



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

Aktenzahl: 22 E 58/25t

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 38 mit 55/1252 Anteilen verbunden mit WE an W Top 5a

der EZ 69, GB 01005 Josefstadt

Adresse: 1080 Wien, Bennogasse 15 ident Laudongasse 56

Stichtag: 08. Oktober 2025



Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 89
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 5158811
IBAN: AT64320000005158811
BIC: RLNWATWW





Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	1
1.4. Bewertungsstichtag: 08. Oktober 2025, als Tag der Befundaufnahme	1
1.5. Grundlagen und Unterlagen	1
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen.....	2
1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen.....	2
1.5.3. Literatur	2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund.....	4
2.1. Grundbuchstand (eingeschränkt)	4
2.2. Lage.....	6
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung.....	7
2.2.2. Individualverkehr	8
2.2.3. Infrastruktur	11
2.2.4. Kaufkraft.....	12
2.3. Grundstück	13
2.3.1. Allgemeine Topographie	13
2.3.2. Flächenwidmung/ Baubehörde.....	15
2.3.3. Anschlüsse	16
2.3.4. Kontaminationen	16
2.4. Gebäudebestand	18
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	21
2.6. Objektbestand W Top 5a	22
2.6.1. Raumprogramm	22
2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume	24
2.7. Wohnbeitragsvorschreibung	28
2.8. Aufteilung der Aufwendungen.....	29
2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau	29
2.10. Energieausweis	30
3. Gutachten	31
3.1. Bewertungsgrundsätze	31
3.2. Restnutzungsdauer.....	32
3.2.1. Technische Lebensdauer.....	32
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer.....	33
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer.....	33
3.3. Bewertung.....	35
3.3.1. Ertragswertverfahren.....	35



3.3.2. Bodenwert	36
3.3.3. Verkehrswertermittlung W Top 5a	43
4. Zusammenfassung	44
4.1. B-LNr. 38	44
5. Anmerkung	45
5.1. Umsatzsteuer	45
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3	46
6. Fotodokumentation	47
7. Anlagen	55



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	8
Abb. 2:	Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	8
Abb. 3:	Verbindung mittels Individualverkehr	9
Abb. 4:	Kurzparkzonen Wien	9
Abb. 5:	Straßen- / Autobahnnetz	10
Abb. 6:	Aus- und Weiterbildung	11
Abb. 7:	medizinische Versorgung	12
Abb. 8:	Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	12
Abb. 9:	DKM – Digitale Katastermappe	13
Abb. 10:	Luftbild	13
Abb. 11:	Straßenlärm [dB]	14
Abb. 12:	Schienenlärm [dB]	14
Abb. 13:	Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	15
Abb. 14:	Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	16
Abb. 15:	Historischer Datumsvermerk	18
Abb. 16:	historische Ansicht und Schnitt	18
Abb. 17:	aktuelle Ansicht und Schnitt	19
Abb. 18:	Kriegsschäden, um 1946	19
Abb. 19:	Wohnungsgrundriss W Top 5a	23
Abb. 20:	Lage der Vergleichswerte	37

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Josefstadt, Gerichtsabteilung 22, 1082 Wien, Florianigasse 8, Frau Rat Mag. Andrea Aufner, Richterin, mit Beschluss vom 17. September 2025 eingelangt am 22. September 2025.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Wr. Neustadt-
Schneebergland eGen
Luchspurgergasse 2-4
2700 Wiener Neustadt

vertreten durch:

Proksch & Partner Rechtsanwälte OG
Am Heumarkt 9/1/11
1030 Wien

Verpflichtete Partei

Bonus WL Realitäten GmbH
Rauhensteingasse 1/19
1010 Wien

wegen: EUR 4.107.428,12 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **22 E 58/25t**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 55/1252 Anteilen, B-LNr. 38 verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 5a der EZ 69, GB 01005 Josefstadt in 1080 Wien, Bennogasse 15 ident Laudongasse 56 zum Stichtag erstellen.

1.4. Bewertungsstichtag: 08. Oktober 2025, als Tag der Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.



1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 08. Oktober 2025, 09:00 Uhr unter Anwesenheit von:
 - der derzeitigen Mieterin sowie
 - Frau Ida Nebosis, (Büro SV)
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 8. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen

- Vorschreibung
- Protokoll der letzten Hauseigentümerversammlungen
- Verwaltungsvollmacht

1.5.3. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2019
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000



1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes, marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt. Im Zuge der Bewertung wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand (eingeschränkt)



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01005 Josefstadt EINLAGEZAHL 69
BEZIRKSGERICHT Josefstadt

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 38 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2584/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
386 GST-Fläche 340
Bauf.(10) 292
Bauf.(20) 48 Bennogasse 15
Laudongasse 56

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****
1 a 9466/1934 Erbauung eines Hauses (auf) Gst 386
2 a 8673/1976 Abtretung der Hauptmietzinse
b 1122/2008 Löschung hins. B-LNR 24, 27, 28, 29 30
***** B *****
38 ANTEIL: 55/1252
Bonus WL Realitäten GmbH (FN 549450s)
ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010
a 121/1999 Wohnungseigentum an W top 5a
b 1871/2022 IM RANG 1712/2022 Kaufvertrag 2022-05-11 Eigentumsrecht
c gelöscht
***** C *****
1 a 2957/1907
REALLAST bei dem Umbau des Hauses EZ 69 eine Hofanlage gem
in Verhandlung stehenden Bauplänen herzustellen für
Gemeinde Wien
b 2957/1907
DIENSTBARKEIT diese Hofanlage dauernd unverbaut zu
erhalten, für Gemeinde Wien
9 a 121/1999 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG gem. Pkt. X. Anteilsberichtigungs- und
Wohnungseigentumsübereinkommen vom 1998-09-14
32 auf Anteil B-LNR 38
b 3241/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
9383/2022) IM RANG 1872/2022 Nachtrag zur Pfandurkunde
2022-08-16, Pfandurkunde 2022-05-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.750.000,--
für Raiffeisenregionalkbank Wiener Neustadt eGen
(FN 107016b)
c 3241/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -

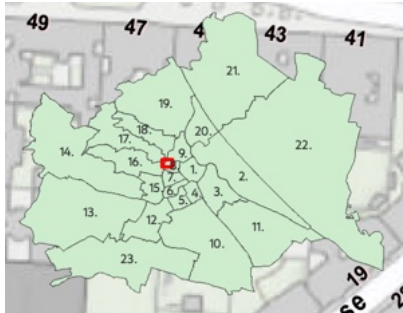


9383/2022) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 388 KG 01006 Landstraße C-LNR 38
EZ 69 KG 01005 Josefstadt C-LNR 32
EZ 1503 KG 01006 Landstraße C-LNR 43
EZ 2409 KG 01006 Landstraße C-LNR 40
EZ 3255 KG 01006 Landstraße C-LNR 30
EZ 1012 KG 01010 Neubau C-LNR 32
EZ 1293 KG 01010 Neubau C-LNR 38
EZ 752 KG 01002 Alsergrund C-LNR 49
d 2563/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
siehe CLNR 34
34 auf Anteil B-LNR 38
a 2563/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 4.107.428,12
samt 4 % Z seit 2025-04-01
samt 6 % Z seit 2025-04-01
Antragskosten EUR 15.036,68
für Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen
(22 E 58/25t)
b 2563/2025 PFANDRECHT siehe CLNR 32

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

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden, mit Ausnahme des Bestandsverhältnisses, nicht bekannt gegeben.

2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 8. Wiener Gemeindebezirk „Josefstadt“ per Adresse Bennogasse 15 ident Laudongasse 56. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird durch folgende Straßenzüge markiert: Bennogasse – Laudongasse – Blindengasse – Breitenfelder Gasse.

Quelle: www.wien.gv.at

Die Bennogasse verläuft von der Alser Straße im Norden, wird vom Bennoplatz unterbrochen, bis zur Josefstädter Straße im Süden und wird auch in dieser Richtung entgegen den Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Die Bennogasse wurde 1862 (vorher Königsgasse) nach Benno Pointner (1782 bis 1807), Gründer der Vorstadt Breitenfeld (1802), Schottenabt benannt.

Die Laudongasse beginnt bei der Schlösselgasse im Osten und endet im Westen beim Hernalser Gürtel. Sie wird gegenläufig zu den Orientierungsnummern 43 – 73 als Einbahn geführt und wurde 1862 benannt nach Ernst Gideon von Laudon.

Im DEHIO – Handbuch Die Kunstdenkmäler Österreichs werden die Bennogasse und die Laudongasse wie folgt beschrieben:

BENNOGASSE. Im Zuge der Parzellierung von Breitenfeld ab 1801 angelegt, die Stolzenthalergasse fortsetzend und den Bennoplatz querend. Unterschiedliche, vorwiegend mehrgeschossige, späthistoristische Zinshausverbauung und Neubauten, einzelne Reste biedermeierlicher Vorstadthäuser.

LAUDONGASSE. Um die Mitte des 17. Jhs. entstandener, von der Schlösselgasse zum Lerchenfelder Gürtel gerade ansteigender Gassenzug. Zu Beginn nördl. geschlossene 4geschossige spätbiedermeierlich-frühhistoristische Verbauung. Bei der Lange Gasse der beherrschende bar. Komplex das Palais Schönborn (Nr.15-19); bei der Skodagasse (Nr.36) anstelle des ehem. Stadttheaters (1912/13, Oskar Kaufmann und Eugen Felgel) der dominierende, vielgeschossige Neubau des Adolf Schärf-Heimes „Vindobona“ (Gedenkrelief Adolf Schärf und Theaterdirektor Wilhelm Karczag) und der vorgebauten städtischen Hauptbücherei („Haus des Buches“) (1967-69, Georg Lippert und Emmerich Donau). Sonst, vor allem im oberen Teil, hohe



Zinshausverbauung um und nach 1900. Späthistoristisch: Nr. 3, 25; Nr. 26 (1890, Gitterportal, stuckiertes Foyer); Nr. 28; Nr. 37 (1882, Anton Baumgartner, stuckierter Stiegenaufgang); Nr. 39, 43, 46; Nr. 50 (1884, barockisierender Dekor, Balkongitter); Nr. 55, 57, 65. **Nr. 56**, 58 und 60, Erker und Giebelgliederung secessionistischer Fassadendekor, Portale und stuckierte Foyers.

Die Laudongasse Ordnungsnummer 56 wird wie folgt erwähnt:

NR 56, 58 und 60: Erb. 1907 von Ignaz Reiser (Nr. 56, 58) bzw. 1909 von L.A. Fuchsik (Nr. 60, Erker und Gliederung secessionistischer Fassadendekor, Portale und stuckierte Foyers.

Der 8. Wiener Gemeindebezirk „Josefstadt“ erstreckt sich zwischen den Straßenzügen Ringstraße und Gürtel auf einer Fläche von 1,09 km²; er ist der kleinste der 23 Wiener Gemeindebezirke und hat ca. 24.500 Einwohner. Nordwestlich des 1. Bezirks „Innere Stadt“ gelegen, hat er weiters direkte Grenzen zu folgenden Bezirken: im Norden zum 9. Bezirk „Alsergrund“, im Süden zum 7. Bezirk „Neubau“ und im Westen zu den Bezirken 16 „Ottakring“ und 17 „Hernals“. Zum 8. Bezirk wurden die fünf ehemals selbständigen Gemeinden Josefstadt, Altlerchenfeld, Alsergrund, Breitenfeld, Strozzigrund sowie einem kleinen Teil von St. Ulrich vereint. Im 8. Bezirk befinden sich u.a. das Theater in der Josefstadt, das English Theatre, die Palais Auersperg und Schönborn, etc.

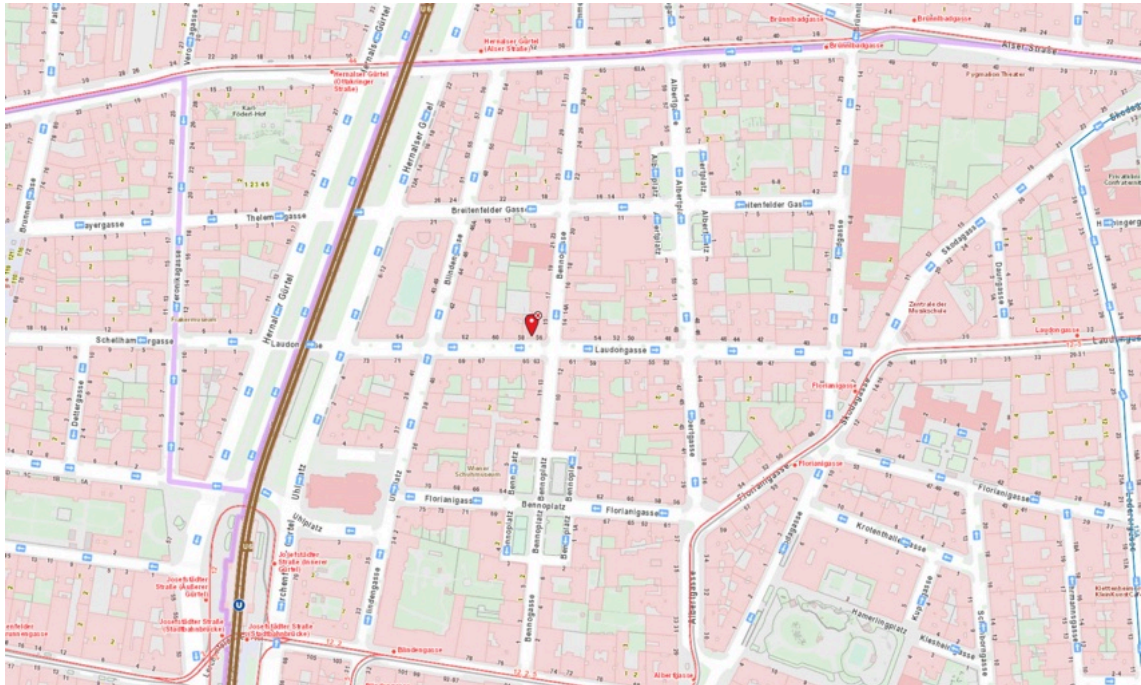
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft haben die Straßenbahnlinien 2, 5, 12 sowie 44 eine Haltestelle. Weiters ist die U-Bahnlinie U6 Station „Josefstädter Straße“ zu Fuß zu erreichen.

Die Straßenbahnlinie **2** hat einen sehr langen Streckenverlauf, und zwar vom 17., Dornbach, über die Sandleitengasse, Wilhelminenstraße, Neulerchenfelder Straße, Josefstädter Straße, ab Parlament die Ringstraße („gegen den Uhrzeigersinn“ - Burgring, Opernring, Kärntner Ring, Schuberttring, Parkring, Stubenring) bis Schwedenplatz, Taborstraße, Dresdner Straße bis zur Endstelle im 20., Friedrich-Engels-Platz. Die Straßenbahnlinie **5** beginnt im 15., Westbahnhof, fährt durch die Kaiserstraße (7. Bezirk) und weiter durch die Bezirke 8., 9. und 20. und endet im 2., Praterstern (U1 und Schnellbahn). Die Straßenbahnlinie **12** fährt von 8., Josefstädter Straße über den 9., Franz- Josef Bahnhof, 20., die Friedensbrücke bis zur 2., Vorgartenstraße. Die Straßenbahnlinie **44** fährt von 1., Schottentor/U2 durch den 8. Bezirk (Universitätsstraße, Alser Straße), den 16. Bezirk (Ottakringer Straße, Wilhelminenstraße, Sandleitengasse) und endet im 17., Dornbach.

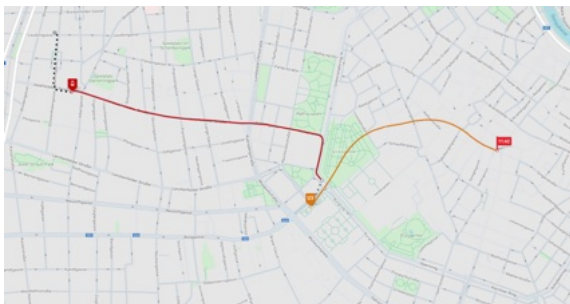


Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



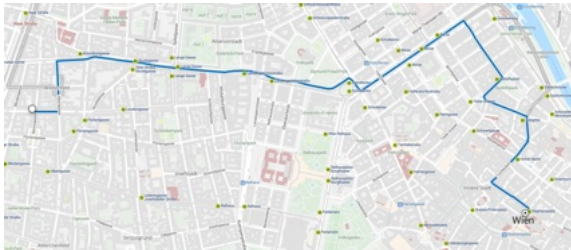
Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 22 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar. Die Laudongasse und die Bennogasse werden im gegenständlichen Bereich gegenläufig zu den Orientierungsnummer als Einbahn geführt. Die umliegenden Straßenzüge sind ebenfalls Teil des komplexen Einbahnsystems der innerstädtischen Bezirke. Die Parkraumsituation ist kritisch. Der 8. Bezirk ist ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk. Es befinden sich mehrere Parkhäuser in fußläufiger Entfernung.

Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 5,1 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.oamtc.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



☐ Kurzparkzone (KPZ) ▼	☐ AnrainerInnenparkplatz
☐ Parkdauer 2h MO-FR 9-22h	☐ Behindertenparkplatz
☐ Kurzparkstreifen/Kurzparkzone	☐ Parkgarage
☐ Einbahn	☐ Park & Ride
☐ Ladezone	☐ Elektroladestelle

Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oamtc.at, ASFINAG, BMVIT

Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist wie folgt gegeben:

Über den nahgelegenen Straßenzug „Gürtel“ ist die Anbindung an alle weiteren Schnellstraßen und Autobahnen in und um Wien gut gegeben.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	22 Min.	5,1 km
Westbahnhof	k.A.	12 Min.	2,5 km
Hauptbahnhof	k.A.	24 Min.	6,0 km
Busbahnhof / Wien-Mitte	k.A.	24 Min.	4,6 km
Flughafen	k.A.	49 Min.	21,0 km



2.2.3. Infrastruktur

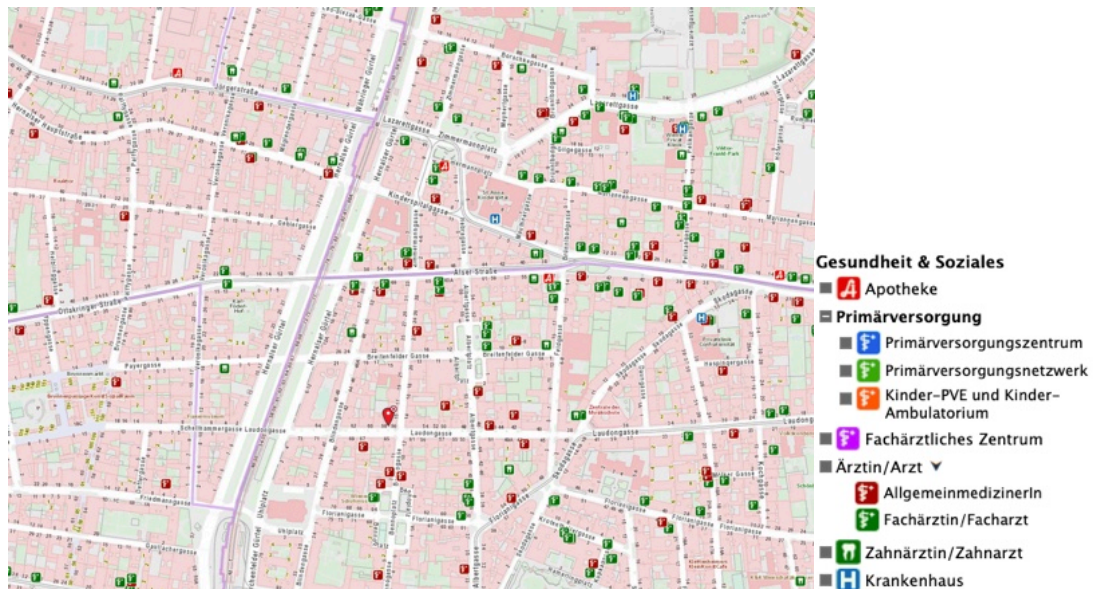
- Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Josefstädter Straße, der Skodagasse und der Lerchenfelder Straße. Der Brunnenmarkt ist fußläufig erreichbar.
- Freizeit:** In der Nähe der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befinden sich überwiegend kleinere Parkanlagen wie die GA Albertplatz, die GA Bennoplatz, die GA Uhlplatz, die GA Schlesingerplatz oder der Hamerlingpark. Sowohl das Theater in der Josefstadt als auch das Pygmalion Theater sind fußläufig erreichbar. Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.
- Gesundheit:** Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Josefstädter Straße 68. Das St. Anna-Kinderspital in der Kinderspitalgasse kann nach rund 450 m, die Privatklinik Confraternität in der Skodagasse nach rund 530 m, die Wiener Privatklinik in der Pelikangasse 15 nach rund 880 m und das Universitätsklinikum Wien AKH nach rund 920 m erreicht werden.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 7: medizinische Versorgung



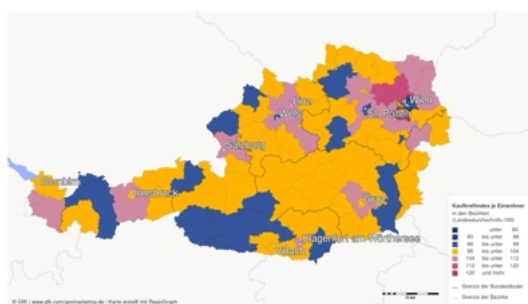
Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

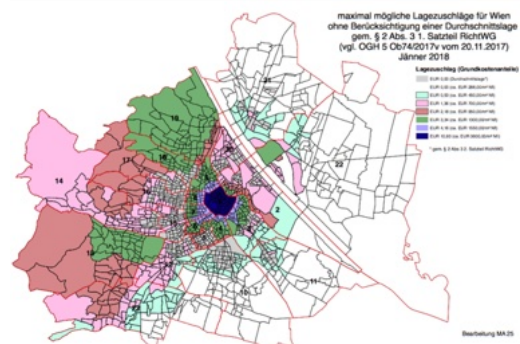
Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien

GfK Kaufkraft Österreich 2025

NIQ GfK



Quelle: APA/Regio Data



Quelle: www.wien.gv.at/ MA 25

Die Wohnlage ist unter Berücksichtigung der Bezirkskaufkraft sowie den örtlichen Gegebenheiten als leicht überdurchschnittlich zu bezeichnen.



2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Eckparzelle und ist straßenseitig in Richtung Bennogasse gegen Osten und in Richtung Laudongasse gegen Süden ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform kann als annähernd rechteckig bezeichnet werden. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 340 m² ausgewiesen.

