

DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

SV 028/2025

09.10.2025

**50 E 19/25h
BG Innere Stadt Wien**

SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

**4/4388 Anteile an EZ 4442 Grundbuch 01006 Landstraße
verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz PP 46 (B-LNr. 164)
1030 Wien, Blattgasse 12, Kegelgasse 20 und 22**



Betreibende Partei: REPUBLIK ÖSTERREICH, vertreten durch die
Finanzprokurator
diese vertreten durch das FA Österreich, DS 03
Marxergasse 4, 1030 Wien

Verpflichtete Partei: Dr. ELSNER Immobilienverwaltung GmbH
Löwengasse 45/2, 1030 Wien

wegen: EUR 228.112,61 s.A. (Zwangsversteigerung)

Auftragsgegenstand: 4/4388 Anteile an EZ 4442 Grundbuch 01006 Landstraße
verbunden mit WE an KFZ-Stellplatz PP 46 (B-LNr. 164)
1030 Wien, Blattgasse 12, Kegelgasse 20 und 22

Auftragsgrundlage: Beschluss des BG Innere Stadt Wien vom 12.05.2025, ON 7

Auftrag: Schätzung des Verkehrswertes

Stichtag: 24.09.2025 (Tag der zweiten Befundaufnahme)

Grundlagen:

1. Grundbuchauszug vom 19.05.2025
2. Auszug aus dem Wiener Stadtplan
3. Einsicht in den Bauakt
4. Befundaufnahmen vom 25.06. und 24.09.2025
5. Erhebung von Vergleichspreisen
6. Erhebungen im Altlastenatlas
7. Nutzwertgutachten vom 20.08.2013
8. Wohnungseigentumsvertrag vom 05.12.2013 samt Nachträgen vom 13.02. und 10.06.2014
9. Einheitswertbescheid
10. Informationen der ARWAG Immobilientreuhand GmbH
11. Rückstandsausweis der MA 6
12. Fotos
13. *Bienert – Funk*, Immobilienbewertung Österreich⁴
14. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

A - B E F U N D

B - B E W E R T U N G

C - G U T A C H T E N

D - B E I L A G E N

A - B E F U N D

1. Befundaufnahme vom 25.06.2025

Bei der Befundaufnahme vom 25.06.2025 ist weder für die betreibende Partei noch für die verpflichtete Partei jemand erschienen.

Die Garage war nicht zugänglich. Es wurden lediglich die allgemeinen Teile des Hauses besichtigt und einige Fotos angefertigt.

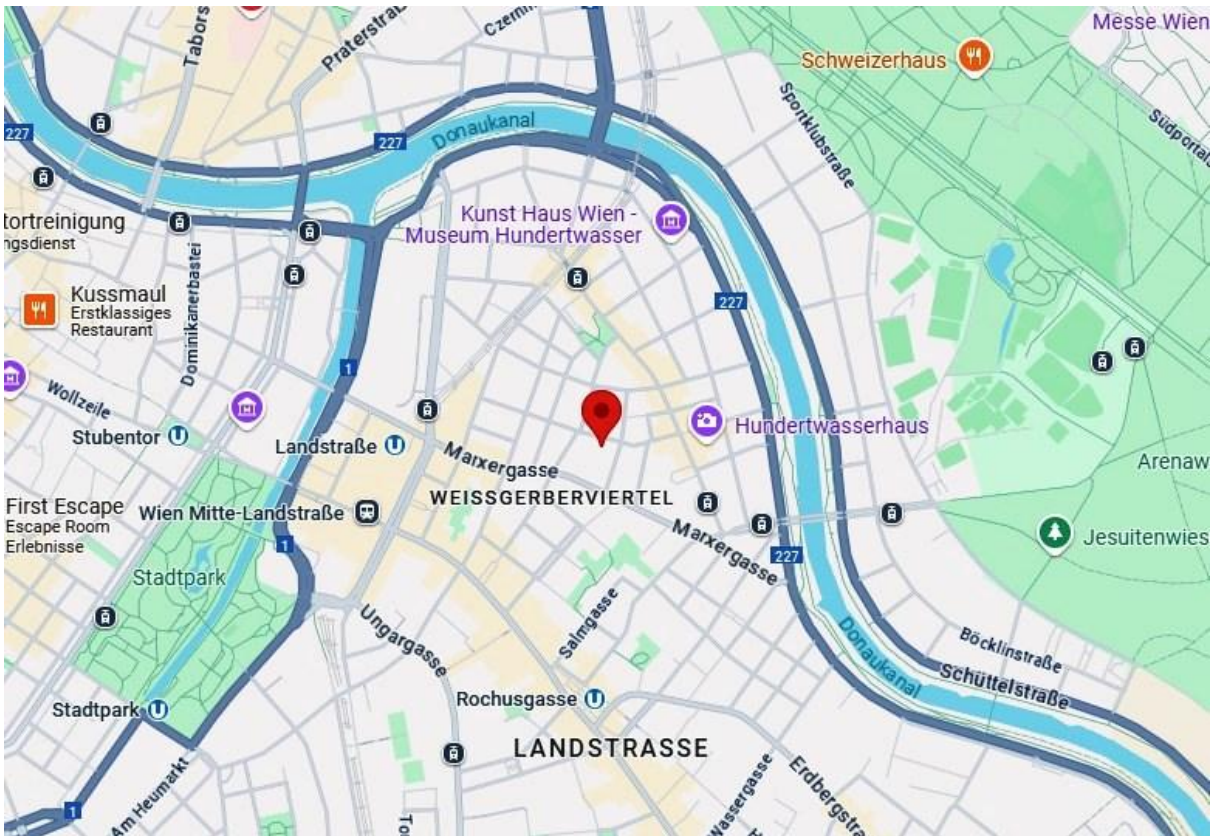
2. Befundaufnahme vom 24.09.2025

Bei der Befundaufnahme vom 24.09.2025 waren Herr Dr. Elsner für die verpflichtete Partei, die Gerichtsvollzieherin sowie der Schlosser anwesend. Für die betreibende Partei ist neuerlich niemand erschienen.

Die Garage wurde besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

3. Allgemeine Lage

Die Liegenschaft EZ 4442 Grundbuch 01006 Landstraße, bestehend aus dem Grundstück Nr. 141/3 mit den Liegenschaftsadressen Blattgasse 12, Kegelgasse 20 und Kegelgasse 22, ist eine an den genannten Straßen gelegene Eckparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 1.232 m².



