserradiator. Der Raum hat ein Ausmaß von 4,72 m².



Schlafzimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit Parkett belegt. Zur Beheizung dient ein Warmwasserradiator. Der Raum hat ein Ausmaß von 10,91 m².



Wohnzimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit Parkett belegt. Zur Beheizung dient ein Warmwasserradiator. Die Heizungsleitungen sind teilweise offen ausgeführt, aufgrund eines Wasserschadens. Der Schaden ist bereits behoben, die Fertigstellungsarbeiten jedoch noch nicht. Der Raum hat ein Ausmaß von 20,71 m².



Schrankraum

Im Wohnzimmer abgetrennt ist noch ein Schrankraum. Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist ein Parkettboden. Der Raum hat ein Ausmaß von 6,78 m²



Schlafzimmer 2

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit Parkett belegt. Zur Beheizung dient ein Warmwasserradiator. Der Raum hat ein Ausmaß von 12,28 m².



Abstellraum

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit Parkett belegt. Der Raum hat ein Ausmaß von 1,78 m².



Zur Wohnung gehörig ist ein Kellerabteil, der Keller ist einfach verputzt und der Boden ist mit einem Klinkerboden belegt. Das Kellerabteil hat ein einfaches Holztor, die Eingangstür selbst ist beschädigt. Das Kellerabteil ist nur eingeschränkt nutzbar, aufgrund der aufsteigenden Feuchtigkeit im Kellergeschoß. Die Leitungen sind ober Putz geführt. Der Raum hat ein Ausmaß von 3,65 m².



2.9. Vermietungen

Die Wohnung ist wie folgt vermietet:

Mietvertrag

für Wohnungen (Richtwertmietzins)

Tür Nr. -3-

3

Gebührenpflichtig

Diese Schrift ist eine Gleichschrift.
Die entfallenden Gebühren wurden
zu G.M.P. 25-7-51/98 entrichtet.

Wien, am 09. JUNI 1998

Von der Landesinnung Wien der
Immobilien- und Vermögensver-
händler empfohlenes Formular.

Zwischen der Hausinhabung
als Vermieter beh. konz. immobilienverwaltung
vertreten durch heidi rannegger
1150 wien 15, toldgasse 6
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) telefon 982 03 30, 982 71 33

geb. 27.4.1988

derzeitige Anschrift

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1150 Wien
Langmaissgasse Nr. 5 Stiege Stock Tür -3-
bestehend aus 2 Zimmer(n), 1 Kabinett(n), 1 Küche (Kochherd), 1 Bad (Badewanne), 1 Vorraum, 1 Klosett, 1 Alkoven

Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Wasserentnahmestelle.
Weitere funktionstüchtige Ausstattung: Zentralheizung/Etagenheizung/ Gasetagenheizung

Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in

Die Wohnung ist in ordnungsgemäßem/brauchbarem Zustand,
sie entspricht (§ 16a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie

Kat. "C"
=80,97 m²

die Nutzfläche beträgt

Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand (§ 2 Abs. 2 Richtwertgesetz-RichtWG)

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Wird die Wohnung auch nur teilweise ver-
tragsgemäß verwendet, so erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters für diesen Zeitraum
um 25%.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubewohnen:

Aufzug

4. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. Unbefristeter Mietvertrag

01. Juli 1998

Das Mietverhältnis beginnt am 01. Juli 1998 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.

2. Dreijähriges Mietverhältnis gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit c 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. Evidenzhaltung: Ende des Mietvertrages)

oder

3. Auszubildende (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

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

§ = 2.727,07

- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen

§

- dem gesetzmäßigen Anteil an:

- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben

- besonderen Aufwendungen

- Heizkosten, Warmwasserkosten

- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

1a. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 (Dreijähriges Mietverhältnis gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit c MRG) oder § 2 Z 4 des Mietvertrages (befristete Hauptmietverträge gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit b MRG über Eigentumswohnungen, jedoch nur mit Baubewilligung vor 9.5.1945) ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt festzulegen:

Hauptmietzins ohne Befristung §

-20% Befristungsabschlag - §

Hauptmietzins im Befristungszeitraum §

2. Der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 2 MRG errechnet sich aus dem Richtwert inkl. Zuschlägen und Abzügen.

Beizurechnen Lagezuschlag gemäß § 16 Abs. 2 Z 1, Abs. 3 und 4 MRG:

Als maßgebende Umstände wurden die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels) berücksichtigt,

sowie weiters (Lage, Wohnungsbau des Hauses)

Der Grundkostenanteil liegt daher auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil.

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.

- gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von S für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d. h. bis zu entrichten.

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 RichtWG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte - ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert - vereinbart.
- b) Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 3.a) nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaufbaren Verbraucherpreisindex 88 oder dem an seine Stelle tretenden Index.
Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlaufbare Indexzahl III/98. In diesem Fall bleiben Indexschwankungen bis einschließlich 5% unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelagerte Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.
- c) 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 oder 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 10,34 %.
Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden - Ges. Leit. Wasser-, Haftpflicht- und Feuerversicherung - zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Heizorgans beträgt derzeit

6. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:

- a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z. B. Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung) %
- b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:
 - Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis % / %
 - Verbrauchsabhängig aufzutellender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): %
 - Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzutellenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Meßpreis) nach beheizbarer Nutzfläche/nach

c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i. S. der lit. b, nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13 Abs. 3.

7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.

8. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 6 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges dem Vermieter.

9. Der vereinbarte Mietzins ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinseinzahlung verursachten Kosten und Auslagen; 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.

10. 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.

11. 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 rekommandierten Schreibens empfohlen.

12. 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 Elektroleitungen-, Gasleitungen-, Wasserleitungen-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit instandzuhalten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Gasdurchlauferhitzern, Combithermen, u.dgl.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten 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 Dienstpersional etc. entstehen. Das gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vorübergehlicher 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 ernster 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 Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemeßgeräte, Heizkörper, 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 Hausebesorger 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 vorseht - nicht gestattet.

§ 6 (Weitere Vereinbarungen)

§ 7 (Formgebote)

1. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
3. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

§ 8 (Kosten)

Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluß des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebühnung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt - soweit zulässig - der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich S **=4.199,88**

somit für das Jahr S **=50.398,56**

Vorstehender Vertrag (einschließlich der einen Vertragsbestandteil bildenden Hausordnung/Inventarliste laut Beiblatt) wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

beh. konz. immobilienverwaltung
heidi rannegger Wien
1150 Wien 15, toldgasse 6
telefon 982 71 33

am **29.5.1998**

Vermieter

Mieter

2.10. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen

Nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen betreffen insbesondere:

- Die Wohnung befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Erhaltungszustand.