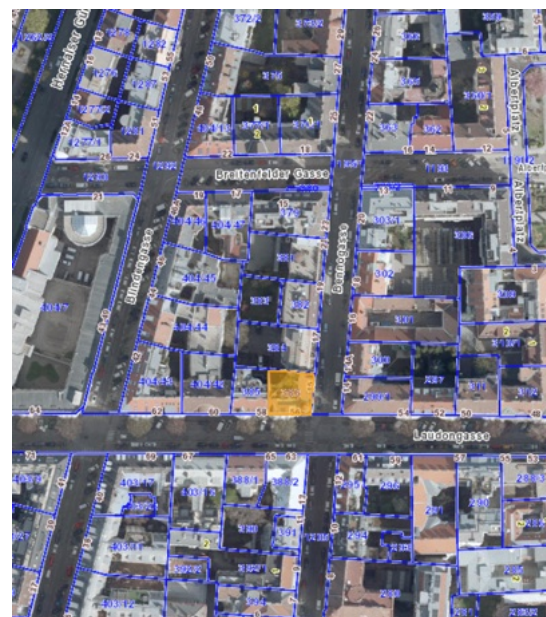
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
386	GST-Fläche	340	
	Bauf. (10)	292	
	Bauf. (20)	48	Bennogasse 15
			Laudongasse 56
Legende:			
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			
***** A2 *****			

Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: www.wien.gv.at

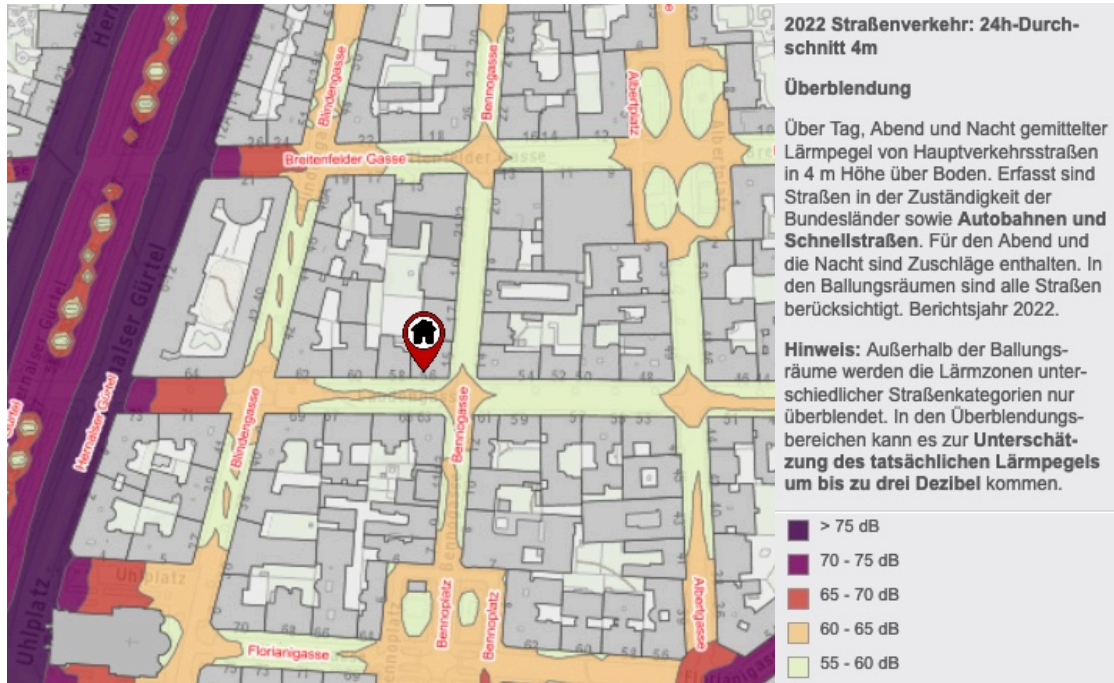
Abb. 10: Luftbild



Quelle: www.wien.gv.at

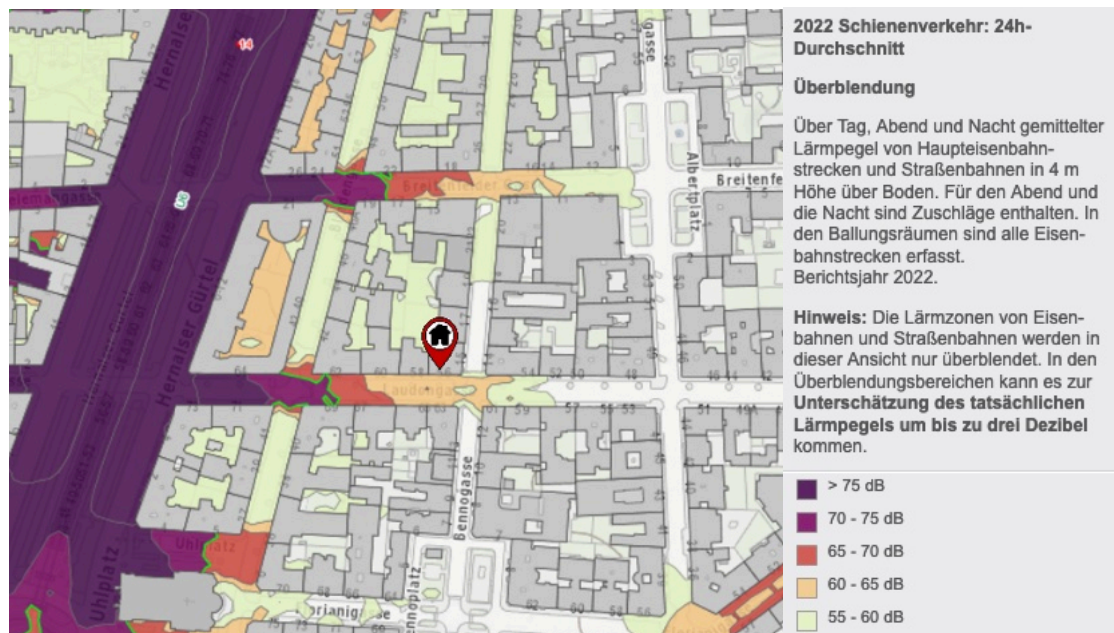


Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]

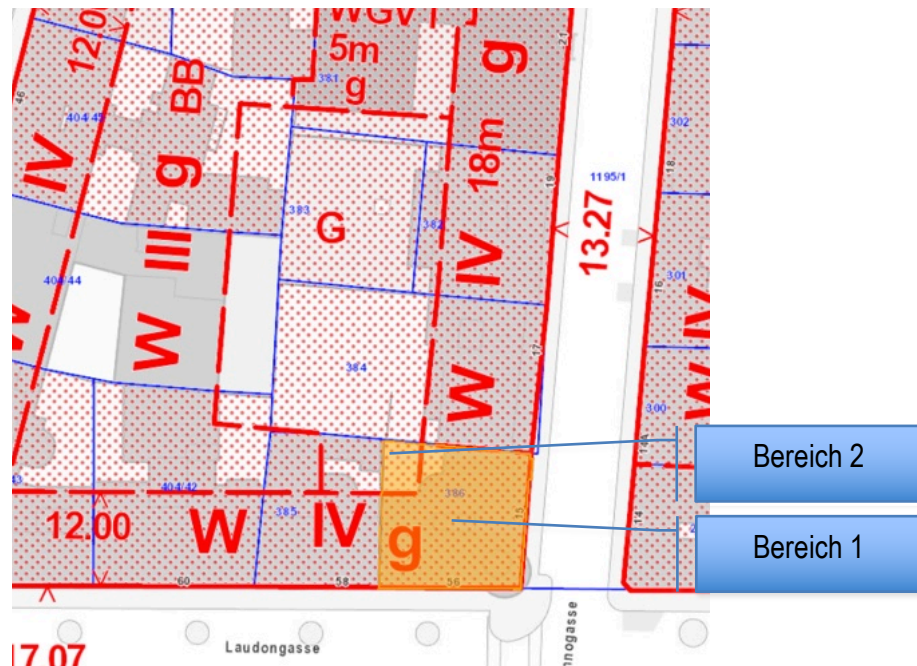


Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist eine durchschnittliche Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm gem. Lärmkarte 2022 (55-65 dB) gegeben.

2.3.2. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 13: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

Bereich 1

- Bauland – Wohngebiet
- Bauklasse IV
- geschlossene Bauweise
- Trakttiefe teilw. auf 12 m beschränkt
- Höhe teilw. auf 18 m beschränkt
- Wohnzone

Bereich 2

- gärtnerische Ausgestaltung
- Wohnzone

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

2.3.3. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist augenscheinlich an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.4. Kontaminationen

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde auf dem Altlastenportal Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Abb. 14: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at

Der Verdachtsflächenkataster ist entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1. Jänner 2025 nicht mehr abfragbar. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten



Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

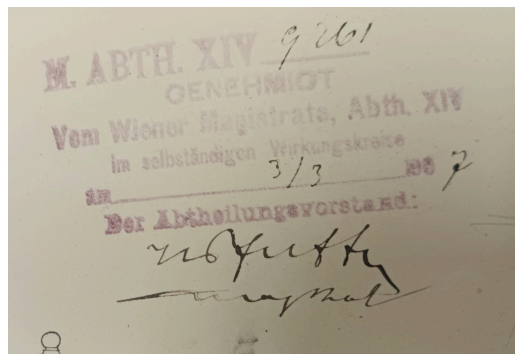
Das Umweltbundesamt, Abteilung Altlasten, gibt diesbezüglich bekannt, dass auf dem Grundstück mit der Grst.Nr. 386, KG 01005 in der nicht öffentlichen Datenbank als Altstandort eine Textilfabrik erfasst ist, bei der keine erhebliche Kontamination erwartet wird. Konkrete Informationen über Verunreinigungen der Liegenschaft liegen bislang nicht vor.



2.4. Gebäudebestand

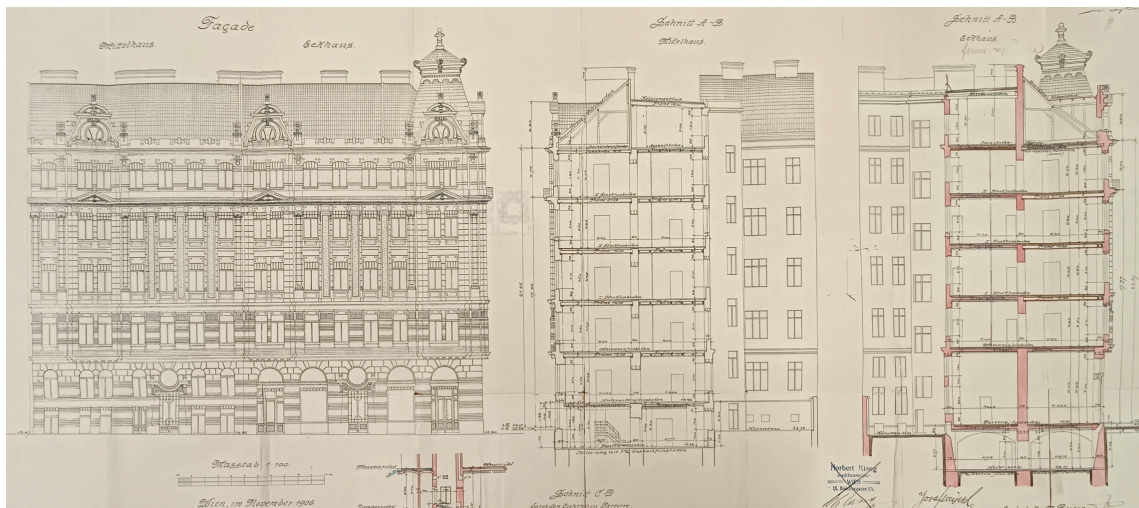
Das bewertungsgegenständliche Objekt befindet sich im Hochparterre eines ursprünglich um 1886 bzw. 1887 sechsgeschossig errichteten Gebäudes. Das Gebäude ist unterkellert, das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut.

Abb. 15: Historischer Datumsvermerk



Quelle: Bauakt MA37 (historischer Einreichplan)

Abb. 16: historische Ansicht und Schnitt



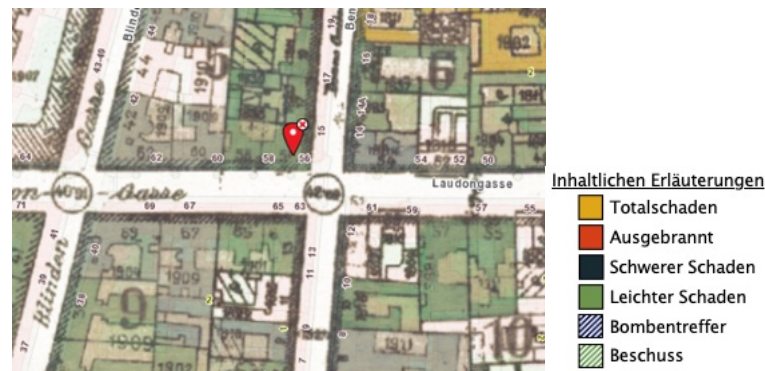
Quelle: Bauakt MA37 (historische Einreichpläne)

Abb. 17: aktuelle Ansicht und Schnitt



Quelle: Bauakt MA37 (Bestandsplan, aus April 1997)

Abb. 18: Kriegsschäden, um 1946



Quelle: www.wien.gv.at

Wie auf der Karte ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegereignisse laut Kulturgutkataster der Stadt Wien einen leichten Kriegsschaden.

Die diesbezügliche Auskunft durch das Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus lautet: „Bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen Ihnen die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) mit, dass für die oben angeführte Wohnung keine Bundeswohnbauförderungen gewährt wurden.“

Hinsichtlich einer eventuellen Landeswohnbauförderung setzen Sie sich bitte mit der zuständigen Stelle in Ihrem jeweiligen Bundesland in Verbindung.“



Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über die Laudongasse über eine doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Oberlichte. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr guten bis sehr guten Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich sowie der Hofbereich werden augenscheinlich regelmäßig instandgehalten.

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 30. Juni 2025 verzeichnet.

Nutzung:	überwiegend Wohnzwecke
Bauzustand:	gut bis sehr gut
Lage:	Ecklage
Geschoße:	Kellergeschoss Parterre Hochparterre 1. – 4. Stock nachträglich ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	Massivbauweise
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzt/verzierte Fassade, guter Zustand
Hoffassade:	verputzt/glatt, sanierter Zustand
Fenster:	gemischter Bestand
Haustor:	doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Oberlichte
Stiegenhausform:	Kreisbogentreppe
Stiegenhaus:	Stein
Geländer:	Metallgeländer mit Holzhandlauf
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbeläge:	verputzt/gemalt
Decken:	gemalt
Abortanlage:	bestandobjektintern im bewertungsgegenständlichen Objekt
Lift:	vorhanden (kein Zugang im bewertungsgegenständlichen Stockwerk)



Gemäß dem Nutzwertgutachten für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 3 Abs. 1 WEG 1975 befinden sich auf der Liegenschaft 18 selbstständige Räumlichkeiten, die sich in wie folgt gliedern:

- 15 Wohnungen
- 3 sonstige selbstständige Räumlichkeiten
 - 2 Geschäftslokale
 - 1 Lager

Weiters gibt es folgende Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gem. § 1 Abs 3 od. 4 des WEG nicht bestehen kann:

- 1 Waschküche (am Tag der Befundaufnahme als Fahrradraum genutzt)
- 1 Liftmaschinenraum

Die Kellerabteile stehen im gemeinsamen Eigentum.

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Laut Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es auf der Liegenschaft derzeit keine das bewertungsgegenständliche Objekt betreffende, offene Bauvorhaben.

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Baubescheide ausgehoben werden:

- Bescheinigung - Zur Einverleibung von Wohnungseigentum gemäß §12 Abs 2 Z. 2 WEG 1975, vom 24. März 1992
- Bescheid – Baubewilligung, Personenaufzug, vom 10. März 1994
- Bescheid – Benützungsbewilligung, Personenaufzug, vom 19. April 1994
- Bescheid – Abweichung von Bebauungsvorschriften gemäß § 69 BO Bauordnung für Wien, vom 03. August 1995
- Bescheid – Baubewilligung, Bauliche Änderung, Umbau, Zubau, vom 16. August 1995
- Bescheid – Baubewilligung, Bauliche Änderung, vom 27. März 1996
- Bescheid – Baubewilligung, Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel), Zubau, vom 26. Februar 1998
- Bescheid – Änderung der Raumwidmung, Baubewilligung, Waschküche, vom 14. Dezember 1999



2.6. Objektbestand W Top 5a

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 5a ist im Hochparterre der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztüre mit Glaseinsatz und schmiedeeisernen Ornamenten betreten. Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, eine Küche, ein Bad mit WC und drei Zimmer. Sie ist sowohl straßenseitig in Richtung Laudongasse als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich.

Die Beheizung erfolgt mittels einer im Bad situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen außer der Küche und dem Zimmer 2. Die Heizleitungen wurden überwiegend Oberputz verlegt.

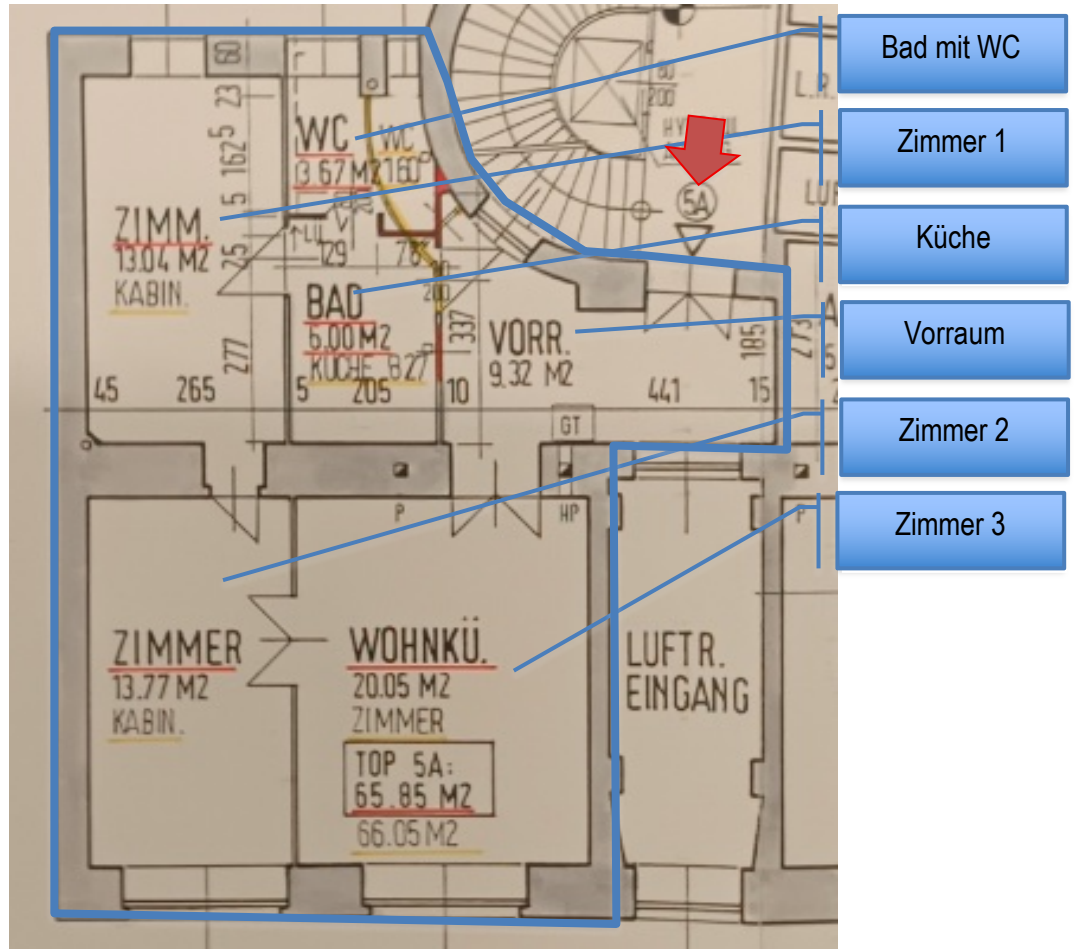
Laut Aussage der anwesenden Mieterin, hat diese das Badezimmer und die Heizung einbauen lassen sowie die Küche saniert und neu ausgestattet.

Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss. Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

2.6.1. Raumprogramm

1.	Vorraum	4.	Zimmer 1
2.	Küche	5.	Zimmer 2
3.	Bad mit WC	6.	Zimmer 3

Abb. 19: Wohnungsgrundriss W Top 5a



Quelle: Bauakt MA37 (Einreichplan, vom 27. März 1996)

Der Istzustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.



2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

Raum:	Vorraum		
Türe:	doppelflügelige Holztüre mit Glaseinsatz und schmiedeeisernen Ornamenten		
Boden:	Fischgrätparkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	2 stiegenhausseitige Holzrahmenfenster mit Buntglasbemalung		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Gegensprechanlage		
begehbare Räume:	Küche, Zimmer 3		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	Küche		
Türe:	einflügelige, profilierte Holztüre		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt, Spots		
Fenster:	-		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
Ausstattung:	Küche U-Förmig mit Elektrobackofen und Gasherd, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube, laut Aussage der Mieterin von dieser eingebracht		
begehbare Räume:	Bad mit WC, Zimmer 1, Vorraum		
Zustand:	sehr gut		



Raum:	Bad mit WC		
Türe:	Falttüre		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 hofseitiges Kunststofffenster		
Beheizung:	Sprossenradiator		
Ausstattung:	Badewanne, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss		
Zustand:	sehr gut – laut Aussage der Mieterin war bei Einzug kein Badezimmer vorhanden und dieses wurde durch die Mieterin errichtet		

Raum:	Zimmer 1		
Türe:	einflügelige, profilierte Holztüren		
Boden:	Fischgrätparkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 innenhofseitiges Kunststofffenster		
Beheizung:	Heizkörper		
begehbare Räume:	Küche, Zimmer 2		
Zustand:	durchschnittlich		



Raum:	Zimmer 2		
Türe:	einflügelige, profilierte Holztüre von/zum Zimmer 1, doppel Flügelige Holztüre von/zum Zimmer 3		
Boden:	Fischgrätparkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 straßenseitiges Holzkastenrundbogenfenster		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
begehbare Räume:	Zimmer 1, Zimmer 3		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	Zimmer 3		
Türe:	doppel Flügelige Holztüre von/zum Zimmer 2, doppel Flügelige Holztüre mit Glaseinsatz von/zum Vorraum		
Boden:	Fischgrätparkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 straßenseitiges Holzkastenrundbogenfenster		
Beheizung:	Heizkörper, Festbrennstoffofen		
begehbare Räume:	Zimmer 2, Vorraum		
Zustand:	durchschnittlich		



2.6.2.1. Nutzfläche

Im Wohnungseigentumsvertrag/Nutzwertgutachten (TZ 121/1999) ist für die bewertungsgegenständliche Wohnung eine Fläche von 66,69 m² ausgewiesen.

Hochparterre/Top 5a							
Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A2	A4	A5	0.825	66.69	55.02
		GNW :					55

Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.



2.6.2.2. Bestandsverhältnis und Mietzinsentwicklung

Bei der Befundaufnahme die Mieterin des Objekts anwesend und legte einen Mietvertrag vor.