Quelle: www.google.at/maps

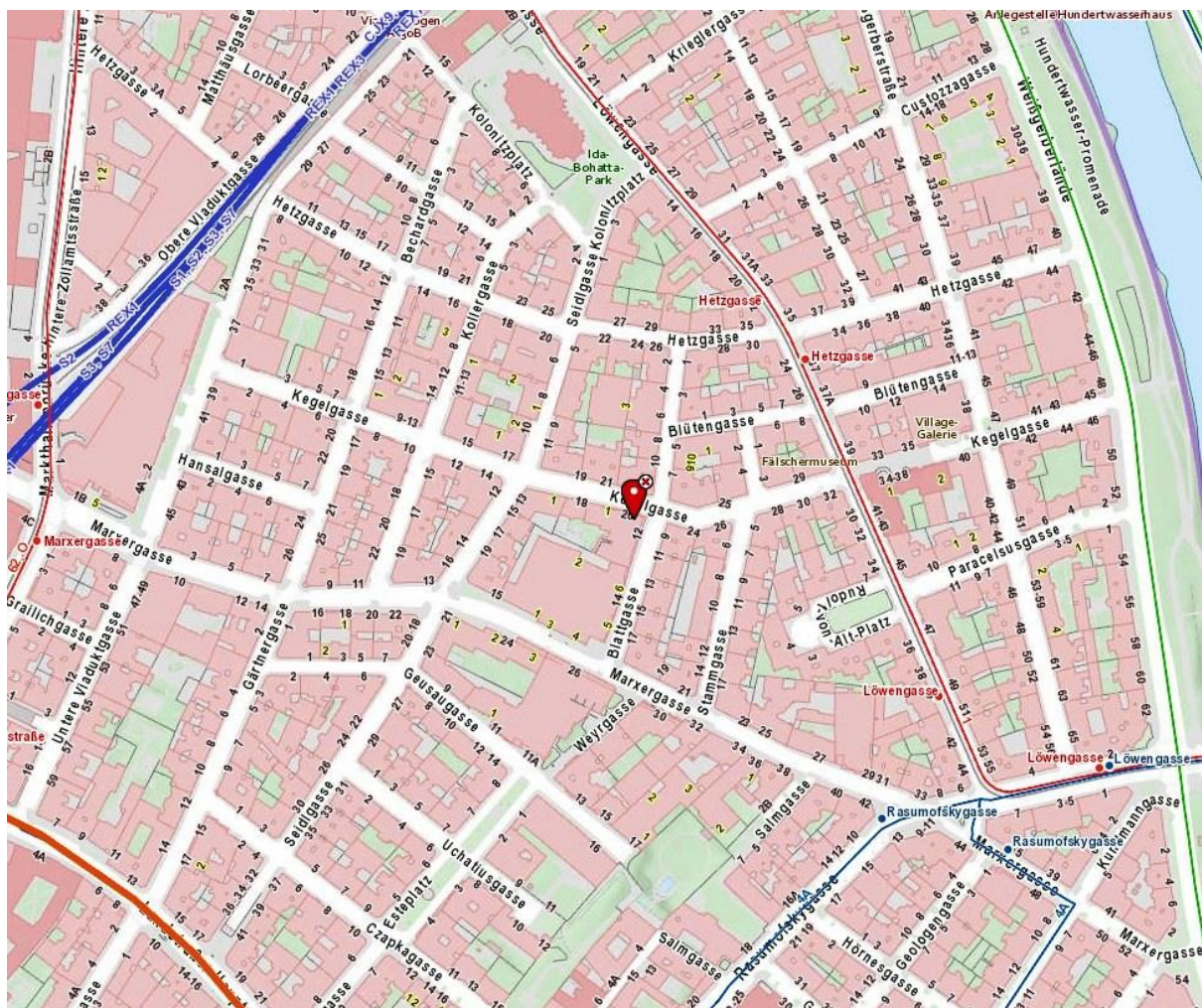
Die Infrastruktur ist gut, Erholungsmöglichkeiten gibt es in den umliegenden Parkanlagen sowie im nahegelegenen Prater.

Die Wohnlage ist insgesamt als gut einzustufen.

4. Verkehrssituation

a) Öffentlicher Verkehr

Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahnlinie 1 und Autobuslinie 4A) gut erreichbar.

