

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

232812724
Ausfertigung digital

5 S 110/24 x
Handelsgericht Wien

G u t a c h t e n

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Geschäftsräume
1150 Wien, Schwendergasse 7-13 Stiege II Geschäftsraum 1
und Stiege III Geschäftsraum 1 und 1 a
B-LNR 243 Anteil 17160/104024 BBB Immo GmbH
Einlagezahl 26, Grundbuch 01306 Rudolfsheim
Wien, 2024-10-23



Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines	- 3 -
1.1. Auftrag	- 3 -
1.2. Befundaufnahme	- 3 -
1.3. Bewertungstichtag	- 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	- 48 -
2.9. Vermietungen	- 73 -
2.10. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen	- 76 -
2.11. Kontaminierungen	- 76 -
2.12. Außergrundbücherliche Lasten	- 76 -
2.13. Benützungsregelung	- 77 -
2.14. Rücklage der Wohnungseigentumsgemeinschaft	- 78 -
2.15. Energieausweis	- 79 -
2.16. Verschreibung	- 81 -
2.17. Abweichende Abrechnungseinheiten	- 84 -
2.18. Wohnungseigentumsvertrag	- 85 -
3. Gutachten	- 95 -
3.1. Bodenwert	- 97 -
3.2. Gebäudewert	- 98 -
3.3. Sachwert	- 98 -
3.4. Ertragswert	- 99 -
3.5. Verkehrswert	- 100 -
4. Anmerkungen	- 102 -

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag erfolgte durch Frau Rechtsanwältin Dr. Angela Steger zur Feststellung des Verkehrswertes der Geschäftsräume 1150 Wien, Schwendergasse 7 - 13 Stiege II Geschäftsraum 1 und Stiege III Geschäftsraum 1 und 1a.

1.2. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde am 23.10.2024 durchgeführt.

Beginn: 14:00 Uhr, Ende: 15:00 Uhr. An dieser nahmen teil:

- Jennifer Jacon
- Johannes Wild, SV

1.3. Bewertungsstichtag

Der Stichtag für die Bewertung ist der 23.10.2024.

1.4. Grundlagen:

- Örtliche Besichtigung am 23.10.2024
- Grundbuchauszug vom 23.10.2024
- Mappenkopie vom 23.10.2024
- Angaben der Stadt Wien hinsichtlich der Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen
- Angaben der Hausverwaltung SMT Immobilien Verwaltung, Absberggasse 27/7/2. OG, 1100 Wien, Frau Marina Steinmetz vom 17.10.2024
- Einsicht in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen des Grundbuches Rudolfsheim BG Fünfhaus
- Einsicht in die Urkundensammlung des Grundbuches Rudolfsheim 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 26 Grundbuch 01306 Rudolfsheim umfasst laut beiliegendem Grundbuchauszug folgendes:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
.32/1    GST-Fläche          2022
          Baufl. (10)         1922
          Baufl. (20)         100  Schwendergasse 7 - 13
```

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Im A2-Blatt scheinen folgende Eintragungen auf:

```
***** A2 *****
1  a 1972/1955 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1
    Bescheid 1955-05-28 und zur Übergabe
2  a 1390/1965 Bauplatz (auf) Gst .32/1
.....
```

Als Eigentümer ist unter:

```
***** B *****
243 ANTEIL: 17160/104024
    BBB Immo GmbH (FN 456177z)
    ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
        a 223/1973 Wohnungseigentum an Stg II Geschäftsraum 1, Stg III
          Geschäftsräume 1 la
        b 3267/2022 IM RANG 6691/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
        d 4272/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-17 für Treuhänder
          Dr. Andreas Biel geb 1961-10-23
        e 2279/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27
          (5 S 110/24x - Handelsgericht Wien)
```

ausgewiesen.

Im C-Blatt scheinen folgende Eintragungen auf:

```
***** C *****
1  a 558/1959
    DIENSTBARKEIT des Gehweges gem Pkt III Vertrag 1959-01-30
    über EZ 26 für EZ 25
2  a 558/1959
    DIENSTBARKEIT der Dachtraufe gem Pkt IV Vertrag 1959-01-30
    für EZ 25
101 a 2178/2007 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
    gem § 32 WEG 2002 (10 Msch 1/06w)
105 a 6094/2007 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
    gem § 32 WEG 2002 gem Pkt 1.) Sachbeschluss 2006-12-12 (10
    Msch 1/05v-16)
109 a 3256/2008 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
    gem § 32 WEG 2002 (10 Msch 39/07k)
179 auf Anteil B-LNR 243