Die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Laudongasse 56, Tür 5a
Mietvertragsbeginn	01. Oktober 1986
Vereinb. Hauptmietzins	Schilling 800,00 netto zzgl. Betriebskosten und Umsatzsteuer
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Indexierung	VPI 1976, Ausgangsbasis Februar 1984, Indexzahl 146,8; 10% Schwelle
Kaution	keine Information im Mietvertrag

Derzeit wird der Mieterin wie folgt vorgeschrieben:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Hauptmietzins	148,73	10,00 %	14,87	163,60
Betriebskosten	154,57	10,00 %	15,46	170,03
Gesamtsumme	€ 303,30		€ 30,33	€ 333,63

Es wird sohin von einem Hauptmietzins in Höhe von €148,73 ausgegangen.

2.7. Wohnbeitragsvorschreibung

Für die Wohnung werden derzeit durch die Hausverwaltung (Immobilienverwaltung Mag. Christian Krenauer Ges.m.b.H.) folgende Wohnbeiträge vorgeschrieben:



Betriebskosten	159,55	10%
Rücklage	70,69	0%
Netto gesamt	230,24	
10% USt	15,96	

Summe	EUR	246,20
=====		

2.8. Aufteilung der Aufwendungen

Im Wohnungseigentumsvertrag (TZ 121/1999) ist unter Punkt X hinsichtlich der Aufteilung der Aufwendungen folgendes geregelt:

X.

Die vertragschließenden Parteien vereinbaren jedoch, daß bei der Berechnung der Betriebskosten hinsichtlich der Liegenschaft **Einlagezahl 69** des Grundbuches über die Katastralgemeinde **Josefstadt** die laut Mietrechtsgesetz nach Quadratmetern zu verrechnenden Betriebskosten analog dem Betriebskostenschlüssel nach dem Mietrechtsgesetz zu verrechnen sind.

Die Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob ihren Liegenschaftsanteilen an der Liegenschaft **Einlagezahl 69** des Grundbuches über die Katastralgemeinde **Josefstadt** die abweichende Vereinbarung über die Verrechnung der Betriebskosten gemäß § 19 Absatz 6 des Wohnungseigentumsgesetzes im Grundbuch angemerkt werden kann.

2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau

Seitens der Hausverwaltung (Immobilienverwaltung Mag. Christian Krenauer Ges.m.b.H.) wurde mitgeteilt, dass sich der derzeitige Rücklagenstand auf rund € 61.500, -- beläuft. Bezüglich etwaiger Sanierungen wurden keine Informationen übermittelt. Die Protokolle der Hauseigentümerversammlungen aus den Jahren 2017, 2022 und 2024 liegen den Anlagen bei. Die nächste Eigentümerversammlung ist für das erste Halbjahr 2026 vorgesehen.



2.10. Energieausweis

Seitens der Hausverwaltung wurde bekannt gegeben, dass der Hausverwaltung kein Energieausweis vorliegt.



3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.



Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Da das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt zum Zeitpunkt der Befundaufnahme unbefristet vermietet ist, gelangt das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

3.2. Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:

3.2.1. Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt



auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss. Für die Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschoßhöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend. Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.

3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie etwaigen Adaptionmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Bergschäden, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.



Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert, zweihundert oder mehr Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen, denn auf rein technische Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht. Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

- Wohn- und gemischt genutzte Gebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre
- Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 100 bis 120 Jahren aus.



Die Fachliteratur (vgl. Heimo Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage-Wien 2017) setzt für Mehrfamilienwohnhäuser (Miet- und Eigentumswohngebäude) eine gewöhnliche Lebensdauer von 60-70 Jahren an.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Gebäudelebensalter.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1970 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 45 Jahren ergibt.

3.3. Bewertung

3.3.1. Ertragswertverfahren

Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Ertragswertformel:

$$EW = RE \times V + \frac{BW}{q^n}$$



EW.....Ertragswert	RE.....Reinertrag
V.....Vervielfältiger	BW.....Bodenwert
q.....1+i	i.....p / 100
p.....Zinssatz	n.....Jahre Restnutzungsdauer

3.3.2. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschoßigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen bzw. der im Rahmen eines Vergleichswertverfahren ermittelt wird. Dieser Ansatz multipliziert mit der gesamten Nutzfläche ergibt den Grundwert der Liegenschaft.

3.3.2.1. Vergleichswerterhebung Bodenwerte

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m² Nfl.	KP	KP/m² Nfl.	KV-Datum
1	1070	Seidengasse	19	1.178,60 m²	3.900.000,00 €	3.309,01 €	30.06.20
2	1070	Apollogasse	16-18	5.629,00 m²	15.750.000,00 €	2.798,01 €	19.09.19
3	1070	Kaiserstraße	82	2.391,50 m²	4.390.000,00 €	1.835,67 €	06.06.14
4	1090	Alserbachstraße	25	1.025,00 m²	1.880.000,00 €	1.834,15 €	28.02.17
5	1090	Pramergasse	16	1.400,00 m²	2.129.936,00 €	1.521,38 €	30.03.15
6	1090	Alserbachstrasse	23	1.499,00 m²	3.338.000,00 €	2.226,82 €	30.10.15



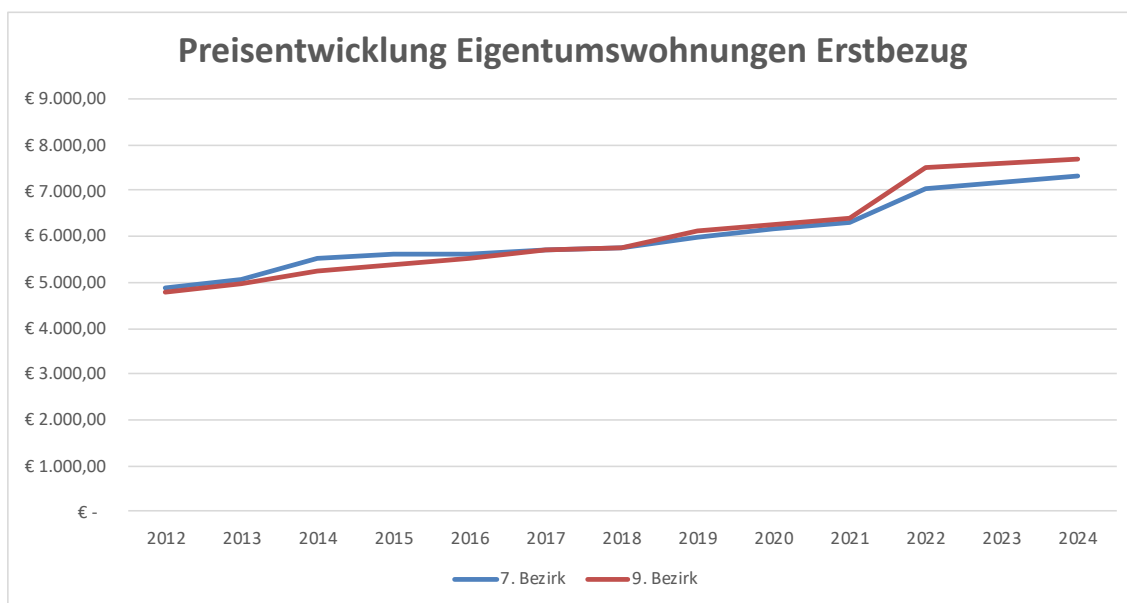
Abb. 20: Lage der Vergleichswerte



Quelle: www.wien.gv.at

3.3.2.2. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2012-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 7. und 9. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 7. und 9. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte wird eine entsprechende zeitliche Anpassung vorgenommen:

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum	zeitliche Anp.	angep. KP/m ² Nfl.
1	1070	Seidengasse	19	1.178,60 m ²	3.900.000,00 €	3.309,01 €	30.06.20	18,70%	3.927,77 €
2	1070	Apollogasse	16-18	5.629,00 m ²	15.750.000,00 €	2.798,01 €	19.09.19	21,67%	3.404,25 €
3	1070	Kaiserstraße	82	2.391,50 m ²	4.390.000,00 €	1.835,67 €	06.06.14	32,73%	2.436,43 €
4	1090	Alserbachstraße	25	1.025,00 m ²	1.880.000,00 €	1.834,15 €	28.02.17	35,09%	2.477,71 €
5	1090	Pramergasse	16	1.400,00 m ²	2.129.936,00 €	1.521,38 €	30.03.15	42,59%	2.169,38 €
6	1090	Alserbachstrasse	23	1.499,00 m ²	3.338.000,00 €	2.226,82 €	30.10.15	42,59%	3.175,28 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m ² Nfl.	angep. KP/m ² Nfl.
Minimum	1.521,38 €	2.169,38 €
Maximum	3.309,01 €	3.927,77 €
Median	2.031,24 €	2.826,49 €
Mittelwert	2.254,17 €	2.931,80 €



Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 2.930,--/m² verifiziert und in Ansatz gebracht.

Dieser Wertansatz wird aufgrund der Gebundenheit durch mietengeschützte Objekte auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontiert.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

$$BW_{\text{diskontiert}} = \frac{BW}{q^n}$$

3.3.2.3. Kapitalisierte Erträge

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{\text{ietausfall}} + B_{\text{ewirtschaftung}} + I_{\text{ns tan dhaltung}})$$

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag



3.3.2.4. Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.

3.3.2.5. Nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwält werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im §21 -24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxativ aufgelistet.

3.3.2.6. Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Wobei V sich wie folgt darstellt:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$



V.....Vervielfältiger

q.....1+i

i.....p / 100

p..... Kapitalisierungszinsfuß

n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2024 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

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

In Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2022 wird für österreichische Mietzinshäuser eine Bandbreite für Kapitalisierungszinssätze angegeben, wobei in erster Linie je nach Lage der Liegenschaft unterschieden wird:

Lage	Kapitalisierungszinssatz
ausgezeichnet	0,5 % - 2,0 %
Sehr gut	1,5 % - 2,5 %
gut	2,0 % - 3,5 %
mäßig	3,5 % - 7,0 %

Je geringer die Durchschnittsmiete, desto mehr Entwicklungspotential ist gegeben, von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.



Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft laut Beiratsempfehlung nicht in einem Gründerzeitviertel liegt, da es sich nicht um ein Gebiet handelt in dem in der Zeit von 1870 bis 1917, überwiegend Gebäude mit kleinen und mangelhaft ausgestatteten Wohnungen errichtet wurden.

3.3.2.7. Zinssatz Wohnung

Ausgehend von einer Vermietung zu Wohnzwecken wird bei der Mietsituation somit von einem geringen Risiko ausgegangen und dieses mit einem Abschlag von 1,00 % angesetzt. Die Objektqualität ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die allgemeine Marktlage ist derzeit leicht verhalten und wird mit einem Zuschlag von 0,25 bewertet. Ein Entwicklungspotential ist aufgrund der unbefristeten Vermietung derzeit nicht gegeben.

Ausgehend von einer für Wohnliegenschaften sehr guten Lage (bezogen auf Österreich) lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständliche Wohnung wie folgt ermitteln:

sehr gute Lage Wohnliegenschaft		1,50%
Risiko Mietsituation	gering	-1,00%
Objektqualität	durchschnittlich	0,00%
allgemeine wirtschaftliche Situation		0,25%
Entwicklungspotenzial		0,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz		0,75%

Der für die Bestandseinheit angenommene Kapitalisierungszinssatz wird aufgrund der Lage, des vorhandenen Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt in Ansatz gebracht. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses, wie oben dargestellt, mit rund 45 Jahren bemessen.



3.3.3. Verkehrswertermittlung W Top 5a

Somit ergibt sich folgende Verkehrswertermittlung:

	%	m²	€ / m²									
Grundkostenanteil		66,69	€ 2.930	€ 195.402								
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0								
Bodenwertanteil				€ 195.402								
Restnutzungsdauer/ Jahre			45									
Liegenschaftszinssatz			0,75 %									
Diskontierungsfaktor			0,71445									
diskontierter Bodenwertanteil				€ 139.605								
erzielbare Nettomiete		m²	€ / m²	pro Monat pro Jahr								
Jahresrohertrag		66,69	€ 2,23	€ 148,73 € 1.785								
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 54								
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 36								
abzgl. Instandhaltung (€ / m² / p.m.)			€ 1,50	-€ 1.200								
Jahresreinertrag				€ 495								
<table><tr><td>Baujahr</td><td>1886</td></tr><tr><td>Baujahr fiktiv</td><td>1970</td></tr><tr><td>Stichtag</td><td>2025</td></tr><tr><td>GND</td><td>100</td></tr></table>					Baujahr	1886	Baujahr fiktiv	1970	Stichtag	2025	GND	100
Baujahr	1886											
Baujahr fiktiv	1970											
Stichtag	2025											
GND	100											
Restnutzungsdauer/ Jahre			45									
Liegenschaftszinssatz			0,75 %									
Rentenbarwertfaktor V			38,07318									
kapitalisierte Reinerträge				€ 18.850								
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil				€ 139.605								
abzgl. Kaution - keine Information												
Ertragswert des Objekts				€ 158.455								
Verkehrswert des Objekts				rd. € 158.000								

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche	€ 2.369,17
---	-------------------



4. Zusammenfassung

4.1. B-LNr. 38

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 55/1252 Anteilen, B-LNr. 38 verbunden mit
Wohnungseigentum an W Top 5a der EZ 69, GB 01005 Josefstadt, per Adresse

1080 Wien, Bennogasse 15 ident Laudongasse 56,

beträgt zum Stichtag, den 08. Oktober 2025 gerundet

€ 158.000,--

(in Worten: Euro einhundertachtundfünfzigtausend)

Wien, 01. Dezember 2025



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS



5. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)



5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Festgehalten wird, 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.

Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

6. Fotodokumentation

Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:

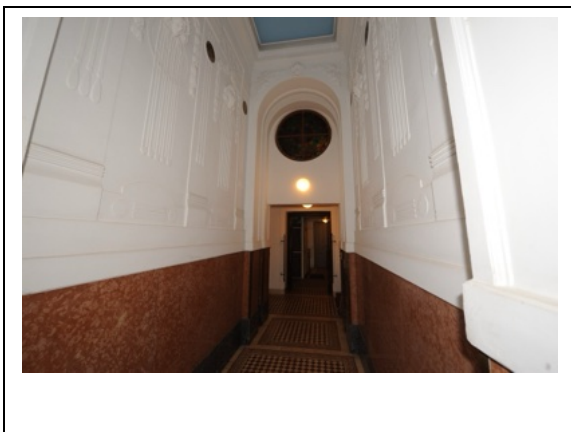


Foto 4:

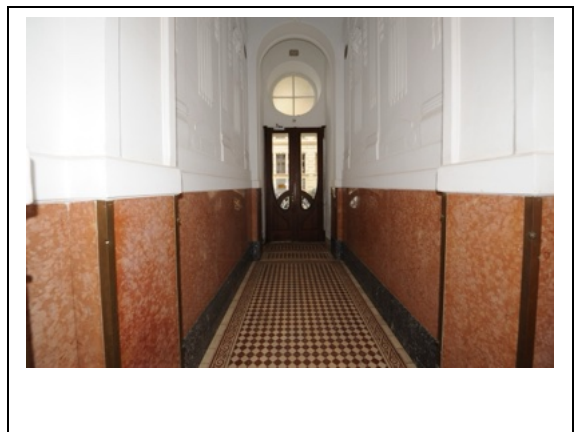


Foto 5:



Foto 6:

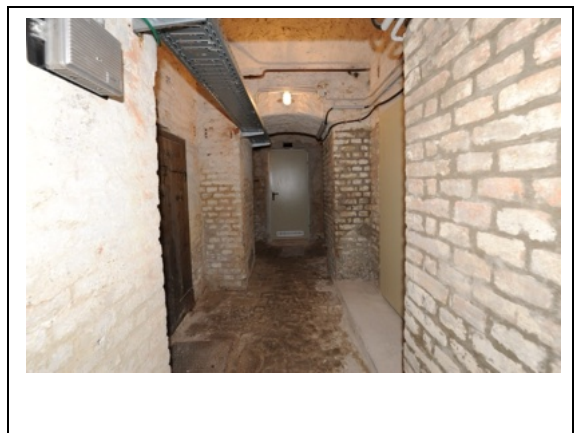




Foto 7:

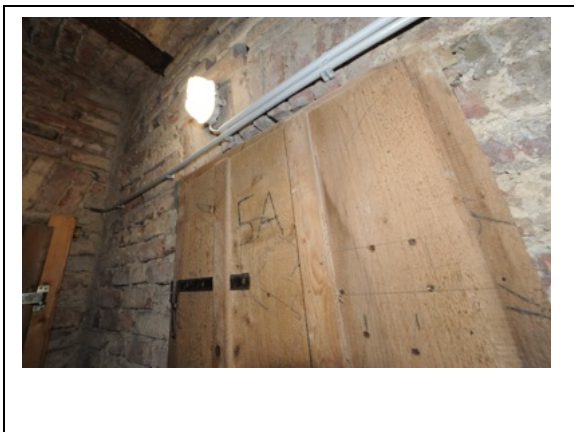


Foto 8:



Foto 9:

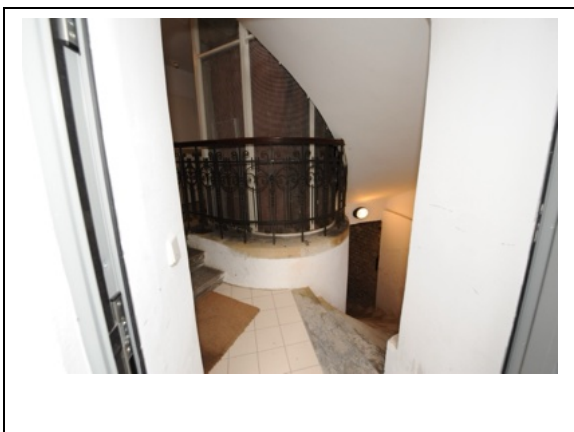


Foto 10:

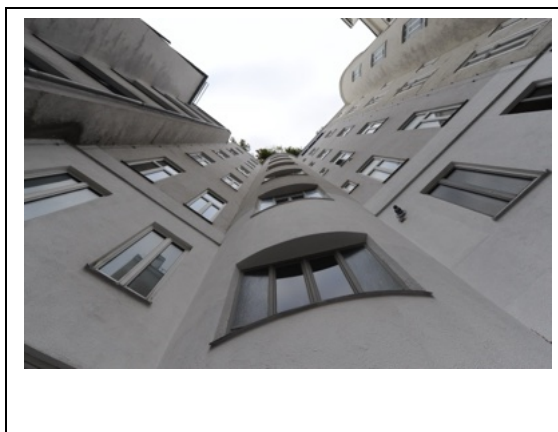


Foto 11:

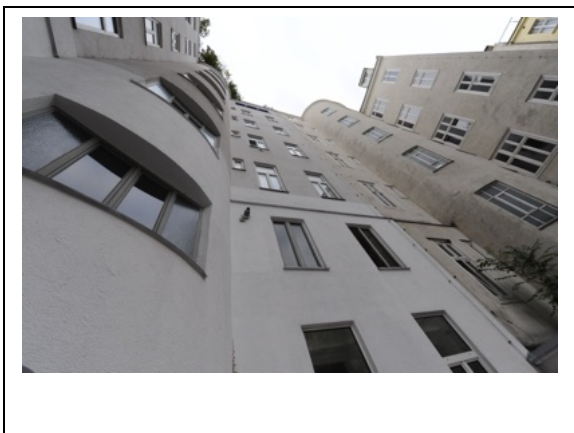


Foto 12:





Foto 13:

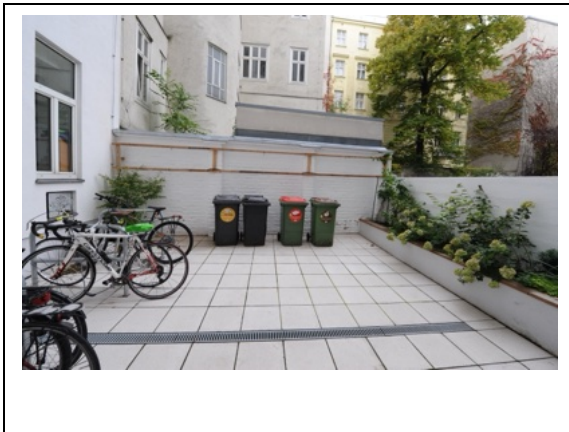


Foto 14:



Foto 15:



Foto 16:



Foto 17:

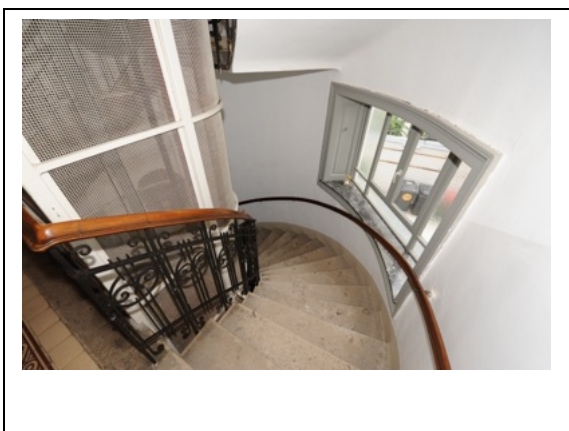


Foto 18:

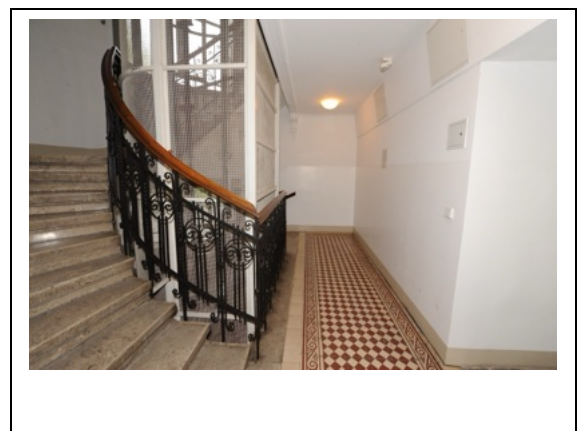




Foto 19:

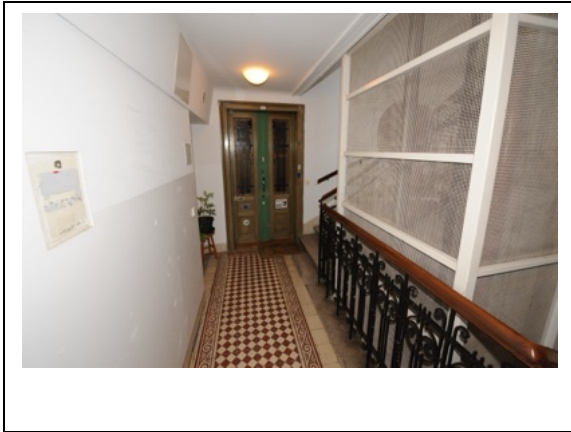


Foto 20:

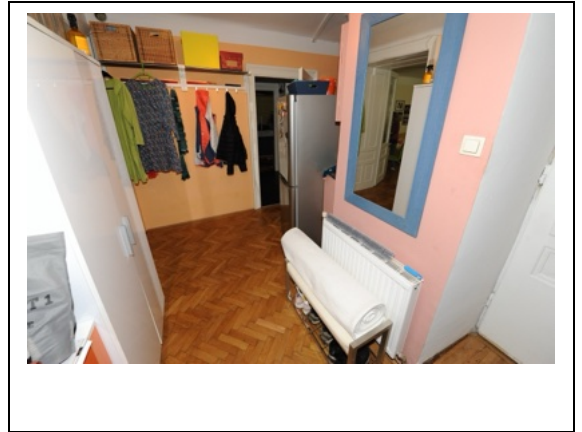


Foto 21:

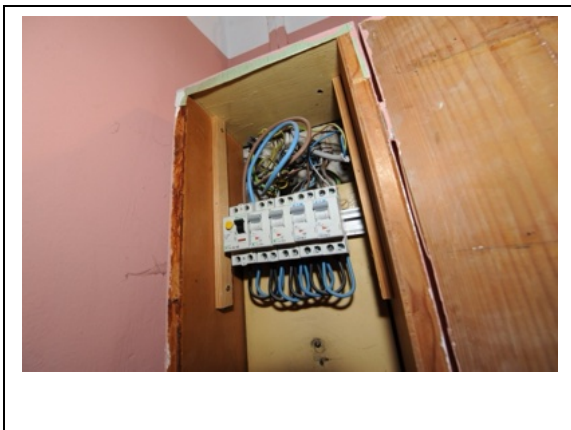


Foto 22:

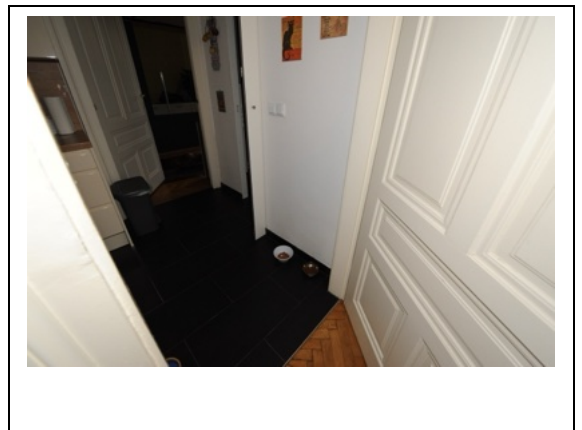


Foto 23:

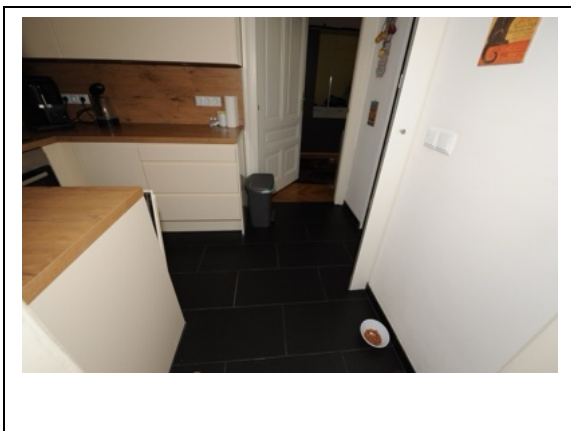


Foto 24:

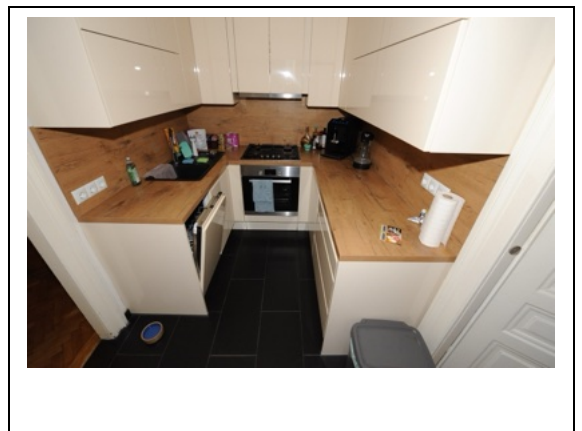




Foto 25:

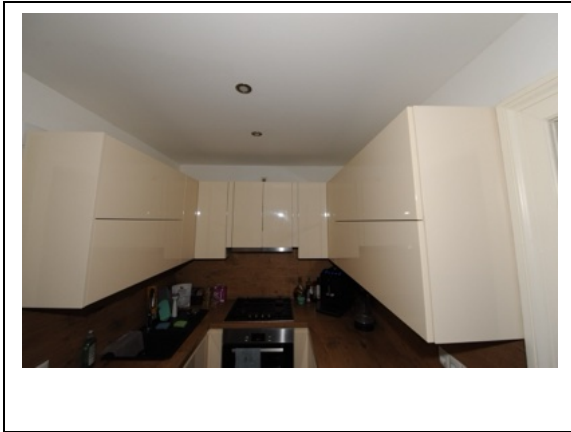


Foto 26:

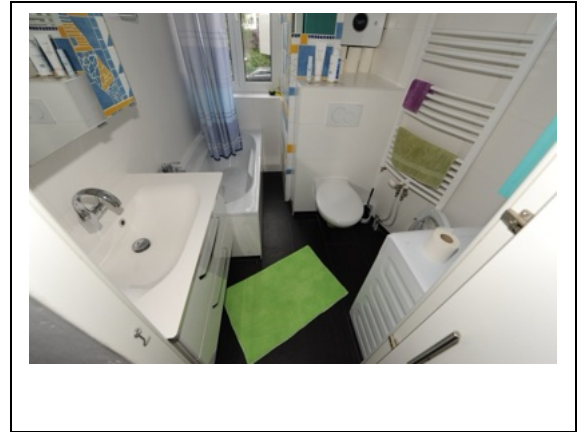


Foto 27:



Foto 28:



Foto 29:

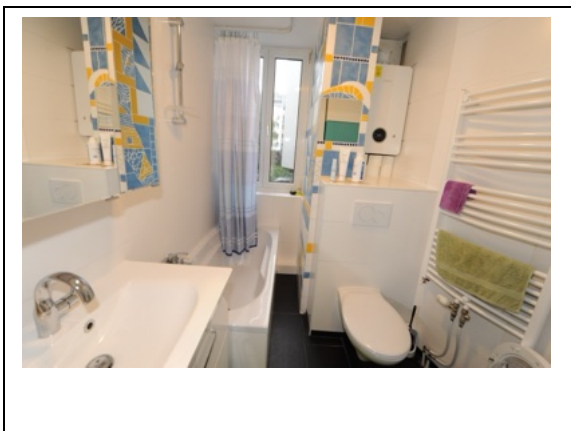


Foto 30:





Foto 31:

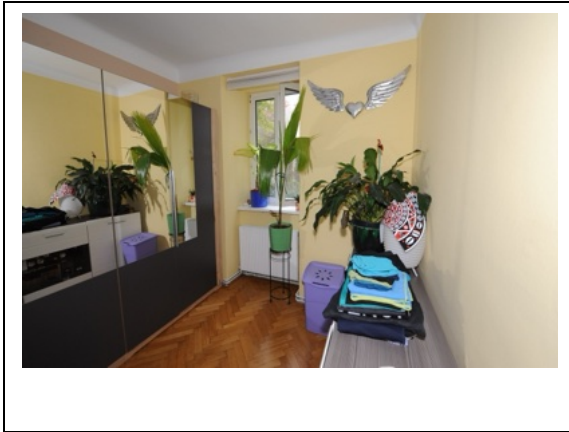


Foto 32:

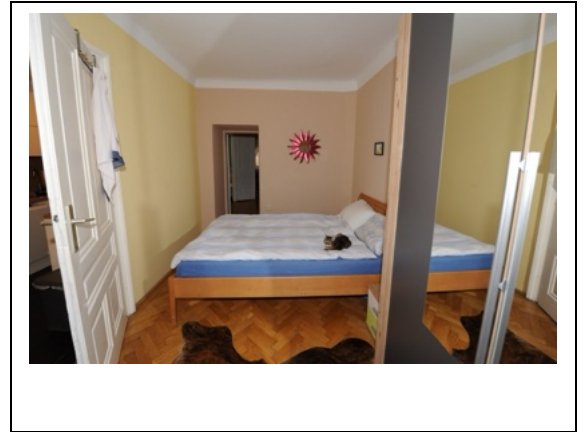


Foto 33:

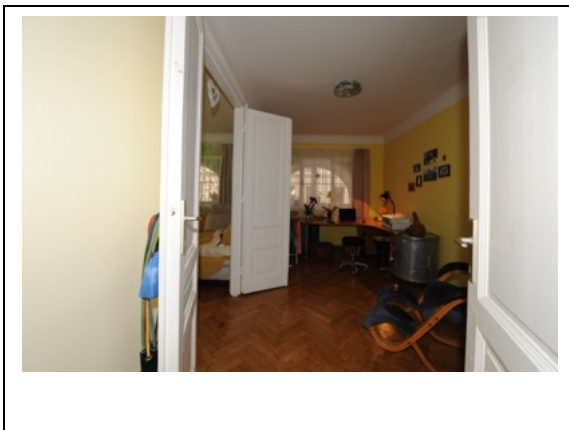


Foto 34:

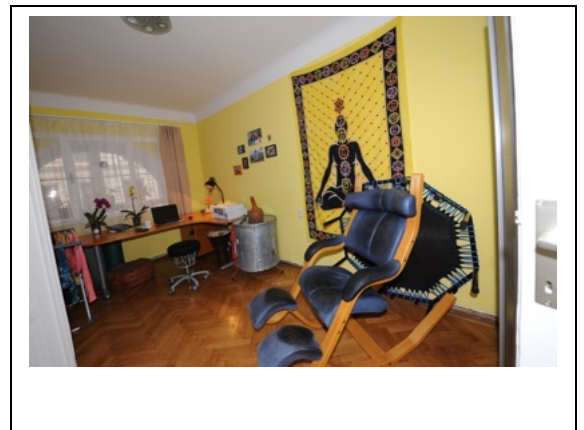


Foto 35:

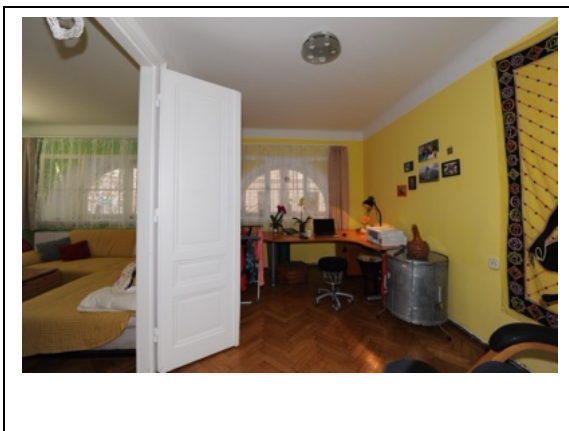


Foto 36:

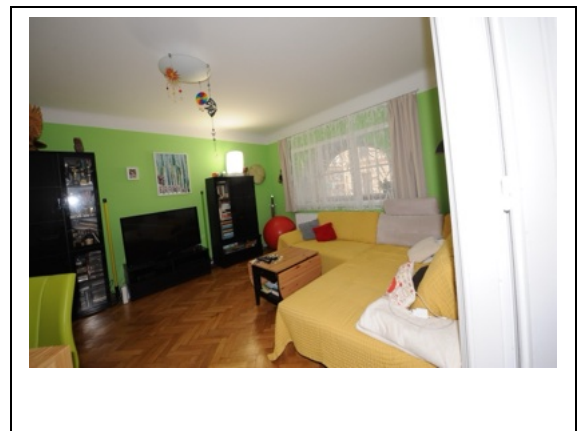




Foto 37:

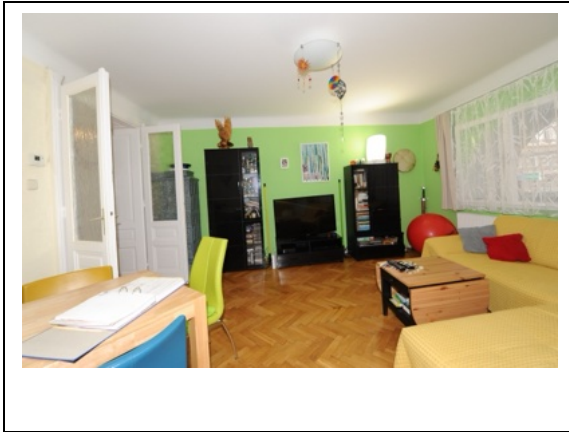


Foto 38:

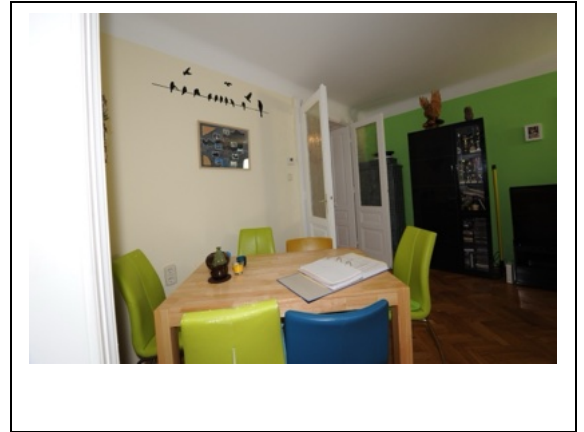


Foto 39:

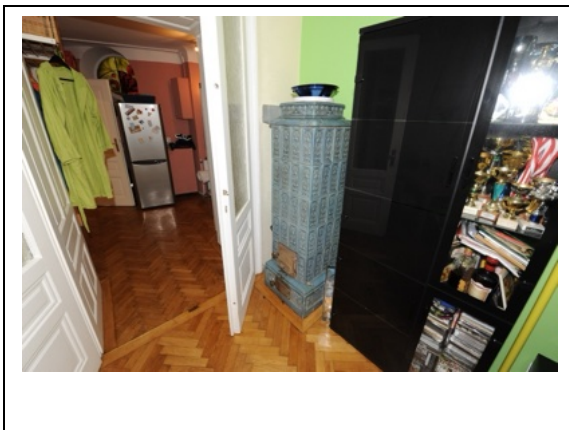


Foto 40:

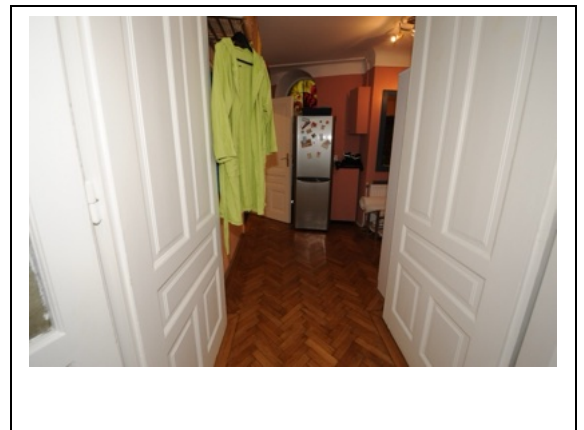


Foto 41:

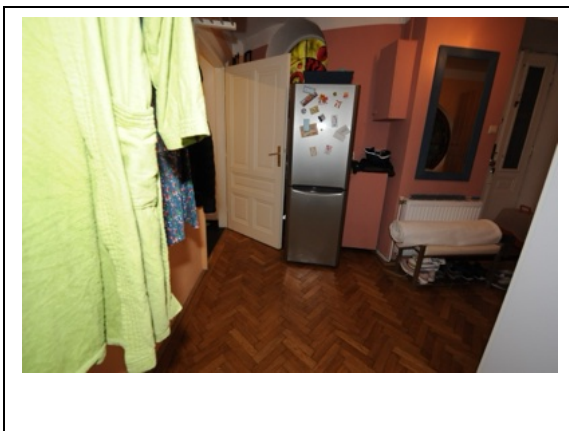


Foto 42:

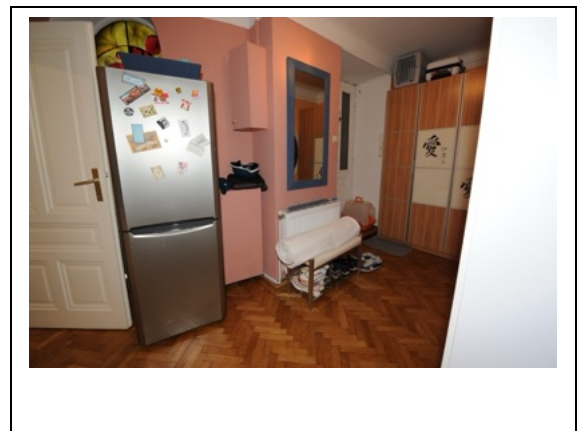




Foto 43:

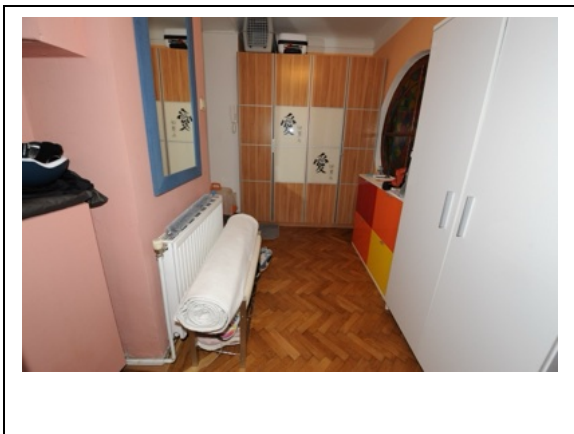
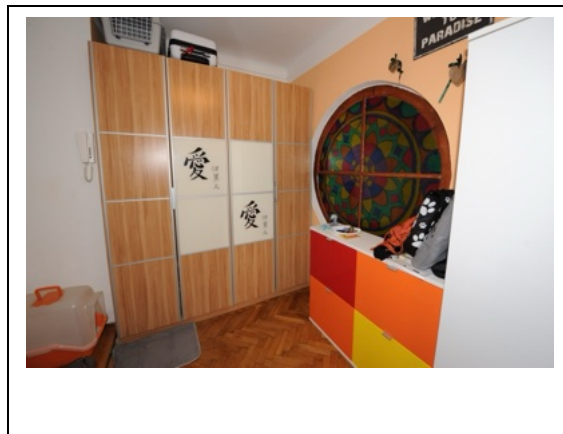


Foto 44:





7. Anlagen

Anlage./I	Mietvertrag	4 Seiten
Anlage./II	Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten (TZ 121/1999)	7 Seiten
Anlage./III	Protokolle der Hauseigentümerversammlungen 2017, 2022, 2024	28 Seiten

Mietvertrag

Baubewilligung: Nach 8. 5. 1945, 30. 6. 1953, 31. 12. 1967

Mit — ohne öffentliche Förderung; Förderungsmittel zurückgezahlt; dieses Haus hat zwei — mehr als zwei selbständige Wohnungen; das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandsobjekt ist Miet-, Eigentumswohnung, Geschäftsraum und hat die Kategorie ~~A-X-B~~ — C-X-B (§ 16 Abs. 2 MRG).

Ausmaß der Nutzfläche: 65,51 m²

Aufzug: Zentralheizung:

Ausstattung: Brauchbarkeit:

Gebührenpflichtig
nach § 33
des Gebühren-
gesetzes

Die Gebühr wurde unter G. M. Post 4767/88
im Betrage von S 578,- in Worten
entrichtet.
Wien, am 25. SEP. 1986



Zwischen Herrn/Frau [redacted] Hauseigentümer(in)
vertreten durch Gebäudeverwaltung Franz Zormann 1020 Gredlerstr. 3 als Vermieter(in)
und Herrn/Frau [redacted] als Mieter(in)
zur Zeit in Wien IX., Simund-Denkgr. 1-3/18 In Haupt-/Untermiete wohnhaft
wird folgender Mietvertrag geschlossen*):

§ 1. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause Wien VIII.,
-straße
-gasse Nr. 56, Stiege -, Stock -, Tür 5a
-platz
Laudongasse
2. Der Mietgegenstand besteht aus 1 Zimmern 2 Kabinett(en), Küche, Vorzimmer, WC. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx und darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.
3. Vermietet werden die Geschäftsräume im Hause
-straße
-gasse Nr. xxx, Stiege xx, Stock xx, Tür xxx.
-platz
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
4. Der Mietgegenstand besteht aus
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx verwendet werden.
und darf nur zum Betriebe eines
5. Mitvermietet — nicht mitvermietet ist Kellerabteil, Dachbodenabteil, Gartenbenützung. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.
6. Der Mieter ist zur Teilnahme an der Zentralheizung und zur Anlageberechtigung verpflichtet.
7. Der Mieter ist zur Kenntnis der Hausordnung verpflichtet und überträgt seine Mitbenützung an die übrigen Mieter.
8. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit Schlüssel ausgehändigt.

§ 2. Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 1. Oktober 1986 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen —
monats — gerichtlich aufgekündigt werden.

oder

2. Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von abgeschlossen.
Es endet daher am
(gem. § 29 Abs. 1 MRG nur zulässig bei Baubewilligung nach 31. 12. 1967, Zweifamilienhaus, höchstens 5 Jahre bei Eigentumswohnung, höchstens 1 Jahr bei sonstigen Wohnungen), bei Studentenwohnungen auf Ausbildungsdauer (§ 29 Abs. 2 MRG).

*) Unter Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben.
Nichtzutreffende Teile des Mietvertrages sind durchzustreichen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

§ 3. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus
- a) dem Hauptmietzins (Grundzins)
 - b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher 5,93 Prozent beträgt
 - c) dem Anteil für besondere Aufwendungen
 - d) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen
 - e) der Umsatzsteuer (MwSt.)

2. Der frei vereinbarte*) Hauptmietzins (Mietzins) beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses

[illegible]

- a) Nur zulässig nach § 1 Abs. 4 MRG (Baubewilligung nach 30. 6. 1953, Zweifamilienhaus, Wohnungseigentum mit Baubewilligung nach 8. 5. 1945; oder § 16 Abs. 1 (mit Angemessenheitskontrolle) Geschäftsräume, Baubewilligung nach 8. 5. 1945. Erhebliche Aufwendungen für Denkmalschutz, Kat. A über 90 m², Kat. B über 130 m² oder für A, B und C bei Standarderhöhung nach 31. 12. 1967 mit erheblichen Mitteln oder Dienst- oder Zweitwohnung (§ 1 Abs. 2 Ziff. 2 und 4).

3. Der Mietzins besteht in dem jeweils durch Gesetz**) oder behördliche Anordnung festgesetzten zulässigen Höchstbetrag, derzeit S 12,20/ m² Nutzfläche, sohin

[illegible]

4. Der Hauptmietzins (Mietzins) von 800, -- S wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat Feber 1984 errechnete Indexzahl 146,8. Schwankungen bis ausschließlich 10% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Der Vermieter hat das Erhöhungsbegehren spätestens 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin dem Mieter bekanntzugeben.***)

Der Mieter verlangt und verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (MwSt.) zu bezahlen.