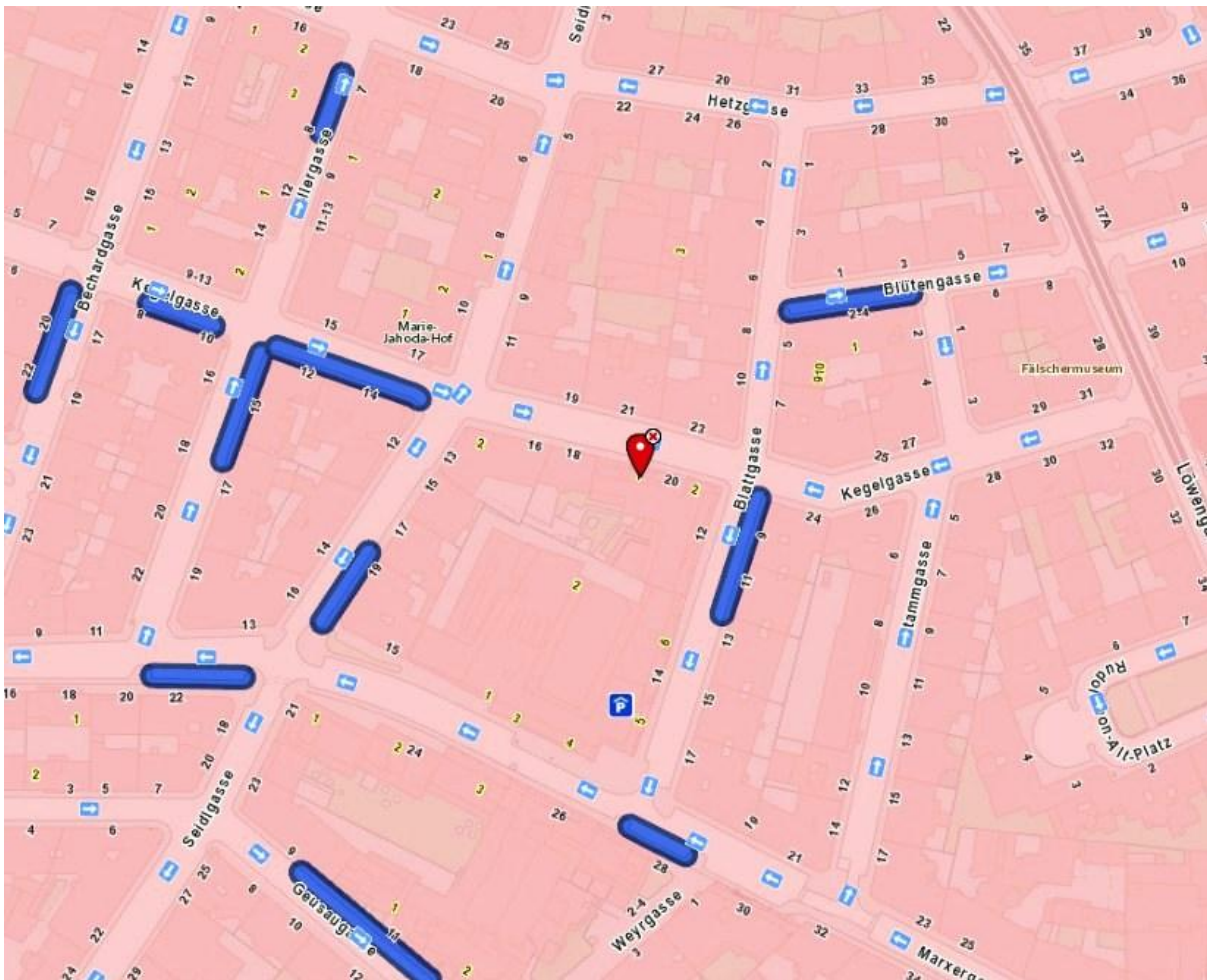


Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

b) Individualverkehr

Die Liegenschaft ist mit PKW gut erreichbar.

Die Kegelgasse wird im gegenständlichen Bereich als Einbahn Richtung Blattgasse und die Blattgasse als Einbahn Richtung Marxergasse geführt.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

Die Parksituation auf öffentlichem Grund ist trotz der flächendeckend an Werktagen zwischen 09:00 und 22:00 Uhr geltenden Kurzparkzonenregelung (im Plan rosa unterlegt) für städtische Verhältnisse beengt. Anrainerparkplätze sind im Plan dunkelblau markiert.

Auf der Nachbarliegenschaft befindet sich eine öffentlich zugängliche Parkgarage.

Auf der Liegenschaft selbst befindet sich eine Tiefgarage mit insgesamt 59 Kfz-Abstellplätzen.

5. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft hat einen unregelmäßigen Grundriss und ist eben.



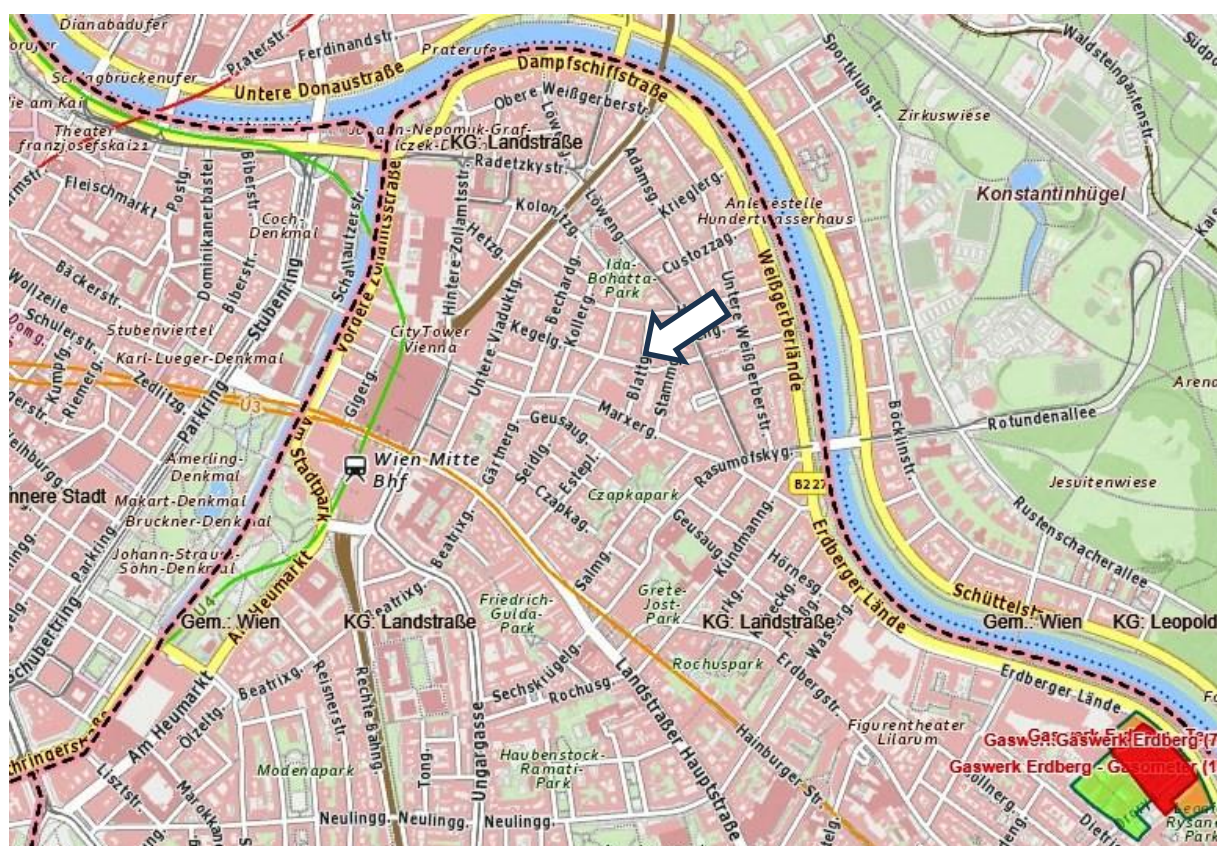
Quelle: <https://earth.google.com/web/>

Die Ein- und Ausfahrt befindet sich in der Kegelgasse 20.

6. Kontaminierung

Aufgrund einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes werden seit 01.01.2025 keine Verdachtsflächen mehr bekannt gegeben.

Die Karte zeigt nur mehr jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und die deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten>

LEGENDE

Flächentyp		
 Altlast	 Altablagerung	 Altstandort
Status		
 erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet	 beurteilt "keine Altlast"	 Altlast vorgeschlagen
 Altlast	 dekontaminiert	 gesichert
 Beobachtung abgeschlossen		

Für eine Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft bestehen keine Anhaltspunkte.

7. Anschlüsse

Strom, Wasser, Kanal, Fernwärme

8. Beschreibung der Baulichkeit

a) Errichtung und Bewilligungen

In den Jahren 2009 bis 2013 wurde auf der Liegenschaft ein Wohngebäude mit insgesamt 50 Wohnungen, einem Heim für Soziales Wohnen im Erdgeschoss und einer eingeschossigen Tiefgarage errichtet. Der Aufzug führt vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss.

Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 19.05.2009 erteilt, nach zwei Planauswechslungen erfolgte die endgültige Fertigstellungsanzeige am 01.07.2013.

b) Allgemeines

Das Haus besteht aus Keller, Erdgeschoss fünf Obergeschossen sowie einem zweigeschossig ausgebauten Dachgeschoss.