2.11. Kontaminierungen:

Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei, das Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet. Augenscheinlich sind keine Kontaminierungen feststellbar.

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 15.,Rudolfsheim-Fünfhaus
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Fünfhaus (1302)
Grundstück	.624

Information:

Das Grundstück .624 in Fünfhaus (1302) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka/> vom 18.10.2024

2.12. Außergrundbücherliche Lasten

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

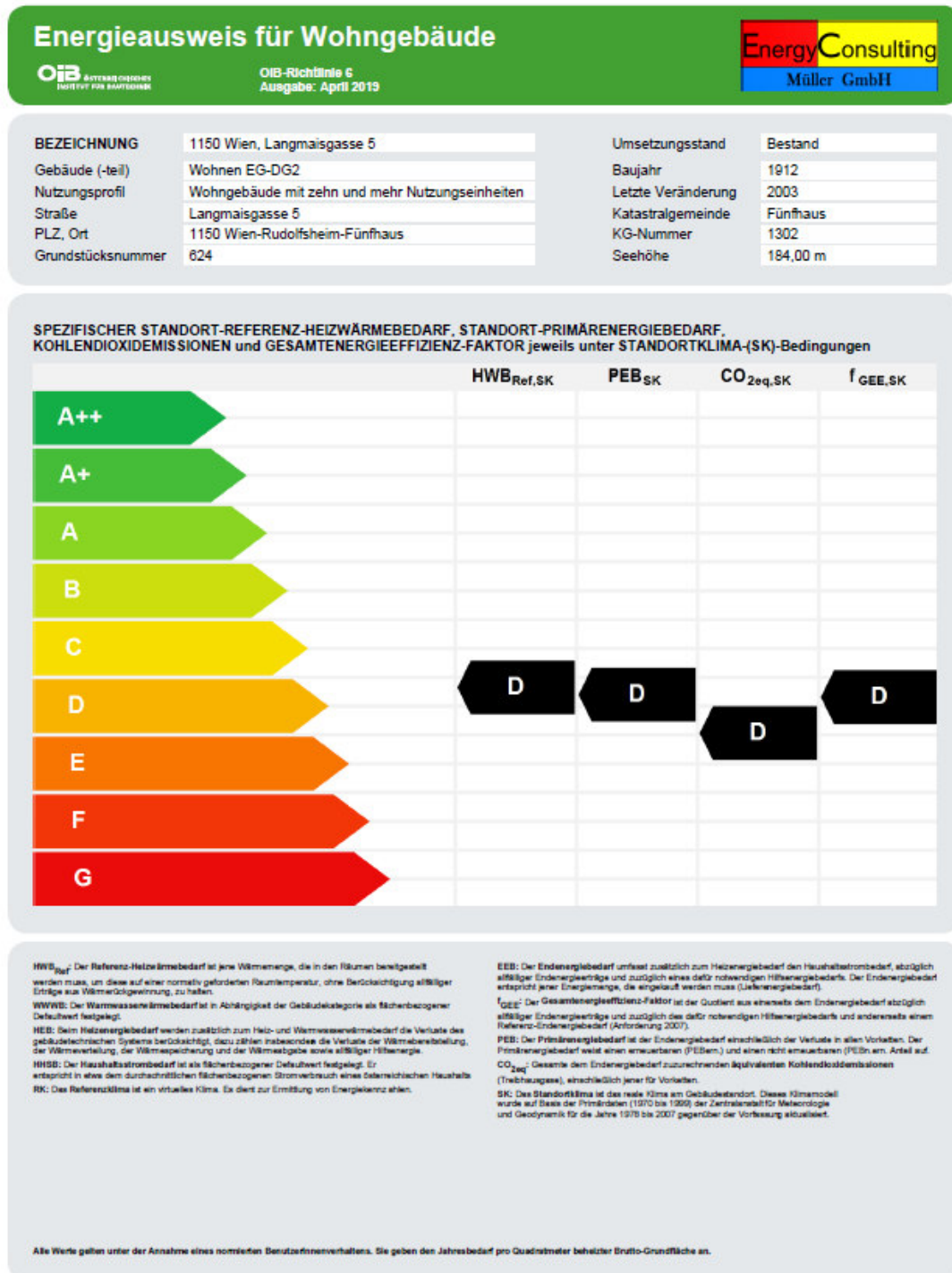
2.13. Benützungsregelung

Laut Auskunft der Hausverwaltung sind keine Benützungsregelungen über die allgemeinen Teile des Hauses bekannt.

2.14. Rücklage der Wohnungseigentumsgemeinschaft

Die Instandhaltungsrücklage weist nach Auskunft der Hausverwaltung ein Guthaben von rund € 13.000,00 (Lift) und rund € 23.000,00 (allgemeine Rücklage) auf.

2.15. Energieausweis



Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

EnergyConsulting
Müller GmbH

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.465,6 m ²	Heiztage	290 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.172,4 m ²	Heizgradtage	3.656 Kd	Solarthermie	0 m ²
Brutto-Volumen (VB)	4.943,5 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.359,8 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,2 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,28 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	3,64 m	mittlerer U-Wert	1,20 W/(m ² K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m ²	LEK _p -Wert	63,88	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m ³				

EA-Art: **K**

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,sk} = 96,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{sk} = 96,5 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{sk} = 188,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{ges,sk} = 1,96

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,ref,sk} = 158.031 kWh/a	HWB _{ref,sk} = 107,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,sk} = 158.031 kWh/a	HWB _{sk} = 107,8 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} = 14.978 kWh/a	WWWB _{sk} = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{h+ww,sk} = 266.294 kWh/a	HEB _{sk} = 181,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{WW,WWB,sk} = 2,46
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{WW,HH,sk} = 1,45
Energieaufwandszahl Heizen		e _{WW,H,sk} = 1,54
Haushaltsstrombedarf	Q _{H+Strom} = 33.379 kWh/a	HHSB _{sk} = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{h+ww+Strom,sk} = 299.673 kWh/a	EEB _{sk} = 204,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{h+ww+Strom,sk} = 347.398 kWh/a	PEB _{sk} = 237,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{h+ww+Strom,sk} = 326.960 kWh/a	PEB _{h+ww,sk} = 223,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{h+ww+Strom,sk} = 20.438 kWh/a	PEB _{h+Strom,sk} = 13,9 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2,sk} = 73.349 kg/a	CO2 _{sk} = 50,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{ges,sk} = 2,00
Photovoltaik-Export	Q _{PV,sk} = 0 kWh/a	PV _{Export,sk} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	19.01.2024
Gültigkeitsdatum	19.01.2034
Geschäftszahl	

ErstellerIn

Energy Consulting Müller GmbH
Ing. Thomas Müller

Unterschrift

Energy Consulting Müller GmbH

IB für Energieplanung u. Haustechnik

A-2500 Pottendorf, Hauptplatz 3

office@energy-consulting.at

Telefon: 02672 / 82818

2.16. Vorschreibung

Die monatliche Vorschreibung der Wohnung beträgt € 249,02 brutto.