[illegible]

6. Der Mieter erklärt ausdrücklich, der jeweiligen Glasbruch- und Sturmschadenversicherung beizutreten und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteils an den Prämien der Versicherungssummen.

7. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben sowie Zuschläge für Aufzug, Zentralheizung, monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

8. Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im voraus monatlich — ~~vierteljährlich~~ ~~halbjährlich~~ — jeweils am Ersten des Monats zu bezahlen***)).

x By Milk der (den) eingangsxxxxxxxxxxxx Wohnung (Geschäftsraumlichkeiten) wird,der dem Hause gehörende Garten x-x-xxnDeKstuck
des zur Hausgehörigen Gegend im Ausmaß von xxxxxx m² km² gemietet die für ist ein mne nistherkZschack
von xxxxxx Sitr Sinne des Abs kau zu nicht den Mieter steht das Alleinbenützungsrecht x Mitbenützungsrcht x zu

§ 4. Erhaltungspflicht

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes schuldhaft durch ihn oder die Mitbewohner entsteht. Der Hauptmieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Heizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instandzuhalten, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ersten Schäden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

§ 5. Benützung

1. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängeln der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

2. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen nur unter Verputz verlegt werden.

Der Vermieter hat bei Vertragsende das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurücklassung der Investition oder auf Entfernung zu bestehen.

3. Hunde und Kleintiere dürfen nicht — nur mit Bewilligung des Vermieters — gehalten werden. Motorfahrzeuge jeglicher Art (Lkw, Pkw, Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hofe, Garten, Vorgarten, Dachboden, noch sonst an irgendeinem Orte abgestellt werden.

*) Pkt. 2 ist auszufüllen bei freier Vereinbarung

*) Pkt. 3 ist auszufüllen bei gesetzlichem Mietzins

***) Nur im Anwendungsbereich des § 16 MRG (Punkt 3), nicht außerhalb desselben (§ 1, Abs. 2, 3 und 4 MRG und für selbständig gemietete Grundstücke). Für diese Fälle wäre die Klausel zu streichen.

****) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

§ 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

1. Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters auch nicht im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages u. dgl., dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

§ 7. Vereinbarter Kündigungsgrund

Gem § 30 Abs. 2 Ziff. 13 wird vereinbart, daß folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:

§ 8. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Mieter/Vermieter.

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr S 19.256,04 beträgt.

§ 9. Zustimmungserklärung

Der Mieter erteilt gem. § 4 Abs. 4 MRG seine Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietobjektes, insbesondere zu Maßnahmen, die eine Verbesserung des Standards herbeiführen.

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein Beauftragter können die Mieträume bei Gefahr im Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle des Verkaufes, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, betreten.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist und dem Vermieter am zugrunde liegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Für diejenigen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt sind, die Wohnung zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Zutritt zur Wohnung auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr im Verzug ist, hat der Vermieter den beabsichtigten Zutritt dem Mieter mindestens 3 Tage vorher anzuzeigen.

§ 11. Aufrechnung von Gegenforderungen

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen; es sei denn, diese Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters, ist gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt.

§ 12. Sonstiges

Der Mieter verpflichtet sich, folgende in Bestand gegebenen Inventargegenstände im Sinne des § 4 des Mietvertrages zu behandeln, Beschädigungen zu beheben und bei Notwendigkeit zu erneuern.

§ 13. Mietzinsvorauszahlung

Der Mieter leistet bei Abschluß des Mietvertrages eine Mietzinsvorauszahlung in der Höhe von S
i. W.
Diese Vorauszahlung bezieht sich auf die Mietzinse vom Vertragsbeginn bis zum
..... Monate. Sollte das Mietverhältnis aus welchem Grunde immer vor diesem Termin enden, hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung der nicht verbrauchten Mietzinsebeträge. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

§ 14. Entgelt für Kündigungsverzicht

Gem. § 27 Abs. 2 leistet der Mieter einen Betrag von S i. W. Schilling
..... für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Ziff. 4 (Untervermietung) und Ziff. 6 (Leerstehung).

§ 15. Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich, die folgende Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, genau einzuhalten.

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters können dem Mieter an die Adresse des vermieteten Mietobjektes mit der Wirkung gestellt werden, daß die Erklärungen als dem Mieter zugegangen anzusehen sind; es sei denn, der Mieter hätte dem Vermieter für solche Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekanntgegeben.

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu Ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dieser Vertrag wurde von allen Vertragsparteien gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt.

Wien

24. Sept.

1986

Ort

Unterschrift des Mieters

Hausordnung

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen Mietern untereinander wie auch zwischen Mietern und Vermietern, setzt voraus, daß von allen Hausbewohnern weitestgehende Rücksicht geübt und das den Mietern im Rahmen dieses Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird. Darüber hinaus sind Mieter und Vermieter zur Berücksichtigung besonderer Belange der Allgemeinheit verpflichtet.

A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu folgendem:

Verminderung störender Geräusche, z. B. durch Benützung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türeinzuschlagen und Treppenauf- und Absteigen, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfangs mit belastender Lautstärke und Ausdauer, vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr, sowie Unterlassung des Teppichklopfens usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten.

Unterlassung des Ausschüttens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten usw.

Beseitigung scharf- oder übelriechender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dinge.

Ausreichende Erziehung und Beaufsichtigung der Kinder.

Abwendung und Minderung eines drohenden Schadens, insbesondere auch ausreichende Maßnahmen gegen das Aufkommen von Ungeziefer, ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Unrat (Müll, Scherben, Küchenreste usw.) in (nicht neben) die aufgestellten Müllgefäße, von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennen oder Beförderung außerhalb des Grundstückes.

Brennstoffzerkleinern nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen.

Einholen der Genehmigung des Vermieters für etwaige Tierhaltung, Aufstellen und Lagern in Gängen, auf Höfen usw. (u. a. für Krafträder und Wagen), wofür der Mieter außerdem zuvor die behördliche Genehmigung einholen muß.

Zum Waschen ist die Waschküche nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Die Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trockenplatz getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist unzulässig.

Die Anbringung von Außenantennen, Schildern usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter und kann von der Leistung eines Sonderentgeltes abhängig gemacht werden; die Anbringung hat durch einen befugten Gewerbetreibenden zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung von Grundstück- und Gebäudeteilen oder Belästigung anderer Hausbewohner führen.

Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im allgemeinen in der Zeit von 21 Uhr bis 6 Uhr morgens verschlossen zu halten.

Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume ganz oder auch nur zeitweilig verläßt, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an seinen Beauftragten abzuliefern, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch aus Anzahl oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht des dauernden Verlassens der Räume zu erkennen ist. In diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mietschalters berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung ausbessern zu lassen, ohne daß der Mieter ein Recht hätte, deshalb die Zahlung der Miete zu verweigern oder gezahlte Miete zurückzuverlangen.

B. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter unter anderem zu folgendem:

Trockenhaltung der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen, sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen.

Ordnungsgemäßes Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit.

Verminderung der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Verminderung der Vergeudung von Wasser.

Verhütung unbefugter Benützung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen.

ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern bohnen, gestrichene Fußböden nicht wachsen, Parkett nicht naß aufwischen, Steinholz nicht scharf abfeilen).

die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerlichtschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietkellers liegen, im glei-

chen Falle das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfang, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Nässe oder Kälte.

Die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt; insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen, einschließlich der elektrischen Leitungen und des Einschlagens von Nägeln (Schrauben) in Holzverkleidungen aller Art.

Die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Durchlauferhitzern, Feuerungsstellen usw.,

sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile.

das Anbringen von Schildern, Kästen usw. außerhalb der Mieträume nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisungen unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften,

das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume wie das Zusperrern der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Etwa vorhandene Zentralheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten. Mit dem Heizen wird begonnen, wenn an vier aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 21 Uhr niedriger als +12 Grad Celsius ist. Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf +20 Grad Celsius und eine durchschnittliche Erwärmung von +18 Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- oder Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkühlung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf + kalt stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährt werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein, in eigenen oder fremden Betrieben.

Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß von 7 bis 24 Uhr in Betrieb gehalten, und zwar derart, daß die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter 30 Grad Celsius absinkt, jedoch im Durchschnitt +35 Grad Celsius übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene, vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht. Im Übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warmwasser nicht entnommen werden.

Etwa vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge werden sachgemäß in Betrieb gehalten. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen, er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadenersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, daß den Vermieter ein Verschulden trifft.

C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit besteht u. a. folgende Verpflichtung:

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Staats-, Bau- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; die Mieter haben aber für die regelmäßige und rechtzeitige übliche Reinigung der Öfen und Herde auf eigene Kosten und Gefahr Sorge zu tragen.

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen keine entzündlichen Gegenstände, Lumme Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsacke, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleintierstallungen, Brennstoff- und große Futtermittel usw. in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Große Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, daß diese Räume in allen Teilen übersichtlich und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in stärkstem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftsleben im Hause gewährleisten soll. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragsrechte einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragspartner und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.

121/99

DR. WERNER SCHODERBÖCK
öffentlicher Notar
2000 Stockerau, Bahnhofstraße 6
Tel. 02266 / 62454 oder 62520 Fax 02266 / 65578
Dr. Sch/M/55/96

Angestellt ab - 8. OKT. 1998
K. Müller R.R.P.
verkauft
437822
Finanzamt für Gebühren u.
Verkehrssteuern in Wien



ANTEILSBERECHTIGUNGS- UND WOHNUNGSEIGENTUMSÜBEREINKOMMEN

errichtet und abgeschlossen zwischen:

- 1.) der IT Immobilien Trading GmbH & Co KG mit dem Sitz in Wien, der Geschäftsanschrift 1070 Wien, Zieglergasse 1, und der Firmenbuchnummer FN 140176 t des Handelsgerichtes Wien, vertreten durch ihre vertretungsbefugten Organe,
- 2.) Herrn Dipl.-Ing. Harald BRANDSTÄTTER, geboren am 1.12.1955, Vertragsbediensteter, 1080 Wien, Laudongasse 56/15,
- 3.) Frau Mag. Susanne BRANDSTÄTTER, geboren am 25.5.1958, Beamtin, 1080 Wien, Laudongasse 56/15,
- 4.) Herrn Dr. Hannes MAYER, geboren am 16.11.1960, Arzt, 1080 Wien, Laudongasse 56/10,
- 5.) Herrn Wolfgang GÄRTNER, geboren am 28.3.1974, 9523 Landskron, Granitkofelweg 13,
- 6.) Frau Mag. Angelika SPRINGER, geboren am 12.8.1965, Angestellte, 1080 Wien, Laudongasse 56/16,
- 7.) Frau Renate WAHRINGER, geboren am 12.1.1948, 4104 Feldkirchen, Bergheim 43,
- 8.) Frau Maria BAYER, geboren am 25.4.1956, 1080 Wien, Albertplatz 5/3/3,

Anlage 1/11

9.) Herr Franz RYZNAR, geboren am 25.11.1958,
1080 Wien, Laudongasse 56,

10.) Herr Herbert STÄTTERMAYER, geboren am 7.6.1944, Geschäftsführer, 1080 Wien, Laudongasse 56/9

als bürgerliche Miteigentümer der Liegenschaft **Einlagezahl 69** des Grundbuches über die Katastralgemeinde **Josefstadt** mit dem Grundstück Nummer
386 Bauf1.(Gebäude) im Ausmaß von 292 m2
Bauf1.(befestigt) im Ausmaß von 48 m2
und den Grundstücksadressen **Bennogasse 15 / Laudongasse 56.**

I.

Die IT Immobilien Trading GmbH & Co KG, Herr Dipl.Ing. Harald BRANDSTÄTTER, geboren am 1.12.1955, Frau Mag. Susanne BRANDSTÄTTER, geboren am 25.5.1958, Herr Dr. Hannes MAYER, geboren am 16.11.1960, Herr Wolfgang GÄRTNER, geboren am 28.3.1974, Frau Mag. Angelika SPRINGER, geboren am 12.8.1965, Frau Renate MAHRINGER, geboren am 12.1.1948, Frau Maria BAYER, geboren am 25.4.1956, Herr Franz RYZNAR, geboren am 25.11.1958, Herr Herbert STÄTTERMAYER, geboren am 7.6.1944, sind zu den in der einen integrierenden Bestandteil des gegenständlichen Anteilsberichtigungs- und Wohnungseigentumsübereinkommens bildenden Tabelle in Spalte "4" bezeichneten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft **Einlagezahl 69** des Grundbuches über die Katastralgemeinde **Josefstadt.**

II.

Da sämtliche bürgerliche Miteigentümer der Liegenschaft **Einlagezahl 69** des Grundbuches über die Katastralgemeinde **Josefstadt**, sohin sämtliche Vertragsparteien, beabsichtigen, an dieser vorstehend genannten Liegenschaft Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in seiner derzeit geltenden Fassung zu begründen, ist es notwendig, die derzeitigen Miteigentumsanteile der Liegenschaftseigentümer an

der Liegenschaft **Einlagezahl 69** des Grundbuches über die Katastralgemeinde **Josefstadt** zu berichtigen, und zwar auf die im Nutzwertgutachten des Architekten **Dipl.Ing. Heinz LUTTER**, staatlich befähigter und beider Zivilttechniker, 1070 Wien, Schottenfeldgasse 78/3/6, vom 16.5.1997 festgesetzten und in Spalte "5" der beiliegenden Tabelle eingetragenen Anteile.

Die Vertragsparteien halten fest, daß sie zur gegenständlichen Anteilsberichtigung die Verpflichtung mit Verträgen über den Ankauf von Liegenschaftsanteilen an vorstehend angeführter Liegenschaft beziehungsweise diese Verpflichtung mit inzwischen errichteten Zwischenurkunden übernommen haben.

III.

Sämtliche Vertragsparteien erklären daher, entsprechend dem zitierten Nutzwertgutachten des staatlich befähigten und beider Zivilttechniker und Architekten **Dipl.Ing. Heinz LUTTER** vom 16.5.1997 ihre Liegenschaftsanteile entsprechend den vorstehend angeführten Grundbucheinträgen ohne jeden Wertausgleich zu berichtigen und übergeben beziehungsweise übernehmen diese vorstehend angeführten Liegenschaftsanteile in ihr Eigentum, sodaß die vertragschließenden Parteien zu den in der beiliegenden Tabelle in Spalte "5" angeführten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft **Einlagezahl 69** des Grundbuches über die Katastralgemeinde **Josefstadt** werden.

IV.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung dazu, daß auf Grund der gegenständlichen Urkunde im Sinne des § 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in seiner derzeit geltenden Fassung im Eigentumsblatt der Liegenschaft **Einlagezahl 69** des Grundbuches über die Katastralgemeinde **Josefstadt** das Eigentumsrecht für die in Spalte "1" der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Miteigentümer zu den in Spalte "5" der angeschlossenen Tabelle ersichtlichen An-

teilen einverleibt werde beziehungsweise einverleibt bleibt.

V.

Gemäß dem vorstehend vereinbarten Anteilsberichtigungs- und Wohnungseigentumsübereinkommen sind die Vertragsparteien somit Miteigentümer der Liegenschaft **Einlagezahl 69** des Grundbuches über die Katastralgemeinde **Josefstadt**, und zwar zu den in der angeschlossenen Tabelle in Spalte "5" bezeichneten ideellen Anteilen, die auch im vorstehend zitierten Nutzwertgutachten des staatlich befähigten und beeideten Ziviltechnikers und Architekten **Dipl.Ing. Heinz LUTTER** vom 16.5.1997 festgelegt sind.

VI.

Der in Spalte "6" der beiliegenden Tabelle ersichtliche Nutzwert der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten wurde - wie vorstehend erwähnt - vom staatlich befähigten und beeideten Ziviltechniker und Architekten **Dipl.Ing. Heinz LUTTER** vom 16.5.1997 festgesetzt. Eine Kopie dieses Nutzwertgutachtens ist diesem Anteilsberichtigungs- und Wohnungseigentumsübereinkommen als Beilage angeschlossen.

VII.

Sämtliche Vertragsparteien stellen fest, daß die ihnen nunmehr gehörenden Miteigentumsanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der in Zukunft im Wohnungseigentum stehenden Bestandobjekte der Liegenschaft entsprechen.

VIII.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in seiner derzeit geltenden Fassung räumen einander die Vertragsparteien wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung im Sinne des § 1 des zitierten Wohnungseigentumsgesetzes 1975 über die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte "2" bezeichneten Bestandobjekte - also das Wohnungs-

eigentumsrecht an diesen Bestandobjekten - ein.

IX.

Sämtliche Vertragsparteien vereinbaren, daß hinsichtlich der Benützung und Verwaltung der Liegenschaft **Einlagezahl 69** des Grundbuches über die Katastralgemeinde **Josefstadt** - soweit nachstehend nicht anderes vereinbart wird - die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 in seiner jeweils geltenden Fassung als Grundlage dienen.

X.

Die vertragschließenden Parteien vereinbaren jedoch, daß bei der Berechnung der Betriebskosten hinsichtlich der Liegenschaft **Einlagezahl 69** des Grundbuches über die Katastralgemeinde **Josefstadt** die laut Mietrechtsgesetz nach Quadratmetern zu verrechnenden Betriebskosten analog dem Betriebskostenschlüssel nach dem Mietrechtsgesetz zu verrechnen sind. Die Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob ihren Liegenschaftsanteilen an der Liegenschaft **Einlagezahl 69** des Grundbuches über die Katastralgemeinde **Josefstadt** die abweichende Vereinbarung über die Verrechnung der Betriebskosten gemäß § 19 Absatz 6 des Wohnungseigentumsgesetzes im Grundbuch angemerkert werden kann.

XI.

Die den vertragschließenden Parteien nicht zur Nutzung mit ihren Bestandobjekten zugewiesenen Gartenflächen und sonstigen Grundflächen sowie Nutzflächen bilden im Verhältnis der Miteigentumsanteile ein gemeinschaftliches Eigentum aller Vertragschließenden.

XII.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Anteilsberichtigungs- und Wohnungs-



eigentumsübergabens verbundenen Kosten und öffentlichen Abgaben aller Art tragen Herr **Wolfgang GÄRTNER** zu 62/1252, Frau **Maria BAYER** zu 92/1252 und Herr **Franz RYZNAR** zu 92/1252 sowie die **IT Immobilien Trading GmbH & Co KG** hinsichtlich des Restes anteilmäßig. Alle anderen Vertragsparteien sind von der Kostenzahlungsverpflichtung vereinbarungsgemäß ausgenommen.

XIII.

Sollte sich die Notwendigkeit einer neuerlichen Parifizierung der Miteigentumsanteile an der Liegenschaft **Einlagezahl 69** des Grundbuches über die Katastralgemeinde **Josefstadt** ergeben, verpflichten sich schon jetzt sämtliche Vertragsparteien für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der in der angesprochenen Tabelle genannten Miteigentumsanteile, ein entsprechendes Berichtigungsübergabeneinkommen zu unterfertigen und falls notwendig - der Aufhebung des bisherigen Wohnungseigentums unter gleichzeitiger Neubegründung von Wohnungseigentum auf die berichtigten Anteile zuzustimmen und hiezu sämtliche Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten, auch in öffentlich beglaubigter Form, die hiefür notwendig sind. Die Kosten einer Neufestsetzung von Nutzwerten und einer eventuellen Aufhebung und Neubegründung von Wohnungseigentum hat diejenige Vertragspartei zu leisten, die diese begehrt.

Für den Fall der Veräußerung ihrer Miteigentumsanteile übernehmen die Vertragsparteien die Verpflichtung zur Überbindung dieser Vertragspflicht auf den jeweiligen Erwerber ihrer Miteigentumsanteile. Im Falle der Weitergabe des Eigentumsrechtes von Todeswegen geht die Verpflichtung auf sämtliche Rechtsnachfolger von Todes wegen zur ungeteilten Hand über.

XIV.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung zur Vornahme der nachstehenden grundbücherlichen Eintragungen ob der Liegenschaft **Einlagezahl 69** des Grund-

buches über die Katastralgemeinde **Josefstadt**:

1. im Gutsbestandsblatt die Löschung der Aufschrift "Wohnungseigentum in Vorbereitung" und Ersichtlichmachung der Aufschrift "Wohnungseigentum",
2. im Eigentumsblatt der genannten Liegenschaft bei den in der beiliegenden Tabelle in Spalte "5" genannten Anteilen die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in Spalten "2" und "7" bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten.

Die Ehegatten **Dipl.-Ing. Harald BRANDSTÄTTER**, geboren am 1.12.1955, und **Mag. Susanne BRANDSTÄTTER**, geboren am 25.5.1958, verbinden nunmehr ihre gemäß beiliegender Liste berichtigten Liegenschaftsanteile, sohin ihre Mindestanteile an der Liegenschaft **Einlagezahl 69** des Grundbuches über die Katastralgemeinde **Josefstadt** gemäß § 9 des Wohnungseigentumsgesetzes zum gemeinsamen Ehegattenwohnungseigentum und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob diesen Anteilen die Verbindung des Ehegattenwohnungseigentums gemäß § 12 des Wohnungseigentumsgesetzes im Grundbuch angemerkbar werden könne.

Die Ehegatten **Maria BAYER**, geboren am 25.4.1956, und **Franz RYZNAR**, geboren am 25.11.1958, verbinden nunmehr ihre gemäß beiliegender Liste berichtigten Liegenschaftsanteile, sohin ihre Mindestanteile an der Liegenschaft **Einlagezahl 69** des Grundbuches über die Katastralgemeinde **Josefstadt** gemäß § 9 des Wohnungseigentumsgesetzes zum gemeinsamen Ehegattenwohnungseigentum und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob diesen Anteilen die Verbindung des Ehegattenwohnungseigentums gemäß § 12 des Wohnungseigentumsgesetzes im Grundbuch angemerkbar werden könne.

XV.

Dieses Anteilsberichtigungs- und Wohnungseigentumsübereinkommen wird in einem Original errichtet, das zwischen den Vertragsparteien eine gemeinschaftliche Urkunde darstellt und von der **IT Immobilien Trading GmbH & Co KG** verwahrt wird.

Den anderen Vertragsparteien steht das Recht zu, auf eigene Kosten jederzeit einfache oder beglaubigte Abschriften dieses Anteilsberichtigungs- und Wohnungseigentumsübereinkommens herauszuverlangen.

XVI.

Die vertretungsbefugten Organe der IT Immobilien Trading GmbH & Co KG erklären hiemit an Eides Statt, daß an dieser Gesellschaft überwiegend österreichische Staatsbürger beteiligt sind.

Herr Dipl.-Ing. Harald BRANDSTÄTTER, Frau Mag. Susanne BRANDSTÄTTER, Herr Dr. Hannes MAYER, Herr Wolfgang GÄRTNER, Frau Renate MAHRINGER, Frau Maria BAYER, Herr Franz RYZNAR und Herr Herbert STÄTTERMAYER, erklären hiemit an Eides Statt, österreichische Staatsbürger zu sein.