9. Beschreibung der Garage

Im Keller befindet sich die Garage mit 59 Kfz-Stellplätzen, davon wurden 19 maschinelle Dreierparksysteme ausgeführt.

Das Garagentor ist elektrisch fernbedienbar. Die Garagenebene ist über das allgemeine Stiegenhaus sowie mit dem Lift erreichbar.

10. Beschreibung des KFZ-Stellplatzes PP 46

Es handelt sich um den untersten Stellplatz eines dreigeschossigen Stapelparkplatzes, gelegen in der rückwärtigen hinteren Ecke der Garage.

11. Nutzfläche

Gemäß Nutzwertgutachten des Arch. Mag. Georg Friedler vom 30.07.2013 hat der KFZ-Stellplatz PP 46 eine Stellfläche von 11,04 m².

12. Monatliche Kosten

Die Monatsvorschreibung für September 2025 setzt sich zusammen wie folgt:

BK-Teilbetrag	EUR	7,40
Reparaturrücklage	EUR	4,47
Verwaltungshonorar	<u>EUR</u>	<u>2,09</u>
Netto	EUR	13,96
USt	<u>EUR</u>	<u>1,90</u>
Gesamt	EUR	15,86

13. Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

14. Rechtsverhältnisse**a) Allgemeines**

An der Liegenschaft wurde im Jahr 2014 Wohnungseigentum begründet.

b) Bestandverhältnis

Der KFZ-Stellplatz ist nicht vermietet.

15. Lasten

Zu C-LNr. 11a ist die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 gem. Pkt. III. des Wohnungseigentumsvertrages vom 05.12.2013 ersichtlich gemacht.

Zu C-LNr. 12a ist die Vereinbarung über die Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 bezüglich der Dachflächen gem. Pkt. III. des Wohnungseigentumsvertrages vom 05.12.2013 ersichtlich gemacht.

Diese Vereinbarung ist dem Gutachten in der Beilage angeschlossen.

Es bestehen keine bewertungsrelevanten Lasten.

16. Einheitswert

Laut Bekanntgabe des Finanzamts Österreich vom 21.05.2025 beträgt der Einheitswert für die gesamte Liegenschaft zum 01.01.2025 EUR 845.300,00.

17. Aushaftende Abgaben

Gemäß Schreiben der Stadt Wien - MA 6 vom 28.05.2025 haftet ein Betrag von insgesamt EUR 1.717,53 unberichtigt aus.

B - BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundsätze und Methodik

Als Verkehrswert wird jener Wert der Liegenschaft bezeichnet, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben haben.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass dieser Preis auch in absehbarer Zeit von einem Interessenten bezahlt würde.

2. Bewertungsmethoden

a) Allgemeines

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) nennt als Methoden der Bewertung das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6).

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt in erster Linie davon ab, um welches Objekt es sich handelt, nämlich um ein Objekt, das eher für die Eigennutzung oder die Vermietung gedacht ist.

b) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Dem Vergleichswertverfahren wird überall dort der Vorzug gegeben, wo genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind, insbesondere bei unbebauten bzw. nur mit einem Abbruchobjekt bebauten Grundstücken sowie nicht oder nur befristet vermieteten Eigentumswohnungen.

Dies ist auch in der Literatur anerkannt (Zum Themenschwerpunkt „Der Vergleich macht sicher“ siehe auch die Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung ZLB, Heft 4/14).

c) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Das Ertragswertverfahren wird dort angewendet, wo die Erzielung eines Ertrages wirtschaftlich im Vordergrund steht.

Klassischer Anwendungsfall ist das Zinshaus, dessen Nutzungsbestimmung es ist, aus den Nettoerträgen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erwirtschaften (*Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷, 89).

Dieses Verfahren wird allerdings auch dort angewendet, wo die Erzielung von Erträgen bei Einzelobjekten im Vordergrund steht, wie bei unbefristet vermieteten Eigentumswohnungen (z.B. Vorsorgewohnungen).

d) Sachwertverfahren

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren wird vor allem dann angewendet, wenn die Eigennutzung bebauter Liegenschaften im Vordergrund steht (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 3 zu § 7).

Es sind daher die Beschaffungskosten für die Liegenschaft sowie die darauf vorhandenen Baulichkeiten von vorrangiger Bedeutung, Renditeerwägungen treten in den Hintergrund.

Dies hängt vor allem damit zusammen, dass derartige Objekte nach individuellen Vorstellungen und persönlichem Geschmack errichtet werden und nicht – wie bei Renditeüberlegungen – ein Durchschnittsgeschmack und eine möglichst leichte Vermietbarkeit im Vordergrund stehen.

Das Sachwertverfahren wird daher als Wertermittlungsverfahren dort angewendet, wo die obigen Kriterien eindeutig zutreffen, wie etwa beim Ein- bzw. Zweifamilienhaus, wo die Anwendung des Ertragswertverfahrens mangels Interesse der überwiegenden Erwerberschicht an einem Ertrag ausscheidet.

e) Marktanpassung

Allen drei Bewertungsverfahren ist allerdings gemeinsam, dass das Ergebnis der jeweiligen Methode nicht ungeprüft dem Gutachten zugrunde zu legen, sondern dahingehend zu überprüfen ist, ob der Wert auf dem Markt auch tatsächlich erzielt werden kann, d.h. dem Verkehrswert der Liegenschaft entspricht.

In allen Wertermittlungsverfahren hat dies im Wege der Marktanpassung zu geschehen; es ist daher zu überprüfen, ob Interessenten bereit sind, den so ermittelten Preis auch tatsächlich zu bezahlen (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 4 zu § 7).

3. Wahl des Bewertungsverfahrens

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, weil es sich um einen nicht vermieteten KFZ-Stellplatz handelt und am Markt genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind.

4. Ermittlung der Vergleichswerte

Als Vergleichsobjekte wurden nur Stapelparkplätze im 3. Bezirk herangezogen.

In den Jahren 2023 bis 2025 wurden als Stapelparker ausgeführte Garagenstellplätze zwischen EUR 16.000,00 und EUR 20.000,00 verkauft.

Die Details sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle

TZ	Adresse	Stellplatz-Nr.	Kaufvertrag	EUR
8074/2023	Klimschgasse 19	13	06.09.2023	18.000,00
9252/2023	Barmherzigengasse 17	14	15.11.2023	16.000,00
6504/2025	Steingasse 19	2	11.04.2025	20.000,00

Unter Berücksichtigung der erhobenen Vergleichswerte erachte ich für den gegenständlichen Stellplatz einen Preis von EUR 18.000,00 als angemessen.