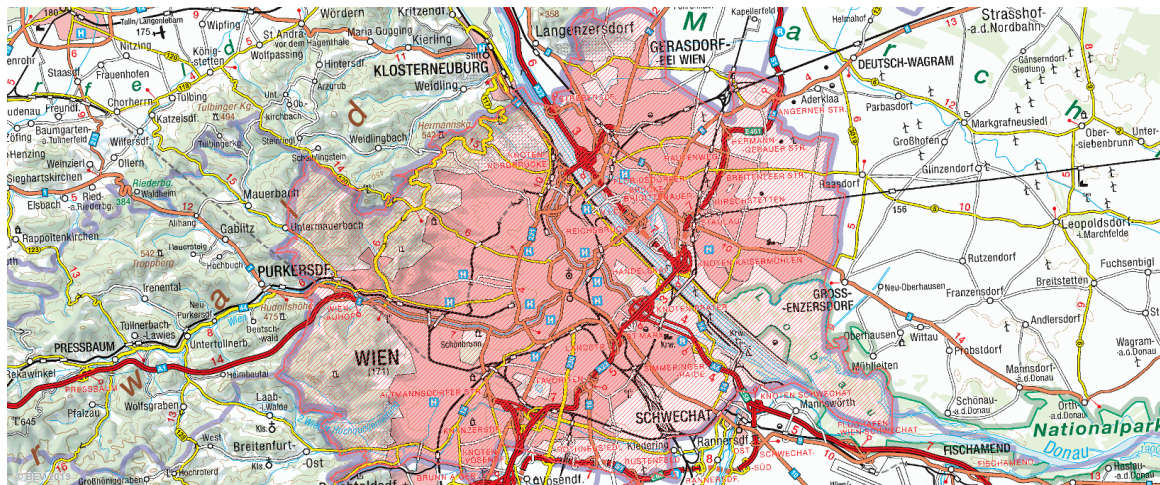
a 3268/2022 Pfandurkunde 2022-04-27
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 1.300.000,--
    für Raiffeisenbank Waidhofen a. d. Thaya eGen (FN 35619g)
b gelöscht
```

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

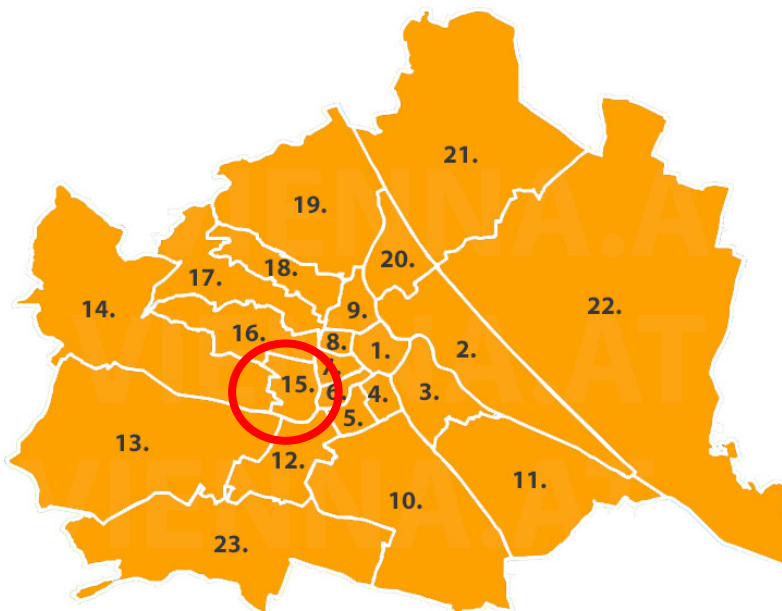
Die im C-Blatt eingetragene Pfandrecht bleibt in diesem Gutachten unberücksichtigt.

2.2. Lage

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



Quelle: <http://www.amap.at/amap/index.php?SKN=1&XPX=637&YPX=492> vom 23.10.2024



Quelle: <https://www.vienna.at/features/bezirke-wien> vom 23.10.2024

Bericht

Schwendergasse 7-13, 1150 Wien



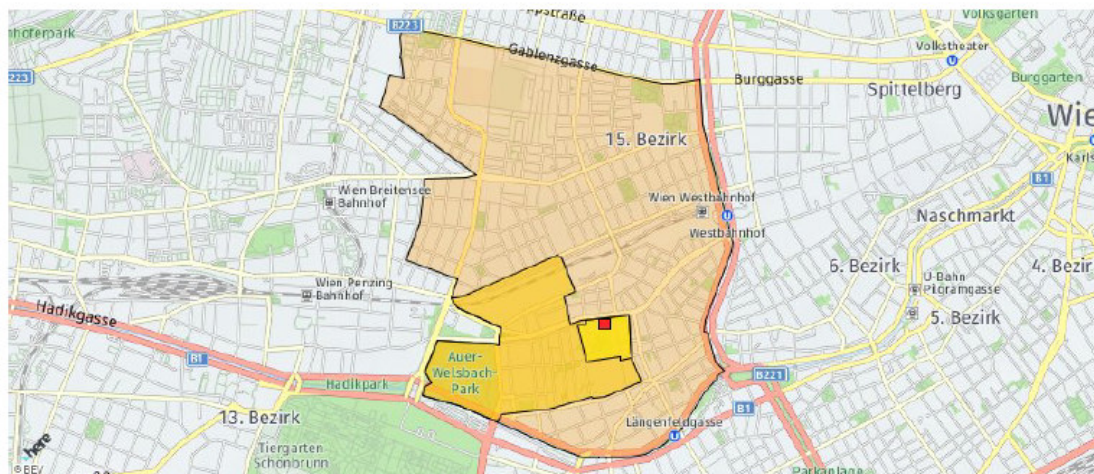
LAGEIMMO

Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)	- - - - - +
Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)	- - - - - +
Gastronomie und Ausgehen	- - - - - +
Ausbildung und Kinderbetreuung	- - - - - +
Kunst und Kultur	- - - - - +
Sport, Freizeit und Skigebiete	- - - - - +
Ärzte	- - - - - +
Medizinische Versorgung und Therapie	- - - - - +
Öffentlicher Nahverkehr	- - - - - +
Bevölkerungsprognose und -entwicklung	- - - - - +

Wohnumfeld auf Karte

LAGEIMMO

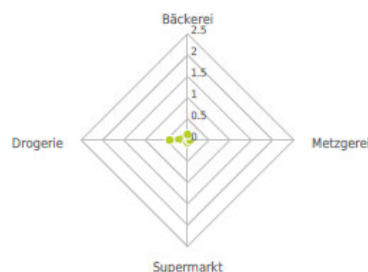
Die abgefragte Adresse wird mit einem kleinen roten Quadrat auf der Karte lokalisiert. Wohnumfeld/Zählsprengel sind um das Quadrat herum gelb eingefärbt. Falls dargestellt, ist der Stadtteil dunkelgelb und der Bezirk orange eingefärbt.



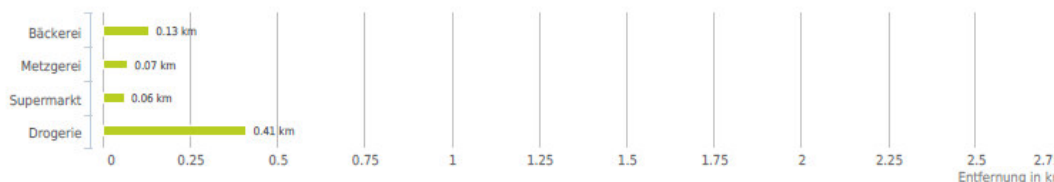
Ergebnisinterpretation - Distanznetz

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

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



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



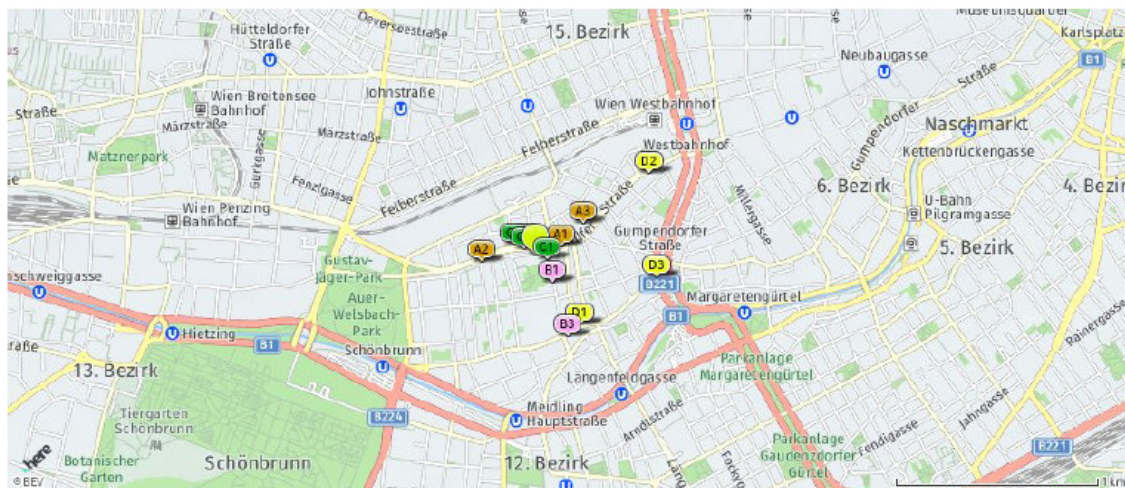
bis 0,5 km:

- 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** Hasan Yavuzkurt KG
Mariahilfer Straße 189
1150 Wien
(0,13 km / 0,16 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Josef Schrott
Schwendermarkt
1150 Wien
(0,27 km / 0,30 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Michael Barsz e.U. (Bäckerei
Mühlen...
Karmeliterhofgasse 3
1150 Wien
(0,28 km / 0,38 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Metzgerei

- B1** Fleischerei Novak OG
Reindorfegasse 23
1150 Wien
(0,16 km / 0,22 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Horst Stierschneider
Gesellschaft m...
Mariahilfer Straße 184
1150 Wien
(0,07 km / 0,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** AYSAN Handels GmbH
Sechshauserstraße 39
1150 Wien
(0,43 km / 0,51 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Supermarkt

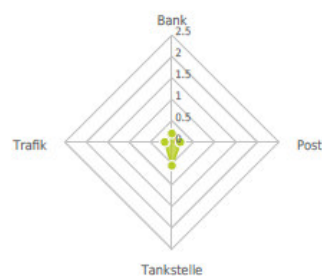
- C1** Billa
Reindorfegasse 37
1150 Wien
(0,06 km / 0,10 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Billa
(0,12 km / 0,17 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Balcioglu Supermarkt
(0,07 km / 0,21 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Drogerie

- D1** Bipa
Sechshauser Straße 46
1150 Wien
(0,41 km / 0,55 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Bipa
Mariahilferstrasse 139
1150 Wien
(0,69 km / 0,74 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** dm
Sechshauser Gürtel 1
1150 Wien
(0,61 km / 0,77 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

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



Facility	Distance (km)
Bank	0.2
Post	0.2
Tankstelle	0.55
Trafik	0.16

- Bank
- Post
- Tankstelle
- Trafik

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Gastronomie und Ausgehen

— — — — —

Schwendergasse 7-13, 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

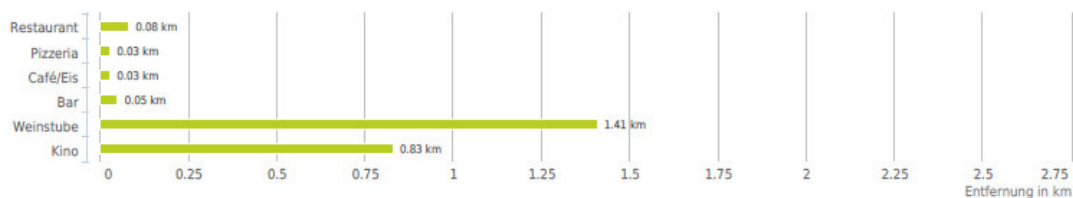
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Ausgeheleinrichtungen [km]



Distanzen zu den Ausgeheleinrichtungen



bis 0,5 km:

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

0,6 bis 2 km:

- Weinlokal
- Kino

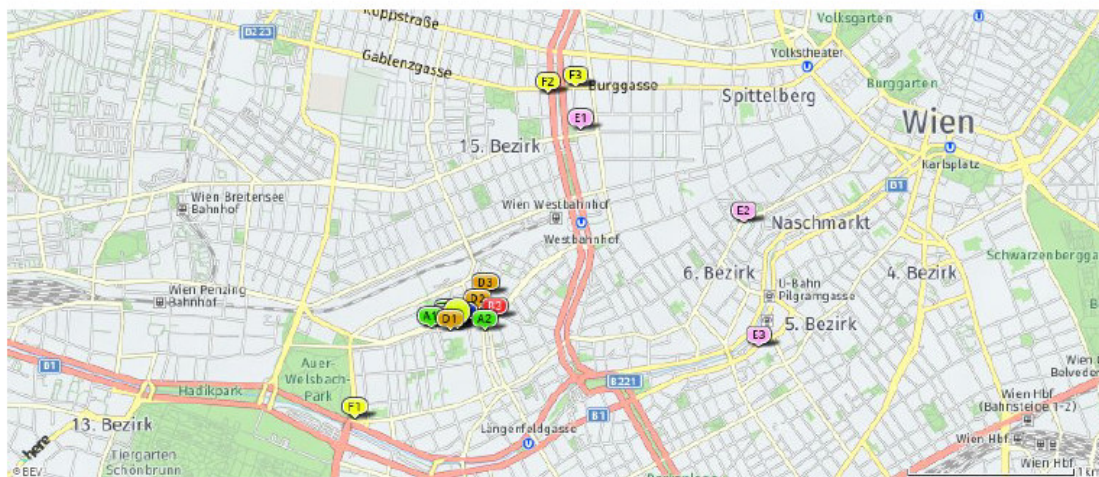
über 2 km:

- 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** Marktbeisl
Schwendermarkt 14
1150 Vienna
(0,16 km / 0,16 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Pizzeria Vesuvio - Da Mario
(0,16 km / 0,19 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Pizzeria - Café Bella
Ristorante
(0,08 km / 0,21 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Pizza/Snack

- B1** Hünkar Kebap
(0,03 km / 0,16 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Super Imbiss
(0,14 km / 0,17 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Firato
(0,23 km / 0,26 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Café/Eis

- C1** Café Cairo
(0,06 km / 0,12 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Café Matador
(0,03 km / 0,17 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Cafeteria, Eis - Dubai
(0,08 km / 0,19 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Bar/Lokal

- D1** Zum Schwarzen Flamingo
Schwendergasse 19
1150 Wien
(0,05 km / 0,05 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Private Etablissement
(0,16 km / 0,24 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Dolce Vita
(0,27 km / 0,34 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Weinlokal

- E1** Vintage Fine Wines e.U.
Westbahnstraße 60
1070 Wien
(1,41 km / 1,75 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** GABÉ e.U.
Gumpendorfer Straße 63 C
1060 Wien
(1,84 km / 2,09 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** NASCHA KG
Schönbrunner Straße 81
1050 Wien
(1,81 km / 2,17 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kino

- F1** Cinema Erotic
Sechshauser Straße 128
1150 Wien
(0,83 km / 1,12 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F2** Lugner Kino
Gablengasse 41395
1150 Wien
(1,52 km / 1,88 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F3** Admiral Kino
Burggasse 119
1070 Wien
(1,62 km / 2,02 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Ausbildung und Kinderbetreuung



Schwendergasse 7-13, 1150 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

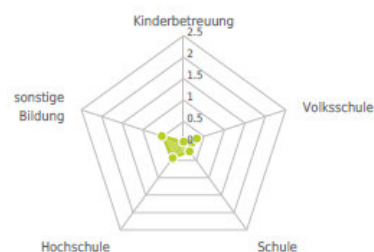
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

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



Distanzen zu Bildungseinrichtungen [km]



Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



bis 0,5 km:

- Kinderbetreuung
- Volksschule
- Schule
- Hochschule

0,6 bis 2 km:

- sonstige Bildung

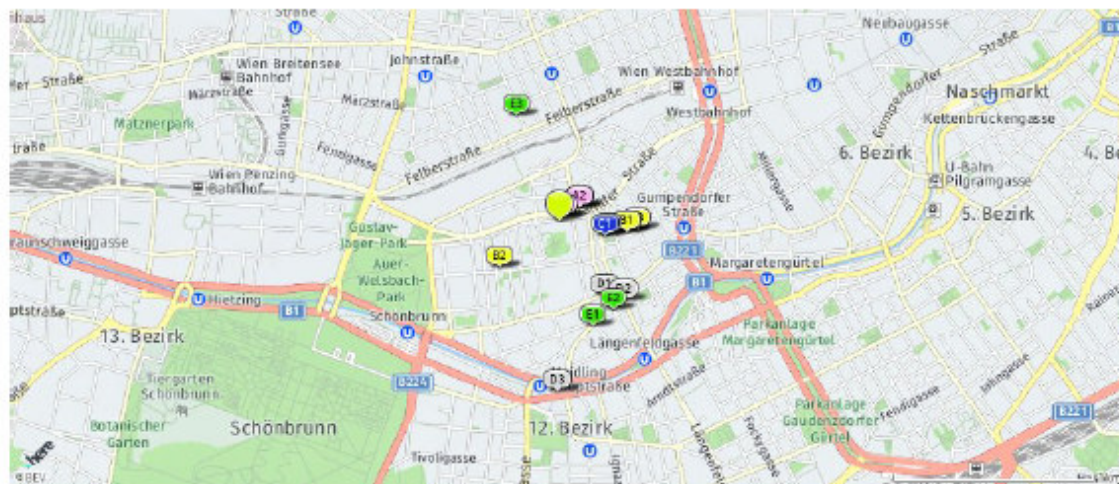
© IMMOSSERVICE AUSTRIA

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 Kindergarten

Mariahilferstraße 199
1150 Wien
(0,03 km / 0,02 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

A2 Entenhausen

Mariahilferstraße 176
1150 Wien
(0,12 km / 0,15 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

A3 Schlumpfhäuser

Mariahilferstraße 176
1150 Wien
(0,12 km / 0,15 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Volksschule

B1 VS Friesgasse 10

Friesgasse 10
1150 Wien
(0,34 km / 0,50 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

B2 VS Reichsapfelgasse 30

Reichsapfelgasse 30
1150 Wien
(0,38 km / 0,51 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

B3 PVS Friesgasse 4

Friesgasse 4
1150 Wien
(0,39 km / 0,53 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Schule

C1 Bundesgymnasium für

Berufstätige
Brünner Straße 72
1210 Wien
(0,24 km / 0,37 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

C2 RgORg 15 Henriettenplatz 6

Henriettenplatz 6
1150 Wien
(0,25 km / 0,38 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

C3 PMS Friesgasse 4

Friesgasse 4
1150 Wien
(0,35 km / 0,50 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Hochschule

D1 OEAD Vorstudienlehrgang

(0,43 km / 0,56 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

D2 Vienna Konservatorium

(0,51 km / 0,67 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

D3 FH 00 Seminarzentrum

(0,85 km / 1,06 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

sonstige Bildung

E1 Sindbad

Chancenproduktions GmbH
Sparkassaplatz 3
1150 Wien
(0,55 km / 0,63 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

E2 Liga-o Seminare - Kurse -

Schulungen
Künstlergasse 11
1150 Wien
(0,52 km / 0,75 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

E3 ppedv GmbH

Märzstraße 1
1150 Wien
(0,57 km / 0,80 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Kunst und Kultur



Schwendergasse 7-13, 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

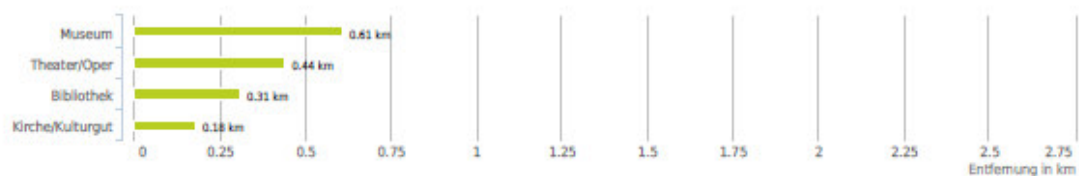
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Kultureinrichtungen [km]



Distanzen zu den Kultureinrichtungen



bis 0,5 km:

- Theater/Oper
- Bibliothek
- Kirche/Kulturgut

0,6 bis 2 km:

- Museum

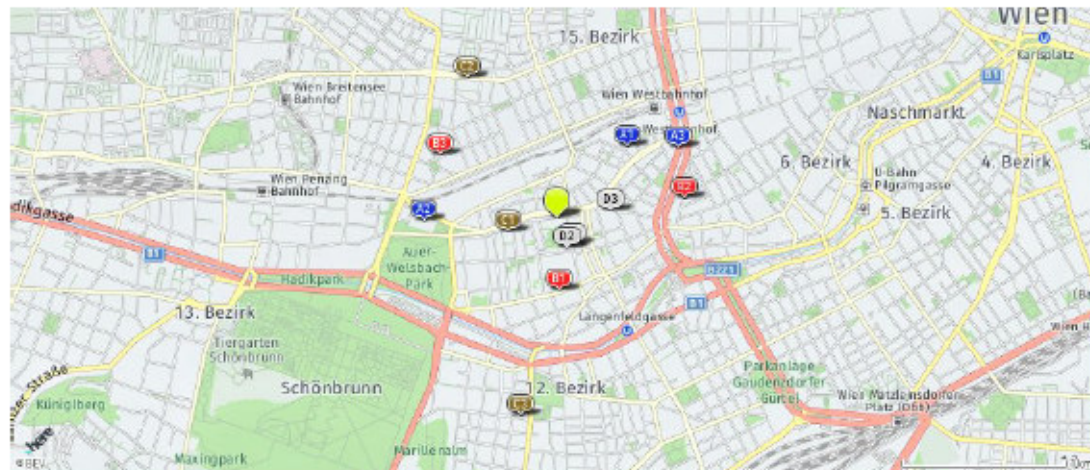
© IMMOSERVICE AUSTRIA

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	Theater/Oper	Bibliothek	Kirche/Kulturgut
A1 Bezirksmuseum Rudolfshelm-Fünfhaus Rosinagasse 4 (Ecke Gasgasse) 1150 Wien (0,61 km / 0,73 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	B1 Echorum Vereinigung zur Förderung ... Sechshauser Straße 66 1150 Wien (0,44 km / 0,62 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	C1 Zweigstelle - Schwendermarkt Schwendergasse 39-43 1150 Wien (0,31 km / 0,32 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	D1 Kalasantiner Kollegium Reindorf (0,18 km / 0,24 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
A2 Technisches Museum Wien Mariahilfer Straße 212 1140 Wien (0,81 km / 0,84 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	B2 Raimund Theater #WeAreMusical Wallgasse 18-20 1060 Wien (0,79 km / 1,03 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	C2 Zweigstelle - Kinderbücherei der We... Hütteldorfer Straße 81a 1150 Wien (1,01 km / 1,25 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	D2 Pfarrkirche Reindorf (0,19 km / 0,32 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
A3 Museum für Verhütung und Schwangers... Mariahilfergürtel 37 1150 Wien (0,85 km / 1,03 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	B3 ART BY CONCEPT KG Goldschlagstraße 98/35 1150 Wien (0,82 km / 1,17 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	C3 Öffentliche Bücherei der Pfarre Mar... Tivoligasse 20 1120 Wien (1,22 km / 1,58 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	D3 Arme Schulschwester von U. L. Frau... (0,33 km / 0,39 km) (Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Sport, Freizeit und Skigebiete



Schwendergasse 7-13, 1150 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

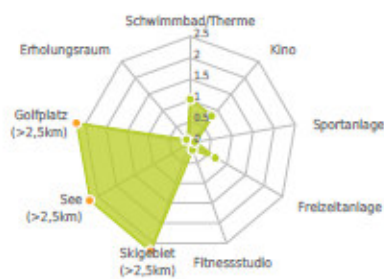
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

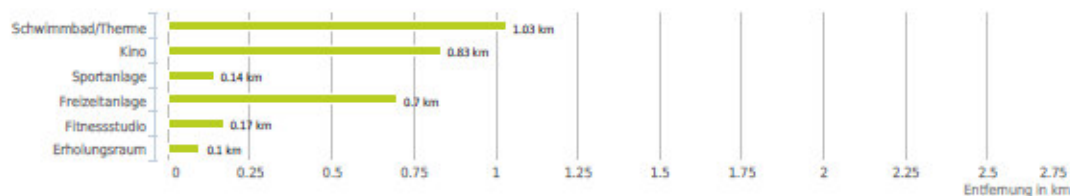
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Freizeiteinrichtungen [km]



Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



bis 0,5 km:

- Sportanlage
- Fitnessstudio