RES Immobilienverwaltung GmbH. A-1120 Wien, Gaudenzdorfer Gürtel 47

BBB Immo GmbH
v.d. Dr. Marhold Immobilien Gm
Mariahilfer Straße 101/17
1060 Wien

Wien, am 2.1.2024

1150 Wien, Langmaispasse 5/ Top 3 UID: ATU64136599
Vorschreibung für den Zeitraum Jänner 2024 - Dezember 2024, RgNr 707700332401

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen für den oben angegebenen Zeitraum, wie folgt, bekannt geben :

			Betrag
Betriebskosten	10 % USt		153,41
Rücklage	0 % USt		80,27
Summe netto			233,68
	10% UST von	153,41	15,34
	20% UST von	0,00	0,00
Monatliche Vorschreibung	EUR		249,02

Gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Wir bitten Sie, Ihre Zahlungen jeweils bis spätestens 5. des Monats auf das Konto IBAN AT862081523200501171 und BIC STSPAT2GXXX zur Einzahlung zu bringen.

Mit freundlichen Grüßen

RES Immobilienverwaltung GmbH.

2.17. Abweichende Abrechnungseinheiten

Abweichende Abrechnungseinheiten, Abrechnungsperioden, sowie abweichende Aufteilungsschlüssel sind dem Wohnungseigentumsvertrag zu entnehmen.

2.18. Wohnungseigentumsvertrag

KOPIE

Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen zwischen

Herrn

Sascha Nader, geb. 1971-02-10

Buchbindergasse 6

1130 Wien,

Frau

Mag. Astrid Weissenbach, geb. 1968-05-02

Wolfganggasse 14/2/8

1120 Wien

und

Herrn

Nikolaus Weissenbach, geb. 1972-06-16

Wolfganggasse 14/2/8

1120 Wien,

I. Grundbuchsstand, Projektbeschreibung

Sascha Nader ist bürgerlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 961 des Grundbuchs 01302 Fünfhaus, BG Fünfhaus, mit der Liegenschaftsadresse Langmaissgasse 5, bestehend aus dem Grundstück Nummer .624, im Ausmaß von 390 m², davon Baufl. (Gebäude) 247 m², Baufl. (be-grünt) 143 m². Auf der Liegenschaft befindet sich das Wohnhaus Langmaissgasse 5.

Der Grundbuchstand per 12. August 2005 lautet:

```

GRUNDBUCH 01302 Fünfhaus                      EINLAGEZAHL 961
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus
***** ABFRAGEDATUM 2005-08-12
Letzte TZ 4848/2004
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE GST-ADRESSE
.624      GST-Fläche           390
          Baufl.(Gebäude)      247
          Baufl.(begrünt)      143 Langmaissgasse 5
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
  Nader Sascha
  GEB: 1971-02-10 ADR: Unterrohrbacherstr. 10, Spillern 2104
  e 277/2003 Kaufvertrag 2002-08-27 Eigentumsrecht
  g 4848/2004 Rangordnung für die Veräußerung bis 2005-11-09
***** C *****
3 a 1628/2001 1966/2001
  WOHNUNGSRECHT gemäß Punkt V) Schenkungsvertrag 2000-11-28
  für Stefanie Hanisch geb. 1912-08-10
6 b 279/2004 IM RANG 517/2003 Pfandurkunde 2003-02-05
  PFANDRECHT                      Höchstbetrag EUR 275.000,--
  für Sparkasse der Stadt Korneuburg
  c gelöscht
***** HINWEIS *****
      Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
  
```

Die weiteren Vertragsschließenden **Mag. Astrid Weissenbach** und **Nikolaus Weissenbach** sind aufgrund Kaufvertragsabschluss vom heutigen Tage außerbücherliche Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft im Ausmaß von jeweils **177/2196stel** zur Begründung des Wohnungseigentums unter Verbindung ihrer Anteile am Mindestanteil zu einer Eigentümerpartnerschaft im Sinne des § 13 WEG 2002, (BGBl I/70/2002) an der von ihnen zur Errichtung zu gelangenden Top 13 und von jeweils **174/2196stel** zur Begründung des Wohnungseigentums unter Verbindung ihrer Anteile am Mindestanteil zu einer Eigentümerpartnerschaft im Sinne des § 13 WEG 2002, (BGBl I/70/2002) an der von ihnen zur Errichtung zu gelangenden Top 12 —, so dass Sascha Nader nunmehr außerbücherlicher Miteigentümer von **747/1098stel** ist.

In den jeweiligen Kaufverträgen haben die Vertragsparteien ihre unwiderrufliche Absicht und Verpflichtung erklärt, zur Begründung von Wohnungseigentum an der gegenständlichen Liegenschaft ein Wohnungseigentumsübereinkommen in verbücherungsfähiger Form abzuschließen.

II. Festsetzung der Nutzwerte

Die Vertragsschließenden kommen überein, an den in der Tabelle bezeichneten Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten, deren Größe und Lage aus der Tabelle hervorgeht, die mit dem Nutzwertgutachten des Nutzwertgutachten der Architekt Fuchs ZT GmbH, Arch. DI Reinhard

Fuchs, Staatl. bef. u. beeid. Ziviltechniker, Mariahilfer Straße 115, 1060 Wien, vom 26. Mai 2005
 Übereinstimmt, Wohnungseigentum zu begründen:

Stockwerk	Top	Bauwerber-Beschreibung	Nutzwert pro m ²	Nutzfläche in m ²	Gesamtnutzfläche	Nutzwert	Gesamtnutzwert gerundet	Grundbuchanteil
Keller	1	Magazin/Lager	0,30	35,43	35,43	10,62	11,00	11/1098
Keller	2	Magazin/Lager	0,30	48,94	48,94	14,68	15,00	15/1098
Erdgeschoss	3	Wohnung	0,95	75,96		72,16		
		Kellerabteil	0,20	10,39		2,07		
					86,35		74,00	74/1098
Erdgeschoss	4	Wohnung	0,95	57,29		54,42		
		Kellerabteil	0,20	4,53		0,90		
					61,82		55,00	55/1098
Erdgeschoss	5	Wohnung	0,85	21,58		18,34		
		Kellerabteil	0,20	3,06		0,61		
					24,64		19,00	19/1098
1. Stock	6	Wohnung	1,00	91,48		91,48		
		Kellerabteil	0,20	4,68		0,93		
		Magazin/ Lager im KG	0,30	13,92		4,17		
					110,08		97,00	97/1098
1. Stock	7	Wohnung	1,00	91,66		91,66		
		Kellerabteil	0,20	4,43		0,88		
					96,09		93,00	93/1098
2. Stock	8	Wohnung	1,02	93,24		95,10		
		Kellerabteil	0,20	2,00		0,4		
					95,24		96,00	96/1098
2. Stock	9	Wohnung	1,02	92,48		94,32		