Höhere Preise werden nur für ebenerdige Garagenstellplätze erzielt.

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert beträgt **EUR 18.000,00**

C - GUTACHTEN

Der Verkehrswert des im Befund genauer beschriebenen Objektes beträgt unter Berücksichtigung aller Wertkomponenten zum Gutachtensstichtag – lastenfrei –

EUR 18.000,00

(in Worten: Euro achtzehntausend)

Die gemäß § 143 Abs. 1 EO vom Ersterher zu übernehmenden Abgaben betragen gemäß Schreiben der Stadt Wien - MA 6 vom 28.05.2025 EUR 1.717,53.

D - BEILAGEN

1. Grundbuchauszug
2. Abweichender Verteilungsschlüssel
3. Lageplan
4. Grundrisse
5. Ansichten
6. Schnitte
7. Fotodokumentation

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße EINLAGEZAHL 4442
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 164 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2985/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
141/3	G GST-Fläche	* 1232	
	Bauf.(10)	966	
	Bauf.(20)	266	Kegelgasse 22
			Kegelgasse 20
			Blattgasse 12

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****

1 a 3563/2010 Eröffnung der Einlage für Gst 141/3 aus EZ 1089

2 a 3563/2010 Bauplatz (auf) Gst 141/3

4 a 6393/2014 Verwalter der Liegenschaft :

ARWAG Immobilientreuhand Gesellschaft m.b.H. (FN 44382v),
 1030 Wien, Würzelstr. 15

***** B *****

164 ANTEIL: 4/4388

Dr. Elsner Immobilienverwaltung GmbH (FN 140969h)

ADR: Löwengasse 45/2, Wien 1030

a 6393/2014 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz PP 46

b 491/2018 Kaufvertrag 2017-12-28 Eigentumsrecht

***** C *****

11 a 6393/2014 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 32 WEG 2002 gem. Pkt III Wohnungseigentumsvertrag
 2013-12-05

12 a 6393/2014 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 bezüglich der
 Dachflächen gem. Pkt III Wohnungseigentumsvertrag
 2013-12-05

38 auf Anteil B-LNR 164

a 4344/2022 Zahlungsauftrag 2021-10-28, Zahlungsauftrag
 2022-02-04, Zahlungsauftrag 2022-02-04

PFANDRECHT insges. vollstr EUR 1.774,--
 Antragskosten EUR 119,90 für Republik Österreich vertreten
 durch die Einbringungsstelle (63 E 1909/22s)

39 auf Anteil B-LNR 164

a 9014/2023 Rückstandsausweis des Finanzamtes 2023-11-08

PFANDRECHT vollstr EUR 228.112,61
 Antragskosten EUR 4.704,68 für Rep.Österreich,vertr.d.d.
 Finanzprok. diese vertr.d.d. FA Österreich, DS 03
 (64 E 5795/23w)

40 auf Anteil B-LNR 164

a 2985/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 228.112,61, Antragskosten
 EUR 1.910,68 für Rep.Österreich,vertr.d.d. Finanzprok.
 diese vertr.d.d. FA Österreich, DS 03 (50 E 19/25h)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 19.05.2025 13:07:57

Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen

III.

TRAGUNG DER AUFWENDUNGEN

Die Vertragsparteien wiederholen und vereinbaren hiemit der Ordnung halber bzw. insbesondere auch zur Überbindung an zukünftige neue Käufer bzw. Wohnungseigentümer die bereits anlässlich ihres Wohnungsankaufes bzw. des Bezuges der Anlage getroffenen Vereinbarungen über die Objektsnutzung bzw. Tragung der Aufwendungen (z.B. hinsichtlich der Tragung der Aufwendungen, der Hausverwaltung, eines Rücklagenfonds etc.) durch Zitierung der jeweils gleich lautenden Regelungen der seinerzeitigen Kaufverträge wie folgt:

(5) Ab dem der tatsächlichen Übergabe des Kaufobjekts nächstfolgenden Monatsersten hat der Käufer über Vorschreibung jeweils bis zum 5. Tage eines jeden Monats im Vorhinein zu Händen des jeweiligen Hausverwalters seinen Anteil an den Aufwendungen der Liegenschaft, und zwar

- a) an den Betriebs-, Erhaltungs- und Verbesserungskosten des Wohnhauses einschließlich Versicherungsprämien, den Kosten der Wartung bzw. von Reparaturen und des Betriebes der Aufzüge, des Garagentores und der sonstigen technischen Anlagen (wie insbesondere Allgemeinflächen bzw. -teile der Parkautomaten), den Kosten der Reinigung,*

Pflege und allfälligen sonstigen Betreuung der allgemeinen Teile der Anlage inklusive Kleinkinderspielplatz und der der Liegenschaft vorgelagerten Gehsteigfläche durch von der Hausverwaltung zu bestellende geeignete Personen oder Firmen und den entsprechenden Anteilen an den öffentlichen Abgaben,

- b) am Hausverwaltungshonorar und*
 - c) an einer Rücklage gemäß § 31 WEG 2002*
- zu bezahlen.

Eine allfällige Nichtbenützung vorhandener gemeinsamer Einrichtungen der Anlage - wie Aufzüge, Kleinkinderspielplatz, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume etc. - entbindet den Wohnungseigentümer nicht von der Pflicht, anteilig zum Betrieb und zur Erhaltung dieser Anlagen beizutragen.

Die Abrechnung dieser vorgenannten Aufwendungen wird im Verhältnis der Nutzwerte erfolgen, und zwar vorerst auf Basis der vorläufigen, auch diesem Kaufvertrag zugrunde gelegten Nutzwertberechnung. Sofern diese Nutzwerte im Zuge der formellen Wohnungseigentumsbegründung noch gemäß einem endgültigen Nutzwertgutachten korrigiert werden sollten, hat die Hausverwaltung ab dem der Verbücherung des Wohnungseigentums folgenden Kalenderjahr auch ihren Aufteilungsschlüssel entsprechend diesen endgültigen Nutzwertanteilen zu korrigieren, wobei Nach- oder Rückverrechnungen aufgrund der Umstellung des Aufteilungsschlüssels für abgelaufene Abrechnungsperioden ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für das Hausverwaltungshonorar und die Beiträge zur Rücklage gemäß § 31 WEG 2002.

Jedem Käufer und künftigen Wohnungseigentümer wird von der Hausverwaltung jeweils ein voraussichtlich hinreichender Pauschalbetrag für die Betriebskosten (derzeit kalkuliert mit EUR 1,30 zuzüglich USt pro Nutzwert) sowie das Hausverwaltungshonorar (siehe Abs. (7)) und ein Beitrag zur Rücklage (siehe Abs. (8)) monatlich vorgeschrieben werden. Die Abrechnung dieser Unkosten erfolgt sodann einmal jährlich unter Berücksichtigung dieser à-conto-Zahlungen, und zwar auf Basis des zum Zeitpunkt dieser Abrechnung gültigen Aufteilungsschlüssels.