- Erholungsraum

0,6 bis 2 km:

- Schwimmbad/Therme
- Kino
- Freizeitanlage

über 2 km:

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

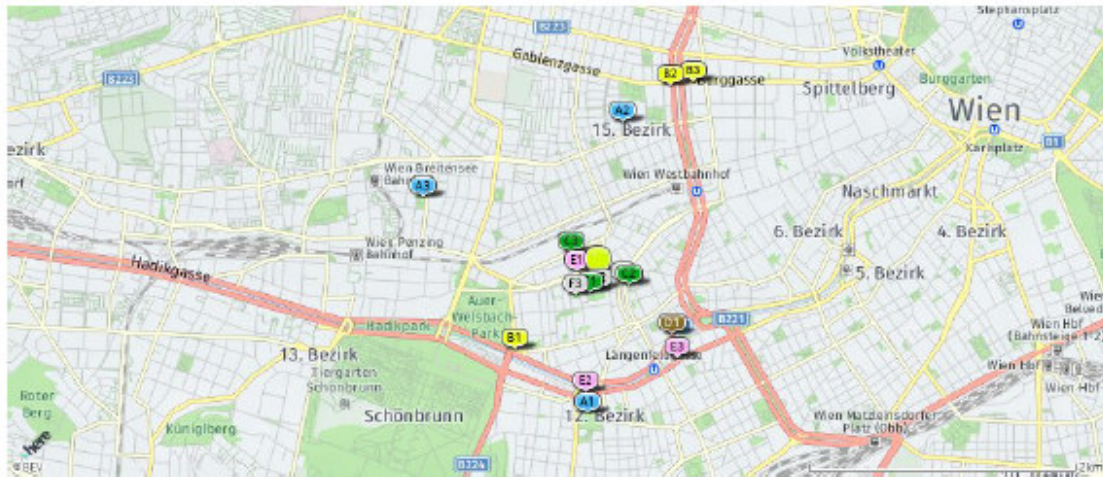
© IMMOSSERVICE AUSTRIA

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** Theresienbad
Hufelandgasse 3
1120 Wien
(1,03 km / 1,24 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Stadthallenbad
Hütteldorfer Straße 2H
1150 Wien
(1,17 km / 1,42 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Familienbad Reingasse
Familienbad Reingasse, Ecke
Märzstraße
1140 Wien
(1,43 km / 1,77 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kino

- B1** Cinema Erotic
Sechshauser Straße 128
1150 Wien
(0,83 km / 1,12 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Lugner Kino
Gablenzgasse 41395
1150 Wien
(1,52 km / 1,88 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Admiral Kino
Burggasse 119
1070 Wien
(1,62 km / 2,02 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Sportanlage

- C1** polysportiver Hartplatz
15., Dadlergasse, Dadlerpark 14
1150 Wien
(0,14 km / 0,28 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Turnsaal 182 m²
15., Henriettenplatz 6
1150 Wien
(0,24 km / 0,37 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** polysportiver Hartplatz
15., Avedikstraße 13-17
1150 Wien
(0,27 km / 0,42 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Freizeitanlage

- D1** euroGym Freizeit und
Fitness im Vie...
Linke Wienzeile
1150 Wien
(0,70 km / 0,99 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Fitnessstudio

- E1** Renate STÖCKL e.U.
Mariahilfer Straße 192
1150 Wien
(0,17 km / 0,20 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** WONIC Fitness GmbH
Schönbrunner Straße 222
1120 Wien
(0,87 km / 1,14 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** Iron Fist Gym GmbH
Schönbrunner Straße 186
1120 Wien
(0,85 km / 1,16 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Erholungsraum

- F1** Rosa-Barach-Park
1150 Wien
(0,20 km / 0,33 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F2** Dadlerpark
1150 Wien
(0,10 km / 0,34 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F3** Ernestine-Diwisch-Park
1150 Wien
(0,22 km / 0,35 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Ärzte



Schwendergasse 7-13, 1150 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

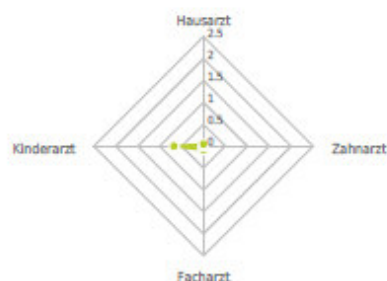
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

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

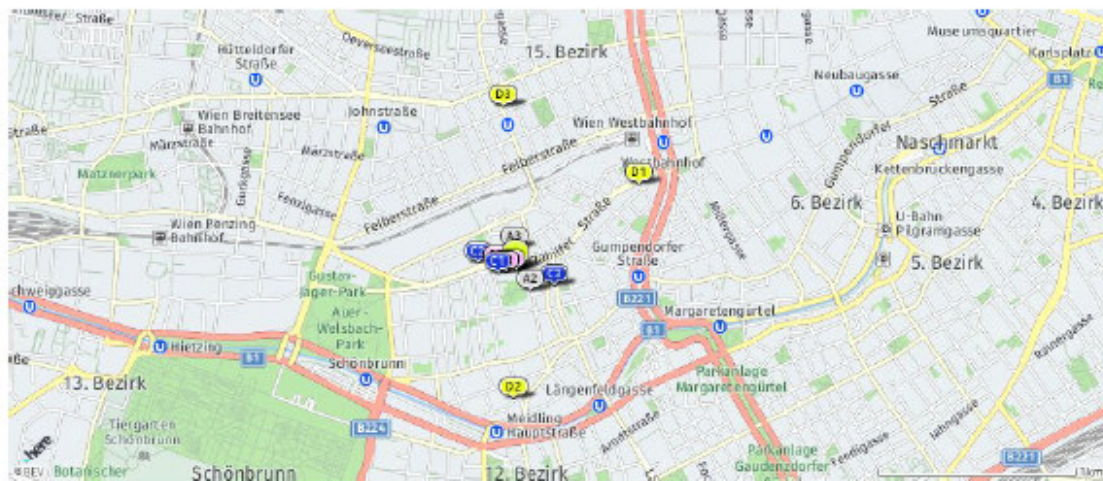
0,6 bis 2 km:

- 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** MSc Dr. Anna Daxer
Schwendergasse 19/13
1150 Wien
(0,05 km / 0,05 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Dr. Maha Coria
Reindorfasse 27
1150 Wien
(0,13 km / 0,19 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Dr. Ernst Hruska
Jureksgasse 5/1/1/3
1150 Wien
(0,11 km / 0,27 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Zahnarzt

- B1** Dr. Tajalli Mansour
Schwendergasse 15
1150 Wien
(0,02 km / 0,02 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Dr. Daxer Anna, MSc
Schwendergasse 19
1150 Wien
(0,05 km / 0,05 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Dr. Laudnbach Silvia
Mariahilfer Straße 215
1150 Wien
(0,10 km / 0,17 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Facharzt

- C1** Dr. Ohnutek Irene
Dadlergasse 20-22
1150 Wien
(0,09 km / 0,09 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Dr. Krisper Heinz
Mariahilfer Straße 194
1150 Wien
(0,20 km / 0,22 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Dipl.-Ing. Dr. Lindmaier
Andreas
Henriettenplatz 5
1150 Wien
(0,21 km / 0,34 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kinderarzt

- D1** Dr. Kinsky Eric
Mariahilfer Straße 135
1150 Wien
(0,76 km / 0,81 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Dr. Trebo Monika
Pillergasse 6
1150 Wien
(0,65 km / 0,89 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Dr. Stefan Thalhammer
Schweglerstraße 24
1150 Wien
(0,84 km / 0,96 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Medizinische Versorgung und Therapie



Schwendergasse 7-13, 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.

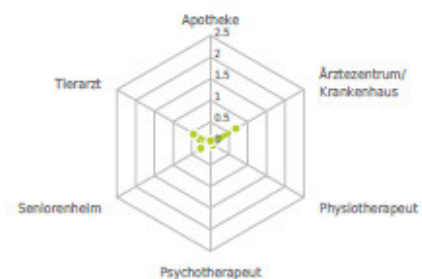
Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

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

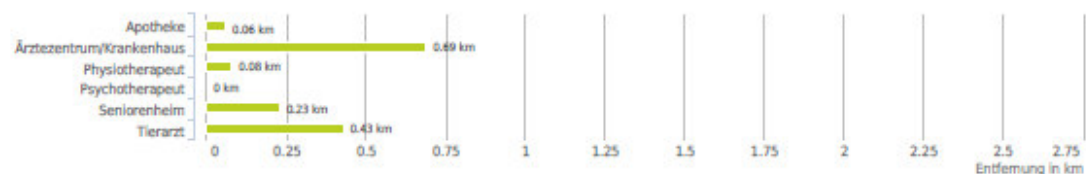


© Peter Atkins - Fotolia.com

Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen [km]



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



bis 0,5 km:

- Apotheke
- Physiotherapeut
- Psychotherapeut
- Seniorenhelm
- Tierarzt

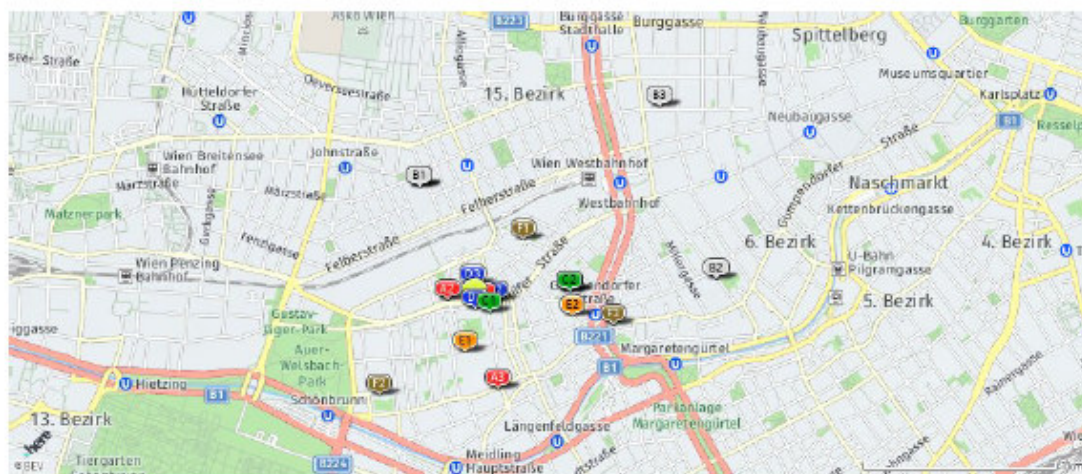
0,6 bis 2 km:

- Ärztezentrum/Krankenhaus

© IMMOSERVICE 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** Dreifaltigkeits-Apotheke
Mariahilfer Straße 195
1150 Wien
(0,06 km / 0,11 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Apotheke "Zur heiligen Martha"
Mariahilfer Straße 190
1150 Wien
(0,15 km / 0,17 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Apotheke "Zur Mariazell"
Sechshauser Straße 41
1150 Wien
(0,43 km / 0,51 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Ärztzentrum/Krankenhaus

- U5** Wiener Gesundheitsverbund
Pflege Ru...
Kardinal-Rauscher-Platz 2
1150 Wien
(0,69 km / 0,92 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Krankenhaus der Barmherzigen Schwes...
Stumpfergasse 13
1060 Wien
(1,26 km / 1,53 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B1** Praxiszentrum Seidengasse
Seidengasse 28
1070 Wien
(1,41 km / 1,72 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Physiotherapeut

- G1** Frau Cica Jovanovic
Reindorfstraße 42
1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
(0,08 km / 0,11 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- G2** Frau Eva Feurstein
Dingelstedtgasse 15
1150 Wien
(0,50 km / 0,55 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- G3** Herr Hubert Wehinger
Dingelstedtgasse 15
1150 Wien
(0,50 km / 0,55 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Psychotherapeut

- P1** Dr. phil. Christian-Otto Jorda
Schwendergasse 7-13
1150 Wien
(0,00 km / 0,00 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- P2** Anneliese Seidmann
Mariahilferstraße 191
1150 Wien
(0,11 km / 0,14 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- P3** Margit Güttersberger
Jurekergasse 5
1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
(0,12 km / 0,28 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Seniorenheim

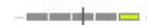
- E1** Haus Rudolfsheim
Oelweingasse 9
1150 Wien
(0,23 km / 0,44 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** Verein Helfende Hände
Familienhaus ...
Turnergasse 9
1150 Wien
(0,50 km / 0,62 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** Pflegewohnhaus
Rudolfsheim-Fünfhaus
Kardinal-Rauscher-Platz 2
1150 Wien
(0,69 km / 0,92 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Tierarzt

- P4** Tierarztpraxis Fünfhaus
Rosinagasse 9
1150 Wien
(0,43 km / 0,55 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- P2** TIERARZT-PRAXIS
WEIGLGASSE Dipl. Tzt....
Weiglasse 13
1150 Wien
(0,67 km / 0,89 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- P3** Tierarztpraxis Dr. Regina
Tilzer
Wallgasse 9/8
1060 Wien
(0,72 km / 0,93 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Öffentlicher Nahverkehr



Schwendergasse 7-13, 1150 Wien

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

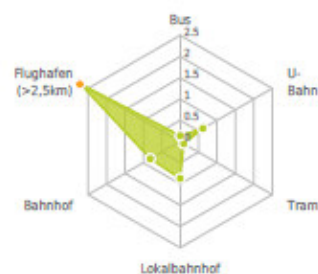
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

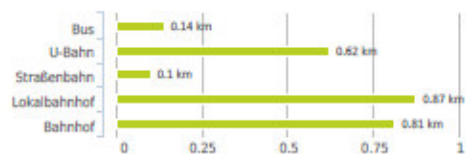
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zum öffentlichen Verkehr [km]



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



bis 0,5 km:

- Bus
- Straßenbahn

0,6 bis 2 km:

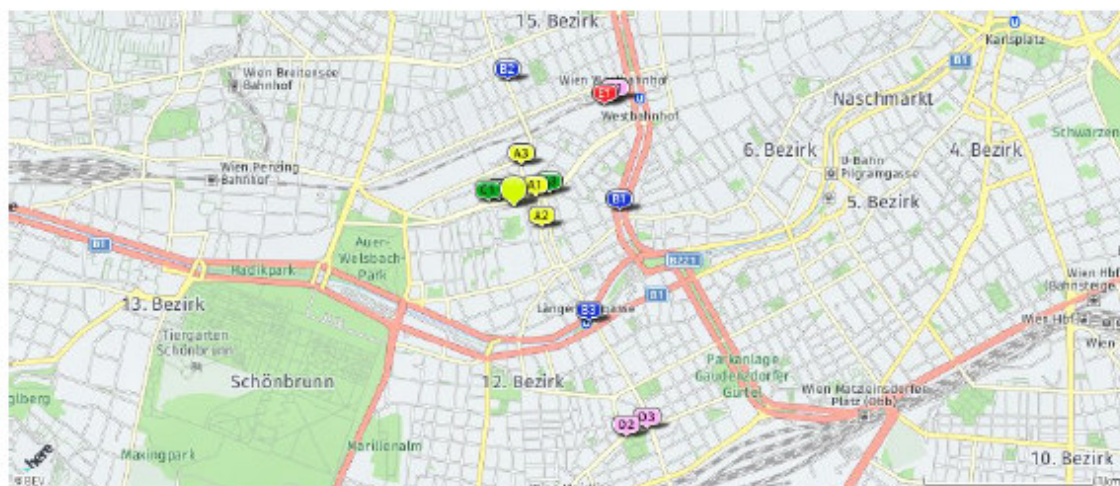
- U-Bahn
- Lokalbahnhof
- Bahnhof

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 Mariahilfer Straße, Gelbelgasse 12A Wien (0,14 km / 0,17 km) (Luftlinie / Zu Fuß) A2 Henriettenplatz 12A Wien (0,20 km / 0,31 km) (Luftlinie / Zu Fuß) A3 Grenzgasse 12A Wien (0,26 km / 0,32 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	U-Bahn B1 Gumpendorfer Straße U6 Wien (0,62 km / 0,69 km) (Luftlinie / Zu Fuß) B2 Schweglerstraße U3 Wien (0,75 km / 0,87 km) (Luftlinie / Zu Fuß) B3 Längenfeldgasse U4 Wien (0,81 km / 1,02 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	Straßenbahn G1 Rustengasse 52, 60 Wien (0,15 km / 0,17 km) (Luftlinie / Zu Fuß) G2 Rustengasse 60 Wien (0,10 km / 0,18 km) (Luftlinie / Zu Fuß) G3 Mariahilfer Straße, Gelbelgasse 52, 60 Wien (0,23 km / 0,25 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	Lokalbahn D1 Westbahnhof SS0 Wien (0,87 km / 0,96 km) (Luftlinie / Zu Fuß) D2 Außmayergasse WLB Wien (1,52 km / 1,69 km) (Luftlinie / Zu Fuß) D3 Längenfeldgasse/Flurschützstraße WLB Wien (1,53 km / 1,73 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
Bahnhof S1 Wien Westbahnhof (0,81 km / 0,91 km) (Luftlinie / Zu Fuß) Wien Meidling (1,86 km / 2,16 km) (Luftlinie / Zu Fuß)			

Herold Business Data ©

Bevölkerungsprognose und -entwicklung



Schwendergasse 7-13, 1150 Wien

Erklärung

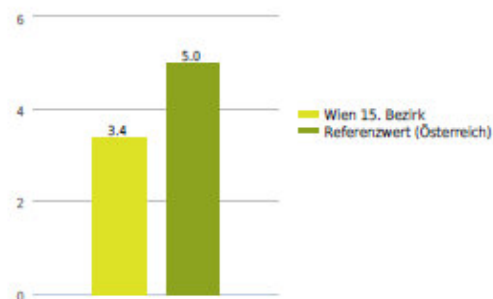
Die Bevölkerungsprognose zeigt wie sich die Bevölkerung bis 2030 verändern wird. Der Referenzwert bezieht sich auf die Bevölkerungsprognose für ganz Österreich. Weiters wird die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2001 bis 2014, zwischen 2014 und 2030 und 2014 und 2050 angegeben.

Ergebnis

Tatsächliche Entwicklung bis 2014: In "Wien 15. Bezirk" ist die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2001 bis 2014 um 15,2% gestiegen. Für "Wien 15. Bezirk" wird bis 2030 mit 19,5% ein überdurchschnittliches Wachstum und bis 2050 mit 30,6% ein überdurchschnittliches Wachstum der Bevölkerung erwartet.



Bevölkerungsprognose bis 2035



Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2021



Bevölkerungsprognose 2021 bis 2035



Bevölkerungsprognose 2021 bis 2050



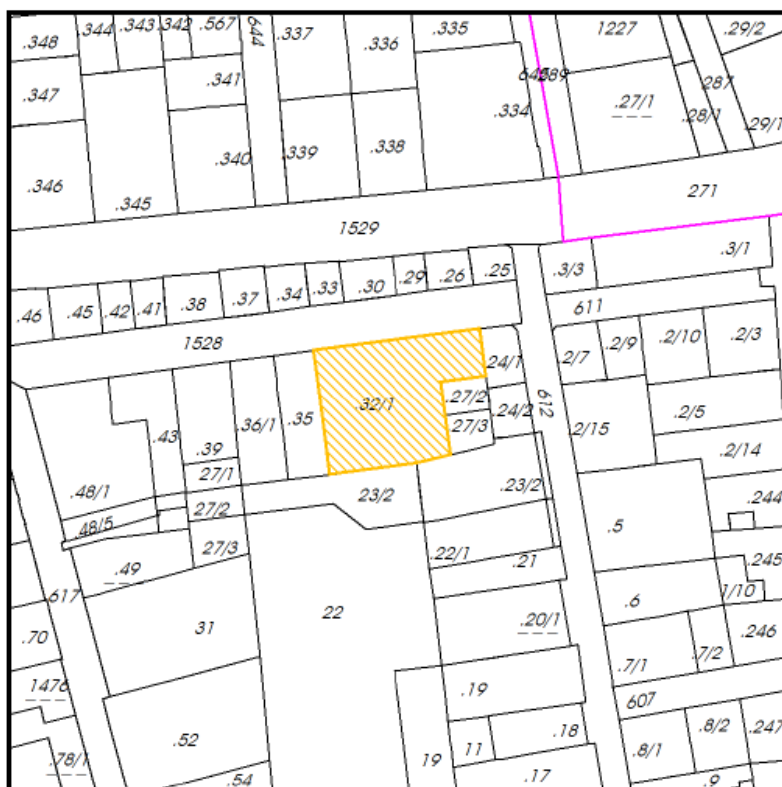
© IMMOSSERVICE AUSTRIA

2.3. Standortbewertung

	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				

2.4. Maße und Form, Topographie

Das Grundstück weist eine rechteckige Form auf. Die Länge zur Schwendergasse beträgt ca. 57,00 Meter und die durchschnittliche Breite ca. 35,00 Meter. Das Grundstück ist annähernd eben.



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

Bauland Wohngebiet-Geschäftsviertel

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 I, max. Gebäudehöhe 4,5 m

Bauklasse III



EINREICHPLAN

A	B	C	D	NEU	ABBRUCH	BESTAND
----------	---	---	---	-----	---------	---------

ÜBER DIE UMGESTALTUNG DER FASSADE IN
1150 WIEN, SCHWENDERGASSE 7-13

KAT. GEM.: RUDOLFSHEIM
GST.NR.:
EZ.: 26

M 1:100

DATUM: 18-02-2013

PLANNR: 18-02-2013

BAUWERBER

B. B. B.

BAUFÜHRER

AWMD
Bau und Planungs GmbH
Springergasse 16/2
1020 Wien
Tel.: 0664/325 94 08
Fax: 02246/50 117

Magistrat der Stadt Wien
GRUNDEIGENTUMER
Magistratsabteilung 19
Gebietsgruppe West, Stadterneuerung 1

ZI.: MA37/15-11840-01-2013

Dieses Bauvorhaben gilt als gem. § 70 BO bewilligt.

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Graf

Wien, 10.4.2013

MA37
BAUPOLIZEI
SICHER Bauen
Stadt Wien

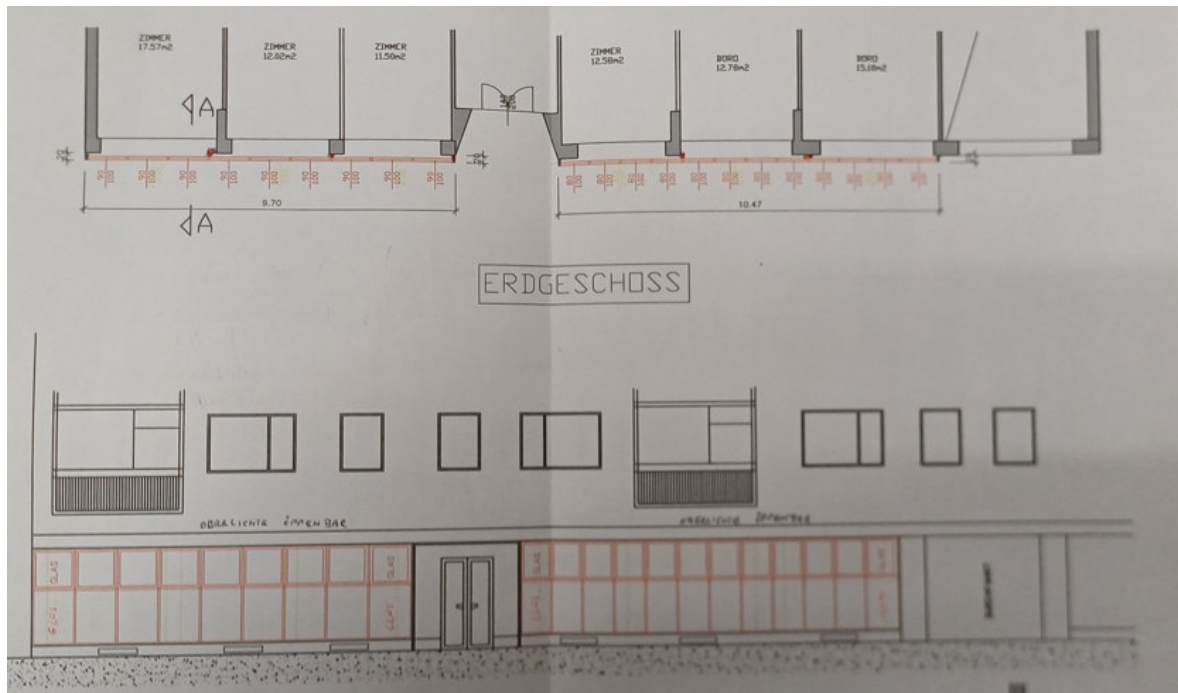
PLANVERFASSER

AWMD
Bau und Planungs GmbH
Springergasse 16/2
1020 Wien
Tel.: 0664/325 94 08
Fax: 02246/50 117

BEHÖRDE

Magistratsabteilung 19
Zahl: 618-117.118.13
Beilagen: 1
EING.: - 4. APR. 2013
- 5. APR. 2013
AUSGANG

Magistratsabteilung 19
Zahl: 618-117.118.13
Beilagen: 1
EING.: 19. MRZ. 2013
AUSGANG: 22. MRZ. 2013



Bauführer/in:

AWMD
Bau und Planungs GmbH
Springergasse 16/2
1020 Wien
Tel.: 0664/ 325 94 08
Fax: 02246/ 50 117

Wien, _____

GEBÜHRENFREI

Bauvorhaben:

Fenstertausch im Erdgeschoss straßenseitig

(Gegenstand)

Schwendergasse 7-13, 1150 Wien

(Adresse)

Branko Djuric

(Bauwerber/in)

MA37/15-Schwendergasse 7-13

(Geschäftszahl der ursprünglichen Baubewilligung)

Erklärung des/r Bauführers/in zur Fertigstellung

- ☒ Gemäß § 62 Abs. 7 BO (nach Bauanzeige)
- ☐ Gemäß § 128 Abs. 3 bzw. 3a BO (nach Baubewilligung)

Es wird erklärt, dass das o.a. Bauvorhaben der Baubewilligung/Bauanzeige und den Bauvorschriften entsprechend ausgeführt wurde.

- ☐ Weiters wird bestätigt, dass die vorgenommenen Abänderungen, die nun im Rahmen der Fertigstellungsanzeige/meldung durch farbliche Ersichtlichmachung in den Ausführungsplänen bekannt gegeben werden, den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten.

AWMD
Bau und Planungs GmbH
Springergasse 16/2
1020 Wien
Tel.: 0664/ 325 94 08
Fax: 02246/ 50 117
(Bauführer/in, Stempel / Unterschrift)

Hinweis:

Gemäß § 128 beziehungsweise § 62 Abs. 7 der Bauordnung für Wien (BO) ist nach Fertigstellung der Bauarbeiten vom/von der Bauwerber/in eine schriftliche Fertigstellungsanzeige/meldung der MA 37 zu übermitteln.

Eine der erforderlichen **Beilagen zur Fertigstellungsanzeige/meldung** ist beim gegenständlichen Bauvorhaben die Erklärung des/r Bauführers/in, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist.

Die/r Bauführer/in hat die Möglichkeit, dieses Formular zu verwenden und vollständig ausgefüllt dem/r Bauwerber/in oder direkt der zuständigen Bezirksstelle der MA 37 zu übermitteln.

A

EINREICHPLAN

A
B
C
D
NEU
ABBRUCH
BESTAND

FÜR DIE UMWIDMUNG VON BÜRO-RÄUMEN IN EINE ARBEITERHERBERGE IN
1150 WIEN, SCHWENDERGASSE 7-13

KAT. GEM.: RUDOLFSHEIM
GST.NR.:
EZ.: 26

M 1:100	DATUM: 09-08-2012	PLANNR: 09-08-2012
---------	-------------------	--------------------

BAUWERBER

[Signature]

BRANKO DJURIC

BAUFÜHRER

AWMD
Bau und Planungs GmbH
Springergasse 16/2
1020 Wien
Tel.: 0664/ 325 94 08
Fax: 02246/ 50 117

GRUNDEIGENTÜMER

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
Gebietsgruppe West, Stadterneuerung 1
Zl.: MA37/15-32788-01-2012

Dieses Bauverfahren gilt als gem. § 70 BO bewilligt.

PLANVERFASSER

AWMD
Bau und Planungs GmbH
Springergasse 16/2
1020 Wien
Tel.: 0664/ 325 94 08
Fax: 02246/ 50 117

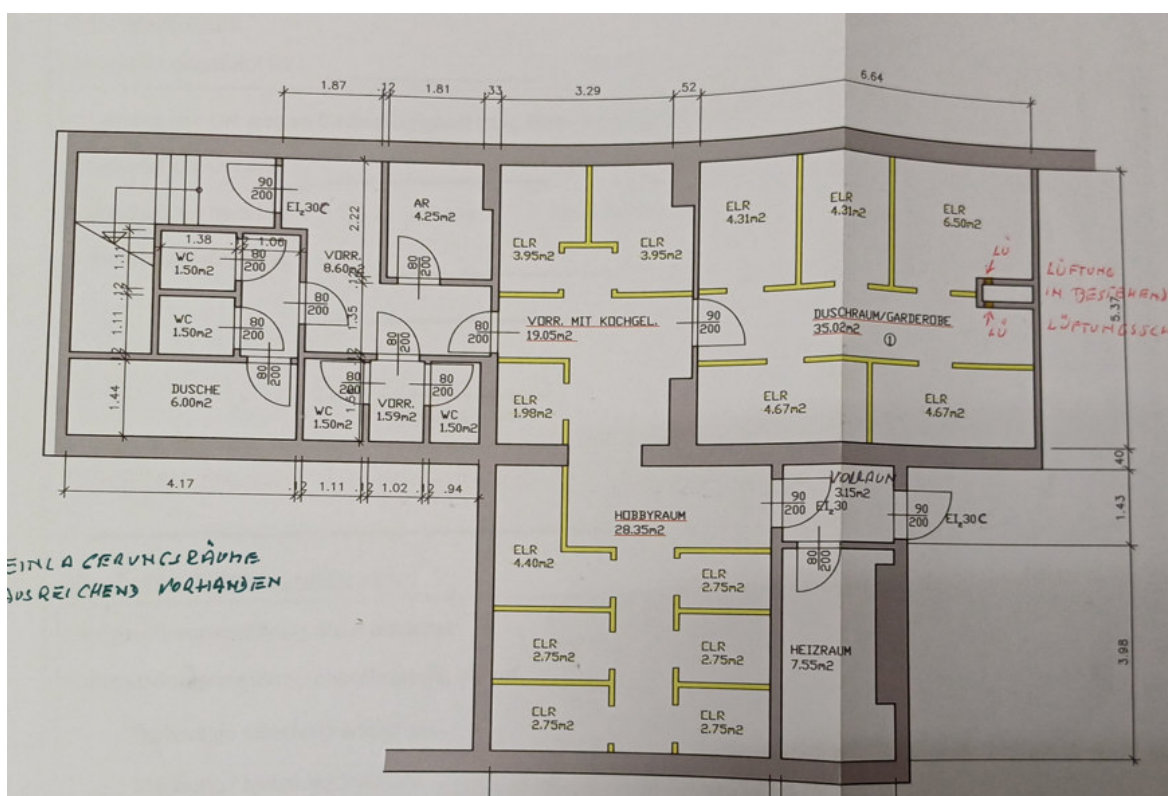
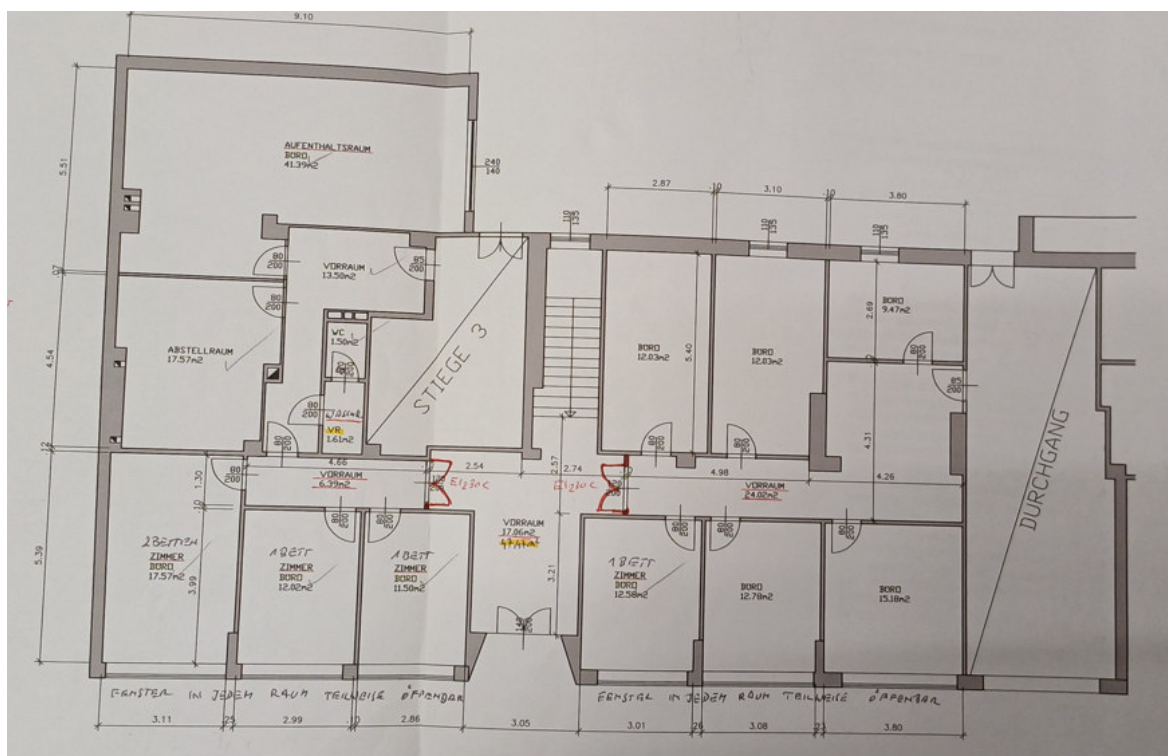
MA37
BAUPOLIZEI
SICHER BAUEN
Stadtwien

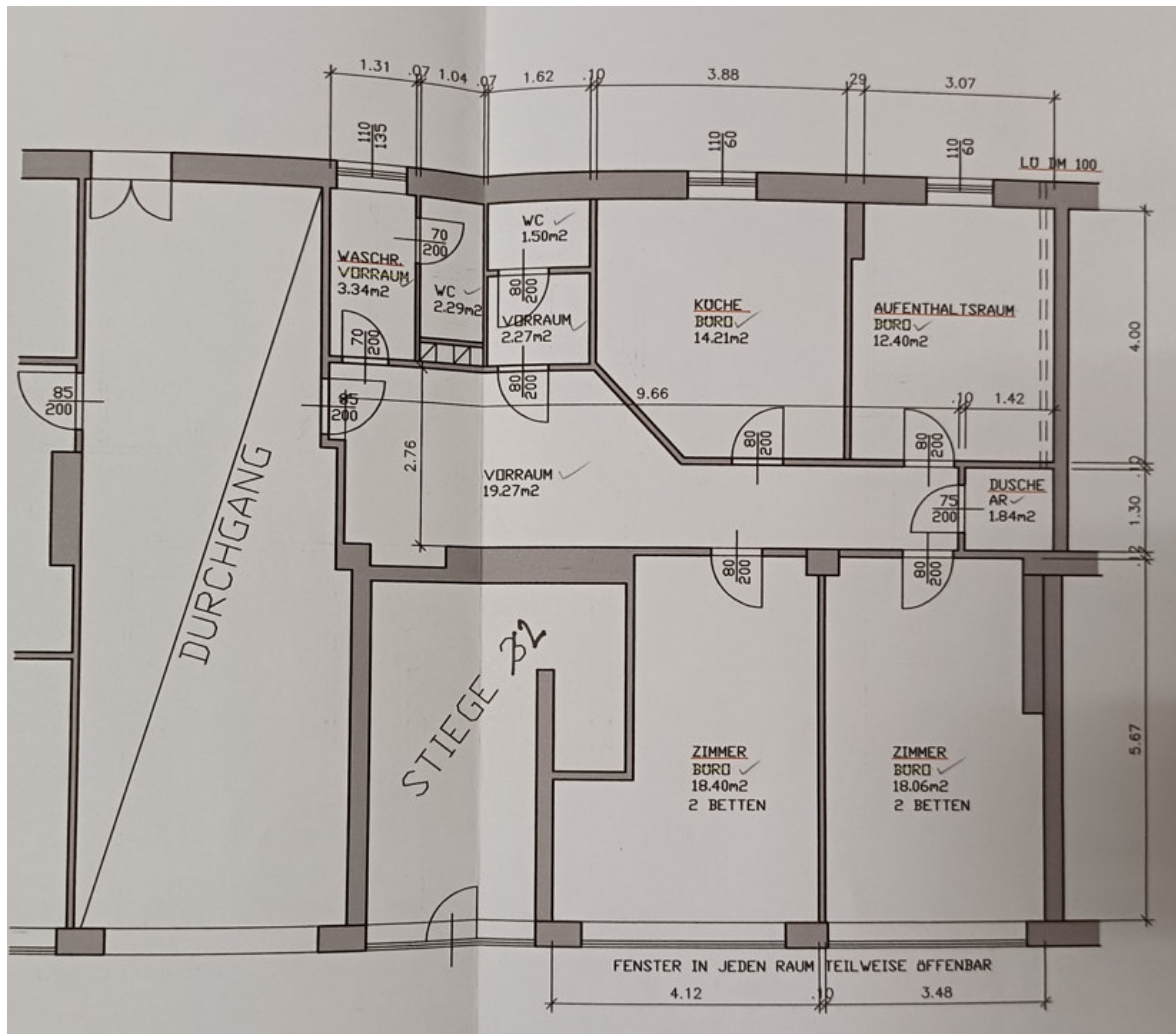
BEHÖRDE

Wien, 4.10.2012

Für den Abteilungsleiter
Dipl.-Ing. Hinteregger
Oberstadtbaurat

[Signature]





Verfasser:

Wien, _____

AWMD

Bau und Planungs GmbH

Springergasse 16/2

1020 Wien

Tel.: 0664/ 325 94 08

-Fax: 02246/ 50 117

Bauvorhaben:

Über baul. Änderungen im Keller und Umw. im EG.
(Gegenstand)

Schwendergasse 7-13, 1150 Wien

(Adresse)

BRANKO DJURIC

(Bauwerber)

Mit **EUR 3,90** Bundesgebühr
zu verbühren!

(Bei Bauanzeigen gebührenfrei)

Für das oben angeführte Bauvorhaben wird um die Erteilung der Baubewilligung
angesucht. Dem Ansuchen sind die Einreichpläne, verfasst von

AWMD

Bau und Planungs GmbH

, Plan Nr. _____

Plandatum Springergasse 16/2 beigelegt.

1020 Wien

Tel.: 0664/ 325 94 08

-Fax: 02246/ 50 117

GUTACHTEN

gem. § 63 Abs. 1 lit h BO

Es wird festgestellt, dass für das in diesen Plänen dargestellte Bauvorhaben auf
Grund der nachstehenden Tatsachen (zutreffendes bitte ankreuzen) aus statischen
Belangen keine Gefährdung des Lebens, der Gesundheit von Menschen oder des
Eigentums gegeben ist.

- ☐ Es handelt sich um ein Gebäude mit schubsteifen Deckenscheiben (Decken mit
Scheibenwirkung in Deckenebene) und die entfernte Wand bzw. der entfernte
Wandteil dient nicht zur Aussteifung des Gebäudes
- ☐ Verwendung von Fertigteilüberlagern, die ohne Mitwirkung des darüber liegenden
Mauerwerks tragsicher und gebrauchstauglich sind, für Wandsdurchbrüche in
Wänden, die nicht zur Aussteifung des Gebäudes dienen (siehe oben)
- ☐ Verwendung von Gipsständerwänden oder gleichwertigem
- ☐ Änderung der Fußboden- und Deckenkonstruktion ohne statisch relevanter
Lasterhöhung
- ☐ Der Untergrund ist für die vorgesehene Fundierung laut Plan ausreichend tragfähig
- ☐ Das aufgehende Mauerwerk in Massivbauweise/Leichtbauweise wird nach den
anerkannten Regeln der Technik errichtet
- ☐ Die Decken/Wandkonstruktion in Fertigteilbauweise werden laut Normstatik des
Herstellers errichtet
- ☒ Abzutragende Wände sind nur Leichtwände die nicht zur Aussteifung dienen.
- ☐ _____

Somit erübrigt sich die gemäß § 63 Abs. 1 lit h der Bauordnung für Wien vorgesehene
Vorlage einer statischen Vorbemessung einschließlich eines Fundierungskonzeptes

AWMD

Bau und Planungs GmbH

Springergasse 16/2

1020 Wien

Tel.: 0664/ 325 94 08

-Fax: 02246/ 50 117

Untertüftung

(Als nach den für die Berufsausübung maßgeblichen
Vorschriften einschlägig berechtigter Sachverständiger)

Bauführer/in:

AWMD

Bau und Planungs GmbH
Springergasse 16/2
1020 Wien
Tel.: 0664/ 325 94 08
Fax: 02246/ 50 117

Wien, _____

GEBÜHRENFREI

Bauvorhaben:

Über baul. Änderungen im Keller und Umw. im EG

MA37/15-Schwendergasse 7-13

(Gegenstand)

Schwendergasse 7-13, 1150 Wien

(Geschäftszahl der ursprünglichen Baubewilligung)

(Adresse)

BRANKO DJURIC

(Bauwerber/in)

Erklärung des/r Bauführers/in zur Fertigstellung

- ☒ Gemäß § 62 Abs. 7 BO (nach Bauanzeige)
☐ Gemäß § 128 Abs. 3 bzw. 3a BO (nach Baubewilligung)

Es wird erklärt, dass das o.a. Bauvorhaben der Baubewilligung/Bauanzeige und den Bauvorschriften entsprechend ausgeführt wurde.

- ☐ Weiters wird bestätigt, dass die vorgenommenen Abänderungen, die nun im Rahmen der Fertigstellungsanzeige/meldung durch farbliche Ersichtlichmachung in den Ausführungsplänen bekannt gegeben werden, den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten.

AWMD
Bau und Planungs GmbH
Springergasse 16/2
1020 Wien
Tel.: 0664/ 325 94 08
Fax: 02246/ 50 117

(Bauführer/in, Stempel / Unterschrift)

Hinweis:

Gemäß § 128 beziehungsweise § 62 Abs. 7 der Bauordnung für Wien (BO) ist nach Fertigstellung der Bauarbeiten vom/von der Bauwerber/in eine schriftliche Fertigstellungsanzeige/meldung der MA 37 zu übermitteln.

Eine der erforderlichen **Beilagen zur Fertigstellungsanzeige/meldung** ist beim gegenständlichen Bauvorhaben die Erklärung des/r Bauführers/in, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist.

Die/r Bauführer/in hat die Möglichkeit, dieses Formular zu verwenden und vollständig ausgefüllt dem/r Bauwerber/in oder direkt der zuständigen Bezirksstelle der MA 37 zu übermitteln.

Bauführer/in:

AWMD

Bau und Planungs GmbH
Springergasse 16/2
1020 Wien
Tel.: 0664/ 325 94 08
Fax: 02246/ 50 117

Wien, _____

GEBÜHRENFREI!

Bauvorhaben:

Über Umwidmungen im Erdgeschoss

MA37/15-Schwendergasse 7-13

(Gegenstand)

Schwendergasse 7-13, 1150 Wien

(Geschäftszahl der ursprünglichen Baubewilligung)

(Adresse)

BRUNO DJURIC

(Bauwerber/in)

Erklärung des/r Bauführers/in zur Fertigstellung

- ☒ Gemäß § 62 Abs. 7 BO (nach Bauanzeige)
- ☐ Gemäß § 128 Abs. 3 bzw. 3a BO (nach Baubewilligung)

Es wird erklärt, dass das o.a. Bauvorhaben der Baubewilligung/Bauanzeige und den Bauvorschriften entsprechend ausgeführt wurde.

- ☐ Weiters wird bestätigt, dass die vorgenommenen Abänderungen, die nun im Rahmen der Fertigstellungsanzeige/meldung durch farbliche Ersichtlichmachung in den Ausführungsplänen bekannt gegeben werden, den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten.

AWMD
Bau und Planungs GmbH
Springergasse 16/2
1020 Wien
Tel.: 0664/ 325 94 08
Fax: 02246/ 50 117

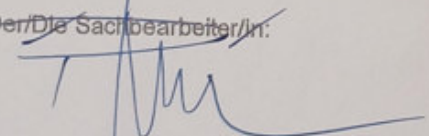
(Bauführer/in, Stempel / Unterschrift)

Hinweis:

Gemäß § 128 beziehungsweise § 62 Abs. 7 der Bauordnung für Wien (BO) ist nach Fertigstellung der Bauarbeiten vom/von der Bauwerber/in eine schriftliche Fertigstellungsanzeige/meldung der MA 37 zu übermitteln.

Eine der erforderlichen **Beilagen zur Fertigstellungsanzeige/meldung** ist beim gegenständlichen Bauvorhaben die Erklärung des/r Bauführers/in, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist.

Die/r Bauführer/in hat die Möglichkeit, dieses Formular zu verwenden und vollständig ausgefüllt dem/r Bauwerber/in oder direkt der zuständigen Bezirksstelle der MA 37 zu übermitteln.

BEARBEITUNGSBOGEN § 62	
Baubeginn: Baubeginn angezeigt für 08.10.2012 Baueinstellung erfolgt (wegen Unvollständigkeit, Zurückweisung bzw. Untersagung) 	
Fertigstellungsmeldung: Fertigstellungsmeldung eingelangt 17.10.2012 ☐ Fertigstellungsmeldung unvollständig belegt Verbesserungsauftrag Frist: Nachreichung erfolgt ☒ Fertigstellungsmeldung vollständig belegt 17.10.2012	
☐ 22,00 / 50,00 VA bereits entrichtet ☒ 22,00 / 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben / vorgeschrieben am: 20.11.12 031	
Der/Die Sachbearbeiter/in:  Datum: 22.10.2012	Für den Abteilungsleiter:  Datum: 20.11.12
Bauanzeige abgeschlossen/Einlegen EZ 26 KG RUDOLFSBERG	

Einlegen Reg.,
Kopie mit 2 Plänen z. Konsens

EZ 26
KG RUDOLFSWEIM

BEARBEITUNGSBOGEN § 62

MA 37/15 - SCHWENDERGASSE 7-13/46541-1/2012

Baueinreichung: Stiege / Stock / TNr. 2/E6
Art d. Bauführung ☐ Loggienverglasung
☐ Badeinbau
☒ baul. Änderung UMWIDMUNG
☐ Wohnungszusammenlegung

Eingereicht am: 15.11.2012 ☐ gleichz. Baubeginn angez.

☒ Bauanzeige vollständig belegt
☐ Bauanzeige unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag Frist:
Nachreichung erfolgt

☐ Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich
☒ Bauanzeige vollständig belegt 15.11.2012

Frühest möglicher Baubeginn: 15.11.2012 ☐ Schutzzone

AV: 21.11.2012

Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.

☒ Es liegt kein Untersagungsgrund vor. ☒ § 70 ☐ § 71
☐ Die Bauanzeige ist wegen Unvollständigkeit zurückzuweisen.
☐ Die Bauführung ist zu untersagen.
☐ Baueinstellung erforderlich
☐ Baueinstellung nicht erforderlich (noch kein Baubeginn)