Frau Mag. Angelika SPRINGER erklärt hiemit an Eides Statt, italienische Staatsbürgerin zu sein.

Wien, am 03. März 1998

St. am 7.6.94
Wien, am 10. März 1998

Wien 11.03.98
Wien, am 11.03.98.

Dr. Hermann May
16.11.60

Wien, am 6. August 1998

Wolfgang Gartner
23.03.1974
Wien, am 10. August 1998

Frank May
25.11.58

Wien, am 13. Juli 1998
Frank Gartner
Wien, am 14. Juli 1998

Mag. Susanne Brandstätter
25.5.58
Wien, am 7. August 1998

Mag. Maria Bayer
25/04/56

Dr. Gartner
20.06.54
WIEN AM 14. Sep. 1998

Dr. Gartner
12.1.48



BRZ.: 437/1998

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Herbert STÄTTERMAYER, geboren am siebenten Juni eintausendneuhundertvierundvierzig, Geschäftsführer, 1080 Wien, Laudongasse 56/9, wird hiemit bestätigt. -----
W i e n, am vierten März eintausendneuhundertachtundneunzig (04.03.1998). -----



Dr. Andreas Klein
öffentlicher Notar



BRZ.: 495/1998

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Magister Angelika SPRINGER, geboren am 12. (zwölften) August 1965 (eintausendneuhundertfünf- undsechzig), Angestellte, 1080 Wien, Laudongasse 56/16, wird hiermit bestätigt. -----
W i e n, am zehnten März eintausendneuhundertachtundneunzig (10.3.1998). -----



Dr. Andreas Klein
öffentlicher Notar



BRZ.: 511/1998

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Doktor Hannes MAYER, geboren am sechzehnten November eintausendneuhundertsechzig, Arzt, 1080 Wien, Laudongasse 56/10, wird hiemit bestätigt. Wien, am elften März eintausendneuhundertachtundneunzig (11.03.1998).



Hannes Mayer
öffentlicher Notar



BRZ.: 1592/1998

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Diplomingenieur Harald-BRANDSTÄTTER, geboren am 1. (ersten) Dezember 1955 (eintausendneuhundertfünfundsünfzig), Vertragsbediensteter, 1080 Wien, Laudongasse 56/15, wird hiemit bestätigt. Wien, am dreizehnten Juli eintausendneuhundertachtundneunzig (13.7.1998).



Harald Brandstätter
öffentlicher Notar

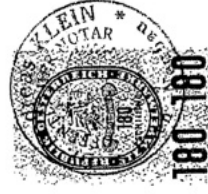


BRZ.: 1596/1998

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Magister Susanne-BRANDSTÄTTER, geboren am 25. (fünfundzwanzigsten) Mai 1958 (eintausendneuhundertachtundfünfzig), Beamtin, 1080 Wien, Laudongasse 56/15, wird hiemit bestätigt. Wien, am vierzehnten Juli eintausendneuhundertachtundneunzig (14.07.1998).



Susanne Brandstätter
öffentlicher Notar



BRZ.: 1851a/1998

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Wolfgang GÄRTNER, geboren am 28. (achtundzwanzigsten) März 1974 (eintausendneuhundertvierundsiebzig), Student, 1080 Wien, Laudongasse 56/13, wird hiemit bestätigt. Wien, am sechsten August eintausendneuhundertachtundneunzig (06.08.1998).



Wolfgang Gärtner
Mag. Hans Joachim Kühbacher
als
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Andreas Klein
Wien-Neubau



BRZ.: 1856/1998

Die Echtheit der Unterschriften -----
1.) der Frau Magister Maria BAYER, geboren am 25. (fünfund-
zwanzigsten) April 1956 (eintausendneuhundertsechsun-
d-
fünfzig), Hochschullehrerin, 1080 Wien, Laudongasse 56/18,
und -----
2.) des Herrn Diplomingenieur Franz RYZNAR, geboren am 25. ---
(fünfundzwanzigsten) November 1958 (eintausendneuhundert-
achtundfünfzig), Architekt, ebenda wohnhaft, -----
wird hiemit bestätigt. -----
W i e n, am siebenten August eintausendneuhundertachtund-
neunzig (07.08.1998). -----



Carsten
Mag. Hans Joachim Kühbacher
als
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Andreas Klein
Wien-Neubau



BRZ.: 1869/1998

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Erich LICHTENWÖRTH, -
geboren am 30. (dreißigsten) Juni 1954 (eintausendneuhundert-
vierundfünfzig), Angestellter, 1070 Wien, Zieglergasse 1, ---
wird hiemit bestätigt. -----
W i e n, am zehnten August eintausendneuhundertachtundneunzig
(10.08.1998). -----



Carsten
Mag. Hans Joachim Kühbacher
als
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Andreas Klein
Wien-Neubau


 IMMOBILIENVERWALTUNG MAG. CHRISTIAN KRENAUER GESMBH
 MARIAHILFER STR. 57-59, 1060 WIEN, TELEFON 01/535 68 49

 An die
Wohnungseigentümer der Liegenschaft
 Laudongasse 56
 1080 Wien

 WIEN, AM 24.01.2017
 UNSER ZEICHEN: M:\00056\Protokoll\WE-Vers2017.doc

 IMMOBILIENVERWALTUNG
 MAG. CHRISTIAN KRENAUER
 GESELLSCHAFT M.B.H.

 GESCHÄFTSFÜHRER
 MAG. CHRISTIAN KRENAUER
 PROKURISTIN
 ALEXANDRA KRENAUER
 IMMOMEDIATORIN

 MARIAHILFER STR. 57-59/14
 1060 WIEN
 TELEFON 01/535 68 49
 FAX 01/535 68 49 - 17
 WWW.KRENAUER.AT
 VERWALTUNG@KRENAUER.AT

 BANKVERBINDUNG
 ERSTE BANK AG
 IBAN AT972011100002636042
 BIC GIBAATWW

 HG WIEN, FIRMENBUCH
 NR: 37 984i, DVR: 381055
 UID: ATU 59065816

 MITGLIED DES ÖSTERR.
 VERBANDES DER
 IMMOBILIENWIRTSCHAFT


PROTOKOLL

zur

EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

der Liegenschaft in

1080 Wien, Laudongasse 56

vom 23.01.2017

Anwesende oder vertretene Wohnungseigentümer:

Für die Immobilienverwaltung: Herr Klinger, BA

Tagesordnung der Versammlung:

- 1) Einleitung und Begrüßung
- 2) Finanzielle Situation
- 3) Rückblick
- 4) Vorausschau
 - 4.1.) Wasserentnahmestelle für Hausreinigung
 - 4.2.) Stiegenhausfenster
 - 4.3.) Aufzugsanierung und -wartung
 - 4.4.) Hof – Bodenbelag – Pflanzwannen – Begrünung
 - 4.5.) örtliche Bauaufsicht
- 5) Allgemeines - Aufzugsnutzung

1) Einleitung und Begrüßung

Herr Klinger, BA begrüßt die Anwesenden **recht herzlich** zu einer Eigentümerversammlung der Liegenschaft in 1080 Wien, Laudongasse 56 und [REDACTED] dass dieser dazu wieder die Räumlichkeiten des Islamischen Bildungs- und Kulturzentrums zur Verfügung gestellt hat.

2) Finanzielle Situation

Zur **finanziellen Situation** der Eigentümergeinschaft teilt Herr Klinger, BA einleitend mit, dass gemäß einer für die Eigentümerversammlung erstellten Hochrechnung die **aktuelle Höhe der Rücklage rund € 22.000,00** beträgt und die Abrechnungskreise der Bewirtschaftungskosten mit Guthaben schließen werden.

Die laufende **Dotierung der Instandhaltungsrücklage** beträgt derzeit € 1,00 /m² und wird somit ein **monatlicher Rücklagenbetrag** von insgesamt **€ 1.337,53** für die gesamte Liegenschaft eingehoben und soll, soweit keine derzeit nicht abschätzbaren Aufwendungen anfallen, die **aktuelle Vorschreibung** bis auf Weiteres **beibehalten** werden.

Auch heuer werden den Eigentümern sowohl die **Langfassung** als auch die **individuellen Anteilsabrechnungen 2016** und die **Vorschreibungen für das zweite Halbjahr 2017** zugestellt und können diesen dann die bezughabenden Salden sowie ein **etwaiger Vorsteuerabzug** entnommen werden.

Weiters können den **detaillierten Abrechnungsunterlagen** und der **Belegsammlung** auch die im abgelaufenen Kalenderjahr getätigten **Aufwendungen** entnommen werden.

Erfreulicherweise bestehen zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung **keine Rückstände einzelner Wohnungseigentümer**, die für die Eigentümergemeinschaft **gerichtlich geltend zu machen** wären.

3) Rückblick

Herr Klinger BA teilt den anwesenden Eigentümern mit, dass unter der technischen Begleitung von Herrn Arch. DI Ryznar **die in der letzten Versammlung besprochenen Punkte umgesetzt** wurden und übergibt das Wort an Herrn [REDACTED] der rückblickend die im letzten Jahr durchgeführten und von ihm koordinierten Erhaltungsarbeiten im Hause **kurz zusammenfasst**.

Da die **Attikarinne** an einer Stelle **undicht** war und somit Allmählichkeitsschäden (Vermorschungen) entstanden sind, war neben den **Fassadenausbesserungen**, dem **Streichen der Attika** und der **Restaurierung der Löwenköpfe** eine entsprechende **Sanierung unter Begleitung eines Statikers** notwendig.

Ebenso wurden die **Dachflächenfenster** auf Kosten der jeweiligen Wohnungseigentümer getauscht, die **Dachkuppeldeckung neu** hergestellt sowie die **Stufen im Haus saniert** und auch die **Fassade gemalt**.

4) Vorausschau

Erfreulicherweise erklärt sich Herr [REDACTED] weiterhin bereit, **der Eigentümergeinschaft die technische Betreuung** zur Verfügung zu stellen und werden folgende geplante Maßnahmen im Rahmen der Vorausschau präsentiert:

4.1.) Wasserentnahmestelle für Hausreinigung

Für die Hausreinigungsfirma soll **im Keller** eine **Wasserentnahmestelle mit Becken** und Anschluss an den Abwasserstrang (Kosten ca. € 1.640,00 netto) eingerichtet werden und sind die Anwesenden mit einer **Beauftragung auf kurzem Wege** einverstanden.

4.2.) Stiegenhausfenster

Ein Austausch der bestehenden Stiegenhausfenster gegen Isolierglasfenster wäre grundsätzlich vorteilhaft, allerdings sollen aufgrund der aktuellen finanziellen Situation die **Stiegenhausfenster** lediglich **gestrichen** werden.

Die diesbezüglichen Kosten schätzt Herr [REDACTED] auf ca. € 1.500,00 bis € 2.000,00 netto und sprechen sich alle Anwesenden **für eine entsprechende Beauftragung** aus.

4.3.) Aufzugsanierung und -wartung

Vom Aufzugssachverständigen Herrn [REDACTED] wurde empfohlen, sowohl das **Tragseil** durch die Fa. Füglistner zu **erneuern** als auch die **Ölwanne** zu **streichen** und **sollen auch** diese **Arbeiten**, nach Anbotseinholung, **beauftragt** werden.

Ebenso hat Herr [REDACTED] Rahmen der letzten Begutachtung mitgeteilt, dass eine **Reduzierung des Wartungsintervalls auf viermal jährlich** sinnvoll wäre und wird dies von der Verwaltung mit der aktuellen Betreuungsfirma ausverhandelt werden.

4.4.) Hof – Bodenbelag – Pflanzwannen – Begrünung

Herr [REDACTED] teilt mit, dass aufgrund des **rissigen Hofbodens** sowie der Tatsache, dass das Regenwasser über den **Hofgully nur langsam abfließt**, auch dieser Bereich samt Gully entsprechend zu sanieren ist.

Alle Anwesenden sprechen sich **für die Beauftragung der notwendigen Sanierungsarbeiten**, nach Einholung von Vergleichsanboten, aus.

Sollten die finanziellen Mittel der Eigentümergemeinschaft jedoch für eine **Neugestaltung des Hofes**, mit Pflanzwannen und Begrünung ausreichen, so wird von der Verwaltung in Abstimmung mit Herrn [REDACTED], nach Vorliegen bezughabender Kostenvoranschläge eine Befragung der Wohnungseigentümer, mittels schriftlichem **Umlaufbeschluss**, zu diesem **erweiterten Sanierungsumfang** erfolgen.

4.5.) Örtliche Bauaufsicht bei den Erhaltungsarbeiten

Herr [REDACTED] erklärt sich **erfreulicherweise bereit**, die Organisation und Überwachung der Instandhaltungsarbeiten in der Liegenschaft zum **stark reduzierten Honorar** in der Höhe von **5%** der jeweiligen Nettorechnungssummen, durchzuführen und wird **dieses Angebot** – wie auch bereits in den Vorjahren – **gerne weiterhin angenommen**.

5) Allgemeines - Aufzugsnutzung

Aus gegebenem Anlass teilen einige Anwesende, wie auch bei der letzten Versammlung neuerlich mit, dass – obwohl die Eigentümer der Wohnungseigentumsobjekte **Top 7, Top 9 und Top 11 keine Aufzugskosten** mittragen – **deren Bestandnehmer den Aufzug dennoch nutzen**.

Aus diesem Grunde **schlagen die Anwesenden vor**, dass sich **auch diese Wohnungseigentümer an den künftigen Kosten der Aufzugsanlage beteiligen** sollten.

Sollte von den Wohnungseigentümern, die sich derzeit nicht an den Aufzugskosten beteiligen, **kein Interesse** an einer künftigen Kostenbeteiligung bestehen, so ziehen einzelne Miteigentümer, bei weiterer Aufzugsnutzung durch die Bewohner, **auch rechtliche Schritte zur Unterlassung**, in Erwägung.

Herr Klinger, BA dankt den Anwesenden für die Teilnahme und **Herrn [REDACTED]** für die **gute Zusammenarbeit** und schließt die Versammlung.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme stehen wir bei weiteren liegenschaftsbezogenen Fragen zum Protokoll gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Immobilienverwaltung
Mag. Christian Krenauer Ges.m.b.H.


Michael Klinger, BA



An die
Eigentümer:innen der Liegenschaft
Laudongasse 56
1080 Wien

Wien, am 13.06.2022
Bearbeiter: Angelika Eissner-Eissenstein
Objekt: 56

*Personenbezogene Ausdrücke in diesem Schreiben
umfassen jedes Geschlecht gleichermaßen*

P R O T O K O L L

zur

E I G E N T Ü M E R V E R S A M M L U N G

der Liegenschaft

1080 Wien, Laudongasse 56

vom 13. Juni 2022

Anwesende oder vertretene Eigentümer:innen:

Für die Immobilienverwaltung: Michael Klinger BA und Angelika Eissner-Eissenstein

Einleitung und Begrüßung

Herr Klinger, B.A. eröffnet gemeinsam mit Frau Eissner-Eissenstein die Versammlung der Eigentümergemeinschaft 1080 Wien, Laudongasse 56 und dankt [REDACTED] wieder für die Möglichkeit die Räumlichkeiten des Islamischen Kulturzentrums nutzen zu dürfen.

Weiters dankt er den Anwesenden für deren Teilnahme und spricht sich, nach den herausfordernden vergangenen Monaten, erfreut über die Möglichkeit die Versammlung in Präsenz Abhaltung zu können aus.

Finanzielle Situation der Eigentümergemeinschaft

Zur finanziellen Situation der Eigentümergemeinschaft werden den Eigentümer:innen die Jahresabrechnungen 2021, denen die detaillierten Kostenaufstellungen, die jeweiligen Salden und ein allfälliger Vorsteuerabzug entnommen werden können, fristgerecht bis spätestens 30.06.2022 gelegt.

Gemäß einer für die Eigentümerversammlung erstellten Hochrechnung dotiert die Rücklage aktuell rund € 69.000,00.



Zum Zeitpunkt der Versammlung bestehen keine Rückstände einzelner Eigentümer, die gerichtlich geltend zu machen wären.

Vorschreibung der gesetzlichen Mindestrücklage

Gemäß der mit 01.01.2022 in Kraft getretenen Wohnrechtsnovelle 2022 zum Wohnungseigentumsgesetz 2002 schreibt der Gesetzgeber ab 01.07.2022 verpflichtend die Einhebung einer wertgesicherten Mindestrücklage in Höhe von 0,90 € pro m² Nutzfläche, vorgeschrieben nach dem jeweiligen Aufteilungsschlüssel, vor.

Dieser Betrag darf gegebenenfalls nur unter den Voraussetzungen, dass es sich bei der Liegenschaft um einen Neubau (max. 3 Jahre alt) handelt, die Liegenschaft in den letzten Jahren grundsanziert wurde oder die bereits vorhandene Ansparung überdurchschnittlich hoch ist, ausnahmsweise unterschritten werden.

Aktuell wird 1,00 € pro m² eingehoben und ist somit die Höhe der Vorschreibung der Mindestrücklage erfüllt.

Im Sinne der folgend besprochenen Themen, ist aber auch eine Senkung der Vorschreibungen nicht sinnvoll und soll daher der Betrag bis auf weiteres der Höhe nach unverändert beibehalten werden.

Aktuelles und Vorausschau

Verbesserung Objektsicherheit

Da es in den letzten Jahren wiederholt zu Einbrüchen in der Liegenschaft kam, regen einige Eigentümer:innen eine Verbesserung der Objektsicherheit an und hat der Miteigentümer Herr DI Brandstätter in diesem Zusammenhang eine kriminalpolizeiliche Beratung eingeholt.

Eine Maßnahme um für mehr Sicherheit zu sorgen, bestünde in der Möglichkeit das sogenannte Postschloss auf ein Begeh-Card Zutritts-System umzurüsten. Bei diesem System ist hausfremden Personen das Öffnen des Haustores nur mit einer entsprechenden Zutrittskarte möglich.

Weiters könnte auch ein Tausch der Schließzylinder der Türen in den allgemeinen Teilen zu einer Erhöhung der Sicherheit beitragen.

Die Anwesenden kommen vorerst überein diese Punkte im Rahmen der nächsten Versammlung erneut zu besprechen.

Umgestaltung Innenhof

Herr [REDACTED] präsentiert die Umgestaltungsmöglichkeiten des Innenhofs und wird im Anschluss an die Versammlung der Hof gemeinsam mit allen Teilnehmern begangen und besichtigt.

Geplant wäre unter anderem den Hofboden und im Zuge dessen den dort befindlichen Kanalbereich zu erneuern, die Hofwände zu sanieren, zwei hofseitige Fenster zu entfernen, Fahrradständer zu montieren sowie Pflanzentröge aufzustellen und diese zu begrünen.

Die Pflege der Pflanzen würde dankenswerterweise [REDACTED] übernehmen.

Die von [REDACTED] grob geschätzten Kosten, abzüglich der gegebenenfalls möglichen Förderung der Stadt Wien, belaufen sich auf rund 33.000,00 € brutto.

Herr Klinger, B.A. weist darauf hin, dass hinsichtlich des Verschließens der Fenster gegebenenfalls eine behördliche Genehmigung erforderlich und bei der Auswahl der Pflanzen darauf Bedacht zu nehmen ist, dass keine Beschädigung an der Feuermauer des Nachbarn entsteht.

Da für die Beauftragung dieser Arbeiten eine Beschlussfassung im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung erforderlich ist, kann diese sobald alle hierfür notwendigen Unterlagen vorliegen von der Verwaltung gerne veranlasst werden.

Allgemeines

Technische Betreuung durch den Miteigentümer Herrn [REDACTED]

Die bei der Versammlung anwesenden Eigentümer stimmen weiterhin der technischen Betreuung durch den Miteigentümer Herrn [REDACTED] zu und danken Herr Klinger, B.A. und Frau [REDACTED] für die sehr gute Zusammenarbeit.

Sanierung des Rinnenkessels

Herr [REDACTED] berichtet über die Notwendigkeit der Sanierung des Regenrinnenkessels und der Ergänzung eines Überlaufs. Die angebotenen Kosten belaufen sich auf rund € 1.500,00 und sind die anwesenden Eigentümer mit der Durchführung dieser Arbeiten einverstanden.

Vogelnest an der Fassade

Da sich an der straßenseitigen Fassade brütende Vögel befinden, wird Herr [REDACTED] die Entfernung des Nestes und die Anbringung von Taubenabwehrspitzen veranlassen.

Restmüllbehälter

Die Eigentümer berichten, dass die Anzahl der Restmüllbehälter reduziert werden könnte und soll an die Magistratsabteilung 48 ein diesbezüglicher Antrag zur Reduzierung um einen Restmüllkübel gestellt werden.

Aufzugsnutzung

Aus gegebenem Anlass teilen einige Anwesende, wie auch bei der letzten Versammlung neuerlich mit, dass – obwohl die Eigentümer der Wohnungseigentumsobjekte Top 7, Top 9 und Top 11 keine Aufzugskosten mittragen – deren Bestandnehmer den Aufzug dennoch nutzen.

Aus diesem Grunde schlagen die Anwesenden vor, dass sich auch diese Wohnungseigentümer an den künftigen Kosten der Aufzugsanlage beteiligen sollten.

Sollte von den Wohnungseigentümern, die sich derzeit nicht an den Aufzugskosten beteiligen, kein Interesse an einer künftigen Kostenbeteiligung bestehen, so ziehen einzelne Miteigentümer, bei weiterer Aufzugsnutzung durch die Bewohner, auch rechtliche Schritte zur Unterlassung, in Erwägung.

Gegensprechanlage

Einzelne anwesende Wohnungseigentümer berichten von Verbindungsproblemen bei der Gegensprechanlage und soll ein Elektriker mit der Behebung beauftragt werden.

Lagerungen in den allgemeinen Teilen

Aus gegebenem Anlass sind wir verpflichtet darauf hinzuweisen, dass in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft Fahrräder, Pflanzen sowie diverse andere Gegenstände nur in den dafür vorgesehenen Räumen abgestellt werden dürfen und die Besitzer widerrechtlich abgestellter Gegenstände gegebenenfalls für entstehende Schäden haften.

In einem Notfall steht die Sicherheit der Bewohner an oberster Stelle und kann das schnelle und geordnete Verlassen eines Gebäudes und ein ungehinderter, schneller Zugang für die Rettungskräfte, lebensrettend sein und können abgestellte Kinderwagen, Fahrräder, Pflanzen und vieles mehr den Weg für Rettungskräfte und Flüchtende verstellen oder zumindest zu Stolperfallen werden.

Alle Gegenstände, die Fluchtwege (Flure, Treppen und Ausgänge ins Freie, über die Menschen bei Gefahr bauliche Anlagen verlassen und sich in Sicherheit bringen können) einengen, umfallen können oder verschiebbar sind, sowie selbst Feuer fangen können, müssen laut dem Wiener Feuerpolizeigesetz entfernt werden.