		Kellerabteil	0,20	1,84		0,36		
					94,32		95,00	95/1098
3. Stock	10	Wohnung	1,03	92,96		95,75		
		Kellerabteil	0,20	4,43		0,88		
					97,39		97,00	97/1098
3. Stock	11	Wohnung	1,03	91,64		94,38		
		Kellerabteil	0,20	2,02		0,40		
					93,66		95,00	95/1098
1. Dachge- schoss	12	Wohnung	1,08	92,13		99,50		
		Kellerabteil	0,20	4,10		0,82		
					96,23		100,00	100/1098
2. Dachge- schoss	12	Wohnung	1,24	57,78		71,64		
					57,78		72,00	72/1098
	12	Begehbare Flachdach	0,15	14,90		2,23		
					14,90		2,00	2/1098
					168,91		174,00	174/1098
1. Dachge- schoss	13	Wohnung	1,11	92,29		102,44		
		Kellerabteil	0,20	2,99		0,59		
					95,28		103,00	103/1098
2. Dachge- schoss	13	Wohnung	1,24	58,11		72,05		
					58,11		72,00	72/1098
Begehbare Flachdach	13	Flachdach	0,15	15,74		2,36		
					15,74		2,00	2/1098
					169,13		177,00	177/1098

III. Weitere Aufgliederung der Miteigentumsanteile

Die Vertragsteile gliedern sohin die Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 961 in nachstehende Anteile auf:

1. 11/1098 Miteigentumsanteile
2. 15/1098 Miteigentumsanteile
3. 74/1098 Miteigentumsanteile
4. 55/1098 Miteigentumsanteile
5. 19/1098 Miteigentumsanteile
6. 97/1098 Miteigentumsanteile
7. 93/1098 Miteigentumsanteile
8. 96/1098 Miteigentumsanteile *Maurits Nader*
9. 95/1098 Miteigentumsanteile
10. 97/1098 Miteigentumsanteile
11. 95/1098 Miteigentumsanteile
12. 174/1098 Miteigentumsanteile *Weissenbach*
13. 177/1098 Miteigentumsanteile *— u —*

IV. Wohnungseigentumseinräumung

1. Die Vertragsteile räumen einander wechselseitig das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht die in Vertragspunkt II. näher bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen, ein.
2. Die Vertragsteile stellen fest, dass die Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer gemäß Nutzwertgutachten der Architekt Fuchs ZT GmbH, Arch. DI Reinhard Fuchs, Staatl. bef. u. beeid. Ziviltechniker, vom 26. Mai 2005 dem Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumseinheiten der Liegenschaft entsprechen.
3. Soweit Teile der Liegenschaft nicht in Wohnungseigentum stehen oder als Zubehör zum Wohnungseigentum vergeben sind, haben die Liegenschaftseigentümer das Recht, die allgemeinen Teile widmungsgemäß im Rahmen ihrer Miteigentümergeinschaft mit-zubenützen.
4. Gemeinsame Käufer einer Wohnungseigentumseinheit begründen gemeinsam Wohnungseigentum unter Verbindung ihrer Anteile am Mindestanteil zu einer Eigentümerpartnerschaft im Sinne des § 13 WEG 2002, BGBl. I/70/2002. Die Genannten willigen ein, dass ihre Liegenschaftsanteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums am angeführten Objekt verbunden werden.

V. Spezielle Vereinbarungen zum Wohnungseigentumsvertrag

1. Verfügungsrechte der Wohnungseigentümer:

1.1. Den Wohnungseigentümern stehen grundsätzlich die in § 16 WEG genannten Verfügungsrechte an ihrem Wohnungseigentumsobjekt zu.

Darüber hinaus vereinbaren die Vertragspartner, dass bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte auch ohne Einholung der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen, wenn dafür keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung allenfalls erwachsenden Nachteile schadlos gehalten werden.

Darüber hinaus sind die Vertragsteile berechtigt, auch Wohnungen zusammenzulegen und zu teilen.

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, sämtliche baulichen Aufträge nur an gewerbebehördliche konzessionierte Professionisten zu erteilen. Alle Wohnungseigentümer verpflichten sich, sämtliche Arbeiten gemäß den gesetzlichen Bestimmungen durchzuführen und vereinbaren die Anwendung sämtlicher einschlägiger Ö-Normen sowie die Beachtung des Standes der Technik und der Wissenschaft.

1.2. Die Vertragsparteien räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (das sind insbesondere Büro-, Kanzlei- und Ordinationstätigkeiten). In diesem Fall der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objekts wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich im ortsüblichen Ausmaß gestattet.

1.3. Ändern sich, aufgrund einer Bauführung oder Änderung der Bauführung, die Nutzflächen, so ist auf Kosten des Bauführers eine neue Nutzwertfestsetzung, einschließlich der notwendigen Verbücherung, innerhalb von 3 Monaten zu veranlassen.

1.4. Die Vertragsparteien kommen überein, dass ordentliche Verwaltungshandlungen der einfachen Mehrheit und außerordentliche Verwaltungshandlungen lediglich einer Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen bedürfen, insofern nicht zwingende gesetzliche Regelungen entgegenstehen

1.5. Die Vertragsparteien kommen überein, dass für den Fall der Errichtung einer Satellitenempfangsanlage am Dach der Liegenschaft sämtliche Wohnungseigentümer und Mieter dazu berechtigt sind, ihre Empfangsgeräte an dieser Anlage (auf eigene Rechnung und Gefahr) anzuschließen.

1.6. Zur Errichtung von Sendeanlagen auf dem Haus (UMTS-Sender, Handysender usw.) bedarf es der Zustimmung aller Eigentümer. Die Errichtung von Anlagen die ausschließlich für die Nutzung durch die Eigentümer bestimmt sind, können in Zukunft durch die gesetzlich vorgeschriebene Mehrheit der Eigentümer beschlossen werden.

