

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

## GZ 50 E 54/25f Zwangsversteigerung

der Liegenschaftsanteile  
EZ 1942 B-LNr 7, 8 und 9  
KG 01008 Margarethen, BG Innere Stadt Wien

### Wohnungseigentum



**1050 Wien, Gassergasse 12**

**Rechtssache            50 E 54/25f**

**Betreibende Partei:**

EG d. LS Gassergasse 12, 1050 Wien vertr.  
durch RIMMO Prime Immobilienverwaltung  
GmbH  
Handelskai 94-96, 10. OG, Millennium Tower  
1200 Wien  
(vormals teamneunzehn.at Hausverwaltung  
GmbH)

**vertreten durch:**

Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft  
Rechtsanwälte GmbH  
Teinfaltstraße 8/5.01, 1010 Wien  
Firmenbuchnummer 490216g  
(Zeichen: T19EIG-KH1GASSER)

**Verpflichtete Partei:**

Dr. Ute Toifl als Masseverwalterin der KH1  
ImmobilienentwicklungsGmbH  
Rotenturmstraße 5-9 / 7. OG, 1010 Wien

**vertreten durch:**

Dr. Ute TOIFL  
Rechtsanwalt  
Rotenturmstraße 5-9/7. OG, 1010 Wien

Wegen: EUR 5.231,20 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

## INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	5
1.1. AUFTRAG	5
1.2. ZWECK DER WERTERMITTLUNG	5
1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.4. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	5
1.5. VORBEMERKUNGEN	6
1.6. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT	6
1.7. UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG	6
2. BEFUND	7
2.1. GRUNDBUCHSTAND	7
2.2. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	9
2.2.1. Makrolage	9
2.2.2. Mikrolage - Infrastruktur	10
2.2.3. Flächenwidmung – Anschlüsse – Kontaminierung	13
2.2.4. Gebäude	17
2.2.5. Bewertungsgegenständliche Wohnungen	18
2.2.5.1. Wohnungseigentum an Wohnung W 21	18
2.2.5.2. Wohnungseigentum an Wohnung W 22	18
2.2.5.3. Wohnungseigentum an Wohnung W 23	19
2.2.5.4. Nutzfläche	19
2.2.5.5. Plan	20
2.2.6. Bau- und Erhaltungszustand	24
2.3. BETRIEBS- UND ERHALTUNGSKOSTEN	24
2.4. ZUBEHÖR	24
2.5. ÖFFENTLICHE ABGABEN	25
2.6. ANMERKUNG ENERGIEAUSWEISVORLAGE	25
3. BEWERTUNG	26
3.1. BEWERTUNGSMETHODIK	26
3.2. SACHWERTVERFAHREN	27
3.2.1. Bodenwert	27

3.2.2.	Bauzeitwert	28
3.2.2.1.	Sachwert	28
3.3.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG B-LNr. 7 – WOHNUNG TOP 21	29
3.3.1.	Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	29
3.3.2.	Marktanpassung	29
3.4.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG B-LNr. 8 – WOHNUNG TOP 22	30
3.4.1.	Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	30
3.4.2.	Marktanpassung	30
3.5.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG B-LNr. 9 – WOHNUNG TOP 23	31
3.5.1.	Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	31
3.5.2.	Marktanpassung	31
3.6.	VERKEHRSWERT	32
3.6.1.	Verkehrswert B-LNr. 7 – Wohnung W 21	32
3.6.2.	Verkehrswert B-LNr. 8 – Wohnung W 22	32
3.6.3.	Verkehrswert B-LNr. 9 – Wohnung W 23	32
4.	ZUSAMMENFASSUNG	33
5.	ANMERKUNGEN	33
6.	FOTODOKUMENTATION	34
7.	BEILAGEN	41
7.1.	NUTZWERTGUTACHTEN 21.12.2022	41
7.2.	NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG 21.12.2022	52
7.3.	WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG	59

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. AUFTRAG

Mit der Anordnung zur Schätzung einer Liegenschaft GZ 50 E 54/25f – ON 4 wurde ich am 28.10.2025 vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien, Richter Mag. Florian Ottitsch zur Durchführung der Schätzung der Liegenschaftsanteile KG 01008 Margarethen EZ 1942 B-LNr 7 86/1098-Anteile, B-LNr 8 155/1098-Anteile und B-LNr 9 139/1098-Anteile beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaftsanteile zum Zweck der mit Beschluss vom 26.09.2025 bewilligten Zwangsversteigerung zu ermitteln.

## 1.2. ZWECK DER WERTERMITTLUNG

Ermittlung des Verkehrswertes zur Durchführung der Zwangsversteigerung

## 1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG

Als Bewertungsstichtag wird der 19.11.2025 festgelegt.

## 1.4. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Befundaufnahme am 19.11.2025, 10.00 Uhr bis 11.00 Uhr durchgeführt vom unterzeichneten SV in Anwesenheit von:
  - Chiara Garbe / Hausverwaltung Prime Immobilien
  - Thomas Buchinger / vertritt Dr. Ute Toifl, Insolvenzverwalterin
- Grundbuchauszug vom 19.11.2025
- Auszug aus der digitalen Katastermappe
- Abfrage Flächenwidmung online
- Abfrage online Geographisches Informationssystem Altlasten
- Einsichtnahme in Baupläne und -bescheide der MA 37 am 02.12.2025
- Besprechung Werkmeister MA37 am 23.02.2026
- Auskünfte und Unterlagen der Hausverwaltung Prime Immobilien
  - Aktuelle Vorschreibung
  - Stand Rücklage per 17.11.2025
  - Nutzwertgutachten DI Palfalvi vom 21.12.2022
  - Wohnungseigentumsvertrag vom 23.02.2023
- Vergleichspreiserhebungen
  - Marktberichte internationaler Immobilienmakler und -berater
  - Vergleichspreise aus tatsächlichen Transaktionen
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Fachliteratur

## 1.5. VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten über den Verkehrswert beinhaltet keinerlei Aussagen über eventuelle Kontaminierungen und schließt jegliche Haftungen aus diesem Titel aus.

Alle nachfolgend vorgenommenen Berechnungen beruhen auf Basis der übergebenen Informationen, Pläne oder sonstigen Unterlagen, wobei für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übergebenen Unterlagen keine Haftung übernommen werden kann.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Haftungen des gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

## 1.6. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT

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

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, 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. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.

## 1.7. UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.

## 2. BEFUND

### 2.1. GRUNDBUCHSTAND



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH



#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01008 Margarethen  
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 1942

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 7, 8, 9 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 9312/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
1525/26 GST-Fläche 415  
Bauf.(10) 326  
Bauf.(20) 89 Gassergasse 12

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 3 a 13554/1982 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 1525/26
- 6 a 4620/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32  
WEG 2002 gem Pkt 3.1 Kaufvertrag 2023-02-23

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

7 ANTEIL: 86/1098

KH1 Immobilienentwicklungs GmbH (FN 514703t)

ADR: Friedmangasse 29/Top 1, Wien 1160

- a 4620/2023 IM RANG 1763/2023 Kaufvertrag 2023-02-23 Eigentumsrecht
- b 4620/2023 Wohnungseigentum an W21
- c 5059/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-06-11 (HG Wien, 4 S 92/25 v)

8 ANTEIL: 155/1098

KH1 Immobilienentwicklungs GmbH (FN 514703t)

ADR: Friedmangasse 29/Top 1, Wien 1160

- a 4620/2023 IM RANG 1763/2023 Kaufvertrag 2023-02-23 Eigentumsrecht
- b 4620/2023 Wohnungseigentum an W22
- c 5059/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-06-11 (HG Wien, 4 S 92/25 v)

9 ANTEIL: 139/1098

KH1 Immobilienentwicklungs GmbH (FN 514703t)

ADR: Friedmangasse 29/Top 1, Wien 1160

- a 4620/2023 IM RANG 1763/2023 Kaufvertrag 2023-02-23 Eigentumsrecht
- b 4620/2023 Wohnungseigentum an W23
- c 5059/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-06-11 (HG Wien, 4 S 92/25 v)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

13 auf Anteil B-LNR 7 8 9

a 4621/2023 Pfandurkunde 2023-04-26

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.723.000,--  
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG

- (FN 286283f)
- b 4621/2023 Simultan haftende Liegenschaften
    - EZ 1299 KG 01514 Währing C-LNR 39
    - EZ 1942 KG 01008 Margarethen C-LNR 13
  - 14 auf Anteil B-LNR 7 8 9
  - b 4365/2025 IM RANG 4673/2024 Pfandurkunde 2024-05-16
    - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 390.000,--
    - für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
    - (FN 286283f)
  - c 4365/2025 Simultan haftende Liegenschaften
    - EZ 1942 KG 01008 Margarethen C-LNR 14
    - EZ 1299 KG 01514 Währing C-LNR 40
  - 15 auf Anteil B-LNR 7 8 9
  - a 1482/2025 Beschluss 2025-02-20, Antrag 2025-02-19
    - PFANDRECHT vollstr. EUR 76.295,37
    - Antragskosten EUR 2.292,96
    - für Rep.Österreich,vertr.d.d. Finanzprok. diese vertr.d.d.
    - FA Österreich, DS 06 (06 354/9836)
    - (68 E 828/25 m)
  - b 1482/2025 Simultan haftende Liegenschaften
    - EZ 1942 KG 01008 Margarethen C-LNR 15
    - EZ 1299 KG 01514 Währing C-LNR 41
  - 17 auf Anteil B-LNR 7 8 9
  - a 4458/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (37 C 323/25 p)
  - b 8444/2025 Versteigerungsverfahren eingeleitet siehe C-LNR 18
  - 18 auf Anteil B-LNR 7 8 9
  - a 8444/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    - Hereinbringung von
    - vollstr EUR 5.306,20
    - Zinsen/Kosten gem Beschluss 2025-09-26
    - Kosten EUR 44,40
    - Antragskosten EUR 487,14
    - für EG d. LS Gassergasse 12, 1050 Wien vertr. d. RIMMO
    - PrimeImmobilienverwaltung GmbH
    - (50 E 54/25 f)
  - b 8444/2025 Forderung sichergestellt siehe C-LNR 17
  - 19 auf Anteil B-LNR 7 8 9
  - a 9105/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (LG ZRS Wien, 12 Cg 125/25 b)

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

---

Grundbuch 19.11.2025 09:03:45

---

### Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft EZ 1942 besteht laut Grundbuchauszug vom 19.11.2025 aus dem Grundstück Nr. 1525/26 im Gesamtausmaß von 415 m<sup>2</sup>.

### Gutsbestand (A2-Blatt)

Auf die Eintragungen im A2 Blatt wird bloß hingewiesen.

### Eigentumsverhältnisse (B-Blatt)

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen insg. 380/1098 Anteile B-LNr. 7, 8 und 9 ist

**KH1 Immobilienentwicklungs GmbH (FN 514703t)**

eingetragen.

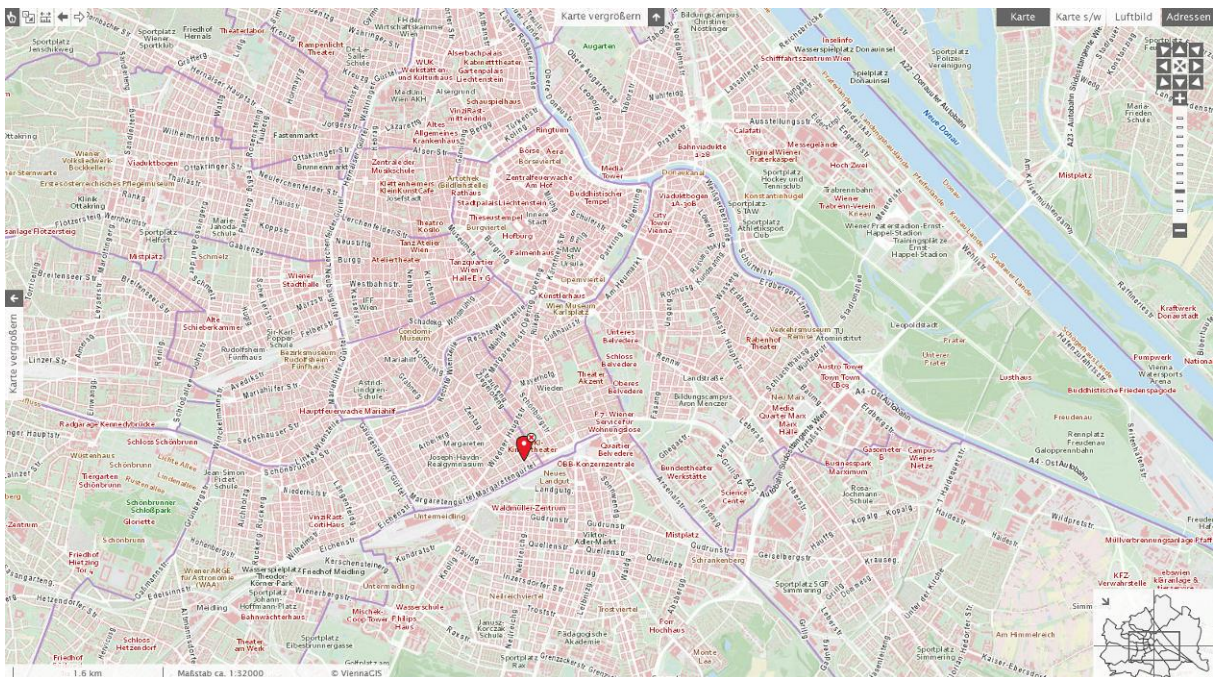
## Lasten (C-Blatt)

Auf die im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte, Simultanhaftungen und Klagsanmerkungen wird lediglich hingewiesen. Im Sinne des Bewertungszwecks erfolgt die Bewertung unter der Prämisse der bürgerlichen Lastenfreiheit.

Weitere außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben. Die nachfolgende Bewertung wird daher entsprechend lastenfrei durchgeführt.

## 2.2. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

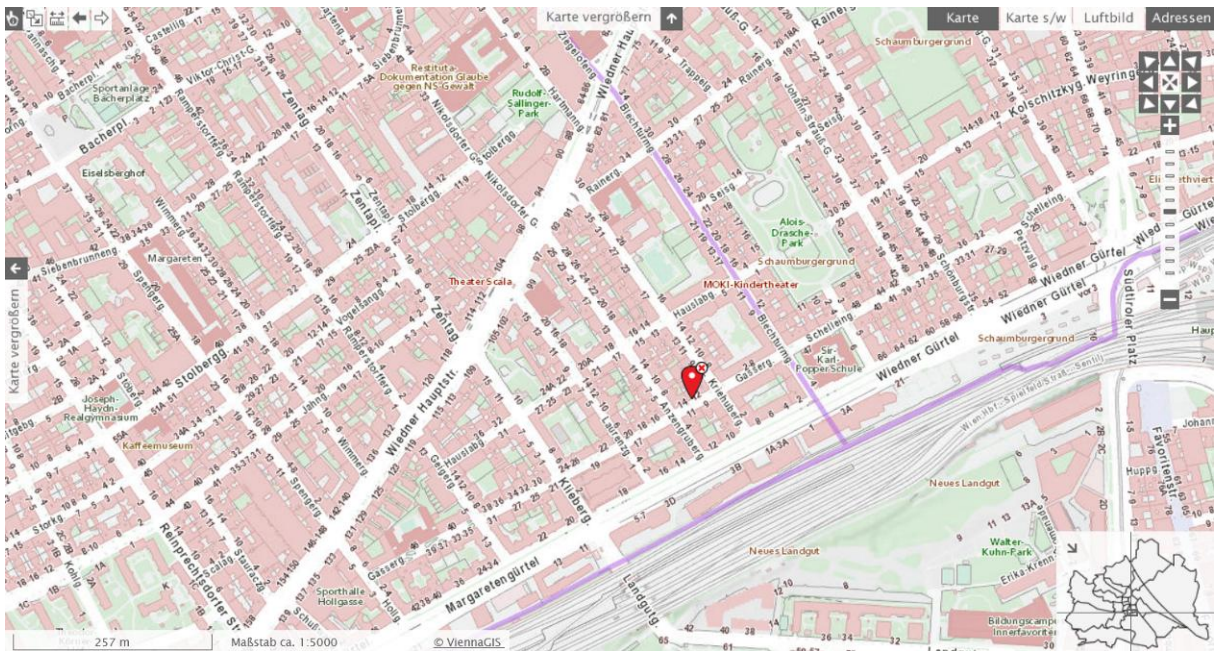
### 2.2.1. Makrolage



Die Bundeshauptstadt Wien ist mit über 2,0 Mio. Einwohnern (Stand 01.01.2025) die größte Stadt Österreichs und sowie die zweitgrößte Stadt des deutschen Sprachraums und Mitteleuropas. Sie ist die fünftgrößte Stadt der Europäischen Union und die zehntgrößte Stadt Europas und hat eine ausgewogene Wirtschafts- und Branchenstruktur. Die Metropolregion um Wien ist die wirtschaftsstärkste Region in Österreich und zählt zu den bedeutendsten Städtetourismusdestinationen Europas.