(6) Die Verwaltung dieses Wohnhauses wird für einen Zeitraum von zumindest drei Jahren (gerechnet ab erstmaligem Bezug der Anlage) durch die Verkäuferin selbst oder aber eine andere von ihr nominierte, befugte Hausverwaltung - voraussichtlich die ARWAG Immobilien-treuhand Gesellschaft m.b.H. - vorgenommen werden. Der Käufer hat dies zustimmend zur Kenntnis genommen und sagt ferner zu, in sämtliche im Zuge der Bauherstellung bzw. Verwaltung abgeschlossenen Verträge (z.B. betreffend Versicherungen, Gehsteig- und sonstige Reinigungen, Rahmenvertrag für Wärmelieferung, Wartungen von Aufzügen, Belüftungs- und sonstigen technischen Anlagen (wie insbesondere der Allgemeinflächen bzw. -teile der Parkautomaten), etc.) einzutreten und der Hausverwaltung über Verlangen auch noch eine gesonderte Vollmacht (gemäß dem bereits übergebenen Formulartext) auszustellen.

Das Honorar dieses Hausverwalters wird EUR 0,36 zzgl. USt pro Nutzwert und Monat betragen und gemäß dem von der Statistik Austria verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2010 oder eines allfälligen an seine Stelle tretenden Nachfolgeindex und dem Basismonat Juni 2011 wertgesichert, wobei Indexschwankungen von ± 5 % auf- oder abwärts unberücksichtigt bleiben.

(7) Ferner verpflichtet sich der Käufer zur Speisung einer Rücklage nach § 31 WEG 2002 (für künftige Erhaltungsarbeiten etc.) des gegenständlichen Wohnhauses einen Beitrag zu entrichten, wobei dieser vorerst – d.h. bis zu einer allfälligen bedarfsbedingten Anhebung durch die Hausverwaltung bzw. einer etwaigen abändernden Mehrheitsentscheidung der Eigentümergemeinschaft – mit EUR 0,36 pro Monat und Nutzwert festgesetzt wird. Auch dieser Beitrag ist analog der Wertsicherung für das Hausverwaltungshonorar wertgesichert.

(8) Hält der Käufer und künftige Wohnungseigentümer Termine zur Zahlung von Beträgen an die Wohnungseigentümergeinschaft (Betriebskosten, Beitrag zur Speisung der Rücklage, Anteil am Hausverwaltungshonorar etc.) nicht ein, so hat er für die Zeit der Säumnis - unbeschadet des Ersatzes sonstiger Säumnisfolgen - Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe zu entrichten.

(9) Die KFZ-Abstellplätze 1 bis 57 sind in 3 Parkautomaten untergebracht, und zwar die KFZ-Abstellplätze 1 bis 29 in einem Parkautomat, die KFZ-Abstellplätze 30 bis 46 in einem Parkautomat und schließlich die KFZ-Abstellplätze 47 bis 57 in einem Parkautomat. Bei der Nutzung, Bedienung, Justierung, Wartung und Erhaltung dieser Parkautomaten sind die technischen Vorgaben des Herstellers, der klaus multiparking gmbh (FN 274095g), zu beachten. Per Oktober 2011 sind diese Vorschriften im „Technischen Handbuch Bedienung, Justierung und Wartung TrendVario 4300“ vom 31.10.2011 zusammengefasst und liegt dieses Handbuch bei der Hausverwaltung auf.

(10) Der Käufer hat zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die Heizung und die Warmwasseraufbereitung dieser Wohnhausanlage durch den Anschluss an das Fernwärmenetz der Fernwärme Wien erfolgt. Für diese Wärmelieferung, aber auch für die Verrechnung der gelieferten Wärme und des Kaltwasserverbrauchs wurde von der Verkäuferin mit der Fernwärme Wien GmbH die dem Käufer in Kopie übergebene Zusatzvereinbarung zum Wärmelieferungs-Rahmenvertrag (von der ARWAG unterfertigt am 06.09.2011) abgeschlossen. Die Festlegung und Verrechenbarkeit der Kostenkomponenten, deren Zuordnung, Trennung, Aufteilung, Tragung durch die einzelnen Wohnungseigentümer und Abrechnung wird gemäß den Bestimmungen der vorgenannten Vereinbarung samt den dem Käufer bekannten Bestimmungen des im Muster übergebenen Wärmelieferungs-Einzelvertrag sowie der ebenfalls im Muster übergebenen Vereinbarung über die verbrauchsabhängige Abrechnung des Kalt- / Abwassers mittels Zählerfernauslesung vereinbart. Der Käufer verpflichtet sich, zu gegebener Zeit (jedenfalls noch vor Wohnungsbezug) vorgenannte Einzelvereinbarungen abzuschließen, sodass die Abrechnung und Verrechnung der Kosten dieser Wärme- und Wasserversorgung zukünftig gemäß den Bestimmungen dieser Verträge direkt zwischen diesem Unternehmen und dem Käufer erfolgt.

(11) Um Haftungs- bzw. Betreuungspflichten der Miteigentümer soweit wie möglich einzuschränken, kann die jeweilige Hausverwaltung gegen ortsübliches Entgelt zur Reinigung und Betreuung der allgemeinen Teile und Einrichtungen des Hauses (wie z.B. der Hausein- und Zugänge, der Stiegenhäuser, der Allgemeinräume und Allgemeinflächen, der allgemeinen technischen Anlagen etc.), der Garagenfahrbahnen und Gehsteige (inklusive Schneeräumung samt Streuung und Eisfreihaltung) geeignete Personen bzw. Servicefirmen bestellen.

(12) Festgehalten wird, dass einer Wohnung ein Eigengarten und einigen Wohnungen sowie den Apartments des Wohnheims auch Terrassen zugeordnet sind, wobei der Eigengarten und diese Terrassen unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften vom jeweiligen späteren Wohnungseigentümer ausschließlich genutzt werden können. Das Pflanzen von tiefwurzelnden Bäumen, Sträuchern, etc. ist wegen der Gefahr einer Isolierungsbeschädigung untersagt, und zwar nicht nur hinsichtlich der Terrassen, sondern auch hinsichtlich des Eigengartens, welcher oberhalb des Erdgeschosses gelegen ist.