2. Abweichende Abrechnungseinheit:

Die Vertragsparteien vereinbaren ausdrücklich nachstehende von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit, für die gleichzeitig eine von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheit festgelegt wird:

Für den zu errichtenden Personenaufzug — siehe Kaufvertrag vom heutigen Tag samt Übergangsregelungen — wird ein vom Verteilungsschlüssel des § 32 Abs 1 WEG abweichender Aufteilungsschlüssel hinsichtlich der Teilung der Aufwendungen vereinbart. Die weitere Betreuung, Instandsetzung und Übernahme von Reparaturkosten erfolgt zu folgendem Verteilungsschlüssel:

10 % 1. Stock, 20% 2. Stock, 30% 3. Stock, 40% Dachgeschoss.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass das Recht zur Liftbenützung allen Bewohnern ab dem 1. Obergeschoss gegen Beteiligung an den Betriebs- und Erhaltungskosten zusteht.

Für diese gesonderte Abrechnungseinheit sind gesonderte Rücklagen zu bilden.

Diese Vereinbarung ist gemäß § 32 Abs 8 WEG im Grundbuch ersichtlich zu machen.

3. Abweichender Kostenschlüssel:

Im Hinblick auf das Vorhandensein von Altmietern in der WE-Anlage vereinbaren die Vertragspartner abweichend vom hierfür vorgesehenen Verteilungsschlüssel, dass sämtliche liegenschaftsbezogene Aufwendungen — mit Ausnahme jener für die abweichende Abrechnungseinheit — nach der Nutzfläche iSd § 17 MRG aufzuteilen sind. Mit Ende der Abrechnungsperiode, in der der letzte Altmietler weggefallen ist, werden hingegen sämtliche Aufwendungen nach Anteilen verteilt.

4. Rücklage:

Entsprechend dem gesetzlichen Auftrag ist für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten eine Rücklage zu bilden, die entsprechend der vom Verwalter in der Vorausschau auszuweisenden Notwendigkeit festzusetzen ist; diese Rücklage soll auch die Rücklage für den Personenaufzug beinhalten. Bis auf weiteres wird der Betrag von € 0,30/ m² (davon € 0,20 für das Haus und € 0,10 für den Personenaufzug), berechnet nach der Nutzfläche des gesamten Hauses, verteilt nach den jeweilig geltenden Schlüssel, eingehoben.

5. Fälligkeit von Leistungen:

Die vom Verwalter einzuhebenden Vorauszahlungen sind jeweils am Ersten eines Kalendermonats fällig.

Die zweimonatige Frist für die Nachzahlung eines Fehlbetrags durch den Wohnungseigentümer (§ 32 Abs 4 WEG) beginnt mit dem Datum der vom Verwalter übermittelten Abrechnung, ein sich aus der Abrechnung ergebendes Guthaben ist auf die zweite nach dem Datum der Abrechnung fällige Vorauszahlung anzurechnen.

6. Die Vertragsparteien erklären weiters, dass **Mag. Astrid Weissenbach und Nikolaus Weissenbach** beziehungsweise deren Rechtsnachfolger auf eigene Kosten zur Setzung nachstehender Handlungen berechtigt und verpflichtet sind:
1. Zum Ausbau des Dachbodens in dem von der Baubehörde genehmigten Ausmaß samt Errichtung von Terrassen und Aufstockung des Gebäudes samt Neueindeckung des Daches;
 2. zur Lifterrichtung in einem baubehördlich genehmigten Ausmaß samt Übertragung ins allgemeine Eigentum nach Fertigstellung und Vorliegen der Benützungsbewilligung;
 3. zur Übertragung des neueingedeckten Daches ins allgemeine Eigentum nach Fertigstellung und Abnahme durch die Hausverwaltung im Beisein eines befugten Gewerberechtigten.

Die Vertragsparteien erklären hiermit unwiderruflich ihre Zustimmung zur Vornahme obiger Maßnahmen und werden daher über erste Aufforderung sämtliche notwendigen Erklärungen, auch gegenüber Behörden, in welcher Form auch immer — unter Verzicht auf die Erhebung allfälliger Einwendungen — abgeben.

Sie erteilen in diesem Zusammenhang Herrn RA Dr. Armin Bammer Vollmacht, für Sie alle notwendigen Unterschriften zu setzen, die zur Erfüllung dieses Vertrages notwendig sind.

Die Mit-, bzw. Wohnungseigentümer verpflichten sich für den Fall der Inanspruchnahme **der Mag. Astrid Weissenbach, des Nikolaus Weissenbach**, oder deren Rechtsnachfolger aufgrund der jeweils selbständig eingeräumten Rechte, alle erforderlichen Erklärungen und Zustimmungen in der jeweils erforderlichen Form zur neuerlichen Nutzwertfestsetzung, zum Ausbau selbst, zur Berichtigung ihrer Liegenschaftsanteile in der Maßgabe dieser neuerlichen Nutzwertfestsetzung — falls eine der derzeitigen Nutzwertfestsetzung widersprechende Bauweise notwendig oder zweckmäßig wird — und zur allfälligen Ergänzung des Wohnungseigentumsvertrages abzugeben.

8. Erhaltungspflichten:

Die Kosten von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses sind grundsätzlich von allen Wohnungseigentümern entsprechend dem vereinbarten Aufteilungsschlüssel zu tragen.

Für den Fall der Notwendigkeit von Erhaltungsarbeiten an den allgemeinen Teilen des Hauses, verpflichten sich die Wohnungseigentümer zur gemeinsamen Aufnahme von Fremdmitteln und zur Gleichbehandlung wie Mieter in einem Verfahren gemäß § 18 MRG.

Von dieser Verpflichtung können sich die Wohnungseigentümer nur befreien, in dem sie den auf sie entfallenden Anteil an den Erhaltungskosten vor Auftragserteilung an den jeweiligen Professionisten bei der Hausverwaltung erlegen.

Die Kosten der Erhaltung der einzelnen Wohnungseinheiten sind von den jeweiligen Wohnungseigentümern zu tragen.

8.1. Zu den einzelnen Wohnungseinheiten gehören insbesondere

- die Innen- und Außenfenster und Balkontüren samt Beschlägen, Wohnungstüren, Fenster – und Türstöcke, Jalousien und Markisen;
- Zu- und Ableitungen aller Art, somit sämtliche technischen Versorgungseinrichtungen (Stromleitungen ab den Vorzählersicherungen, Druckwasserleitungen ab dem Absperrventil, Abwasserleitungen bis zur Abzweigung in den Fallstrang)
- die sanitären Anlagen, die in der Wohnungseigentumseinheit befindlichen Anlagen für Beheizung, Warmwasseraufbereitung und Klimatisierung;
- die Fußbodenbeläge samt dem darunter befindlichen Fußbodenaufbau;
- die Zwischenwände, die ohne Beeinträchtigung der Rechte eines Vertragspartners oder eines Dritten, dem die gänzliche oder teilweise Nutzung einer Wohnungseigentumseinheit überlassen wurde, sowie ohne Beeinträchtigung der gemeinsamen Hausteile, insbesondere ohne Gefährdung der Standfestigkeit entfernt oder benützt werden können;
- die Teile der Gegensprech- und Klingelanlage, die sich im einzelnen Wohnungseigentumsobjekt befinden.