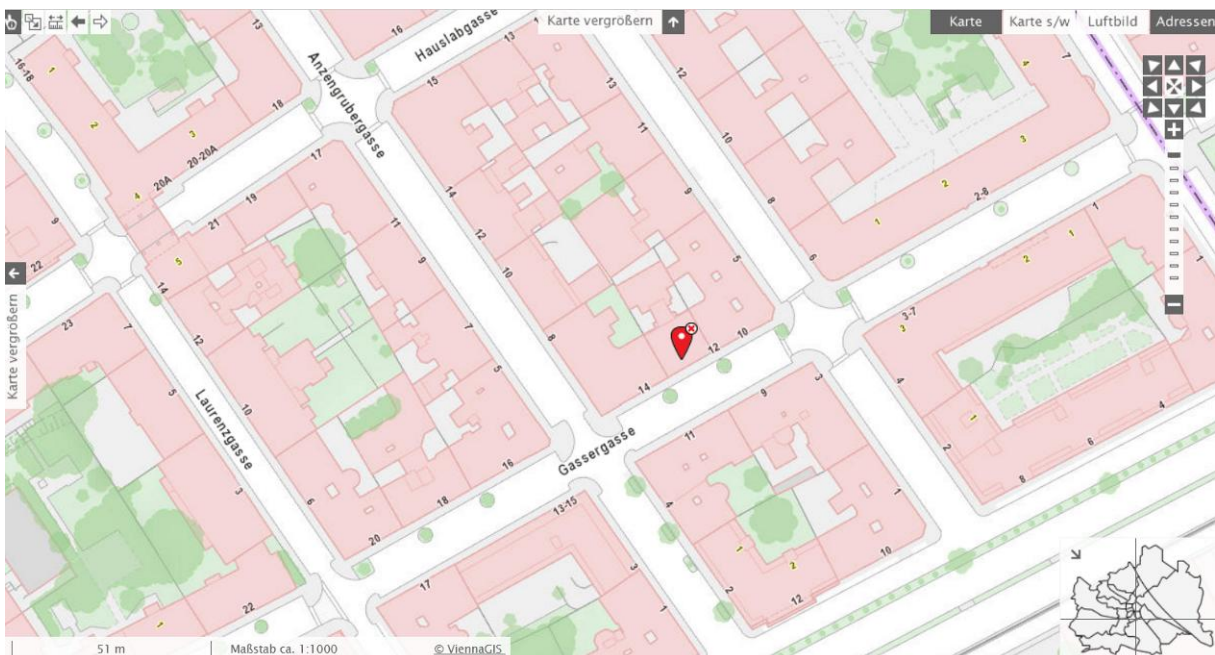
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im fünften Gemeindebezirk der Bundeshauptstadt Wien; Der Bezirk Margareten zählt zu den inneren, dicht verbauten urbanen Bezirken der Stadt Wien und hat die höchste Bevölkerungsdichte der gesamten Stadt. Südlich des Wientals gelegen, grenzt er an vier Bezirke. Der traditionelle Arbeiter\*innen-Bezirk hat viel Gründerzeitbebauung und einen hohen Anteil an Wiener Gemeindebauten: Am Margaretengürtel im Südwesten des Bezirks wurde ab 1919 der erste Gemeindebau Wiens errichtet. Der Bezirk vollzieht aktuell einen starken Wandel, der insbesondere durch den Ausbau des U-Bahn-Netzes begünstigt wird.

## 2.2.2. Mikrolage - Infrastruktur



Quelle: (c) ViennaGIS

Die Liegenschaft befindet sich im dicht bebauten Gebiet in der Gassergasse zwischen der Kriehubergasse und der Anzengrübnergasse im Nahbereich der Wiener Gürtel Straße.



Quelle: (c) ViennaGIS

Die notwendige Infrastruktur, Nahversorgung und öffentliche Verkehrsmittel sind in fußläufiger Entfernung gegeben.

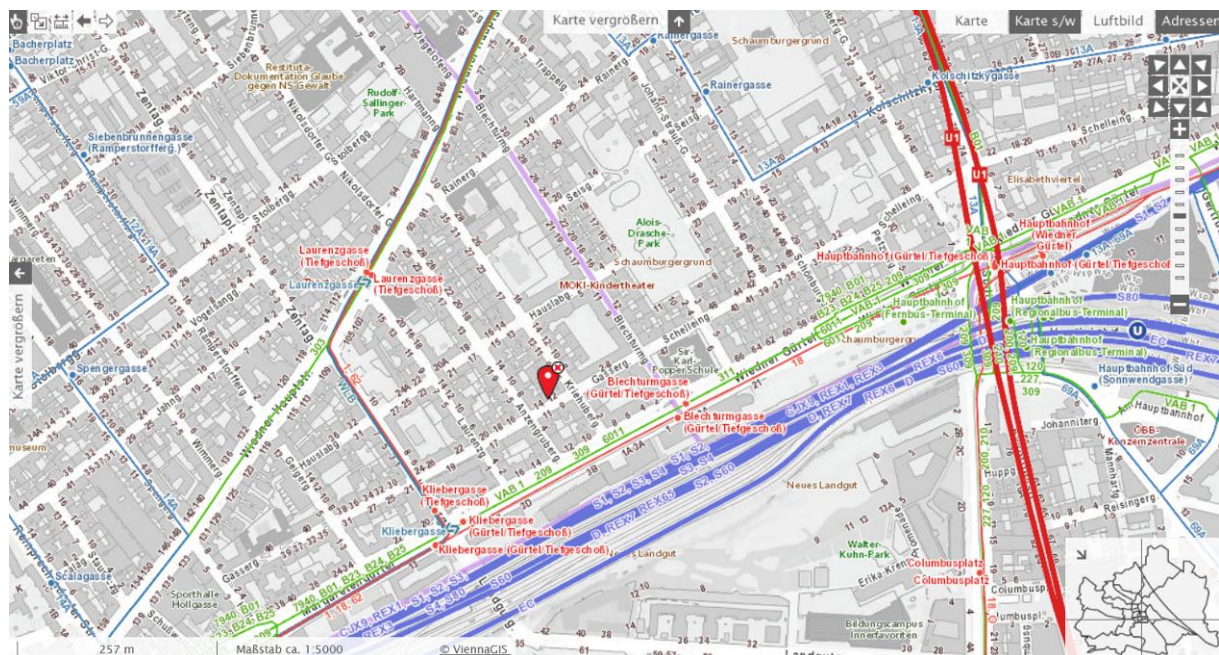
Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aufgrund der dargestellten Lagesituation als sehr gut bezeichnet werden.

LAGE	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnlage (Residential)		<b>x</b>		
Individualverkehr		<b>x</b>		
Öffentlicher Verkehr		<b>x</b>		
Parkplatzmöglichkeit auf öffentlichem Grund			<b>x</b>	
Parkgaragenverfügbarkeit			<b>x</b>	
Nähe zum Stadtzentrum		<b>x</b>		
Immissionsbelastungen			<b>x</b>	
<b>BEWERTUNG DER LAGE GESAMT</b>		<b>x</b>		

Erläuterung der Lagekriterien:

- hochwertig Prestigelagen im Stadtkern oder in Cottagelage (villenartige Bebauung)
- sehr gut Stadthäuser in den inneren Bezirken bzw. EFH in Grünbezirken
- gut Stadthäuser oder gut ausgestattete EFH
- mäßig Mietwohnbau mittlere bis schlechte Ausstattung, Mischbebauung

Die Liegenschaft ist über den Margareten Gürtel und die Triester Straße an das hochrangige Straßennetz angeschlossen.