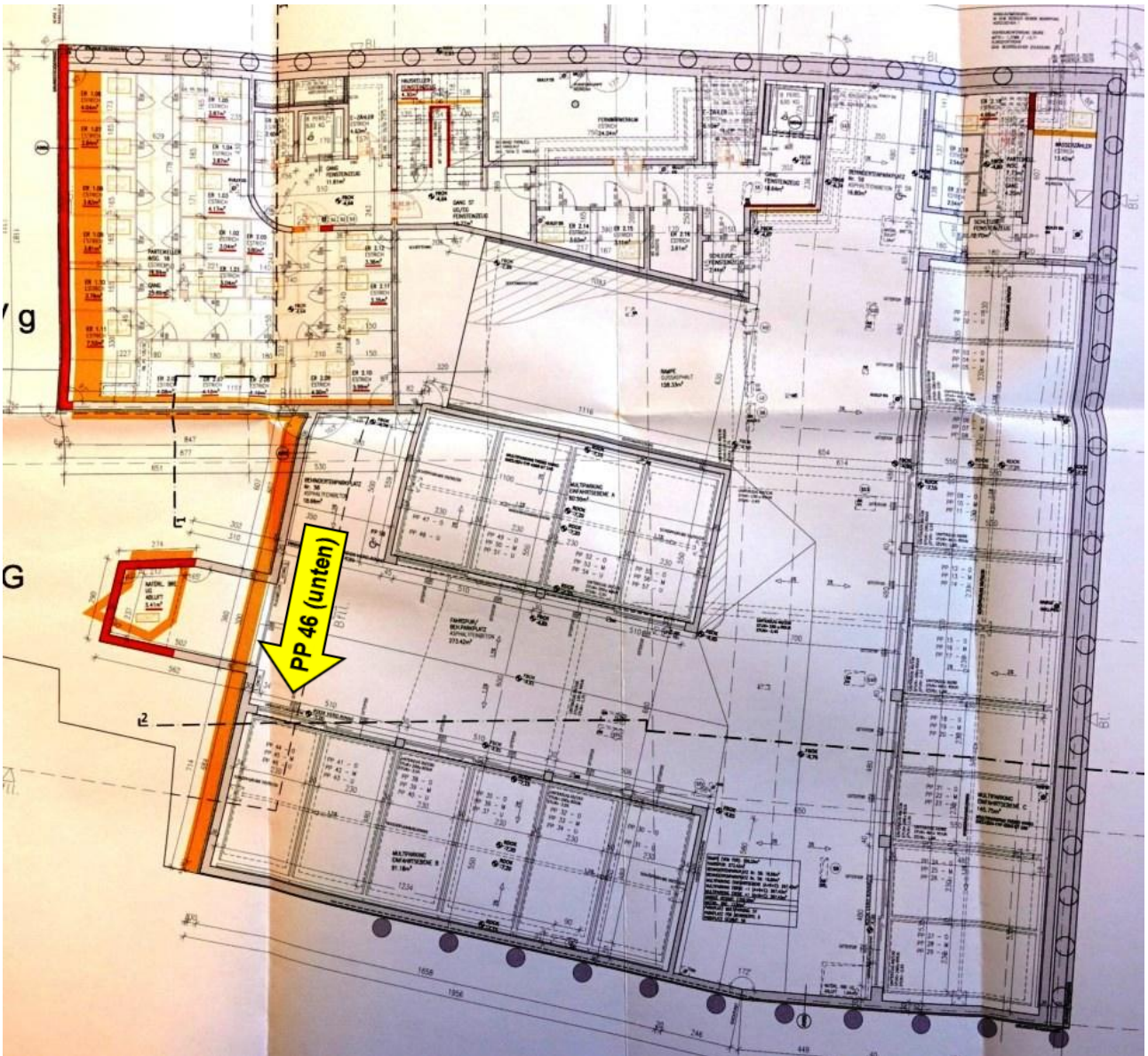
Die Errichtung auch nur vorübergehend bestehender Baulichkeiten im Eigengarten bzw. auf den Terrassen bedarf der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer.

(13) Festgehalten wird ferner, dass die Ausstattung der Dachgeschoßwohnungen mit Kühlsystemen gemäß beiliegender Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorbereitet wird, wobei die zum Betrieb dieser Kühlsysteme notwendigen Klimageräte samt zugehörigen Anlagenteilen auf Gefahr und Kosten der jeweiligen Wohnungseigentümer auf den dazu vorgesehenen Aufstellflächen auf den Dächern der Häuser (siehe den beigegebenen Lageplan) aufzustellen wären. Die Aufstellung ist ausschließlich durch hierzu befugte Gewerksleute nach den anerkannten Regeln der Bautechnik (wie insbesondere der einschlägigen Ö-Normen) und so vorzunehmen, dass beim zukünftigen Betrieb jede Lärm- und / oder Körperschallentwicklung, die über das im Betrieb von Klimageräten gewöhnliche Ausmaß hinausgeht, vermieden wird.