8.2. Zu den gemeinsamen Teilen der Liegenschaft gehören insbesondere:

- alle Fundamente und tragenden Elemente des auf der Liegenschaft errichteten Gebäudes;
- die der allgemeinen Ver- und Entsorgung dienenden Steigleitungen, Zu- und Ableitungen und Abfallstränge, insbesondere für Stark- und Schwachstrom, Gasversorgung, die Kanalanlage, Zu- und Abluft, Trink- Gebrauchs-, Kühl- und Abwasser;
- technische Anlagen, soweit diese nicht einer Wohnungseinheit zugeordnet werden können, samt den darin installierten Einrichtungen, der Hausanschlusskasten für Strom- und Gasversorgung;
- die Blitzschutzanlagen;
- die Dächer, auch Flachdächer, und alle der Ableitung von Niederschlags- und Schmelzwasser dienenden Rohrleitungen;
- die Liftanlage;
- das Eingangstor und die sonstigen Tore und Türen, die nicht in eine gesondert genutzte Einheit führen;

- 8.3. Allgemeine Flächen sind daher — soweit nichts anderes bestimmt ist — nur die Gänge und Stiegenhäuser, die von den Miteigentümern widmungsgemäß verwendet werden.

Die Vertragsparteien räumen einander wechselseitig das Recht ein, die Versorgungseinrichtungen für alle Vertragspartei zu zugänglich zu machen, auch wenn dies nur über eine der Wohnungseigentumseinheiten möglich ist.

9. Die Parteien vereinbaren, dass Eigentümersammlungen nur nach Bedarf einzuberufen sind; der Verwalter hat sie jedenfalls dann einzuberufen, wenn Wohnungseigentümer, auf die 1/10 der Anteile entfällt, dies unter Angabe der gewünschten Tagesordnung schriftlich begehren.

VI. Inländererklärung

Die Vertragsteile erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger, bzw. EU-Staatsbürger und Deviseninländer im Sinne des Devisengesetzes zu sein.

VII. Bevollmächtigung

Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen Rechtsanwalt Dr. Armin Bammer mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrags. Sie erteilen ihm insbesondere Vollmacht und unwiderruflichen Auftrag, alle ihm zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, sowie zur grundbücherlichen Wohnungseigentumsbegründung notwendig und zweckmäßig erscheinenden Schritte zu setzen, d.h. Urkunden, Anträge, oder Eingaben zu verfassen, zu fertigen und durchzuführen, sowie alle diesbezüglichen Zustellungen entgegenzunehmen. Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich darüber hinaus, RA Dr. Armin Bammer alle hierzu erforderlichen Erklärungen und Unterlagen (wie zum Beispiel einen Staatsbürgerschaftsnachweis) auf Anforderung jeweils prompt zur Verfügung zu stellen.

Die Vollmacht bezieht sich auch darauf, Grundbuchgesuche aller Art einzubringen, Gerichtsbeschlüsse und Steuerbescheide in Empfang zu nehmen, Einverleibungserklärungen aller Art abzugeben, Ergänzungen und Nachträge zu diesem Vertrag in einverleibungsfähiger Form zu fertigen, sofern diese zum Zweck der Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind und dessen materieller Inhalt hierdurch nicht geändert wird. Die Bevollmächtigung bezieht sich auch auf die Abgabe von Aufsandungserklärungen iSd § 32 Abs 1 GBG.

Da alle Miteigentümer wechselseitig zur Begründung von Wohnungseigentum verpflichtet sind, ist die hier erteilte Spezialvollmacht unwiderruflich. Weiters wird einvernehmlich festgehalten, dass die grundbücherliche Durchführung des hier vereinbarten Wohnungseigentums zu den Geschäften der Machthaber im Sinne des § 1115 ABGB gehört, welche keinen Aufschub erleiden und daher auch bei Tod eines Gewaltgebers, oder bei Verlust seiner Geschäftsfähigkeit durchzuführen sind.

Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Steuern, Gebühren und Abgaben aller Art, sowie die Kosten und Barauslagen des Vertragserrichters trägt Herr Sascha Nader.

VIII. Allgemeine Bestimmungen

1. Die Vertragsteile vereinbaren Schriftzwang gemäß § 884 ABGB. Demnach sind alle Vereinbarungen, Ergänzungen und allfällige Änderungen dieses Rechtsgeschäfts nur dann gültig, wenn sie von den Vertragsteilen schriftlich festgehalten werden.
2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam und/oder unvollständig sein oder werden, so bleibt der Vertrag im übrigen wirksam. Im Falle der Unwirksamkeit einer Vertragsbestimmung werden die Parteien die unwirksame und/oder unvollständige Bestimmung durch eine wirksame und/oder vollständige Bestimmung ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ziel der jeweiligen Klausel am nächsten kommt.
3. Überträgt ein Miteigentümer/Wohnungseigentümer seine Eigentumsanteile, so ist er verpflichtet, Rechte und Pflichten aus diesen Übereinkommen auf seinen Rechtsnachfolger (seine Rechtsnachfolger) zu überbinden, dies mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung auf weitere Rechtsnachfolger. Sie werden die jeweils anderen Mit- bzw. Wohnungseigentümer diesbezüglich schad- und klaglos halten.
4. Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, die beim Vertragserrichter verbleibt. Die Vertragsparteien erhalten hiervon über ihr Verlangen und auf ihre Kosten Abschriften.