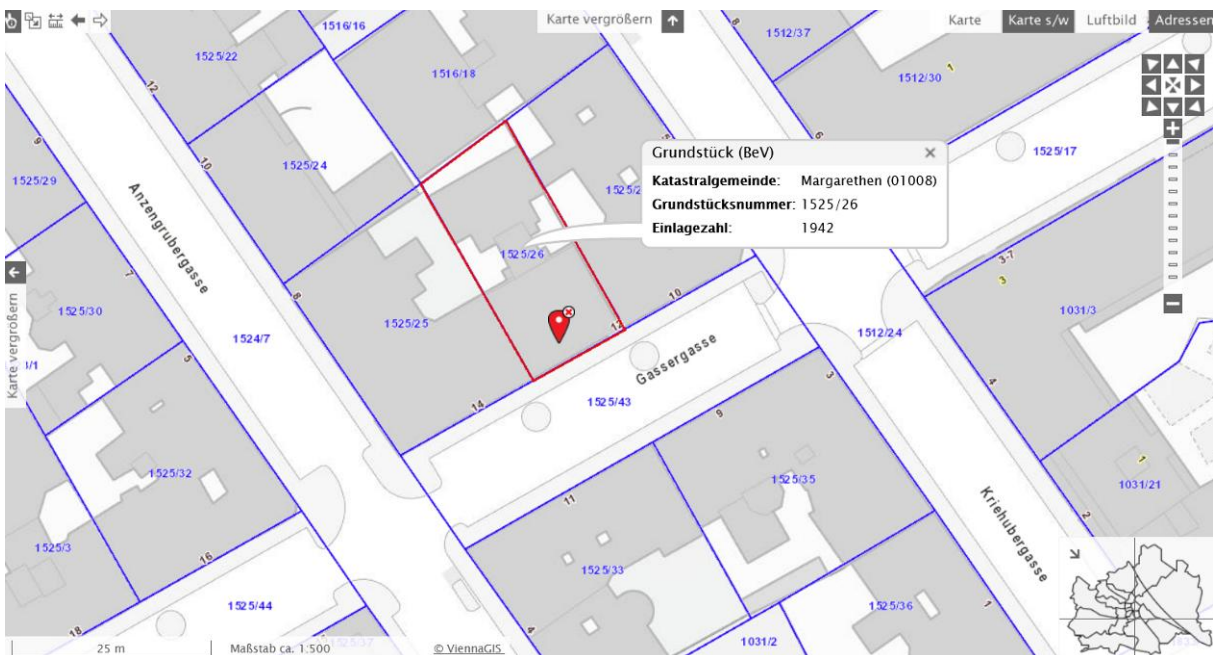
Quelle: (c) ViennaGIS

Die Liegenschaft befindet sich in verkehrsgünstiger Lage mit Anbindung an alle relevanten öffentlichen Verkehrsmittel. Rund 50.000 Menschen leben und arbeiten im Einzugsgebiet des Matzleinsdorfer Platzes und werden zukünftig direkt von der neuen U2-Station profitieren. Nach dem Ausbau der U2 bis zur Seestadt wird die violette Linie in Richtung Süden verlängert. Die U2 bekommt in der 1. Baustufe ab der Station Rathaus einen neuen Süd-Ast bis zum Matzleinsdorfer Platz (voraussichtlich 2030) bzw. in der 2. Baustufe bis zum Wienerberg.



Quelle: (c) ViennaGIS

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. 1525/26 im Gesamtausmaß von 415 m<sup>2</sup> gemäß den Angaben im Grundbuch.

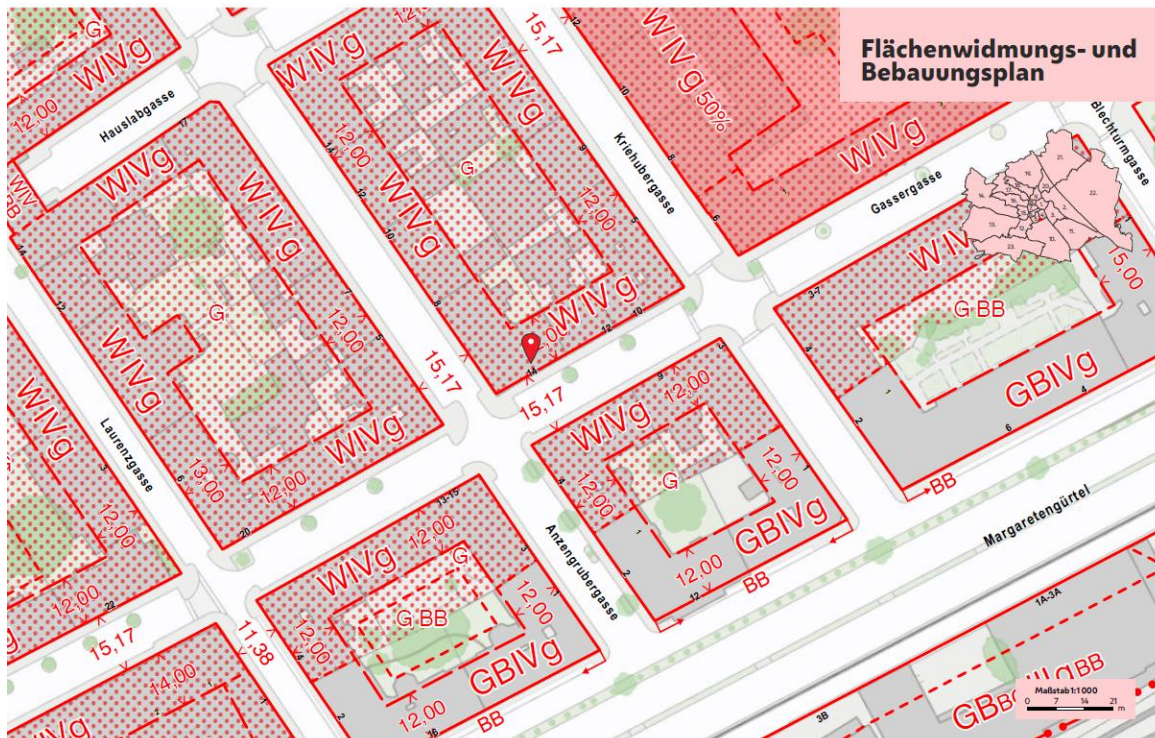


Quelle: (c) ViennaGIS

Die Liegenschaft ist unregelmäßig viereckig konfiguriert und relativ eben.

### 2.2.3. Flächenwidmung – Anschlüsse – Kontaminierung

Laut aktueller Onlineabfrage zur Flächenwidmung der Stadt Wien (Stand 11.12.2025) ist das Grundstück Baufläche mit der Widmung W IV g (Bauland Wohngebiete, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise); hofseitig sind G – Gärten ausgewiesen; und liegt in einer Wohnzone gemäß § 7a der BO für Wien.



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.  
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.  
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS  
Druckdatum: 11.12.2025 12:35  
wien.gv.at/flaechenwidmung/public

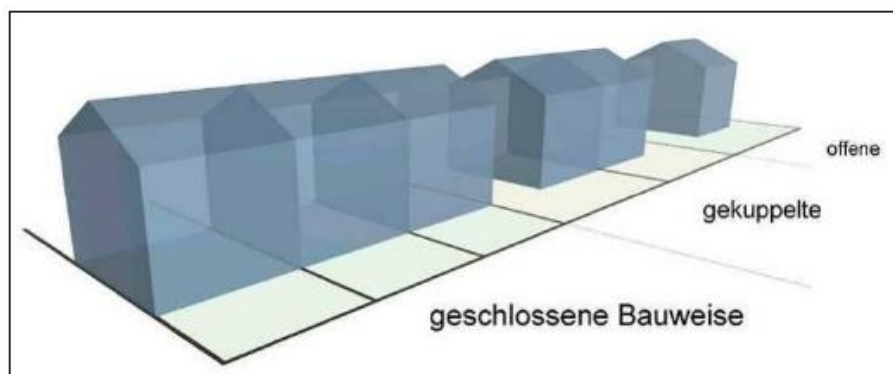
Quelle: <http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public>

Baulandwidmungen der Wiener Bauordnung			
<b>W</b>	Wohngebiet	<b>GBBG</b>	Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet
<b>WGV</b>	Wohngebiet - Geschäftsviertel	<b>GBF</b>	Gemischtes Baugebiet - friedhofsbezogen
<b>GS</b>	Gartensiedlungsgebiet	<b>IG</b>	Industriegebiet
<b>GSGM</b>	Gartensiedlungsge. – Gemeinschaftsanl.	<b>IGBS</b>	Industriegebiet mit Beschränkung
<b>GB</b>	Gemischtes Baugebiet	<b>IGSEV</b>	Industriegebiet Richtlinie 96/82/EG
<b>GBGV</b>	Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel		