☐ EUR 28.- VA bereits entrichtet
☒ EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben / vorgeschrieben am: 21.11.2012

Der/Die Sachbearbeiter/in: Wah Für den Abteilungsleiter: 3-

Einlegen Reg.,
Kopie mit 2 Plänen z. Konsens

**EINLEGEN
HAUSEINLAGE**
EZ: 2618

EZ 26
KG RUDOLFSHEIM

BEARBEITUNGSBOGEN § 62

MA 37 / 15-SCHWENDERGASSE 7-13/2/45089-1/2011

Baueinreichung:

Stiege / Stock / T.Nr. 2 / KG
Art d. Bauführung 213 / EG

☐ Loggienverglasung
☐ Badeinbau
☒ baul. Änderung
☐ Wohnungszusammenlegung

Eingereicht am: 3.1.2012 ☐ gleichz. Baubeginn angez.

☐ Bauanzeige vollständig belegt
☒ Bauanzeige unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag 10.1.2012 Frist: 2 Wochen
Nachreichung erfolgt 26.1.2012

☐ Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich
☒ Bauanzeige vollständig belegt 26.1.2012

Frühest möglicher Baubeginn: 26.1.2012 ☐ Schutzzone

AV: 26.1.2012

Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.

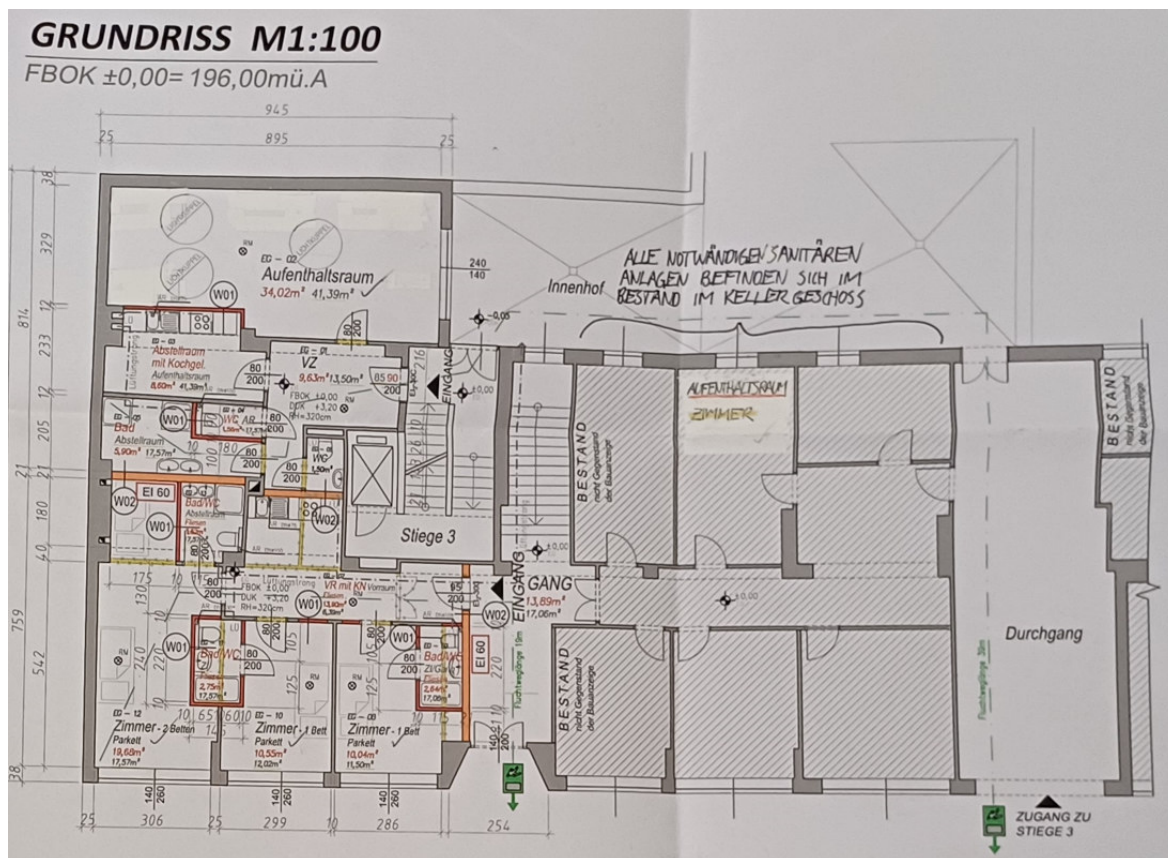
☒ Es liegt kein Untersagungsgrund vor. ☒ § 70 ☐ § 71
☐ Die Bauanzeige ist wegen Unvollständigkeit zurückzuweisen.
☐ Die Bauführung ist zu untersagen.
☐ Baueinstellung erforderlich
☐ Baueinstellung nicht erforderlich (noch kein Baubeginn)

☒ EUR 28.- VA bereits entrichtet
☐ EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben / vorgeschrieben am:

Der/Die Sachbearbeiter/in: WGL
WENIGER

Für den Abteilungsleiter: —

Parie		A	B	C	D	E	F
BAUANZEIGE							
PROJEKT		Schwendergasse 7-13 Stiege 3 - Top 1					
BESCHREIBUNG		Sanierung und Badezimmereinbau in bestehenden Beherbergungsbetrieb					
ADRESSE		Schwendergasse 7-13 A-1150 Wien GSt.Nr.: 32/1 EZ: 26 KG: Rudolfsheim					
BAUWERBER				GRUNDEIGENTÜMER			
AHSG GMBH SCHWENDERGASSE 7 1150 0650/3146407							
PLANVERFASSER				BAUFÜHRER			
VIRTUS Bauconsulting GmbH Ars Satisficandi Erdgasse 29/11, A-1120 Wien Tel.: +43/1 255 87 05 UID: ATU 69511227 Email: office@virtus.co.at				WIRLINGER BAUUNTERNEHMEN GmbH & Co KG A-4310 St. Valentin, Josef-Stöckler-Str. 5 Telefon: 07/431 - 52431 Fax: 07/45 - 52431 - 80 office@wirlinger.at www.wirlinger.at			
BEHÖRDE				0650/3146407			
Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 - Baupolizei Abteilungsgruppe West, großvolumige Bauvorhaben MA37/781153-2018-1 Dieses Bauvorhaben gilt als gem. § 70 BO bewilligt				Hr. Engelburger.			
Für den Abteilungsleiter Dipl.-Ing. Zimmermann Oberstadtsbeurteilung							
DATUM		PLANINHALT		PROJEKT		PLAN NUMMER	
Juli 2018		Grundrissausschnitt Top 1		NUMMER		TYP BA Gesch. Nr. INDEX	
GEZEICHNET BF 11.07.18		ZUGEHÖRIGE PLÄNE		1804		BA 1 0 01 0	
GEPRÜFT AH 12.07.18		MASSSTAB 1:100					
FREIGABE							
GEZ.	DATUM	ÄNDERUNG				INDEX	



EZ 26, KG Rudolfsheim
(01306), Gst.Nr. .32/1

BEARBEITUNGSBOGEN §62

Zahl MA 37/781153-2018-1

Eingereicht am: 13.09.2018 Stiege / Stock / Tnr. 2+3/EG/ Top1

Art der Bauführung (gem.: § 62 Abs.1):

☐ Schutzzone

☒ Badeinbau (Ziff. 1)

☐ Loggienverglasung (Ziff. 2)

☐ Fenster- / -türtausch (Ziff. 3)

☒ baul. Änderung (Ziff. 4)

Produkte:
Bauanzeigen (Sonstige Bauführung -§62(1)Z4)

Stat. Vorbemessung erforderlich? Nein ☒ Ja ☐

☒ **Bauanzeige vollständig belegt - frühest möglicher Baubeginn am:** 18.09.2018

Schutzzone (Ziff. 1, 2, oder 3) bzw. erf. Vorstatik (Ziff. 4) berücksichtigt!

☐ Baubeginnsanzeige liegt vor - angezeigter Baubeginn möglich? Ja ☐ Nein ☐

☐ **Bauanzeige unvollständig belegt**

Verbesserungsauftrag am: Frist:

Vollständig belegt am: 18.09.2018

☐ **Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich**

AV vom: 18.09.2018

Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.

☒ **Es liegt kein Untersagungsgrund vor.** ☐ § 70 ☒ § 70 in Verb. mit § 68 ☐ § 71

Anmerkung: Beherbergungsbetrieb; Aufenthaltsräume sind notwendige Anlagen gem. §121 BO

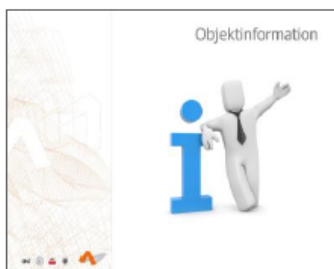
EUR 28,- VA mit eBezahlen vorschreiben 20.9.18

Die Sachbearbeiterin: 18.09.2018 **Für den Abteilungsleiter:**

DI Huber

2.8. Beschreibung

5. Objektinformation



An dieser Stelle werden den anwesenden Wohnungseigentümern aktuelle Objektinformationen der Liegenschaft präsentiert bzw. im Zuge des Protokolls ausführliche Informationen zu Ihrer Liegenschaft und dem Bezirk bekannt gegeben.

5.1.1. Baubewilligung und Förderung

Errichtung:	1963
Förderung:	Wohnhauswiederaufbaufonds

5.1.2. Objektausstattung | Grunddaten

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus Mittelhaus
Nutzfläche:	6.518,68 m ²
Grundbuchsdaten:	EZ 25 KG 01306 Rudolfsheim
Flächenwidmung:	Wohnzone Bauklasse III geschlossen
Einheiten	68 Wohnungen (inkl. HB-Dienstwohnung) 5 Lokale 4 Magazine 2 Büros 1 Lager
Stiegen:	5
Fassade:	Glatte Fassade Wärmedämmung
Dachkonstruktion:	Steildach Flachdach
Eindeckung:	Doppelstehfalz bituminöse Abdichtung
Haustor:	Material: Alu, Glas (ESG)
Fenster Stiegenhaus:	Alu

Fenster Wohnungen:	Holz/Alu
Allgemeines:	Gegensprechanlage Begeh-Card-System Schlüsseltresor Brieffachanlage Rauchfangkehrerbrieffach Schaukasten Infotafel Verwaltertafel
Allg. Räumlichkeiten:	Stiegenhaus Keller Waschküchen Lifttriebwerksraum
Außenanlagen:	Gehsteige Innenhof Hofmauer Müllplatz





Kellergeschoß

Die Leitungen sind großteils ober Putz geführt.

Kellerabgang

Beim Abgang in das Kellergeschoss befindet sich der Sicherungskasten. Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen, teilweise mit Holz beplankt. Die Stiegen sind massiv ausgeführt und der Boden ist verflies.





Kellerräume

Die Kellerräume sind durch eine Brandschutztüre abgesichert. Die Wände des Kellergeschosses sind zur Gänze verfliest. Die Decken sind verputzt und mineralisch gestrichen. Die Fenster sind aus Kunststoff. Teilweise sind Warmwasserradiatoren installiert. Eine Toilettenanlage und Duschen sind hergestellt. Eine WC-Anlage ist vorhanden. Die Duschen sind allerdings teilweise demontiert worden.









Technikraum

Ein Technikraum ist hergestellt, hier befindet sich der Gasbrenner für die Zentralheizungsanlage zur Versorgung der einzelnen Zimmer. Ein Wasseranschluss samt Handwaschbecken, sowie ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.





Einheit Nummer Abteilung A



Die Einheiten 2,3,4 konnten nicht begangen werden.

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit einem Laminatboden belegt. In den Vorraum ist eine Küche eingebaut. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Handwaschbecken und einem Sitz-WC ausgestattet.











Durch eine Einfahrt wo auch der Müllraum erreichbar ist, kommt man zum Apartment Nr. 10



Apartment Nummer 10

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit einem Laminatboden belegt. In den Vorraum ist eine Küche eingebaut. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Handwaschbecken, einem Handtuchrockner und einem Sitz-WC ausgestattet. Das Apartment verfügt über einen separaten Schlafraum.





Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich die Einheiten 11-14

Die sind ebenfalls wieder über eine Brandschutztüre begehbar

Die Einheit Nummer 11 ist ohne Küche ausgeführt.



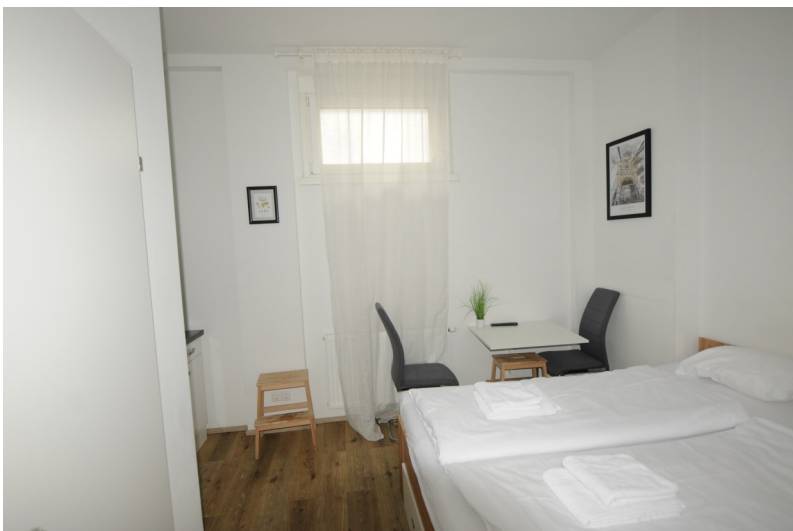
Einheiten 11 - 14

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit einem Laminatboden belegt. In den Vorraum ist eine Küche eingebaut. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Handwaschbecken und einem Sitz-WC ausgestattet.











Apartment Nummer 1

Das Apartment ist über den Hof begehbar und als Stiege 3 gekennzeichnet.

Das Apartment besteht aus Vorraum, Küche, separaten WC, Badezimmer mit zwei Duschen und Doppel Waschbecken, sowie zwei WC's. Die Wände verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden mit Laminatboden belegt. Zur Belichtung dienen Glaskuppeln. Zur Beheizung dienen Warmwasserradiatoren. Die Eingangstüre ist eine Wohnungseingangstüre aus Holz.







2.9. Vermietungen

Die Einheiten finden wie folgt Verwendung:

Betreuungsvereinbarung

für die Apartments in der
Schwendergasse 7-13, 1150 Wien

zwischen

M.J. Apartment Solutions e.U., Sileneggasse 37/Haus 2, 1220 Wien, in Folge „**Unternehmer**“ genannt

und

BBB Immo GmbH, Stephansplatz 3, 1010 Wien, in Folge „**Eigentümer**“ genannt

1. Präambel

Der Eigentümer ist Wohnungseigentümer der Apartments mit der oben genannten Liegenschaftsadresse.
Der Eigentümer beabsichtigt die Apartments im Wege der Kurzzeitvermietung an Gäste zu vermieten. Der Unternehmer wird die Verwaltung und Betreuung der Apartments und der Gäste wie in diesem Vertrag dargestellt übernehmen.

2. Verwaltung des Apartments

Der Unternehmer erklärt sich bereit folgende Tätigkeiten die Verwaltung des Apartments betreffend zu übernehmen:

- Erstellen der Inserate, Betreuung der Inserate und Buchungsanfragen auf den diversen Plattformen (das sind zur Zeit: Airbnb, [Booking.com](https://www.booking.com), sowie Housing Anywhere)
- Die Inserate werden im Namen des Eigentümers aufgesetzt und nach Vertragsbeendigung an den Eigentümer übergeben (inklusive Bewertungen). Die Auszahlungen erfolgen auf das Konto des Eigentümers
- aktive Preisgestaltung abhängig, von Saisonen, Kongressen, Feiertagen, Veranstaltungen, etc.
- Gästescreening (Überprüfen der Bewertungen vor Buchungszusage)
- Vorab Kommunikation über genaue Ankunftszeit, Erklären der Besonderheiten der Wohnung, Beantworten von Fragen zur Umgebung, Informationen zum Check In/Check Out,...
- Verwaltung des Check Ins/Check Outs der Gäste inkl. Codemanagement
- Anbieten von Zusatzservices wie Flughafentransfer, Tickets, Stadtplänen,...
- Erreichbarkeit für die Gäste während des gesamten Aufenthaltes
- Verfassen von Bewertungen nach Abreise der Gäste
- Erstellen einer Buchungsübersicht am Monatsende mit einer exakten Aufschlüsselung der Einnahmen/Ausgaben
- Berechnung der Ortstaxe und Anlegen eines Abgabekontos
- Umgehende Benachrichtigung an den Eigentümer bei offensichtlichen Schäden in der Wohnung
- Zugang zu unserem Channel Manager zur Übersicht der Buchungen
- Beschwerdemanagement

3. Reinigung

Der Unternehmer übernimmt die Reinigung der Wohnung entweder selbst oder mit seinem im Unternehmen ordnungsgemäß angemeldetem Personal.

Zur Reinigung gehören neben der Reinigung aller Oberflächen, Sanitäranlagen und des Bodens auch der Wechsel der Bettwäsche und Handtücher sowie die Mitnahme, Reinigung und Aufbereitung der gebrauchten Wäsche und Handtücher.

Die Wohnung wird auch in regelmäßigen Abständen, mindestens 2x / Jahr, oder bei Bedarf, grundgereinigt (nach Rücksprache mit dem Eigentümer).

4. Preise

Der Preis für die Verwaltung der Apartments wird mit einem Satz von 15% netto der Gesamtsumme festgelegt. Vor Berechnung der 15% Provision werden alle Kommissionen der Plattformen sowie die Reinigungsgebühr, die Umsatzsteuer und die Ortstaxe abgezogen.

Die Reinigung der Apartments wird zu folgenden Preisen durchgeführt:

Apartments 1,2,3,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 und 15: 30€ netto werktags und 50€ netto Sonn- und Feiertags
Apartment 4: 60€ netto werktags und 110€ netto Sonn- und Feiertags

Die Reinigung der Allgemeinflächen (Gang, Gemeinschaftsküchen, WC's,...) wird im Zuge der Reinigung der Apartments durchgeführt.

Der Preis für das Wäscheservice beträgt 8,50€ netto je Gast.

Sollte eine Grundreinigung des Apartments notwendig sein wird diese mit dem Preis für die Reinigungen an Sonn- und Feiertagen in Rechnung gestellt.

Eine Grundreinigung beinhaltet neben der Standardreinigung des Apartments auch die Reinigung der Schränke innen und aussen, die Reinigung der Fenster und Rahmen, sowie die Reinigung der Türen und Rahmen.

Die Gebühr für die Reinigung an Werktagen wird dem Gast mittels Reinigungsgebühr über die Plattform verrechnet.

Es wird vermieden Reinigungen an Sonn- und Feiertagen durchzuführen, sofern keine Buchungen am selben Tag stattfinden.

Für die professionellen Fotos werden pro Apartment einmalig 70€ in Rechnung gestellt. Der Eigentümer erhält alle Abzüge in digitaler Form und darf diese jederzeit uneingeschränkt verwenden.
(Optionales Service)

Für das Anbringen des Self Check In Systems verrechnen wir zuzüglich zu den Kosten für die Geräte, welche nach Beendigung des Vertrages beim Eigentümer verbleiben, ausserdem noch eine einmalige Installationsgebühr von 50€ netto. (Optionales Service)

Der Preis für persönliche Check Ins beträgt 35€ netto.

Sollte eine zusätzliche Anfahrt zu der Wohnung erforderlich sein, die nicht in der Schuld des Unternehmers liegt, wird diese mit einem Stundensatz von 35€ netto verrechnet (zB wenn der Unternehmer auf Wunsch des Eigentümers bei der Durchführung von Instandhaltungs- oder Wartungsarbeiten anwesend ist).

Kleine handwerkliche Tätigkeiten, die der Unternehmer selbst oder mit seinem Personal durchführen kann werden mit einem Stundensatz von 35€ netto verrechnet.

Sämtliches verbrauchbares Zubehör des Apartments wie Toilettenpapier und Küchenrolle, von den Gästen benötigtes Reinigungsmaterial (Spülmittel, Geschirrspültabs, etc) sind vom Eigentümer zur Verfügung zu stellen. Der Unternehmer kauft sie bei Bedarf nach und verrechnet diese dem Eigentümer weiter. Reinigungsmaterial und -geräte welche der Unternehmer für die von ihm durchgeführten Reinigungen benötigt werden vom Eigentümer auf eigene Kosten bereitgestellt.

5. Zahlungen

Der Eigentümer erhält die Einnahmen der Buchungen der Gäste auf ein, dem Unternehmer bekannt gegebenes, Bankkonto direkt ausbezahlt.

Die Rechnung für die Dienstleistungen des Unternehmers werden einmal monatlich, im Nachhinein per Mail, an den Eigentümer versandt.

Der Rechnung ist auch eine Excel Tabelle mit einer Buchungsübersicht beigelegt. Die Übersicht enthält alle Daten wie Gästenamen, Herkunftsland, Einnahmen, Abzüge für Reinigung, Wäsche und administrative Tätigen, abzuführende Ortstaxe und abzuführende USt.

6. Kündigung

Diese Vereinbarung kann jederzeit ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer Frist von 12 Wochen beendet werden.

Im ersten Monat beträgt die Kündigungsfrist 1 Woche.

Die Beendigung hat schriftlich zu erfolgen.

7. Sonstiges

Der Unternehmer haftet nicht für von den Gästen verursachte Schäden im Apartment. Der Unternehmer reicht aber die Schadensmeldung bei der Plattform ein und bemüht sich die Schadenssumme von der Plattform ersetzt zu bekommen.

Neben diesem schriftlichen Vertrag bestehen keinerlei mündliche Nebenabreden. Sämtliche Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen ebenso der Schriftform - dies gilt auch für ein Abgehen von dieser Schriftform.

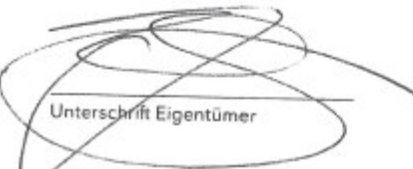
Dieser Vertrag unterliegt österreichischem materiellen Recht, unter Ausschluss den UN-Kaufrechts. Ausschließlich zuständiges Gericht für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das sachlich für Wien Innere Stadt zuständige Gericht.

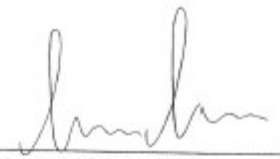
8. Abschluss

Der Eigentümer sowie der Unternehmer bemühen sich gemeinschaftlich allen Gästen eine schöne und glückliche Zeit in Wien zu beschern und diese bestmöglich zu beherbergen.

Beide Parteien stimmen der Verarbeitung der Daten gemäß DSGVO zu.

Wien, 25.07.2023


Unterschrift Eigentümer


Unterschrift Unternehmer

2.10. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen

Nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen betreffen insbesondere:

- Die Liegenschaft 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	.32/1

Information:

Das Grundstück .32/1 in Fünfhaus (1302) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka/> vom 23.10.2024

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.

Es besteht ein offenes Sanierungsdarlehen der thermischen Wohnhaussanierung:

3.1. Darlehen

Zwecks Finanzierung der thermischen Wohnhaussanierung im Wirtschaftsjahr 2018 konnten die Miteigentümer zwischen einer Einmalzahlung und einer Ratenzahlung entscheiden. Für jene Miteigentümer, welche sich für die Ratenzahlung entschieden haben, wurde ein Kapitalmarktdarlehen sowie ein Nachtragsdarlehen im Wirtschaftsjahr 2020 aufgenommen.

Bezeichnung	Aufnahme	Gesamtsumme	Gesamtlaufzeit
Kapitalmarktdarlehen	2018	1.600.266,50 €	240 Monate
Tilgung Monat	Restsumme	Restlaufzeit	
7.357,23 €	817.898,55 €	175 Monate	
Bezeichnung	Aufnahme	Gesamtsumme	Gesamtlaufzeit
Kapitalmarktdarlehen	2020	210.000,00 €	240 Monate
Tilgung Monat	Restsumme	Restlaufzeit	
1.042,86 €	123.953,01 €	198 Monate	

Die Restkredite wurden dem Sachverständigen wie folgt mitgeteilt.

GL 2/L1: Darlehen € 52.532,98 und Restkredit € 8.030,00

GL 3/L1: Darlehen € 124.237,80 und Restkredit € 18.990,53

Mag.1 Lager: Darlehen € 9.098,50 und Restkredit € 1.390,76

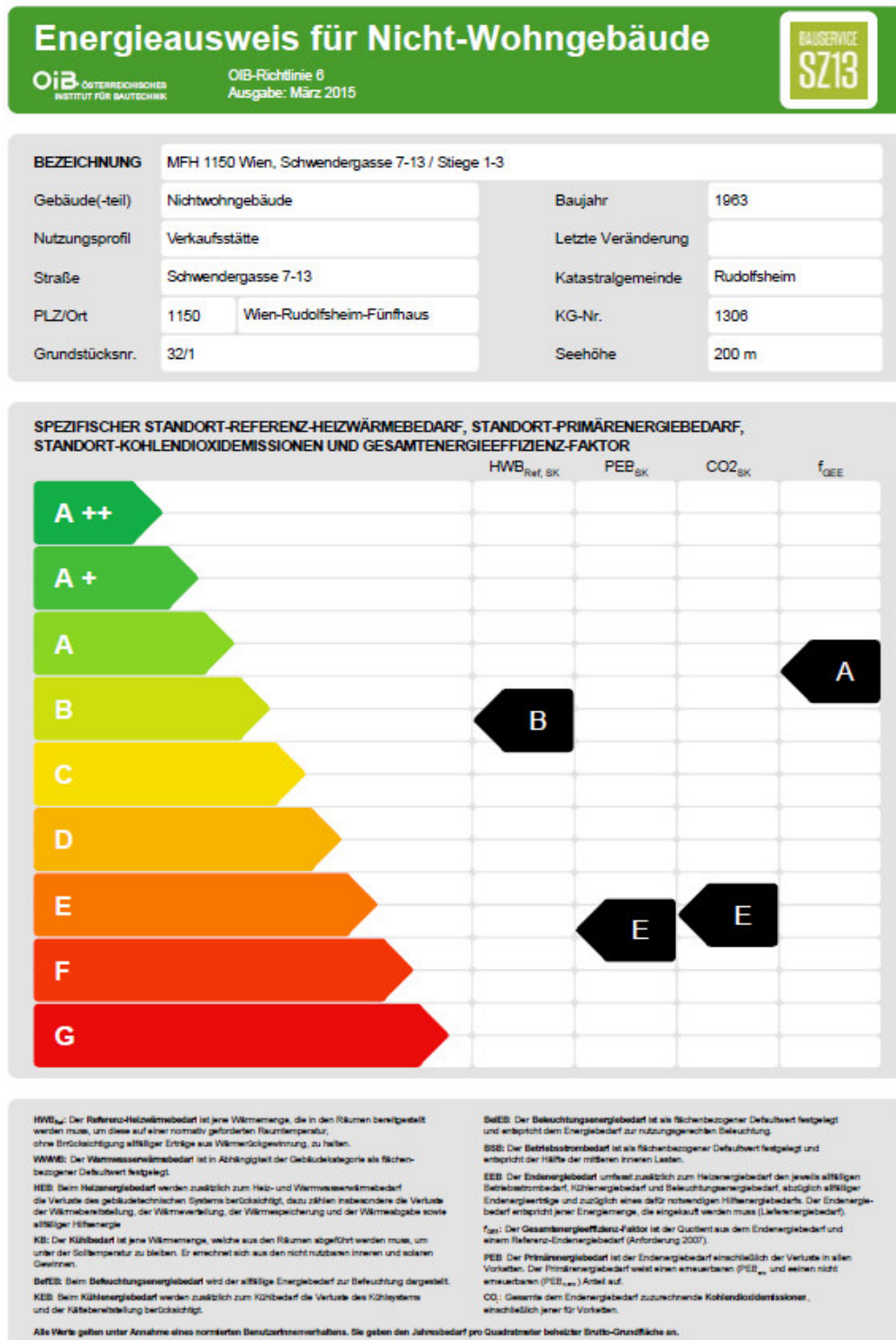
2.13. Benützungsregelung

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 € 113.000,00 (ungeprüft) auf.

2.15. Energieausweis



Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BAUSERVICE
SZ13

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	587,8 m ²	charakteristische Länge	2,12 m	mittlerer U-Wert	0,28 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	470,2 m ²	Heiztage	210 d	LEK _T -Wert	20,23
Brutto-Volumen	2.278,4 m ³	Heizgradtage	3491 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.073,6 m ²	Klimaregion	Region N	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,47 m ⁻¹	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	59,1 kWh/m ² a erfüllt	HWB _{Ref, RK}	40,0 kWh/m ² a
Außeninduzierter Kühlbedarf	2,0 kWh/m ² a erfüllt	KB _{Ref, RK}	0,2 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	168,6 kWh/m ² a erfüllt	E/LEB _{Ref, RK}	163,0 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,84
Erneuerbarer Anteil	nicht erfüllt		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	24.711 kWh/a	HWB _{Ref, SK}	42,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	26.006 kWh/a	HWB _{SK}	44,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	3.261 kWh/a	WWWB	5,5 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	41.679 kWh/a	HEB _{SK}	70,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ, H}	1,42
Kühlbedarf	19.892 kWh/a	KB _{SK}	33,8 kWh/m ² a
Kühlenergiebedarf	kWh/a	KEB _{SK}	kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Kühlen		e _{AWZ, K}	
Befeuchtungsenergiebedarf	kWh/a	BefEB _{SK}	kWh/m ² a
Beleuchtungsenergiebedarf	41.497 kWh/a	BelEB	70,6 kWh/m ² a
Betriebsstrombedarf	14.481 kWh/a	BSB	24,6 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	97.657 kWh/a	EEB _{SK}	166,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	196.069 kWh/a	PEB _{SK}	333,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	169.551 kWh/a	PEB _{Prim, SK}	288,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	26.518 kWh/a	PEB _{Prim, SK}	45,1 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	33.259 kg/a	CO ₂ _{SK}	56,6 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,84
Photovoltaik-Export	kWh/a	PV _{Export, SK}	kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Bauservice SZ 13 GmbH
Ausstellungsdatum	07.09.2017	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	06.09.2027		

2.16. Vorschreibung



BBB Immo GmbH
p.A.: PMV Immobilien Management GmbH
Prinz Eugen Straße 8-10
1040 Wien

Unser Zeichen: 15SCH007 | 131
Rechnungsnummer: 15007 0131 004 2024 2
Ihre Kundennummer: 15007 0131 004
Objekt UID: ATU58936557
Objekt: 1150 Wien, Schwendergasse 7-13
BE-Nr: 131 | Top-Nr: 3/Mag.1
Nutzungsart: Lager
Zeitraum: Mai - Dezember 2024
Rechnungsdatum: 15.04.2024

Monatliche Vorschreibung Mai - Dezember 2024

Entgeltposten	USt-Satz	Betrag
Rücklage - Gebäude	0,00 % €	55,82
Darlehen - Wohnhaussanierung	0,00 % €	93,27
Darlehen - Wohnhaussanierung Restkredit	0,00 % €	12,85
Betriebskosten - Gebäude	20,00 % €	106,50
Betriebskosten - Rauchfangkehrer	20,00 % €	2,09
Summe netto nicht umsatzsteuerpflichtig	0,00% €	161,94
Summe netto umsatzsteuerpflichtig	20,00% €	108,59
Summe netto		€ 270,53
Umsatzsteuer 20,00 %	20,00 % €	21,72
Vorschreibung		€ 292,25

Hinweis: Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses

Rechtlicher Hinweis: Die Vorschreibung wird im Namen des Auftraggebers, der Eigentümerschaft, in Vertretung durch die Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilien GmbH erstellt und eingehoben.

Wir ersuchen Sie, Ihre Zahlungen jeweils bis spätestens 5. des Monats auf das Konto bei der Raiffeisenlandesbank Nösterreich - Wien AG, BIC: RLNWATWW, IBAN: AT393200020709308388 zur Einzahlung zu bringen.

Bei Online-Banking ersuchen wir im Feld "Zahlungsreferenz" den Vermerk "150070131004" einzugeben, denn ansonsten können wir Ihre Überweisung leider nicht zuordnen. Es besteht aber auch die Möglichkeit den QR-Code zu scannen und alle notwendigen Felder werden automatisch ausgefüllt. Sie brauchen dann nur noch die Zahlung freigeben.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

SABO + MANDL & TOMASCHEK
IMMOBILIENVERWALTUNG





BBB Immo GmbH
p.A.: PMV Immobilien Management GmbH
Prinz Eugen Straße 8-10
1040 Wien

Unser Zeichen: 15SCH007 | 71
Rechnungsnummer: 15007 0071 004 2024 1
Ihre Kundennummer: 15007 0071 004
Objekt UID: ATU58936557
Objekt: 1150 Wien, Schwendergasse 7-13
BE-Nr: 71 | Top-Nr: 2/L 1
Nutzungsart: Geschäftslokal
Zeitraum: Jänner - Dezember 2024
Rechnungsdatum: 11.12.2023

Monatliche Vorschreibung Jänner - Dezember 2024

Entgeltposten	USt-Satz	Betrag
Rücklage - Gebäude	0,00 % €	322,29
Darlehen - Wohnhaussanierung	0,00 % €	538,55
Darlehen - Wohnhaussanierung Restkredit	0,00 % €	74,19
Betriebskosten - Gebäude	20,00 % €	614,89
Betriebskosten - Rauchfangkehrer	20,00 % €	12,07
Summe netto nicht umsatzsteuerpflichtig	0,00%	€ 935,03
Summe netto umsatzsteuerpflichtig	20,00%	€ 626,96
Summe netto		€ 1.561,99