IX. Aufsandungserklärung:

Zur Verdinglichung der Rechtswirkungen aus diesem Vertrag erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche, unwiderrufliche und unbedingte Einwilligung, dass aufgrund dieser Vertragsurkunde sowie aufgrund des Nutzwertgutachtens der Architekt Fuchs ZT GmbH, Arch. DI Reinhard Fuchs, Staatl. bef. u. beeid. Ziviltechniker, Mariahilfer Straße 115, 1060 Wien, vom 26. Mai 2005, ob der im bürgerlichen Alleineigentum des Sascha Nader, geb. 1971-02-10, Buchbindergasse 6, 1130 Wien, stehenden Liegenschaft in EZ 961, Grundbuch 01302 Fünfhaus, nachstehende Grundbuchshandlungen vorgenommen werden:

1. In der Aufschrift

Eintragung des Wortes „Wohnungseigentum“

2. Aufgliederung der 921/1098 Miteigentumsanteile des Sascha Nader, geb. 1971-02-10, nunmehr: Buchbindergasse 6, 1130 Wien, in nachstehende Anteile:

- 2.1. 11/1098 Miteigentumsanteile
- 2.2. 15/1098 Miteigentumsanteile
- 2.3. 74/1098 Miteigentumsanteile
- 2.4. 55/1098 Miteigentumsanteile
- 2.5. 19/1098 Miteigentumsanteile
- 2.6. 97/1098 Miteigentumsanteile
- 2.7. 93/1098 Miteigentumsanteile
- 2.8. 96/1098 Miteigentumsanteile
- 2.9. 95/1098 Miteigentumsanteile

- 2.10. 97/1098 Miteigentumsanteile
- 2.11. 95/1098 Miteigentumsanteile
- 2.12. 174/1098 Miteigentumsanteile
- 2.13. 177/1098 Miteigentumsanteile

**3. Unter Berücksichtigung des Kaufvertrages vom heutigen Tag, dessen Aufsan-
dungserklärung einen integrierenden Bestandteil dieses Wohnungseigentums-
vertrages bildet, Einverleibung des (berichtigten) Eigentumsrechtes für die un-
ten genannten Personen an den unten genannten Anteilen sowie Einverleibung
des Wohnungseigentums an den genannten Wohnungseigentumseinheiten wie
folgt:**

- 3.1. hinsichtlich der 11/1098 Miteigentumsanteile des
Sascha Nader, geb. 1971-02-10, Buchbindergasse 6, 1130 Wien,
an der Wohnungseigentumseinheit TOP 1
- 3.2. hinsichtlich der 15/1098 Miteigentumsanteile des
Sascha Nader, geb. 1971-02-10, Buchbindergasse 6, 1130 Wien,
an der Wohnungseigentumseinheit TOP 2
- 3.3. hinsichtlich der 74/1098 Miteigentumsanteile des
Sascha Nader, geb. 1971-02-10, Buchbindergasse 6, 1130 Wien,
an der Wohnungseigentumseinheit TOP 3
- 3.4. hinsichtlich der 55/1098 Miteigentumsanteile des
Sascha Nader, geb. 1971-02-10, Buchbindergasse 6, 1130 Wien,
an der Wohnungseigentumseinheit TOP 4
- 3.5. hinsichtlich der 19/1098 Miteigentumsanteile des
Sascha Nader, geb. 1971-02-10, Buchbindergasse 6, 1130 Wien,
an der Wohnungseigentumseinheit TOP 5
- 3.6. hinsichtlich der 97/1098 Miteigentumsanteile des
Sascha Nader, geb. 1971-02-10, Buchbindergasse 6, 1130 Wien,
an der Wohnungseigentumseinheit TOP 6
- 3.7. hinsichtlich der 93/1098 Miteigentumsanteile des
Sascha Nader, geb. 1971-02-10, Buchbindergasse 6, 1130 Wien,
an der Wohnungseigentumseinheit TOP 7
- 3.8. hinsichtlich der 96/1098 Miteigentumsanteile des
Sascha Nader, geb. 1971-02-10, Buchbindergasse 6, 1130 Wien,
an der Wohnungseigentumseinheit TOP 8

- 3.9. hinsichtlich der 95/1098 Miteigentumsanteile des
Sascha Nader, geb. 1971-02-10, Buchbindergasse 6, 1130 Wien,
an der Wohnungseigentumseinheit TOP 9
- 3.10. hinsichtlich der 97/1098 Miteigentumsanteile des
Sascha Nader, geb. 1971-02-10, Buchbindergasse 6, 1130 Wien,
an der Wohnungseigentumseinheit TOP 10
- 3.11. hinsichtlich der 95/1098 Miteigentumsanteile des
Sascha Nader, geb. 1971-02-10, Buchbindergasse 6, 1130 Wien,
an der Wohnungseigentumseinheit TOP 11
- 3.12a. und 3.12b.
hinsichtlich der jeweils 174/2196 Miteigentumsanteile von
Mag. Astrid Weissenbach, geb. 1968-05-02, Wolfganggasse 14/2/8, 1120 Wien
Nikolaus Weissenbach, geb. 1972-06-16, Wolfganggasse 14/2/8, 1120 Wien
unter Verbindung ihrer Anteile am Mindestanteil zu einer Eigentümerpartnerschaft im
Sinne des § 13 WEG 2002, an der Wohnungseigentumseinheit TOP 12
- 3.13. hinsichtlich der je 177/2196 Miteigentumsanteile des
Mag. Astrid Weissenbach, geb. 1968-05-02, Wolfganggasse 14/2/8, 1120 Wien
Nikolaus Weissenbach, geb. 1972-06-16, Wolfganggasse 14/2/8, 1120 Wien
unter Verbindung ihrer Anteile am Mindestanteil zu einer Eigentümerpartnerschaft im
Sinne des § 13 WEG 2002, an der Wohnungseigentumseinheit TOP 13.

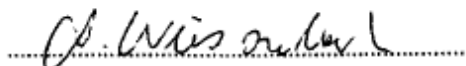
4. Im Lastenblatt

Die Ersichtlichmachung des abweichenden Verteilungsschlüssels gemäß § 32 Abs 8 WEG in Entsprechung zu Punkt V. 2. dieses Vertrags.

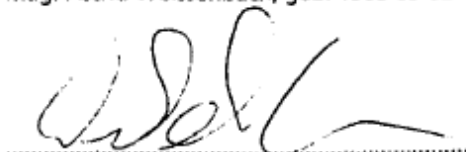
Wien, am 17.8.2005


Sascha Nader, geb. 1971-02-10

Wien, am 17.08.05


Mag. Astrid Weissenbach, geb. 1968-05-02

Wien, am 17.08.05


Nikolaus Weissenbach, geb. 1972-06-16

3. GUTACHTEN:

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften voraus. Vergleichbar sind solche Liegenschaften, die in den wertbeeinflussenden Parametern weitestgehend Übereinstimmung aufweisen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird eine Plausibilitätskontrolle durch Vergleich mit in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag durchgeführten Verkäufen nach entsprechender Berücksichtigung von Unterschiedsfaktoren herangezogen.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft zum Stichtag 18.10.2024. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, redlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden das Sachwertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Beim Ertragswertverfahren wird von nachhaltig erzielbaren Mieterträgen ausgegangen. Von den Roherträgen sind die so genannten Bewirtschaftungskosten, das sind im Wesentlichen die Kosten der laufenden Instandhaltung und das Mietausfallwagnis abzuziehen, um zum Jahresreinertrag zu gelangen. Dieser Reinertrag wird, was den Anteil des Grund und Bodens betrifft, in Form einer ewigen Rente kapitalisiert, was den Gebäudeanteil betrifft, auf eine Zeitrente analog der üblichen Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert. Die Wahl des Zinssatzes erfolgt unter Berücksichtigung der Objektart, der Lage und der Mobilität der Investition.¹

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die am Realitätenmarkt erzielbaren Preise.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt. Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr im Falle eines Verkaufes erzielbar wäre, wobei ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen entstehen könnten, außer Acht zu lassen sind.