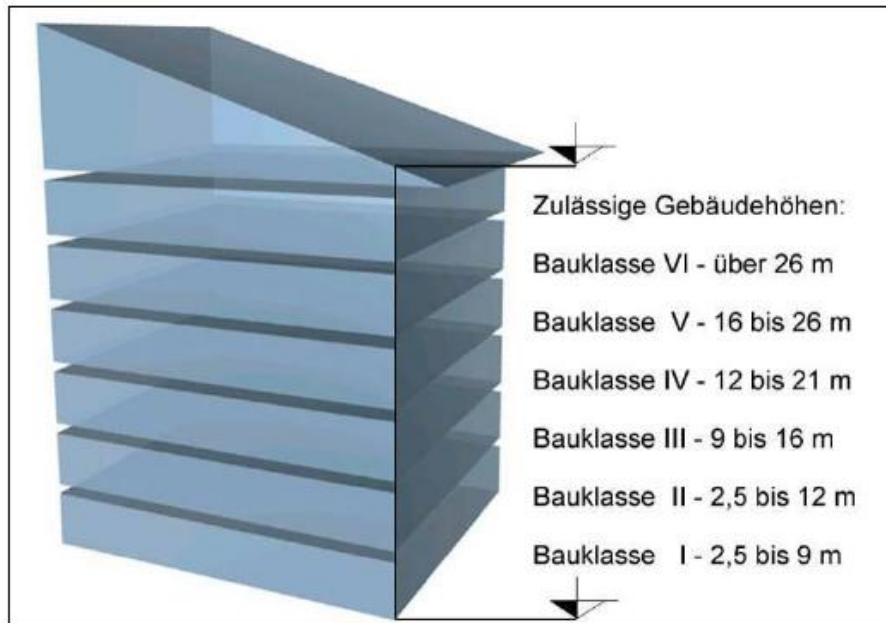
<b>W</b>	<b>Wohngebiete</b> sind Gebiete, in denen nur Wohngebäude und Bauten zulässig sind, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienen. Betriebe kleineren Umfanges innerhalb von Wohngebäuden sind erlaubt, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen belästigt wird. Teile des Wohngebiets können als
<b>Wgv</b>	<b>Wohngebiet- Geschäftsviertel</b> ausgewiesen werden. Hier muss das Erdgeschoss der Gebäude durch Geschäfte, Gewerbebetriebe etc. genutzt werden, die im Wohngebiet zulässig sind. Der Fußboden von Wohnungen muss mindestens 3,5m über dem anschließenden Gelände liegen.
<b>GS</b>	<b>Gartensiedlungsgebiete.</b> Hier dürfen nur kleinere Wohngebäude, Sommerhäuser, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gaststätten und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.
<b>GB</b>	<b>Gemischte Baugebiete</b> sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Teile des Gemischten Baugebietes können als:
<b>GBgv</b>	<b>Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel</b> oder als
<b>GBBg</b>	<b>Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet</b> festgesetzt werden.
<b>IG</b>	<b>Industriegebiete.</b> Hier dürfen nur Gebäude oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.
<b>Str</b>	<b>Strukturen</b> sind als Alternativen zur Festsetzung von Bauklassen und Bauweisen zu sehen, z. B. für Verkehrsknotenpunkte, Schulzentren uä.

Die Bauweisen gem. § 76 der Wiener BO regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:

Bauweisen gem. § 76 der Wiener Bauordnung	
<b>o</b>	offene Bauweise
<b>gk</b>	gekuppelte Bauweise
<b>ogk</b>	offene oder gekuppelte Bauweise
<b>gr</b>	Gruppenbauweise
<b>g</b>	geschlossene Bauweise



Die Bauklassen gem. § 75 der Wiener BO geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.



#### Schutzzone

**§ 7.** (1) In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete als in sich geschlossenes Ganzes (Schutzzone) ausgewiesen werden.

(1a) Bei der Festsetzung von Schutzzone sind die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen, zu berücksichtigen.

(2) Die Schutzzone sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Schutzzone können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Für Schutzzone können im Bebauungsplan über die Festsetzung gemäß § 5 Abs. 4 hinaus die erforderlichen Bestimmungen über die Anordnung einzelner Baukörper (Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Schuppen und dergleichen), die Anordnung und Ausgestaltung von Höfen und die Ausgestaltung und Ausstattung der öffentlichen Bereiche (Verkehrsflächen, Beleuchtungskörper und dergleichen) festgesetzt werden.

(4) Umfassen Kataloge oder planliche und bildliche Darstellungen (Fassadenpläne, Fotos u. dgl.) zur Präzisierung der gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 festgesetzten Bestimmungen einzelner Bauwerke und Bauwerksteile, wie Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Dachaufbauten, Ein- und Abfriedungen, Fenster- und Türverzierungen, Hauszeichen, Inschriften u. dgl. einer Schutzzone, bilden diese einen Bestandteil des Bebauungsplanes.

(5) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Schutzzone liegt, werden die aus der Schutzzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt.

#### Wohnzone

**§ 7 a.** (1) In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie Ordnung des städtischen Lebensraumes zur Erhaltung des Wohnungsbestandes sowohl im Wohngebiet als auch im gemischten Baugebiet Wohnzone ausgewiesen werden.

(2) Die Wohnzone sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Wohnzone können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Aufenthaltsräume in Wohnzone, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden.

(4) In Gebäuden, in denen das Flächenausmaß für Wohnungen das für Büro- oder Geschäftsräume überwiegt, ist der Ausbau von Dachgeschossen nur für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume zulässig; für die Verwendung der Wohnungen in Dachgeschossen gilt Abs. 3 sinngemäß.

(5) Ausnahmen von Abs. 3 sind auf Antrag durch die Behörde (§ 133) zuzulassen, wenn dadurch in Wohngebieten die im Gebäude für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses betragen; in Wohngebieten und in gemischten Baugebieten sind weiters Ausnahmen von Abs. 3 sowie Ausnahmen von Abs. 4 zuzulassen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoss und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird.

(6) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Wohnzone liegt, werden die aus der Wohnzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt.

Offenkundig ist die Liegenschaft an das Gas-, sowie Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefon-, sowie Telekabelnetz angeschlossen.

Es sind uns keine Informationen hinsichtlich Wertminderungen durch Altlasten oder Bodenkontaminationen bekannt.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, auch nicht im Altlastenportal<sup>1</sup> des Umweltbundesamtes ausgewiesen. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich einer allfälligen Kontamination wurden vom SV nicht angestellt.



Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at  
 Mittwoch, 19. November 2025 Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) Seite: 1 / 1

Es wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Der Bewerter geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Das vorliegende Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass die Liegenschaft frei von wertmindernder Kontamination ist.

<sup>1</sup> <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>

## 2.2.4. Gebäude

Die Liegenschaft Gassergasse 12 ist ein klassisches Wiener Zinshaus der Gründerzeit, erbaut um 1890, das durch seine spezifische architektonische Gliederung und die effiziente Grundstücksausnutzung geprägt ist. Die Bauform ist als Straßentrakt mit anschließendem Hoftrakt konzipiert. Die beiden Trakte sind durch ein gemeinsames, gemauertes Treppenhaus in der Mitte verbunden. Durch die Bauform entstehen zwei Lichthöfe links und rechts des verbindenden Stiegenhauses.

Es besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und drei Obergeschossen und einem begonnenen, jedoch derzeit nicht fortgesetzten Dachgeschossausbau.

Die Erschließung erfolgt von der Gassergasse über ein am rechten Rand des Gebäudes gelegenes zweiflügeliges Holztor über einen Durchgang zum Erschließungskern zwischen den beiden Trakten. Es ist kein Lift vorhanden.

Die Fassade straßenseitig weist eine gegliederte Fassade mit Gesimsen über dem Erdgeschoss, sowie über dem zweiten Regelgeschoss, sowie unter dem Dach auf; die Fenster sind mit Giebelverdachung ausgeführt die hofseitige Fassade ist glatt geputzt. Anstelle der historischen Wiener Holzkastenfenster sind teilweise Kunststofffenster mit Isolierglas verbaut.

In den Allgemeinflächen im Erd- und den Regelgeschossen sind noch der historische Terrazzoboden und die Natursteintreppen erhalten.