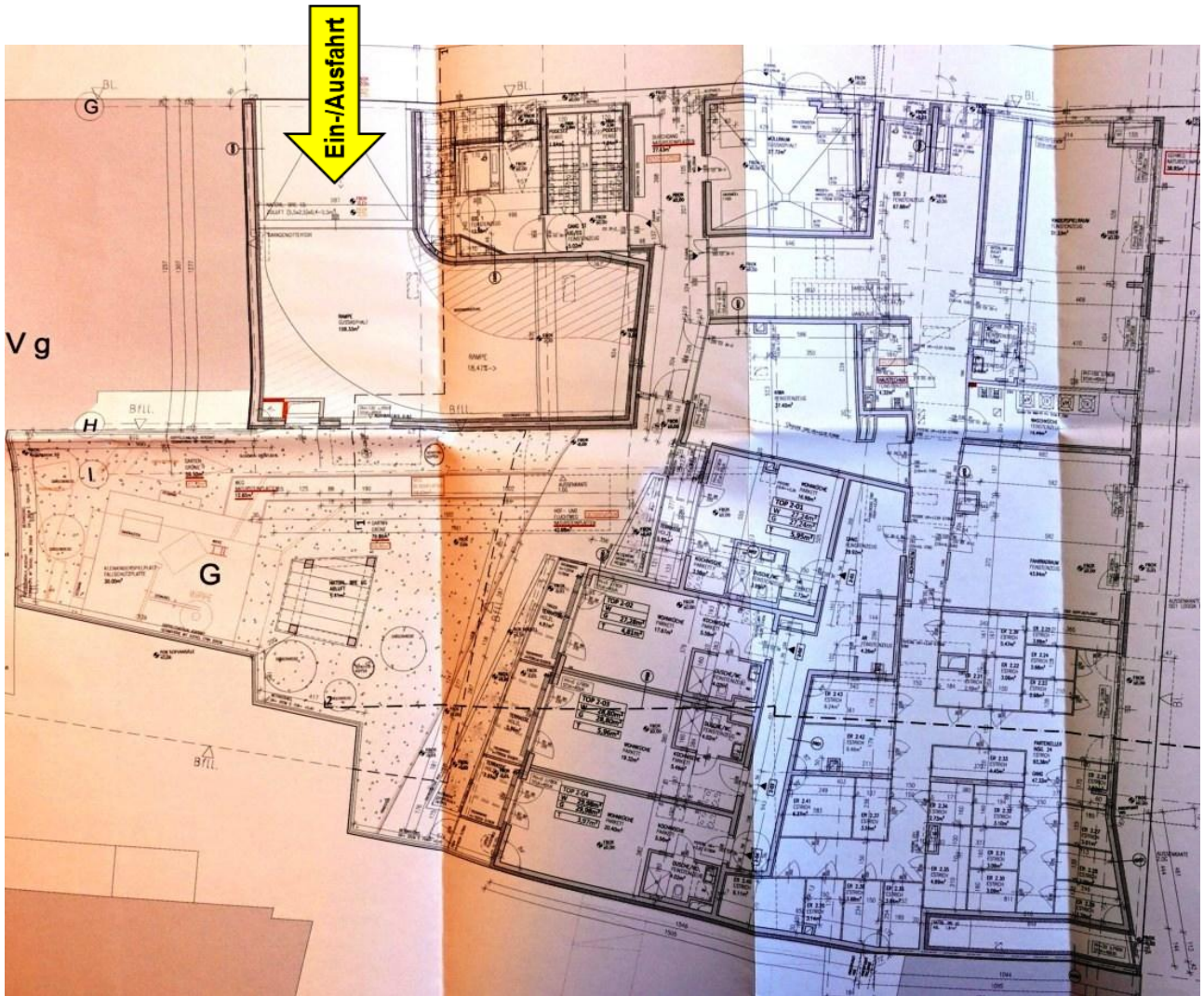
Sämtliche Wohnungseigentümer sind mit dieser Nutzung von allgemeinen Teilen des Hauses (Dächer) einverstanden. Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind allerdings verpflichtet, diese ihre auf den Dächern aufgestellten Klimageräte samt zugehörigen Anlagenteilen auf eigene Kosten zu warten, zu erhalten und dafür Sorge zu tragen, dass durch diese Klimageräte kein Schaden am Haus verursacht wird.

(14) Diese vorgenannten Vereinbarungen über die Aufteilung der Aufwendungen sowie die Benützungsregelung bezüglich der Dachflächen sind gemäß § 32 Abs. (8) bzw. § 17 WEG 2002 anlässlich der formellen Wohnungseigentumsbegründung auch im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Grundriss Keller



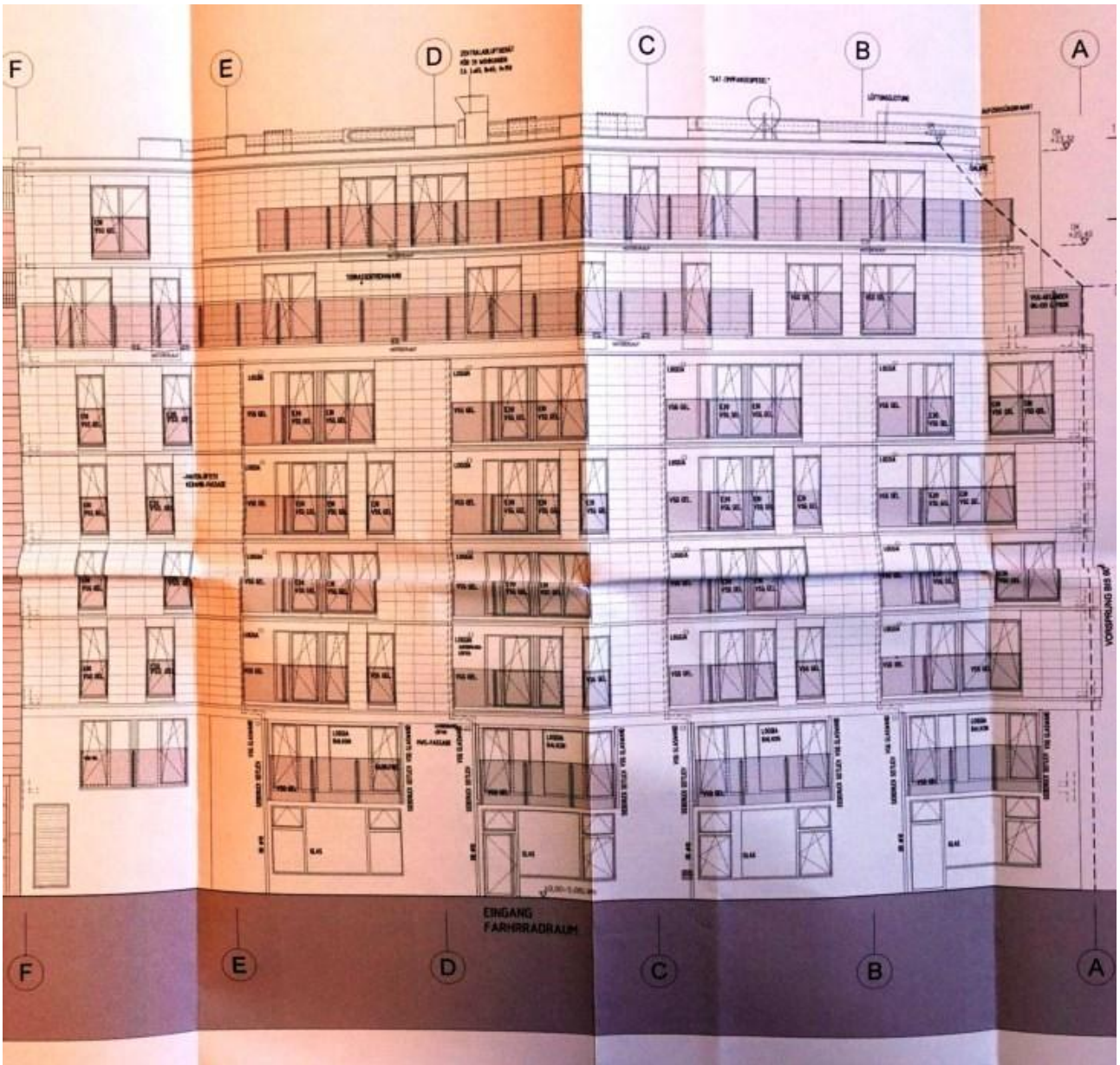
Grundriss Erdgeschoss



Ansicht Nord - Kegelgasse



Ansicht Ost - Blattgasse



Schnitt 1-1



Schnitt 2-2