Da die Liegenschaft sowohl zur Eigennutzung als auch zur Überlassung an Dritte dienen kann ist hier das Sachwertverfahren, als auch das Ertragswertverfahren anzuwenden.

¹ Vgl. Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
Gutachtensnummer 232912824 1150 Wien, Langmaispasse 5/3 Seite 67 von 74

3.1. Bodenwert:

Üblicherweise werden Freigrundpreise aus Vergleichswerten abgeleitet. Zum Vergleich sind Grundstücke geeignet, die in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen weitestgehend Übereinstimmung aufweisen. Dabei sind Vergleichspreise die älter als ca. 4 Jahre sind auszuscheiden. Zum Vergleich eignen sich auch Grundstücke die nicht im selben Gemeindegebiet liegen, sondern eine vergleichbare Lage aufweisen.

Um den Grundkostenanteil für eine bestimmte Bestandseinheit zu ermitteln, sind vom Grundkostenanteil, welcher einen Durchschnittswert auf das Gesamtgebäude bezogen darstellt, Zu- und Abschläge nach Markterfahrung vorzunehmen.

Nutzfläche:	75,78 m ²	
75,78 m ² x € 1.900,--/m ²	143.982,00	
Bodenwert		143.982,00

3.2. Gebäudewert:

Eigentumswohnung

75,78 m ² Wohnfläche	à	5.000,00
Bauwert Eigentumswohnung		378.900,00
<u>Fertigstellungsgrad 100 %</u>		
Neuherstellungswert		378.900,00
- 42,50 % Wertminderung wegen Alters ²		161.032,50
- rückgestauter Erhaltungszustand ³		0,00
<u>- 15 % Wertminderung wegen verl. Bauaufwand⁴</u>		<u>56.835,00</u>
Bauwert Eigentumswohnung		161.032,50

Ergibt Bauwert Eigentumswohnung:

3.3. Sachwert

Eigentumswohnung

Bodenwert	143.982,00
<u>Eigentumswohnung</u>	<u>161.032,50</u>
<u>Sachwert der Eigentumswohnung</u>	<u>305.014,50</u>

Sachwert der Eigentumswohnung gerundet 305.000,00

² Wertminderung wegen Alters: fiktives Baujahr 1990: 34 Jahre/80 Jahre *100 = 42,50 %.

³ Dringende Arbeiten entsprechend Punkt 2.10. des Gutachtens

⁴ Diesem Abschlag liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlichen Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte und somit das vom Käufer errichtete Haus den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht.

3.4. Ertragswert

Jahresrohertrag	
Gesamt ⁵	4.361,52
Summe	
- Verwaltungskosten 3 %	130,85
- Mietausfallwagnis 2 %	87,23
- Instandhaltungskosten 0,50 % ⁶	1.894,50
Liegenschaftsreinertrag	2.248,94
- Verzinsung des Bodenwerts ⁷	4.319,46
x Vervielfältiger ⁸	24,7754
Gebäudeertragswert	-51.297,96
- rückgestauter Erhaltungsaufwand ⁹	0,00
Zwischensumme	-51.297,96
+ Bodenwert	143.982,00
Ertragswert	92.684,04

Ertragswert gerundet

93.000,00

⁵ Ertrag ohne Umsatzsteuer gemäß ÖNORM B 1802, Nettomiete lt. MV 363,46 = € 4,80 netto pro m² * = pro Jahr 4.361,52

⁶ 0,50 % des Neuherstellungswerts

⁷ € 143.982,00 * 3 % = € 4.319,46

⁸ Der Vervielfältiger richtet sich nach dem Kapitalisierungszinssatz in der Höhe von 3 % und der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die wirtschaftliche Gesamtrestnutzungsdauer beträgt 46 Jahre. Der Reinertrag der baulichen Anlagen stellt einen Jahresbetrag einer Zeitrente dar. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird als Barwert einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente errechnet. Dabei wird unterstellt, dass der auf die baulichen Anlagen entfallene Jahresreinertrag während der Restnutzungsdauern unverändert bleibt.

⁹ Dringende Arbeiten entsprechend Punkt 2.12. des Gutachtens

3.5.Verkehrswert:

Der errechnete Ertragswert, sowie der errechnete Sachwert decken sich nicht mit den Gegebenheiten am Markt, so dass eine Anpassung notwendig ist.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Wohnung, der Ansatz des Ertragswertes erfolgte analog dem im Mietvertrag vereinbarten Mietzins in Höhe von 4,80 pro m² netto. Demnach kann der Ertragswert nicht als marktkonform gesehen werden.

Beim Ansatz des Sachwerts als Verkehrswert darf das unbefristet vermietete Mietverhältnis nicht außer Acht gelassen werden. Aufgrund der unbefristeten Vermietung erfolgt eine Anpassung an den Marktwert. Der Sachverständige nimmt einen Abschlag für die vorhandene Vermietung und der eingeschränkten Verwertbarkeit bei einem Verkauf, welcher in vielen Fällen auch zur Eigennutzung dienen kann, in der Höhe von 30 % an.

Sachwert	305.000,00
- 30 % Anpassung unbefristete Vermietung	91.500,00
Verkehrswert	213.500,00

ergibt Verkehrswert gerundet	214.000,00
------------------------------	------------

Der **Verkehrswert** der Eigentumswohnung
1150 Wien, Langmaissgasse 5 Top 3
B-LNR 27 Anteil 74/1098 BBB Immo GmbH
beträgt sohin zum Bewertungsstichtag 18.10.2024
gerundet € 214.000,00
in Worten: Euro zweihundertvierzehntausend

DER SACHVERSTÄNDIGE



für die Fachgebiete:
94.04; 94.10; 94.15; 94.17; 94.20;

4. ANMERKUNGEN

Umsatzsteuer

Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Unterlagen und erteilte Informationen

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt 3.3)

Ansichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist (diese Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

Steuerliche Aspekte

Das Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

Ich empfehle jedem potentiellen Erwerber über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

Besichtigung

Ich empfehle jedem Interessenten vor einem Erwerb von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt nach Terminvereinbarung selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu erwerben.

Gebäudezustand

Es konnten nur augenscheinliche Baumängel beschrieben werden.