Der derzeitige Bauzustand der Liegenschaft kann als stillgelegte, teilsicherte Baustelle mit massiven Substanzmängeln beschrieben werden. Bis vor kurzem war das Dach teilweise offen, was zu schweren Wasserschäden durch Regen und Schnee führte. Unter der Aufsicht der Insolvenzverwaltung wurde das Dach notdürftig abgedichtet, um den weiteren Verfall der Bausubstanz zu stoppen. Die Fassade ist teilweise eingerüstet oder für die Sanierung vorbereitet (abgeklopfter Putz, entkernte Bereiche), jedoch ohne Anzeichen von baldiger Fertigstellung. Ein Großteil des Hauses ist entkernt. Das bedeutet, dass Zwischenwände, Böden und Installationen in vielen Einheiten fehlen oder nur im Rohbauzustand existieren.

Es gibt noch vier bewohnte Altmietler-Wohnungen. Diese sind von der Baustelle umgeben.

In den leerstehenden oberen Stockwerken gibt es Berichte über eine massive Taubenplage und Müllansammlungen. Da das Gebäude nicht lückenlos gesichert ist, kommt es offenbar wiederholt zum betreten durch unbefugte Personen.

Strom- und Wasserleitungen sind veraltet und durch den Baustopp sowie Frostschäden in einem prekären Zustand.

Das Stiegenhaus ist durch Schutt, fehlende Geländerabsicherungen und mangelhafte Beleuchtung in den Baustellenbereichen ein Sicherheitsrisiko.

Teile der Liegenschaft sind derzeit behördlich gesperrt.

## 2.2.5. Bewertungsgegenständliche Wohnungen

Die Wohnungseigentumsbegründung erfolgte mit Wohnungseigentumsvertrag vom 23.02.2023 entsprechend dem Nutzwertgutachten vom 21.12.2022.

Bewertungsgegenständlich sind folgende Wohnungseigentumsobjekte:

- B-LNr. 7                86/1098-Anteile - Wohnungseigentum an W21
- B-LNr. 8                155/1098-Anteile - Wohnungseigentum an W22
- B-LNr. 9                139/1098-Anteile - Wohnungseigentum an W23

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungen sollten lt. Einreichung im 4. OG (W21) und als Maisonetten im 4. OG und DG (W22 und W23) situiert sein; **in der Natur ist aber festzustellen, dass nicht drei, sondern fünf Wohneinheiten (W 21 bis W 25) in den beiden Geschossen auszubauen begonnen wurden** und die Grundrisse vom Einreichplan stark abweichen. Auch das Stiegenhaus wurde abweichend zur genehmigten Version bis in das DG hochgezogen.

**Diese Abweichungen entsprechen nicht dem ursprünglich genehmigten Bauvorhaben** und müssen möglicherweise rückgebaut werden.

**Zur Behebung der nicht plankonformen Bauausführung bedarf es der Beauftragung eines Ziviltechnikers zur Erstellung einer Naturaufnahme als Grundlage für einen Auswechslungsplan und allenfalls eines Ansuchens gemäß § 69 Bauordnung für Wien, sollte es zu einer Überschreitung der Bauhöhe gekommen sein.**

### 2.2.5.1. Wohnungseigentum an Wohnung W 21

Das Wohnungseigentumsobjekt B-LNr. 7 – Wohnung W 21 liegt im 4. Obergeschoss im rückwärtigen Gebädetrakt und hat lt. NWGA eine Nutzfläche von 64,32 m<sup>2</sup> zuzüglich 8,02 m<sup>2</sup> Terrasse und 42,37 m<sup>2</sup> Dachterrasse.

Lt. Einreichplan betritt man die Wohnung vom Stiegenhaus kommend in den Vorraum mit WC rechts und Abstellraum links. Geradeaus gelangt man in die Wohnküche mit Terrasse, auf welcher sich eine Treppe zur Dachterrasse befinden soll; sowie rechter Hand in ein Zimmer mit Bad.

### 2.2.5.2. Wohnungseigentum an Wohnung W 22

Das Wohnungseigentumsobjekt B-LNr. 8 – Wohnung W 22 liegt im 4. Obergeschoss sowie im 1. Dachgeschoss im straßenseitigen Gebädetrakt und hat lt. NWGA eine Nutzfläche von 112,11 m<sup>2</sup> zuzüglich 8,50 m<sup>2</sup> Terrasse und 89,89 m<sup>2</sup> Dachterrasse..

Lt. Einreichplan betritt man die Wohnung vom Stiegenhaus kommend in den Vorraum mit Bad/WC und Abstellraum, sowie der Treppe ins 1. DG. Weites sollen drei Zimmer auf dieser Ebene situiert sein. Im 1. DG sollte sich die Wohnküche mit Terrasse mit Aufgang zur Dachterrasse, sowie WC und Abstellraum befinden..

### 2.2.5.3. Wohnungseigentum an Wohnung W 23

Das Wohnungseigentumsobjekt B-LNr. 9 – Wohnung W 23 liegt im 4. Obergeschoss sowie im 1. Dachgeschoss im straßenseitigen Gebäudetrakt und hat lt. NWGA eine Nutzfläche von 113,26 m<sup>2</sup> zuzüglich 16,90 m<sup>2</sup> Terrasse.

Lt. Einreichplan betritt man die Wohnung vom Stiegenhaus kommend in den Vorraum mit Bad, WC und Abstellraum, sowie der Treppe ins 1. DG. Weiteres sollen drei Zimmer auf dieser Ebene situiert sein. Im 1. DG sollte sich die Wohnküche mit Terrasse mit Aufgang zur Dachterrasse, sowie WC und Abstellraum befinden.

### 2.2.5.4. Nutzfläche

Zu Bewertungszwecken werden weiterhin die Flächenangaben im Nutzwertgutachten vom 21.12.2022 herangezogen.

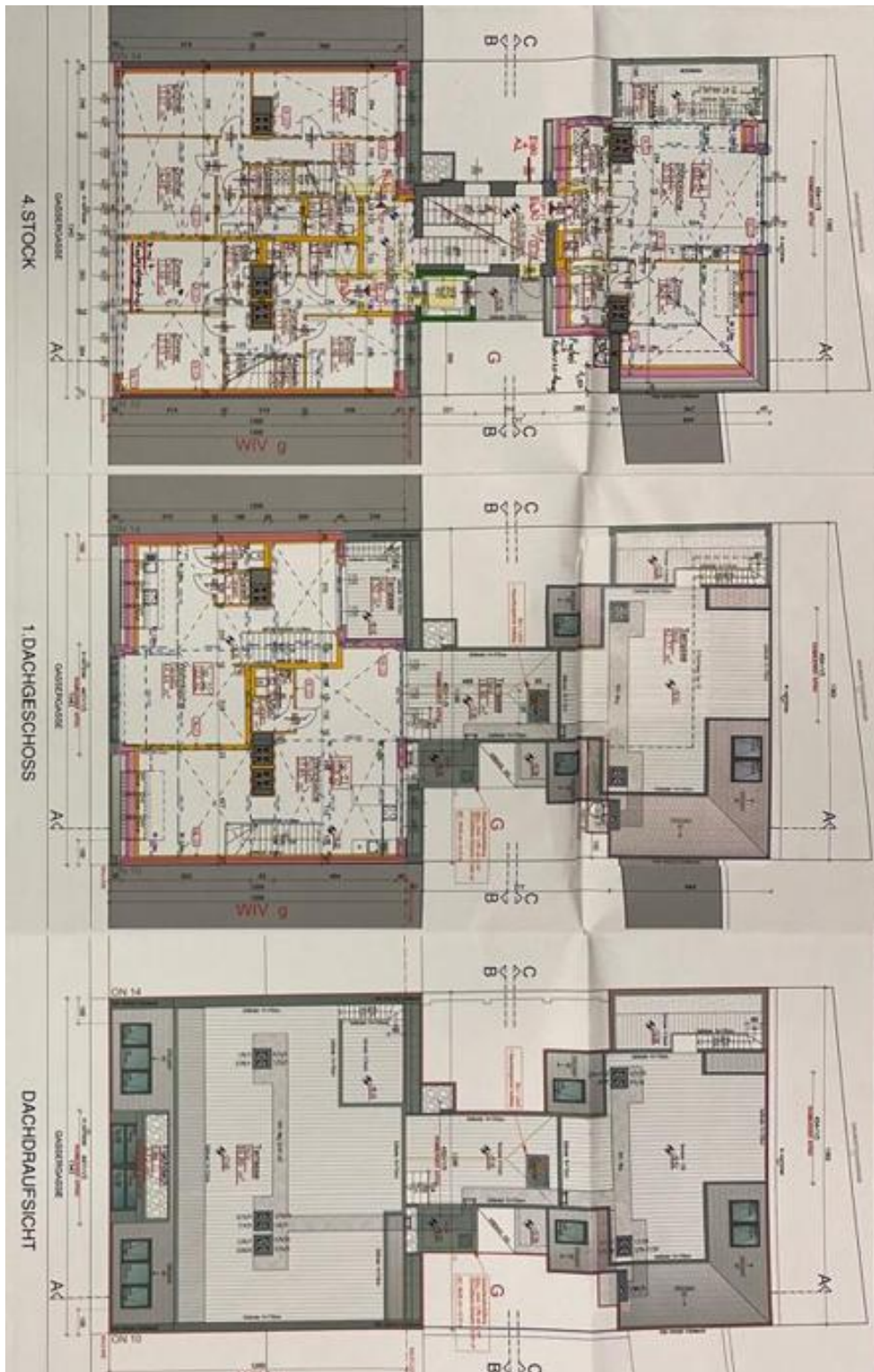
Die Flächen werden wie folgt gewichtet, Wohnflächen mit dem Faktor 1,0, Terrasse im Wohngeschoss mit dem Faktor 0,3, Dachterrasse mit dem Faktor 0,2:

Top Nr.:	Stockwerkslage	Wohnfläche	Terrasse	gewichtete Fläche
B-LNr 7 – Top W 21	4. OG	64,32 m <sup>2</sup>	8,02 m <sup>2</sup>	75,20 m <sup>2</sup>
	1. DG		42,37 m <sup>2</sup>	
B-LNr 8 – Top W 22	4. OG	63,44 m <sup>2</sup>		132,64 m <sup>2</sup>
	1. DG	48,67 m <sup>2</sup>	8,50 m <sup>2</sup>	
	2. DG		89,89 m <sup>2</sup>	
B-LNr 9 – Top W 23	4. OG	55,46 m <sup>2</sup>		118,33 m <sup>2</sup>
	1. DG	57,80 m <sup>2</sup>	16,90 m <sup>2</sup>	

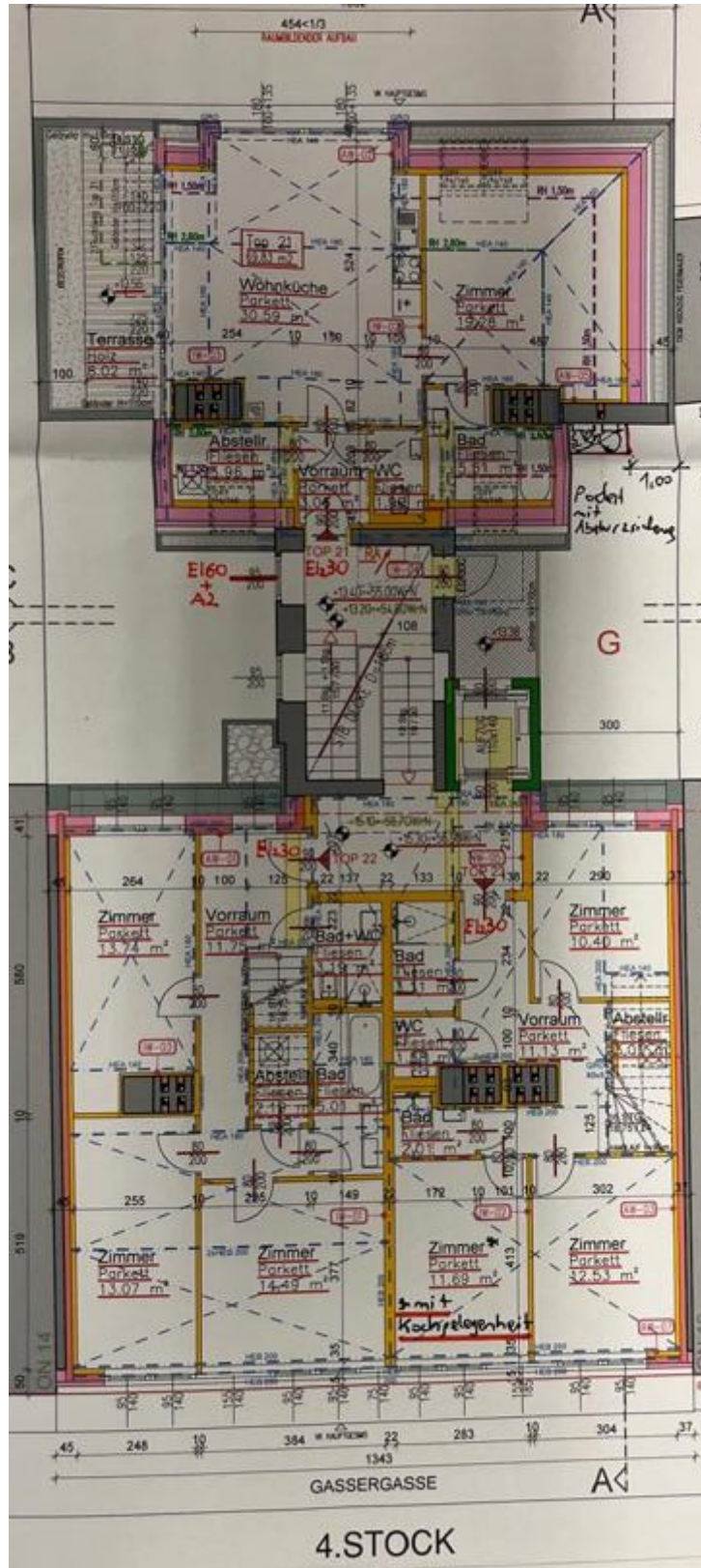
2.2.5.5. Plan

Nachfolgend angeführte Gebäudepläne sind zur grundsätzlichen Übersicht und Orientierung abgebildet. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Abbildungen ggf. nicht maßstäblich sind.