Mobiliar und Sperrmüll kann an den Mistplätzen in Ihrer Umgebung für die entsprechende Entsorgung abgegeben werden.

Jene Wohnungseigentümer, die Ihre Wohnungen vermietet haben, werden ersucht dafür Sorge zu tragen, dass auch deren Mieter die Hausordnung einhalten, Gegenstände aus den allgemeinen Teilen entfernen und unbedingt auch deren Fahrräder im Fahrradabstellraum bis zu obigem Termin beschriften.

Rauchverbot in den allgemeinen Teilen

Das Rauchen in den Allgemeinteilen (wie z.B. dem Stiegenhaus, den Gängen, dem Aufzug, dem Keller, den Müllräumen, ...) ist nicht gestattet.

Auch in diesem Fall ersuchen wir jene Eigentümer, die Ihre Wohnungen vermietet haben, Ihre Mieter entsprechend zu informieren.

Diverses

Novelle 2022 zum Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002)

Herr Mag. Krenauer gibt ergänzend zu unserem Jahreswechsel-Rundschreiben einen kurzen Überblick über die per 01.01.2022 in Kraft getretene Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz 2002 und fassen wir die Änderungen nachstehend nochmals für Sie kurz zusammen:

Um den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern Änderungen an seinem WE-Objekt zu erleichtern, wird für bestimmte Maßnahmen eine Zustimmungsfiktion eingeführt und soll in diesen Fällen die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer als erteilt gelten, wenn sie von der geplanten Änderung durch Übersendung verständigt wurden und den Änderungen nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widersprochen wurde.

Dies kommt bei folgenden konkreten Änderungen zur Anwendung:

- einer barrierefreien Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft,
- der Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs, der Anbringung einer Solaranlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt,

- der Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Objekts sowie
- dem Einbau von einbruchssicheren Türen

Sollte ein Wohnungseigentümer, um die anderen Mit- und Wohnungseigentümer verständigen zu können, Auskunft über die Namen und die Zustellanschriften der anderen Wohnungseigentümer verlangen, sind ihm diese vom Verwalter bekanntzugeben, wobei E-Mail-Adressen jedoch nur mit Zustimmung des/der betreffenden Wohnungseigentümers weitergegeben werden dürfen.

Weiters besteht für den Verwalter zukünftig die Möglichkeit für die Teilnahme an Eigentümerversammlungen auch die elektronische Kommunikation (z.B. Videokonferenz, Zoom-Meeting, ...) anzubieten.

Wie bereits oft von Eigentümern gewünscht wurde, kann für den Fall, dass größere Verbesserungs- und Erhaltungsarbeiten durch eine Kreditaufnahme finanziert werden, der Verwalter den Wohnungseigentümern die anteilige Zahlung des auf ihren Anteil entfallenen Teils auch direkt ermöglichen und erfolgt die Kreditfinanzierung dann ausschließlich von den anderen Wohnungseigentümern.

Wohnungseigentümer von Geschäftsräumlichkeiten, bei denen die Nutzwerte vor dem WEG 2002 um das dreifache angesetzt wurden, wird die Novelle die Möglichkeit bis zum Ablauf des Jahres 2024 eine Neufestsetzung der Nutzwerte zu beantragen, bieten.

Nachfolgende Änderungen bei der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft sowie der bereits oben beschriebenen Dotierung einer Mindestrücklage werden mit 1. Juli 2022 gültig:

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer:innen ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen.

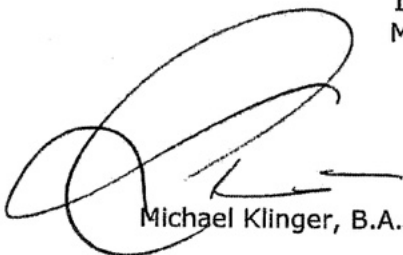
Ende der Eigentümerversammlung

Herr Klinger, B.A. und Frau Eissner-Eissenstein danken den Anwesenden für ihr Interesse und schließen die Versammlung.

Mit der Bitte um Kenntnissnahme stehen wir bei liegenschaftsbezogenen Fragen gerne zur Verfügung und zeichnen

mit freundlichen Grüßen

Immobilienverwaltung
Mag. Christian Krenauer Ges.m.b.H.



Michael Klinger, B.A.



Angelika Eissner-Eissenstein
Staatlich geprüfte Immobilienverwalterin



An die
Eigentümer:innen der Liegenschaft
Laudongasse 56
1080 Wien

Wien, am: 08.04.2024
Bearbeiter: Angelika Eissner-Eisenstein
Objekt: 56 – EN2320/2022

PROTOKOLL

zur

EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

der Liegenschaft 1080 Wien, Laudongasse 56

vom

08. April 2024

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Protokoll darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogenen Bezeichnungen nur in weiblicher oder männlicher Form angeführt sind, soll die Einbeziehung der jeweils anderen Geschlechter in gleicher Weise verstanden werden.

Teilnehmende oder vertretene Eigentümer:



Für die Immobilienverwaltung:

Michael Klinger, BA und Angelika Eissner-Eissenstein

Einleitung und Begrüßung

Herr Klinger, BA und Frau Eissner-Eissenstein eröffnen gemeinsam die Versammlung der Eigentümergemeinschaft 1080 Wien, Laudongasse 56 und danken Herrn [REDACTED] für die Möglichkeit die Räumlichkeiten des Islamischen Kulturzentrums nutzen zu dürfen.

Finanzielle Situation der Eigentümergemeinschaft

Zur finanziellen Situation der Eigentümergemeinschaft gibt Herr Klinger B.A. bekannt, dass die individuellen Jahresabrechnungen 2023 den Eigentümern fristgerecht bis 30.06.2024 übermittelt werden.

Gemäß einer für die Eigentümerversammlung erstellten Hochrechnung beläuft sich das Guthaben der Rücklage aktuell auf rund 90.000,00 €.

Aufgrund der durchgeführten Reparaturen an der Aufzugsanlage im Jahr 2023 ergibt sich im Rahmen der Jahresabrechnung 2023 eine Nachzahlung für jene Eigentümer die sich an den Kosten des Aufzugs beteiligen. Diese Nachforderung soll zum Teil mit den Einmalzahlungen, die von den neu in die Aufzugsvereinbarung eingetretenen Eigentümern geleistet wurden, getilgt werden.

Zu diesem Thema regt Herr Klinger, BA die Schaffung einer gesonderten Aufzugsrücklage an und sprechen sich die teilnehmenden Eigentümer, aufgrund der finanziellen Situation, für die Realisierung ab Juli 2024 in Höhe von 0,13 € pro Nutzfläche pro Monat aus.

Vorschreibung der gesetzlichen Mindestrücklage

Wie bereits mit dem Jahreswechselrundschreiben 2022 informiert, schreibt die Novelle 2022 zum Wohnungseigentumsgesetz 2002 seit 01.07.2022 die zwingende Einhebung einer gesetzlichen Mindestrücklage in Höhe von aktuell 1,06 € pro m² Nutzfläche vor, welche seit 2024 alle zwei Jahre indexiert wird.

Zum Zeitpunkt der Versammlung wird eine Rücklage in Höhe von 1,06 € pro m² Nutzfläche vorgeschrieben und entspricht dies den gesetzlichen Anforderungen.

Vorschreibungsrückstände

Aktuell bestehen keine Rückstände einzelner Eigentümer, die gerichtlich geltend zu machen wären.

Aktuelles und Vorausschau

Sanierung und Umgestaltung Innenhof

Herr Arch. DI Ryznar informiert die anwesenden Eigentümer im Rahmen der Versammlung über den aktuellen Stand sowie über die Projektdetails der Sanierung und Umgestaltung des Innenhofs.

Aufgrund der starken Preisanstiege in der Baubranche und der gleichzeitigen Auslastung der Baufirmen konnte die Realisierung bis dato noch nicht verwirklicht werden.

Herr [REDACTED] übergibt im Rahmen der Versammlung die Projektkostenaufstellung welche die aktuell angebotenen Preise beinhaltet.

Im Zuge der Hofumgestaltung werden Fahrradaufsteller errichtet, die das Abstellen von voraussichtlich zehn Fahrrädern ermöglichen und der Hofboden saniert sowie ein Kanalanschluss hergestellt. Weiters wird die Mauer zum Nachbarhaus gesichert, neue Pflanzentröge errichtet und die Hoftüre instandgesetzt.

Um die für voraussichtlich Juli 2024 geplante Hofumgestaltung zu realisieren finden Sie in der Beilage die bereits erwähnte, aktuelle Projektkostenaufstellung über 46.256,00 € brutto, den Projektplan, die Angebote der jeweiligen Gewerke, das Angebot für die Baukoordination durch Herrn Arch. DI Ryznar sowie ein diesbezügliches Beschlussfassungsformular mit der Bitte um fristgerechte, unterfertigte Retournierung **bis spätestens 31.05.2024**.

Außenfenster Top 15

Im Rahmen der Versammlung äußern die Eigentümer der Wohnung Top 15 den Wunsch die Außenfenster neu streichen zu lassen und werden die notwendigen Arbeiten von der durch die Verwaltung vertretene Eigentümergemeinschaft veranlasst.

Eine Abstimmung der weiteren Vorgehensweise, insbesondere betreffend der Auftragserteilung und der Rechnungsabwicklung, erfolgt direkt zwischen den betroffenen Eigentümern und der Immobilienverwaltung.

Beschattung an Außenfenstern

Für die Errichtung von Beschattungsmaßnahmen durch Einzelne ist die Zustimmung aller Miteigentümer notwendig und können für eine etwaige Zustimmungseinholung auf Anfrage die Postzustelladressen an die interessierten Eigentümer weitergeleitet werden.

Herr [REDACTED] wird einen Termin mit dem Kundenbetreuer der Firma Hella organisieren und die Möglichkeiten für die einheitliche Errichtung von Fensterbeschattungen erörtern.

In diesem Zusammenhang sprechen sich die anwesenden Eigentümer für den Erhalt eines einheitlichen Erscheinungsbildes aus.

Betreuung durch [REDACTED]

Die an der Versammlung teilnehmenden Eigentümer stimmen weiterhin einer technischen Unterstützung durch den Miteigentümer Herrn [REDACTED] zu.

Lichtschacht

Aufgrund der starken Abplatzungen des Putzes im Lichtschacht der Liegenschaft wird Herr [REDACTED] nochmals eine mögliche Sanierung mit einem Baumeister besprechen.

Gegensprechanlage

Herr [REDACTED] verfügt über den Schlüssel des Gegensprechanlagen-Tableaus, weshalb er auf Wunsch der anwesenden Miteigentümer die Erneuerung der Beschriftungen durchführen wird und sollen zukünftig ausschließlich die Top Nummern angeführt werden.

alte Fahrräder im Hof und im allgemeinen Kellerraum

Da sowohl im Hof der Liegenschaft als auch im allgemein zugänglichen Kellerraum anscheinend unbenutzte Fahrräder abgestellt sind, werden hiermit alle Eigentümer aufgefordert ihre Fahrräder gut sichtbar mit ihrem Namen und der Top-Nummer zu beschriften und wird hierfür eine Frist bis **30.06.2024** gesetzt.

Im Vermietungsfall wird um Weiterleitung an den Wohnungsbewohner ersucht.

Diese Aufforderung wird zusätzlich in der Liegenschaft mittels eines Aushangs bekannt gegeben.

Nach Ablauf der oben genannten Frist werden die ungekennzeichneten Räder als herrenlos betrachtet und zu Lasten der Betriebskosten entfernt, sechs Monate zwischengelagert und anschließend endgültig entsorgt werden.

Ende der Eigentümerversammlung

Ergänzend zu den allgemeinen Kommunikationswegen mit der Verwaltung möchten wir auch die persönlichen Kontaktdaten von Frau Eissner-Eissenstein, um diese auf kurzem Wege erreichen zu können, bekanntgeben:

E-Mail: angelika.eissner@krenauer.at
Tel.: +43 1 535 68 49 - **DW 23**

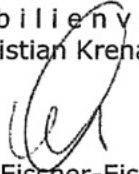
Herr Klinger BA und Frau Eissner-Eissenstein danken den Eigentümern für ihr Interesse und schließen die Versammlung.

Zur Schonung der Umwelt und zur Verwaltungsvereinfachung wird das bezug habende Protokoll, ebenso wie die sonstigen Unterlagen, den Eigentümern bevorzugt elektronisch zugestellt.

Wenn Sie die elektronische Zustellung allerdings nicht wünschen, senden Sie uns bitte eine inländische Postanschrift mit dem Betreff „Post-Zustellung“ und ihrer Liegenschaft an unsere Kanzlei oder an verwaltung@krenauer.at und würden wir dann für Sie auf postalische Kommunikation umstellen.

mit freundlichen Grüßen

Immobilienverwaltung
Mag. Christian Krenauer Ges.m.b.H.



Angelika Eissner-Eissenstein

Beilage
Projektunterlagen „Sanierung und Umgestaltung Innenhof“
Umlaufbeschluss „Sanierung und Umgestaltung Innenhof“

An die
WEG Laudongasse 56
Vertreten durch IV Krenauer
Mariahilfer Straße 57-59/14
1060 Wien

Wien, 23.04.2024
610-24 ry

Hofsanierung und Umgestaltung Laudongasse 56

Vorgesehene Maßnahmen:

A. Baumeisterarbeiten:

Entfernung des bestehenden und Erneuerung des Hofbodens
Erneuerung der Entwässerung
Sanierung der Mauer und der Mauerkrone gegen Haus Laudongasse 58
Schaffung eines ca. 50 cm breiten Pflanztroges entlang der Mauer zum Nachbarhaus Bennogasse
Schließen von ungenutzten Fensteröffnungen in der nordseitigen Hoffassade
Aufstellen von Fahrradständern

B. Installationsarbeiten

Winterfeste Wasserzuleitung zum Pflanztrog

C. Hoftüre

Eine Überprüfung der Hoftüre hat ergeben, dass eine Sanierung der bestehenden Holztüre und des Türstocks unwirtschaftlich und nicht dauerhaft ein kann. Es ist daher der Austausch der Türe durch eine Aluminiumtüre in gleicher Farbe vorgesehen.

D. Bepflanzung

Vorgesehen ist die Bepflanzung des Troges entlang der Mauer zur Liegenschaft Bennogasse mit winterharten, pflegeleichten Gewächsen und der Einbau einer einfachen Bewässerung.

G. organisatorische Abwicklung

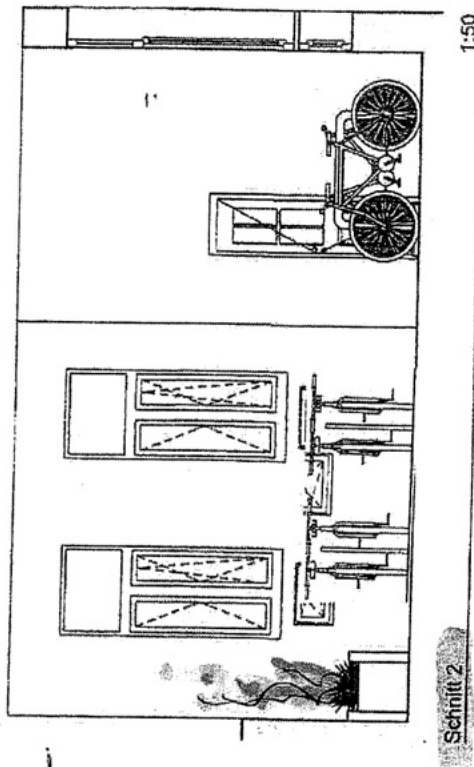
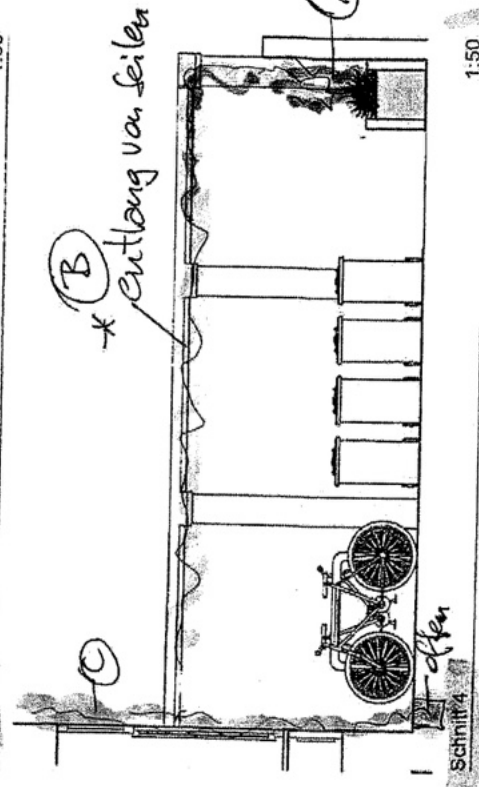
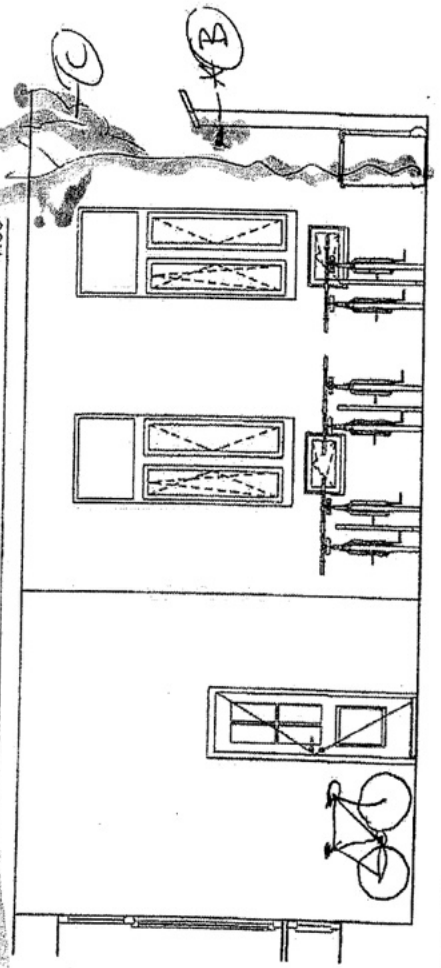
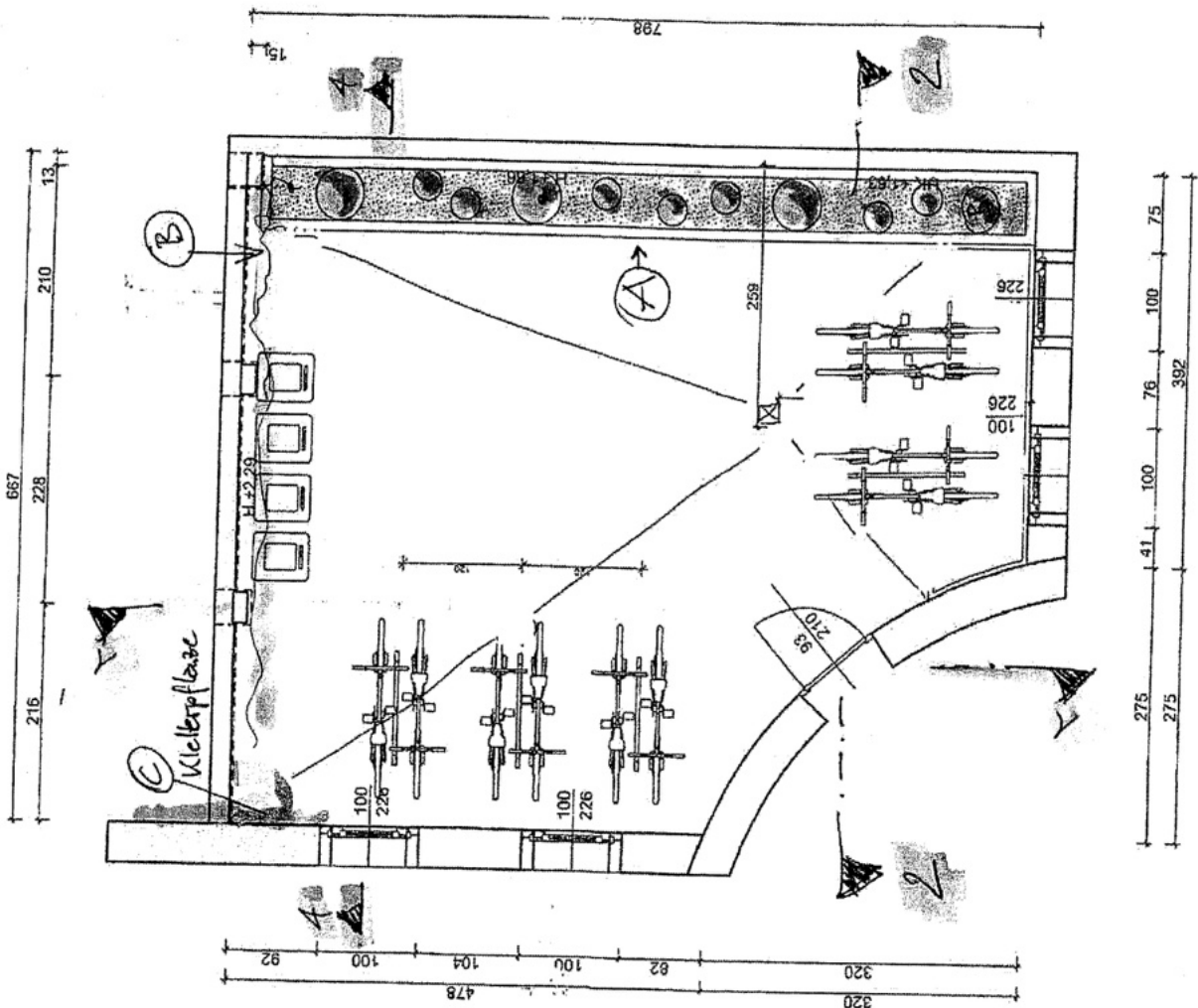
Bauorganisation, Aufsicht, Rechnungskontrolle und Fördereinreichung durch aap.architekten ist vorgesehen.

Gezeichnet



Stand: 3.5.2023

Hof Landungasse 56 / 1080 Wien



Hofsanierung und Begrünung Laudongasse 56

Stand: 23.04.2024

a	b	c	d	e	f	g	h
Gewerk	Firma	Schätzung	Anbot	Anmerkung	nach NL/Aufschlag	Vergabe- vorschlag	Skonto nach Ust
A	Baumeister	sa.fa - Bau	€ 28 000	€ 27 081 -5 % NL / -3 % Sk	€ 25 726	€ 25 726	€ 926
		BM Z best	€ 31 006	kein NL, -2% Sk	€ 31 006		
		BM Pongratz	€ 31 274	NL -6 % / -3% Sk	€ 29 397		
B	Installateur	Wasseranschluss Hof - Fa. Pamperl	€ 1 500	€ 825 -2%Sk	€ 825	€ 825	€ 20
C	Tischler	Hoftüre reparieren, streichen, Fa.	€ 1 500	€ 3 120 neue Metalltüre empfohlen / -2% Sk	€ 3 120	€ 3 120	€ 75
D	Bepflanzung	Fa. Friecke	€ 3 000	€ 2 775	€ 2 775	€ 2 775	
E	Unvorhergesehenes ca. 10 % von:	€ 34 000				€ 3 400	
G	Bauorganisation, Aufsicht, Abrechnung	€ 3 400	€ 3 220	NL ca. 14 %	€ 2 700	€ 2 700	

alle Beträge gerundet

20 % Mwst.