Umsatzsteuer 20,00 %	20,00 %	€ 125,39
Vorschreibung		€ 1.687,38

Hinweis: Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses

Rechtlicher Hinweis: Die Vorschreibung wird im Namen des Auftraggebers, der Eigentümerschaft, in Vertretung durch die Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilien GmbH erstellt und eingehoben.

Wir ersuchen Sie, Ihre Zahlungen jeweils bis spätestens 5. des Monats auf das Konto bei der Raiffeisenlandesbank Niederoesterreich - Wien AG, BIC: RLNWATWW, IBAN: AT393200020709308388 zur Einzahlung zu bringen.

Bei Online-Banking ersuchen wir im Feld "Zahlungsreferenz" den Vermerk " 150070071004" einzugeben, denn ansonsten können wir Ihre Überweisung leider nicht zuordnen. Es besteht aber auch die Möglichkeit den QR-Code zu scannen und alle notwendigen Felder werden automatisch ausgefüllt. Sie brauchen dann nur noch die Zahlung freigeben.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

SABO + MANDL & TOMASCHEK
IMMOBILIENVERWALTUNG





BBB Immo GmbH
p.A.: PMV Immobilien Management GmbH
Prinz Eugen Straße 8-10
1040 Wien

Unser Zeichen: 15SCH007 | 111
Rechnungsnummer: 15007 0111 004 2024 1
Ihre Kundennummer: 15007 0111 004
Objekt UID: ATU50936557
Objekt: 1150 Wien, Schwendergasse 7-13
BE-Nr: 111 | Top-Nr: 3/L 1
Nutzungsart: Geschäftslokal
Zeitraum: Jänner - Dezember 2024
Rechnungsdatum: 11.12.2023

Monatliche Vorschreibung Jänner - Dezember 2024

Entgeltposten	USt-Satz	Betrag
Rücklage - Gebäude	0,00 % €	762,19
Darlehen - Wohnhaussanierung	0,00 % €	1.273,64
Darlehen - Wohnhaussanierung Restkredit	0,00 % €	175,47
Betriebskosten - Gebäude	20,00 % €	1.454,19
Betriebskosten - Rauchfangkehrer	20,00 % €	28,55
Summe netto nicht umsatzsteuerpflichtig	0,00%	€ 2.211,30
Summe netto umsatzsteuerpflichtig	20,00%	€ 1.482,74
Summe netto		€ 3.694,04
Umsatzsteuer 20,00 %	20,00 % €	296,55
Vorschreibung		€ 3.990,59

Hinweis: Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses

Rechtlicher Hinweis: Die Vorschreibung wird im Namen des Auftraggebers, der Eigentümerschaft, in Vertretung durch die Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilien GmbH erstellt und eingehoben.

Wir ersuchen Sie, Ihre Zahlungen jeweils bis spätestens 5. des Monats auf das Konto bei der Raiffeisenlandesbank Niederoesterreich - Wien AG, BIC: RLNWATWW, IBAN: AT393200020709308388 zur Einzahlung zu bringen.

Bei Online-Banking ersuchen wir im Feld "Zahlungsreferenz" den Vermerk " 150070111004" einzugeben, denn ansonsten können wir Ihre Überweisung leider nicht zuordnen. Es besteht aber auch die Möglichkeit den QR-Code zu scannen und alle notwendigen Felder werden automatisch ausgefüllt. Sie brauchen dann nur noch die Zahlung freigeben.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

SABO+MANDL & TOMASCHKE
IMMOBILIENVERWALTUNG

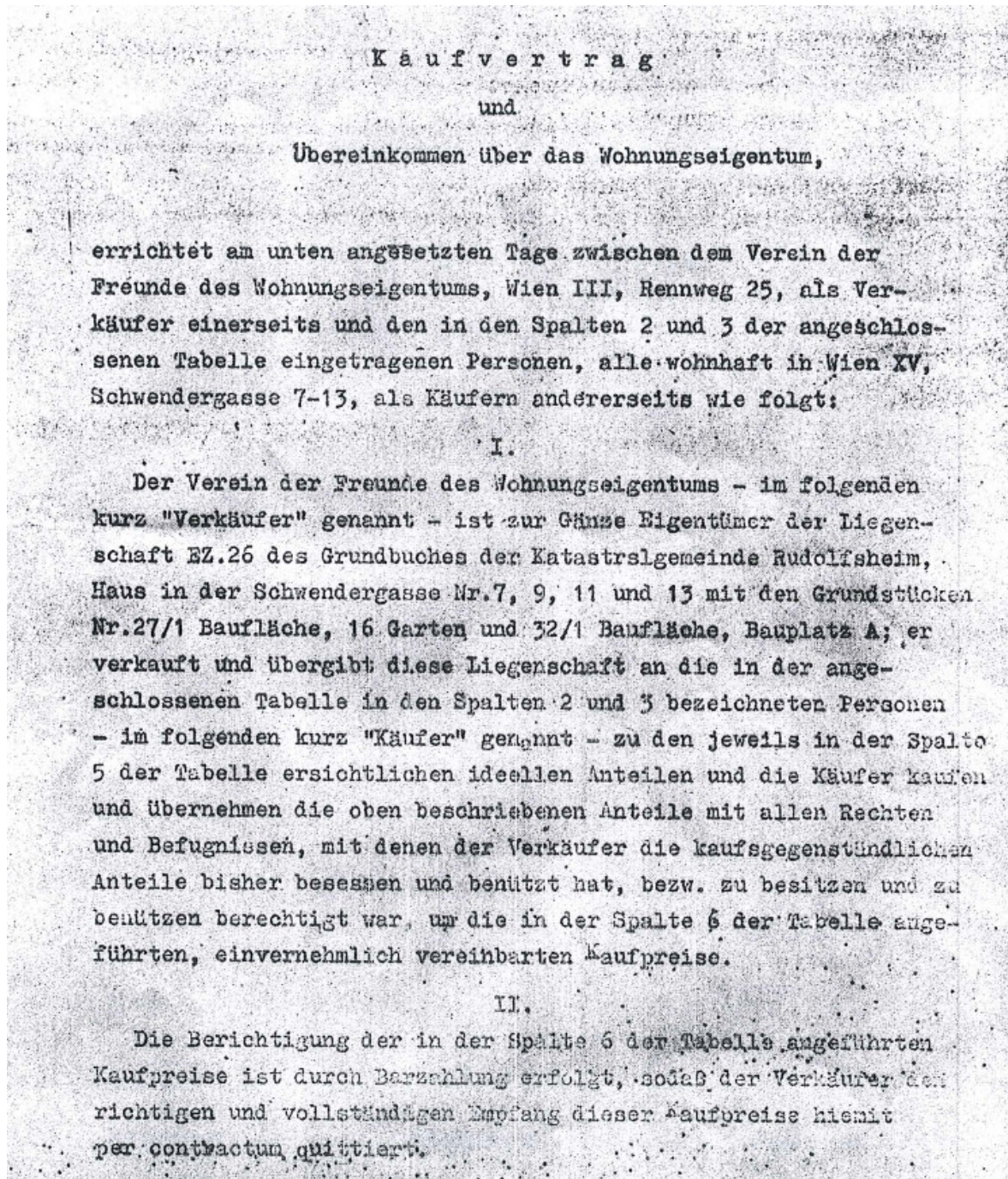


2.17. Abweichende Abrechnungseinheiten

5.2. Abrechnung | Aufteilung von Aufwendungen

Die Aufteilung der Aufwendungen erfolgt grundsätzlich im Verhältnis der grundbücherlichen Anteile. Ein abweichender Aufteilungsschlüssel liegt jedoch hinsichtlich der Lift-, Rauchfangkehrer- und Waschküchenkosten vor.

2.18. Wohnungseigentumsvertrag



III.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den physischen Besitz und Genuß der Käufer erfolgt am Tage des Datums des behördlichen Benützungsbewilligungsbescheides und es gehen Gefahr und Zufall, Nutzungen und Lasten, von diesem Tage angefangen auf die Käufer über.

IV.

Der Verkäufer übernimmt keinerlei Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit, ein besonderes Erträgnis oder ein bestimmtes Ausmaß des Kaufobjektes.

V.

Die Käufer kaufen die kaufsgegenständlichen Anteile, um Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes, EGBL.Nr. 149/1048, zu begründen und die erworbenen Objekte auf Grund dieser Rechte zu benützen.

Sie erteilen schon heute ihre Einwilligung zu einer allenfalls erforderlich werdenden Berichtigung der gekauften Miteigentumsanteile infolge Änderung der Entscheidung der zuständigen Behörde über die Festsetzung der Friedenskronenzinse 1914.

VI.

Die Käufer räumen dem Verkäufer bezüglich der kaufsgegenständlichen, in der Spalte 5 der Tabelle eingetragenen Liegenschaftsanteile das Wiederkaufsrecht gemäß §§ 1068 ff. ABGB. und das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff. ABGB. auf die Dauer von 6 (sechs) Jahren vom Tage der Verbücherung dieses Vertrages an ein; hinsichtlich des eingeräumten Vorkaufsrechtes verpflichten sich die Käufer, die kaufsgegenständlichen Liegenschaftsanteile zu den im Punkt I. dieses Vertrages festgesetzten, in der Spalte 6 der Tabelle ersichtlichen Kaufpreisen dem Verkäufer anzubieten. Der Verkäufer nimmt somit die Einräumung dieses Wiederkaufs- und Vorkaufsrechtes an.

Die Käufer erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß das im vorstehenden Absatze vereinbarte Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht im Lastenblatte der EZ.26 der KG.Rudolfsheim zugunsten des Vereines der Freunde des Wohnungseigentums einverleibt werde.

VII.

Sämtliche Vertragsparteien verzichten auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

VIII.

Die kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile beziehen sich auf die in der Tabelle in Spalte 1 ersichtlichen top.Nummern.

IX.

Einverständliche wird festgestellt, daß der Verkäufer eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs.1 Ziffer 3 des Grunderwerbsteuergesetzes vom 30.6.1955, BGBl.Nr.140, ist, daß die Käufer die Grundstücksanteile mit einem Wohnungseigentum verbunden erwerben und daß der gegenständliche Kaufvertrag von der Besteuerung nach dem Grunderwerbsteuergesetz, BGBl.Nr.140/1955, ausgenommen ist.

X.

Der Verein der Freunde des Wohnungseigentums erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages ob der EZ.26 der KG.Rudolfsheim mit den im Punkt I. dieses Vertrages angeführten Bestandteilen das Eigentumsrecht für die in der Spalte 2 der Tabelle eingetragenen Käufer zu den in der Spalte 5 der Tabelle ersichtlichen Anteilen einverleibt werde.

XI.

Die Kosten für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages, sowie die Gerichtskosten und Eintragungsgebühren trägt der Verkäufer; die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung trägt jede der Vertragsparteien für sich.

Die Kosten für die Beglaubigung der Unterschriften der Käufer tragen die Käufer selbst.

XII.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß im Lastenblatte der EZ.26 der KG.Rudolfsheim unter OZ.51 die Einbringung eines Gesuches um Fondshilfe mit der Wirkung angemerkt ist, daß Wohnungseigentum nur mit Bewilligung des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds begründet werden darf.

XIII.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß die kaufsgegenständliche Liegenschaft bei der Versicherungsanstalt der Österreichischen Bundesländer gegen Feuer und Haftpflicht mit einer Laufzeit von 10 Jahren versichert wurde. Die oben genannten Versicherungsanstalt hat neben den üblichen Zahlungsbedingungen die zusätzliche Begünstigung gewährt, daß ohne Prämienberechnung das Haus von der Grundsteinlegung angefangen bis zur Benützungsbewilligung in Deckung genommen wurde und die Versicherungspolizze in voller Höhe des Versicherungswertes zu Gunsten des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds vinkuliert wurde.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß im Falle einer vorzeitigen Aufkündigung der bestehenden Versicherung eine Nachberechnung der Prämien für die Bauzeit erfolgen würde und Verpflichten sich, den Verkäufer für alle sich daraus ergebenden Schäden vollkommen klag- und schadlos zu halten.

Die Käufer nehmen ferner zustimmend zur Kenntnis, daß auf dem gegenständlichen Hause Schaukästen für die Österreichische Volkspartei oder deren Gliederungen angebracht werden dürfen.

XIV.

Die Käufer sind auch Eigentümer der in der Tabelle bezeichneten Wohnungen, Geschäftslokale und sonstigen Objekte, deren Größe und Lage aus den diesem Übereinkommen angeschlossenen Plänen hervorgeht.

XV.

Der in der Tabelle ersichtliche Jahresmietzins 1914 wurde mit der Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, M.Abt.50, Zentrale Schlichtungsstelle im staatlichen Wirkungsbereich, vom 28. Dezember 1965, Zahl M.Abt.50 - Schli 1/64, festgesetzt.

Die Käufer erklären, daß sie mit der genannten Entscheidung der Schlichtungsstelle einverstanden sind und nicht beabsichtigen, gemäß § 37 Abs.1 des Mietengesetzes in der Fassung vom 12. Dezember 1955, BGBl.Nr.241, das zuständige Gericht anzurufen.

Die Käufer stellen fest, daß die Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer dem Verhältnis des Jahresmietzinses der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung (Geschäftslokal usw.) zu der Gesamtsumme der Jahresmietzinse aller Objekte der Liegenschaft entsprechen.

XVI.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBl. Nr. 149, räumen sich die Käufer gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der angeschlossenen Tabelle in der Spalte 1 bezeichneten und in den angeschlossenen Plänen dargestellten Wohnungen, Geschäftslokale und sonstigen Objekte - also das Wohnungseigentumsrecht - ein.

XVII.

Die Käufer geben hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß im Lastenbuche der BZ. 26 der KG. Rudolfsheim mit den im Punkt I. angeführten Bestandteilen die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das mit diesem Vertrage wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles, mit dem es verbunden ist, einverleibt und im Eigentumsbuche dieser Liegenschaft bei den beschränkten Anteilen ersichtlich gemacht werde.

Ferner erteilen sämtliche Käufer ihre ausdrückliche Einwilligung zur Ersichtlichmachung im Eigentumsbuche der genannten Liegenschaft, daß mit jedem Miteigentumsanteil an den in der Tabelle bezeichneten und in den Plänen dargestellten Bestandteilen der Liegenschaft das Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.

XVIII.

Die Wohnungen top. Nr. 3 der Stiege 2 und top. Nr. 1 der Stiege 4 sind für die Hausbesorger bestimmt; die beiden genannten Hausbesorgerwohnungen, sowie die Kinderwagen-Abstellräume top. Nr. I und III der Stiege 4 und der Abstellraum top. Nr. II der Stiege 4 bilden im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile ein gemeinsames Eigentum aller Käufer.

Bei der Berechnung der Miteigentumsanteile wurde der für den Abstellraum II der Stiege 4 festgesetzte Jahresmietwert von K 120.- vom Gesamtjahresmietwert des Hauses abgezogen.

XIX.

Sollte das Eigentumsrecht nicht für alle in der Tabelle des Vertrages angeführten Käufer zur sofortigen Verbücherung gelangen, demnach für den Verein der Freunde des Wohnungseigentums als Verkäufer das Eigentumsrecht zu restlichen Anteilen für bestimmte Bestandobjekte vorläufig in der BZ.26 der KG.Rudolfsheim verbleiben, tritt der Verein der Freunde des Wohnungseigentums dem in den Punkten XIV. bis XVIII. des vorstehenden Vertrages geschlossenen Übereinkommen über die Begründung des Wohnungseigentums bei und gibt die in diesen Vertragspunkten enthaltenen, zur Begründung des Wohnungseigentums erforderlichen Erklärungen hiermit ab, wobei der Verein der Freunde des Wohnungseigentums in der Tabelle an die Stelle der nicht zur Verbücherung beantragten Käufer tritt.

XX.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß im Lastenblatte der kaufsgegenständlichen Liegenschaft folgende Pfandrechte zugunsten des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds einverleibt sind:

- a) unter OZ.52 zu TZ.1735/60 auf Grund des Schuldscheines vom 27.5.1960 und des Bescheides des Bundesministeriums für Handel und Wiederaufbau vom 13.5.1960, Zahl W 6777/5-I-4/59, für die Forderung von S 14,332.000.- und
- b) unter OZ.53 zu TZ.1353/64 auf Grund des Schuldscheines vom 4.6.1964 und des Bescheides des Bundesministeriums für Handel und Wiederaufbau vom 13.5.1960, Zahl W 6777/5-I-4/59, 104-I-4/64, für die Forderung von S 1,238.330.-

Die Käufer erklären ausdrücklich, daß sie die in den oben angeführten Urkunden enthaltenen Bestimmungen und Bedingungen zustimmend zur Kenntnis genommen haben, in die sich daraus ergebenden Verpflichtungen eintreten, sie zur Erfüllung übernehmen und in die genannten Darlehensverträge mit dem Wohnhaus-Wiederaufbaufonds als Solidarschuldner eintreten.

XXI.

Die Käufer nehmen das Bestehen folgender Eintragungen in der BZ.26 der KG.Rudolfsheim zur Kenntnis:

- a) A0Z.9: das Bestehen der Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage nach Punkt 1 des Bescheides des Magistrates der Stadt Wien vom 28. Mai 1955, M. Abt. 64-957/55, und zur Übergabe;
- b) zu TZ.1390/65 im A-Blatt: das Bestehen der Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage nach Punkt 1 des Bescheides des Magistrates der Stadt Wien vom 16. Juli 1964, M. Abt. 64-3121/62, und zur Übergabe;
- c) COZ.49: die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehweges über die EZ.26 gemäß Punkt III des Vertrages vom 2. und 30.1.1959 zugunsten der EZ.25 dieses Grundbuches und
- d) COZ.50: die Einverleibung der Dienstbarkeit des Rechtes der Dachtraufe gemäß Punkt IV des Vertrages zugunsten der EZ.25 dieses Grundbuches.

XIII. T a b e l l e:

Top.Nr.	N a m e	Beruf	Jahres- mietzins in Kronen	Liegen- schafts- Anteile in 9488-stel	Kaufpreis in Schilling
1	2	3	4	5	6
<u>Stiege 1:</u>					
II Magazin	Hanreich	Kaufmann	130	13	260.300.-
III Magazin			90	9	
IV Magazin			110	11	
Garage (Hof)			1140	114	
1 Lokal	Franz		3650	365	
2 Lokal			2950	295	
<u>Stiege 5:</u>					
I Magazin	Hanreich Luise	Hausfrau	220	22	15.000.-
2. Wohnung			550	55	

1	2	3	4	5	6
<u>Stiere 2:</u>					
1 Lokal			4850	485	78.700.-
<u>Stiere 3:</u> Firma					
1a Anton Löffler OHG.			840	84	
1			11470	1147	
<u>Stiere 1:</u>					
3	Kainrath Helene	Geschäftsfrau	890	89	19.500.-
4	Neuhauser Johann	Krim. Beamter	870	87	19.800.-
5	Dornhofer Peter	Angestellter	850	85	19.000.-
(	Leinweber Edith	Angestellte	890	89	19.500.-
7	Rind Josef	Pol. Beamter	870	87	19.800.-
8	Krutiak Maria	Angestellte	850	85	19.000.-
9	Malek Maria	Haushalt	850	85	19.500.-
10	Scholz Engelbert	Mechaniker	830	83	19.800.-
11	Nittmann Wilhelmine	Haushalt	810	81	19.000.-
12	Prater Franz	ÖBB. Bedienst.	860	86	19.500.-
13	Kandl Peter	Angestellter	850	85	19.800.-
14	Promintzer Josef	Angestellter	820	82	19.000.-
15	Fleischmann Stefanie	Verkäuferin	960	96	23.700.-
16	Katstaller Josef	Angestellter	930	93	21.700.-
<u>Stiere 2:</u>					
(	Synek Rosa	Buchhalterin	890	89	19.500.-
4	Rott Josef	Angestellter	830	83	18.800.-
5	Dr. Schneider Rudolf	Facharzt	900	90	19.500.-
6/7	Dr. Schneider Rudolf	—	1700	170	38.600.-
8	Meilegg Maria	Angestellte	1050	105	24.000.-
9	PETER Maria	Serviererin	600	60	15.800.-
10	Pöhm Franz	Pensionist	790	79	18.800.-
11	Suchomel Edmund	Angestellter	860	86	19.500.-
12	Dr. Wyt Ludwig	Facharzt	840	84	19.800.-
13	Kostersitz Beata	Angestellte	800	80	18.800.-
14	Gonkup Elisabeth	Angestellte	960	96	23.400.-
15	Wratsteig Otto	Ing. u. Bautechn.	910	91	21.600.-

1	2	3	4	5	6
<u>Stiege 3:</u>					
2	Dr. Jorda Otto	Arzt	910	91	19.500.-
3/4	Dr. Jorda Charlotte	Ärztin	1750	175	38.500.-
5	Foreth Josef	Anstreicher	900	90	19.500.-
6	Skvara Robert	Laborant	910	91	19.800.-
7	Wohl Heinrich	Krim. Beamter	820	82	18.700.-
8	Swoboda Gottfried	Pensionist	860	86	19.500.-
9	Pijala Johanna	Filialleiterin	870	87	19.800.-
10	Nauy Eva	Hilfsarbeiterin	790	79	18.700.-
11	Krill Maria	Beamtin i.R.	870	87	19.500.-
12	Fischbach Helene	Angestellte	890	89	19.800.-
13	Tamandl Maria	Spark. Beamtin	790	79	18.700.-
14	Hafner Roland	Schriftsetzer	960	96	23.700.-
15	Dr. Bruckner Ingeborg	Rechtsparktik.	880	88	21.700.-
<u>Stiege 4:</u>					
4	Mixa Franz	Gemeinde-Bedienst.	1140	114	24.100.-
5	Tost Franz	Kaufmann	1010	101	22.500.-
6	Huhndorf Helmgard	Haushalt	850	85	18.900.-
7	Pawkowicz Paul	Beamter	1140	114	24.100.-
8	Dr. Klein Karlheinz	Arzt	1010	101	22.500.-
9	Tost Gertrude	Geschäftsfrau	820	82	18.900.-
10	Balley Ingrid	Angestellte	1080	108	24.100.-
11	Novacek Kurt	Ing. u. Angestellt.	960	96	22.500.-
12	Steindl Herbert	Post-Angestellt.	810	81	18.900.-
13	Vogel Karl	Mittelschul-Prof.	1100	110	24.100.-
14	Schwartling Kurt	Krim. Beamter	980	98	22.500.-
15	Dr. Neunteufel Heinrich	ORegRat i.R.	780	78	18.900.-
16	Lang Stefanie	Dipl. Krank. Schw.	940	94	24.300.-
17/18	Jarosch Susanna	Private	1450	145	32.500.-
<u>Stiege 5:</u>					
1	Horbauer Christa	Schneiderin	1110	111	25.000.-
4	Elacek Otto Franz	OFin. Korr.	1360	136	30.500.-
5	Kuchar Hermine	Disponentin	1270	127	29.000.-
6	Jambor Wilhelm	Pol. Beamter	1270	127	29.000.-

- 10 -

1	2	3	4	5	5
Stiege 5 :					
7	Holl	Ernst	Dipl. Ing. Ang.	1350	135 30.500.--
8	Ruzicka	Erich	Kalkulant	1270	127 29.000.--
9	Krammer	Anna	Haushalt	1270	127 29.300.--
10	Streicher	Hertha	Haushalt	1280	128 30.500.--
11	Landl	Rudolf	techn. Angest.	1210	121 29.000.--
12	Raab	Erwin	Ober-Buchhalter	1170	117 23.000.--
13	Ahlfeld	Maria	Geschäftsfrau	1300	130 30.500.--
14	Grübl	Maria	Zahn techn.	1230	123 29.000.--
15	Dr. Holzer	Ludwig	Univ. Professor	1200	120 29.300.--
16	Benyr	Helmut	Kfm. Angestellte	1070	107 25.600.--
17	Jordan	Hedwig	Angestellte	1000	100 18.600.--
18	Siebenhandl	Stefanie	typ. med. techn. Assistentin	990	99 24.000.--

Wien, den

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 23.10.2024.¹ 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 232812724 1150 Wien, Schwendergasse 7-13 Seite 96 von 103

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 auszuschneiden. 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 Erdgeschoß

Nutzfläche:	331,78 m ²
331,78 m ² x € 1.900,--/m ²	630.382,00

Nutzfläche Kellergeschoß – Ansatz 2/3 des Grundkostenanteil Erdgeschoß

Nutzfläche:	119,56 m ²
119,56 m ² x € 1.266,67/m ²	151.443,07

Bodenwert	781.825,07
-----------	------------

3.2. Gebäudewert

Apartments samt Kellerfläche

331,78 m ² Nutzfläche EG	à	3.800,00
119,56 m ² Nutzfläche KG	à	2.800,00
Bauwert		1.595.532,00
<u>Fertigstellungsgrad 100 %</u>		
Neuherstellungswert		1.595.532,00
- 20,00 % Wertminderung wegen Alters ²		319.106,40
- rückgestauter Erhaltungszustand ³		0,00
- 15 % Wertminderung wegen verl. Bauaufwand ⁴		239.329,80
Bauwert		1.037.095,80

Ergibt Bauwert 1.037.095,80

3.3. Sachwert

Apartments samt Kellerfläche

Bodenwert	781.825,07
<u>Apartments samt Kellerfläche</u>	<u>1.037.095,80</u>
<u>Sachwert</u>	<u>1.818.920,87</u>

Sachwert gerundet 1.819.000,00

² Wertminderung wegen Alters: fiktives Baujahr 2012: 12 Jahre/60 Jahre *100 = 20,00 %.

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

Der Immobilienpreisspiegel 2024 der WKO Immobilien- und Vermögenstreuhänder setzt für Geschäftslokale pro m² folgende durchschnittliche Mieten an:

1a Lage

bis 60 m ²	24,49 netto
60 m ² bis 150 m ²	19,58 netto
über 150 m ²	16,08 netto

1b Lage

bis 60 m ²	13,65 netto
60 m ² bis 150 m ²	12,16 netto
über 150 m ²	10,25 netto

In Anbetracht, dass es sich hier um Airbnb-vermietete Flächen handelt, ist eine entsprechend höhere Miete anzusetzen, da es in diesem Fall um kein Verkaufslokal handelt.

Jahresrohertrag	
<u>Gesamt⁵</u>	<u>101.566,80</u>
Summe	
- Verwaltungskosten 3 %	3.047,00
- Mietausfallwagnis 2 %	2.031,34
- Instandhaltungskosten 0,50 % ⁶	<u>7.977,66</u>
Liegenschaftsreinertrag	88.510,80
- Verzinsung des Bodenwerts ⁷	46.909,50
x Vervielfältiger ⁸	<u>15,6500</u>
Gebäudeertragswert	651.060,35
- rückgestauter Erhaltungsaufwand ⁹	<u>0,00</u>
Zwischensumme	651.060,35
+ Bodenwert	<u>781.825,07</u>
Ertragswert	1.432.885,42

Ertragswert gerundet

1.433.000,00

3.5. Verkehrswert:

Der der Norm entsprechende anzuwendende Ertragswert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, so dass keine Anpassung notwendig ist.

⁵ Ertrag ohne Umsatzsteuer gemäß ÖNORM B 1802, Nettomiete Ansatz durch den SV Einreichplan mit Bäder: 123,05 m² * € 30,00 netto = € 3.691,50; Apartments samt Vorraum gesamt: 208,73 m² * € 20,00 netto = 4.174,60, Kellergeschoß 119,56 m * € 5,00 netto = € 597,80 = Gesamt € 8.463,90 netto pro Monat = pro Jahr 101.566,80

Die Miete wird fiktiv angesetzt und spiegelt die Markterfahrung des Sachverständigen wider.

⁶ 0,50 % des Neuherstellungswerts

⁷ € 781.825,07 * 6 % = € 46.909,50

⁸ Der Vervielfältiger richtet sich nach dem Kapitalisierungszinssatz in der Höhe von 6 % und der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die wirtschaftliche Gesamtrestnutzungsdauer beträgt 48 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

Der **Verkehrswert** des Geschäftslokales
1150 Wien, Schwendergasse 7-13 Stiege II Geschäftsraum 1,
Stiege III Geschäftsräume 11 a
B-LNR 243 Anteil 17160/104024 BBB Immo GmbH
beträgt sohin zum Bewertungsstichtag 23.10.2024
gerundet € 1.433.000,00 lastenfrei
in Worten: Euro einemillionvierhundertdreißigtausend

Anmerkung:

Der herrschende Bestand stimmt nicht mit dem Einreichplan PLANNR 09-08-2012 vom 09.08.2012 der Firma AWMD Bau und Planungs GmbH, Springergasse 16/2, 1020 Wien überein. Der Umbau erfolgte als Arbeiterwohnstätte, die herrschende Bebauung stellt sich als Apartments zur Kurzzeitvermietung dar. Mit einer Bauanzeige und dem Plan (Projekt Nummer 1804) der Firma Wirlinger Bauunternehmen GmbH & Co Kg, Josef-Stöckler-Straße 5, 4300 St. Valentin erfolgte eine Sanierung und Badezimmereinbau in den bestehenden Beherbergungsbetrieb, jedoch nur bei Top 1 in der Stiege 3.

Nach Auskunft des Magistratischen Bezirksamt des 15. Bezirk besteht keine Betriebsanlagengenehmigung.

DER SACHVERSTÄNDIGE


Johannes Wild
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)

Angesichts 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.