Brutto

Förderung	Stadt Wien				voraussichtlich	-€ 3 200	
		Belastung Haus				€ 43 056	vor *)

€ 46 256

€ 38 546

€ 7 709 tw. absetzbar *)



HOF SANIERUNG
LAUDONGASSE 56

Ⓐ 1/3
SA.FA Bau OG
Porzellangasse 20/2/26
1090, Wien
office@safa.wien
01 2760190
ATU74919225

WEG Laudongasse 56
z.Hd. Immobilienverwaltung Krenauer
Mariahilferstraße 57-59
1060 Wien

Wien am 27.04.2023

Unsere DGNR: 57646473
Unsere UID-Nr.: ATU74919225
Ihre UID-Nr.: ATU
Unser Zeichen: AA

Angebot NR.: 15/2023

BVH: Laudongasse 56 - 1080 Wien

Sehr geehrte Damen und Herren,
Auf Grund Ihrer Anfrage übermitteln wir Ihnen nachfolgend unser Angebot für das oben genannte Bauvorhaben.

Pos.Nr.	Bezeichnung	Menge EH	Lohn	Sonstiges	Betrag in €
1	Einrichten der Baustelle	1,00 Pa			€ 550,00
2	Bestehende Betonplatten rausstemmen und entsorgen	1,00 Pa			€ 2.035,00
3	Demontage von WDVS Sockel ca. 30cm hoch inkl. Entsorgung. Kellerwand außen ca. 20m ² isolieren. Ergänzen von WDVS (XPS Platte). Spachteln, Netzen und Abreiben mit Silicatputz.	1,00 Pa			€ 2.882,00
4	Bestehenden Hofgully sowie das Kanalrohr bis zum Keller demontieren und entsorgen. Verlegen von neuem Kanalrohr inkl. Einlaufgully	1,00 Pa			€ 1.397,00
5	Herstellen eines Unterbaus für neue Pflastersteine. Liefern und Verlegen von neuen Pflastersteinen auf das Kiesbett inkl. Sandverfugung. Im Bereich der Fahrradständer liefern und verlegen von Rasengittersteinen sowie Verfüllen mit Kies	1,00 Pa			€ 5.236,00

Bankverbindung: Erste Bank/Sparkasse IBAN: AT26 2011 1841 9482 9100 BIC: GIBAATWWXXX

UID-Nummer: ATU74919225 Zahl- und Klagbar in Wien

SA.FA Bau OG

Porzellangasse 20/2/26

1090, Wien

office@safa.wien

01 2760190

ATU74919225

Pos.Nr.	Bezeichnung	Menge EH	Lohn	Sonstiges	Betrag in €
6	Liefern und Montieren von 55tk Fahrradständern (Wiener Bügel)	1,00 Pa			€ 1.496,00
7	Herstellen von einem Pflanzentrog mit Schallsteinen ca 8m lang und 0,5m hoch inkl. Fundament, Rost, Bewehrung, Isolierung sowie Streichen mit Fassadenfarbe vom Trog und bestehender Grenzmauer weiß	1,00 Pa			€ 4.004,00
8	Sanieren von bestehender Ziegelwand inkl. Mauerkrone sowie neue Verblechung ca. 7lfm	1,00 Pa			€ 2.651,00
9	Schließen von 2Stk Fenstern hofseitig inkl. Verputzarbeiten und Gerüstung	1,00 Pa			€ 1.012,00
10	Verfugen des Keller-Ziegelmauerwerks inkl. Reinigung	30m2		€ 86,35	€ 2.590,50
11	Regiestunden Facharbeiter	10,00 Std	€ 51,50		€ 515,00
12	Regiestunden Hilfsarbeiter	10,00 Std	€ 46,50		€ 465,00
13	Verfliesen eines Podests beim Hofausgang mit rutschsicheren Fliesen ca 2m2	1,00 Pa			€ 612,00

Bankverbindung: Erste Bank/Sparkasse IBAN: AT26 2011 1841 9482 9100 BIC: GIBAATWWXXX

UID-Nummer: ATU74919225 Zahl- und Klagbar in Wien

Pos.Nr.	Bezeichnung	Menge EH	Lohn	Sonstiges	Betrag in €
14	Streichen der Hoffassade ca 12,6mx3,5m - 44m2 mit Fassadenfarbe weiß	1,00 Pa			€ 1.149,00
15	Liefern und Montieren von 25tk Stahlseil für Kletterpflanzen an der Grenzmauer inkl. Befestigungsmaterial	1,00 Pa			€ 486,00
	NETTO				€ 27.080,50
	UST				€ 5.416,10
	BRUTTO				€ 32.496,60

Wir hoffen Ihnen mit diesem Angebot gedient zu haben und würden uns freuen, Ihren geschätzten Auftrag zu erhalten

Mit freundlichen Grüßen

<p>27,080,50</p> <p>- 5% NL</p> <hr style="width: 50%; margin-left: 0;"/> <p>25.726,48</p> <p>+20%</p> <hr style="width: 50%; margin-left: 0;"/> <p>30.871,77</p>	<p>NL - 5%</p> <p>SK - 3% (14 Tage)</p> <p><u>BESTBIETER</u></p> <p>BITTE BEACHTEN</p> <p>SK - 5% 14 Tage (€ 926,15)</p> <p style="text-align: right;">22/04/24</p>
---	---

Bankverbindung: Erste Bank/Sparkasse IBAN: AT26 2011 1841 9482 9100 BIC: GIBAATWWXXX

UID-Nummer: ATU74919225 Zahl- und Klagbar in Wien

HOFGARTENLEITUNG
LAUDONGASSE 56

3



WEG Laudongasse 56
Laudongasse 56
1080 Wien

Seite : 1
Datum : 21.04.2024
Kunden-Nr. : 20127

ANGEBOT - Nr.: 230078

Angebot über versetzen der Hofgartenleitung

Sehr geehrte Damen und Herren,
aufgrund Ihrer Anfrage erlauben wir uns, Ihnen folgendes Angebot zu legen:

Position	Menge	Einh.	Bezeichnung	E-Preis	G-Preis
Titel 001: Versetzen der Hofgartenleitung					
Titel 1: Einbauteile					
101	1,00	Stück	Kemper Frostsi.Aussenarm. 1/2" 260-530mm RG Bausatz m.Bediengriff als XL-Variante	126,23	126,23
102	6,00	m	Systemrohr FlowFit d 20mm vorgedämmt mit 13mm Dämmung blau, in Rollen je 50m		
			Inkl. Form und Verbindungsstücke samt Befestigungsmaterial	17,51	105,06
			Titel 1: Einbauteile		231,29
Titel 2: Montage					
201	1,00	Pau	Montage Inkl. Fahrzeugpauschale	594,00	594,00
			Titel 2: Montage		594,00
Titel-Zusammenstellung					
			Titel 1: Einbauteile		231,29
			Titel 2: Montage		594,00

Bankverbindung: Inh.: Stefan Pamperl • Raika Retz-Pulkatal • IBAN: AT63 3271 5000 0062 8008
Stefan Pamperl • 2051 Zellendorf 252 • UID-Nr.: ATU80027249
Tel.: +43 664 54 26 818 • E-Mail: office@pamperl-installationen.at • Web: www.pamperl-installationen.at

ANGEBOT - Nr.: 230078

Seite: 2

Netto-Summe	€	825,29
20,00 % USt.	€	165,06
Gesamt-Betrag	€	990,35

Zahbar sofort rein netto ohne Abzug

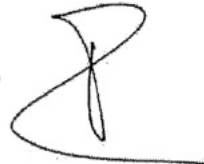
Bitte beachten Sie, dass das vorliegende Angebot nur bis zum 21.05.2024 gültig ist.

bis 06/24

14 Tage / SK -2%

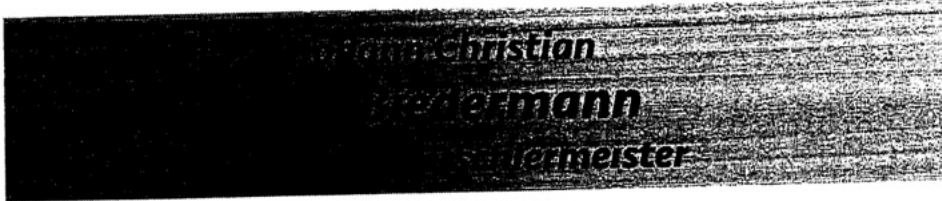
ANGEBESSEN

23/04/24



HOFTSANIERUNG
LAUDONGASSE 56

© 1/2



A-3862 Eisgarn
Tel.: 0664/2718027
j.biedermann1@gmx.net
UID: ATU70031501

Eisgarn,

18.04.2024

An
WEG Laudongasse 56
1080 Wien

Anbot 01/2024

Projekt: Hoftür

Menge EH Bezeichnung

Pos.01 1 Stück Sanierung der Bestandstür,
diverse Holzteile erneuern
kitten, schleifen 2mal lackieren
Material
Arbeitszeit geschätzt
Sanierung der Bestandstür

30 STD € 275,00 Pos.01
€ 1 650,00 Optional
€ 1 925,00

Pos.02 1 Stück Aluminium Türelement 1100 x 2020mm
Einflg. Tür nach aussen rechts
Drücker/Drücker, Sperrzylinder bauseits
beidseitig gleichfarbig Ral: lt. Kollektion
unten Füllung oben 2 fach Glas Ug1,1 satinato
Aluminiumtüre
Arretierungshaken
Montage im bauseitig vorbereiteten Rohbauloch
An- und Abfahrt 2 Mann inkl. Werkzeug
Summe Aluminiumtüre

*dauerhaft haltbar
Austausch empfohlen*

€ 2.165,00
€ 45,00
€ 660,00
€ 250,00
€ 3.120,00 ✓
€ 3.120,00 ✓
€ 624,00 ✓
€ 3.744,00 ✓

Nettobetrag

20% MwSt.

ZAHLUNGSBETRAG

Skonto -2% (14 Tage)

Obige Waren bez. Leistungen bleiben bis zur gänzlichen Bezahlung unser Eigentum Gerichtsstand:
3950 Gmünd. Reklamationen bei Fakturen oder Leistungen können nur innerhalb von 8 Tagen
berücksichtigt werden. Bei Zahlungsverzug werden 10% Zinsen pro Monat angelastet.
Der Käufer/Besteller verpflichtet sich im Fall seiner Säumigkeit dem Verkäufer/Lieferanten
die Mahn und Inkassospesen des Kreditschutzverbandes von 1870 zu ersetzen.
Bankverbindung: Volksbank Litschau IBAN: AT40 4300 0000 0571 0819 BIC:VBOEATWW

Ich freue mich auf Ihren Auftrag!

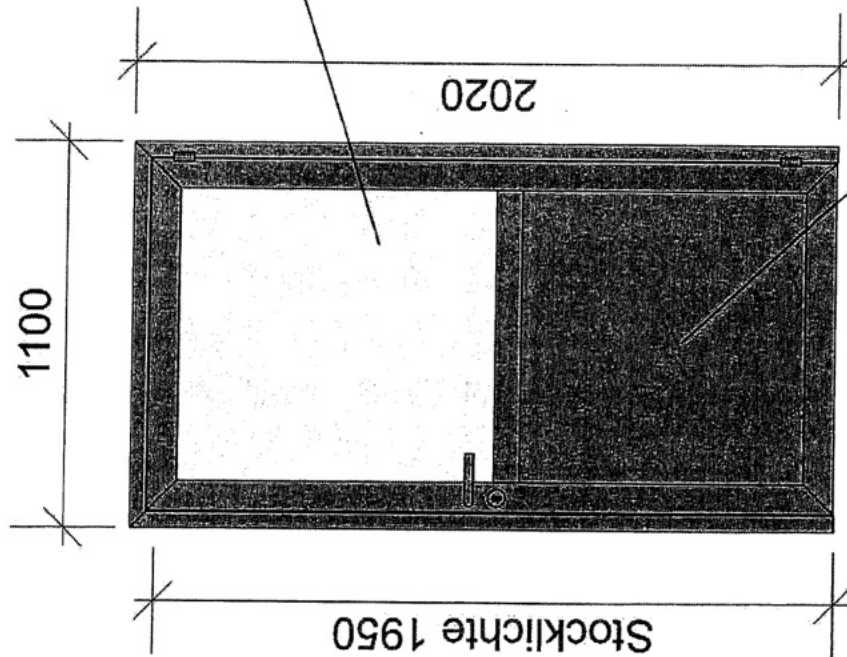
Bitte BEAUFTRAGEN

22/04/24

Außenansicht

WEG Laudongasse 56
1080 Wien

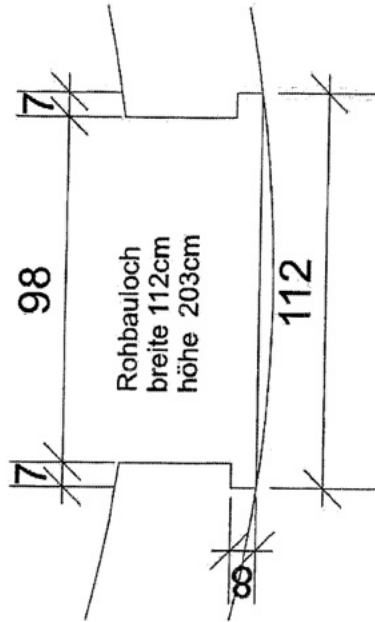
Nebeneingangstüre



1 Stk Aluminium Portal
Öffnungsrichtung: nach Aussen rechts
beidseitig : RAL 7042 Verkehrsgrau A

Sperrzylinder bauseits

GLAS: 2 Scheiben Ug 1,1 Satinato
Drücker/Drücker



Stocklichte 960

Füllung: beidseitig
RAL 7042 Verkehrsgrau A

Johann Christian Biedermann
Tischlermeister
Wienerstraße 63
A-3862 Eisgarn

18.04.2024 1:20



GRÜNDÄCHER & GARTENGESTALTUNG GMBH

OPTIGRÜN

An
Hausinhabung Laudongasse 56
z.Hd. Arch Franz Ryznar
Laudongasse 56/18
1070 WIEN

Angebot

GG, Hofgestaltung, Laudongasse 56, 1070 Wien

Projekt-Nr.	Knd.-Nr.	Ansprechpartner	Telefon	Datum	Seite
14683	11765	Maria Antoni	0676/847 683 208	11.04.2024	1 - 3

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wie besprochen sende ich Ihnen unser Angebot.

Position	Bezeichnung	Menge Einh	E.-P.	G.-P.
1	Hofflächen aufbrechen Pflanztrog aufmauern, evtl Dichtschrämme herstellen erfolgt bauseits			
2	zuätzliche Noppenfolie einlegen in allen Wand bzw Maueranschlüssen			
	ca.	4,00 m2	€ 6,90	€ 27,60
3	Befüllen der Tröge mit Extensivsubstrat als Drainageschicht Schichthöhe ca 15 cm			
	ca.	0,60 m3	€ 235,00	€ 141,00
4	Filtervlies liefern und verlegen			
		4,00 m2	€ 4,20	€ 16,80
5	Pflanzsubstrat liefern und einbringen ca. 1,4 m3 für Pflanztröge (Schichtstärke ca 35cm) ca. 0,5 m3 für Beet			
	ca.	1,80 m3	€ 260,00	€ 468,00
Übertrag				653,40 €



(D) 2/3

Angebot

GG, Hofgestaltung, Laudongasse 56, 1070 Wien

Projekt-Nr.	Knd.-Nr.	Ansprechpartner	Telefon	Datum	Seite
14683	11765	Maria Antoni	0676/847 683 208	11.04.2024	2 - 3

Position	Bezeichnung	Menge	Einh	E.-P.	G.-P.
				<u>Übertrag</u>	<u>653,40 €</u>
6	Gehölze liefern, lt. Pflanzvorschlag DI. Haas 2 Stk. Flieder 2 Stk. Lenzbeere 1 Stk. jap. Ahorn 5 Stk. Hortensien 2 Stk. Kletterpflanzen nach Absprache Containerware				
		1,00	pauschal	€ 425,00	€ 425,00
7	Blütenstauden liefern, lt. Pflanzvorschlag DI. Haas 6 Stk. Elfenblume 6 Stk. Geranium 6 Stk. Purpurglöckchen 6 Stk. Hainsimse				
		1,00	pauschal	€ 180,00	€ 180,00
8	alle Pflanzen setzen				
		1,00	pauschal	€ 195,00	€ 195,00
9	Mulchung mit Aktiv-Holzfaser, ca 3 cm				
		4,00	m2	€ 15,50	€ 62,00
10	Bewässerung liefern und montieren inkl. Gardena Bewässerungscomputer inkl. 2er Verteiler, ca. 10 lfm Blindschlauch, ca 9 lfm Tropfschläuche und Verbinder				
		1,00	pauschal	€ 450,00	€ 450,00
11	Kletterhilfen montieren, ca. 7 lfm Stahlseil mit Ankersockeln, Alu/Nirosta				
		7,00	lfm	€ 80,00	€ 560,00
12	Rüstzeiten, An/Abfahrten				
	ca.	2,00	Tag	€ 125,00	€ 250,00
				Summe Netto	€ 2 775,40
				zuzüglich 20,00% MwSt auf € 2 775,40	€ 555,08
				Brutto-Betrag	€ 3 330,48

Angebot

GG, Hofgestaltung, Laudongasse 56, 1070 Wien

Projekt-Nr.	Knd.-Nr.	Ansprechpartner	Telefon	Datum	Seite
14683	11765	Maria Antoni	0676/847 683 208	11.04.2024	3 - 3

Alternativ- oder Eventualpositionen sind in den Summen nicht enthalten.
Alle Preise gelten bis Ende 2020.

Zahlungskonditionen:

Ein Drittel der Auftragssumme bei Baubeginn, ein Drittel nach Baufortschritt,
Rest nach Rechnungslegung innerhalb von 7 Tagen ab Rechnungsdatum.
Zahlbar und klagbar in Klosterneuburg. Verzugszinsen: 1,25% pro Monat
Bankverbindung: Bank Austria, IBAN: AT68 1100 0034 4348 2900, BIC: BKAUATWW

Für zusätzlich in Auftrag gegebene Arbeiten verrechnen wir folgende Tarife:
Regie: Gärtner- oder Technikerstunde: Euro 67,- Helferstunde: Euro 60,-
Fahrtspesen: LKW inkl. Fahrer Euro 4,80 pro km
PKW inkl. Fahrer Euro 3,60 pro km

Datenschutz:

Aufgrund der neuen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) dürfen wir Sie darüber informieren, dass wir
beim Abwickeln Ihrer Anfragen oder Aufträge einige Daten wie Namen, Adressen, Telefonnummern, E-Mail,
Bankdaten und UID-Nummern speichern müssen.

Zur Durchführung von Aufträgen kann es nötig sein, einige dieser Daten an Mitarbeiter oder
Transportunternehmen weiterzugeben.

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten zur Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen (z.B. Handels-
und steuerrechtliche Aufbewahrungspflichten) aber geben diese nicht an Dritte weiter.

Gemäß § 17 DSGVO können Sie jederzeit die Löschung einzelner personenbezogener Daten verlangen.

Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen der Unternehmen im Garten-, Landschafts- und
Sportplatzbau (ABG).

Ich hoffe, dass Ihnen dieses Angebot entspricht und stehe für nähere Auskünfte gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Maria Antoni

Bei Auftragserteilung bitten wir Sie, ein unterzeichnetes Exemplar an
uns zurückzusenden.

Auftragserteilung für folgende Positionen:.....

Gewünschter Ausführungszeitraum:.....

Datum: Unterschrift:

An die
WEG Laudongasse 56
Vertreten durch IV Krenauer
Mariahilfer Straße 57-59/14
1060 Wien

Wien, 23.04.2024
610-24 ry

**HONORARANBOT Sanierung des Innenhofes im Haus
Laudongasse 56, 1080 Wien
Projektumsetzung**

Die Vorbereitung des Projekts „Innenhofsanierung“ erfolgte im Rahmen der Beauftragung zur Organisation von allgemeinen, bautechnischen Arbeiten im Haus.

Nach erfolgter Zustimmung zur Umsetzung durch die Eigentümergemeinschaft bieten wir die Organisation, Beaufsichtigung und Rechnungsprüfung der Arbeiten an. Den Aufwand für diese Arbeiten schätzen wir wie folgt ein:

Organisation der Arbeiten:	15 Std
Örtliche Bauaufsicht:	5 Std
Abrechnung:	5 Std
<u>Förderantrag und Abwicklung:</u>	<u>5 Std</u>
Geschätzter Gesamtaufwand:	30 Std.

Der Stundensatz für Architektenleistungen beträgt laut Honorarordnung: €107,34

Wir bieten die Durchführung der Arbeiten zu einem

Pauschalbetrag von € 2.700.- (+20 % Ust)

Die angebotene Pauschale entspricht einem Nachlass von ca. 15 %

Gezeichnet



Arch. DI Franz Ryznar
aap.architekten

Zum Zeichen ihres Einverständnisses ersuchen wir um Gegenfertigung dieses Honoraranbots.

Auftraggeber Wien, den

per E-Mail an: verwaltung@krenauer.at

oder per Post retour an:

EG 1080 Wien, Laudongasse 56
z.H. IV Mag. Chr. Krenauer GmbH
Mariahilfer Straße 57-59/12-14
1060 Wien

oder per Fax an: 01/535 68 49-17

UMLAUFBESCHLUSS

der Eigentümergemeinschaft 1080 Wien, Laudongasse 56

Frist bis 31.05.2024

(einlangend in der Kanzlei der Hausverwaltung)

Liegenschaft in 1080 Wien, Laudongasse 56

Ich, Frau/Herr , **geb. am**

Ich, Frau/Herr , **geb. am**

bin als Eigentümer:in des Wohnungseigentumsobjektes **Top** in der obigen Liegenschaft

☐ DAFÜR

☐ DAGEGEN

(bitte Zutreffendes ankreuzen)

dass die **Sanierung und Umgestaltung des Innenhofs** entsprechend der Projektkostenaufstellung vom 23.04.2024 sowie den zugrundeliegenden Angeboten in Höhe von **46.256,00 € brutto** veranlasst wird.

Datum:

Unterschrift:

Datum:

Unterschrift:

(bei Eigentümerpartnerschaften bitten wir unbedingt beide Eigentümer zu unterschreiben)

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer:innen ist

a) die Mehrheit aller Miteigentumsanteile

oder

b) die Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. In diesem Fall muss die Mehrheit außerdem zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG 2002).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der Miteigentümer und Miteigentümerinnen an der Abstimmung nicht teilnimmt.