Einreichplan v. 10.02.2020



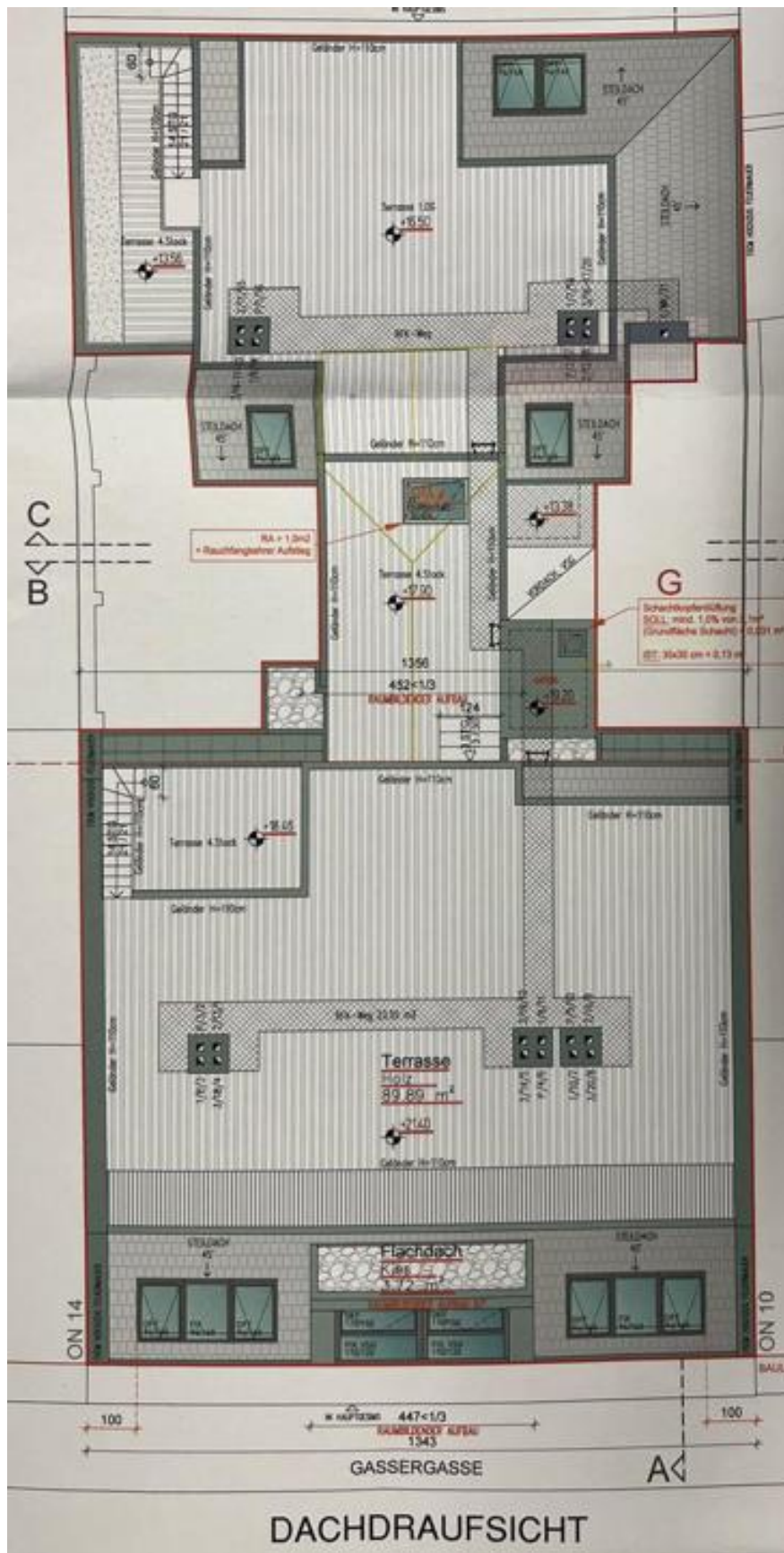
Detail 4. Stock



Detail 1. Dachgeschoss



Detail Dachdraufsicht



## 2.2.6. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bauzustand weicht stark vom genehmigten Bauplan ab, entspricht nicht den im Nutzwertgutachten ermittelten Anteilen und muss möglicherweise rückgebaut werden

Der Gesamtzustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme ohne materialzerstörende Untersuchung festgestellt und ist nach üblichen Marktkriterien als **schlecht** zu bezeichnen.

*Bei der Beurteilung wird gemäß nachfolgend angeführten und verwendeten Kriterien ausgegangen:*

<i>Sehr gut:</i>	<i>Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand</i>
<i>Gut:</i>	<i>Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige, kleine Reparaturen erforderlich</i>
<i>Mittel:</i>	<i>Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden</i>
<i>Schlecht:</i>	<i>Wesentliche Bauteile (bzw. die betreffenden Bauteile) weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.</i>
<i>Sehr schlecht:</i>	<i>Das Gebäude (bzw. die betreffenden Bauteile) entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.</i>

Der Gesamtzustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme ohne materialzerstörende Untersuchung festgestellt.

## 2.3. BETRIEBS- UND ERHALTUNGSKOSTEN

Lt. aktueller Vorschreibung 01/2025 betragen die Betriebskosten und Reparaturrücklage wie folgt:

Top 21:	Reparaturrücklage	EUR 77,40
	Betriebskosten excl. USt.	<u>EUR 142,15</u>
		EUR 219,55 exkl. Ust.
Top 22:	Reparaturrücklage	EUR 139,50
	Betriebskosten excl. USt.	<u>EUR 247,76</u>
		EUR 387,26 exkl. Ust.
Top 23:	Reparaturrücklage	EUR 125,10
	Betriebskosten excl. USt.	EUR 250,30
		EUR 375,40 exkl. Ust.

Per 17.11.2025 betrug der Stand des Rücklagenbankkontos EUR 8.435,86 entsprechend den Informationen der Hausverwaltung.

## 2.4. ZUBEHÖR

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

## 2.5. ÖFFENTLICHE ABGABEN

Dem unterzeichneten SV wurde nicht bekannt gegeben ob und ggf. in welcher Höhe allfällige grundstücksbezogene Abgaben offen sind.

## 2.6. ANMERKUNG ENERGIEAUSWEISVORLAGE

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes 2006 und der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments wurde nicht vorgelegt.

### 3. BEWERTUNG

#### 3.1. BEWERTUNGSMETHODIK

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des oben beschriebenen Wohnungseigentumsobjektes.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zu Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsverfahren vor:

- § 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.
- (2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.
- (3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.
- (4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder eine Kombination von mehreren solchen Verfahren bleibt gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen.

- § 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
- (2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird nach Literatur und herrschender Lehre das Sachwertverfahren gem. §6 LBG angewendet, da üblicherweise die Eigennutzung überwiegt. Zur Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren gem. §4 LBG herangezogen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft ergibt sich in der Folge durch Ermittlung des Herstellungswertes der Baulichkeiten unter Abzug der technischen Wertminderung und der Zustandswertminderung (nach Heideck), sowie unter Hinzurechnung des gebundenen Bodenwertes und unter anschließender kritischer Würdigung des rechnerischen Ergebnisses mit den dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Marktinformationen, welche gegebenenfalls einen Zu- oder Abschlag zur Marktanpassung erforderlich machen. Der Bodenwert wird diesfalls im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Der Bewertungsvorgang erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150.

## 3.2. SACHWERTVERFAHREN

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz normiert dieses Verfahren wie folgt:

§ 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.

### 3.2.1. 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. Diesen Ansatz multipliziert mit der jeweiligen Nutzfläche ergibt den Grundwert des Objektes.

In der bewertungsgegenständlichen Lage wird zum Stichtag ein Grundkostenanteil in Höhe von EUR 3.000,00 bezahlt und in der Bewertung zum Ansatz gebracht.

Wie unter Punkt 2.2.4.1. detailliert ausgeführt, beträgt die gewichtete Nutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnungen gerundet wie folgt:

- Wohnung Top 21: 75 m<sup>2</sup>.
- Wohnung Top 22: 133 m<sup>2</sup>.
- Wohnung Top 23: 118 m<sup>2</sup>.

75 m <sup>2</sup> x EUR 3.000,00 ergibt Grundkostenanteil	EUR	225.000,00
133 m <sup>2</sup> x EUR 3.000,00 ergibt Grundkostenanteil	EUR	399.000,00
118 m <sup>2</sup> x EUR 3.000,00 ergibt Grundkostenanteil	EUR	354.000,00

### 3.2.2. Bauzeitwert

Den Fertigstellungsgrad dieser im Rohbau befindlichen Wohnungen stelle ich aufgrund meiner Erfahrung und augenscheinlich mit weniger als 20 % fest.

Da wie bereits ausgeführt die Grundrisse vom Einreichplan stark abweichen und diese Abweichungen nicht dem ursprünglich genehmigten Bauvorhaben entsprechen, gehe ich davon aus, dass die Kosten für eine Abänderung zur Wiederherstellung des Baukonsens jenen der bisher verbauten Maßnahmen zumindest gleichkommen, weshalb **der Bauzeitwert mit „Null“ anzusetzen ist.**

#### 3.2.2.1. Sachwert

##### Wohnung Top 21

Grundkostenanteil	EUR	225.000,00
Bauzeitwert	EUR	<u>0,00</u>

**ergibt einen Sachwert von EUR 225.000,00**

##### Wohnung Top 22

Grundkostenanteil	EUR	399.000,00
Bauzeitwert	EUR	<u>0,00</u>

**ergibt einen Sachwert von EUR 399.000,00**

##### Wohnung Top 23

Grundkostenanteil	EUR	354.000,00
Bauzeitwert	EUR	<u>0,00</u>

**ergibt einen Sachwert von EUR 354.000,00**

### 3.3. VERKEHRSWERTERMITTLUNG B-LNr. 7 – WOHNUNG TOP 21

Der Sachwert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Eventuell sind sonstige, den Sachwert der Liegenschaft wertbeeinflussende Umstände sowie vorhandene Rechte und Lasten zu berücksichtigen. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens errechnet sich der Verkehrswert nach folgendem Schema:

Sachwert der Liegenschaft  
 +/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände  
+/- Barwert von Rechten und Lasten  
 = Zwischenwert  
+/- Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert (Marktanpassung)  
 = Verkehrswert

#### 3.3.1. Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Es liegt keine Indikation für sonstige wertbeeinflussende Umstände vor:

Sachwert der Liegenschaft	EUR	225.000,00
+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	EUR	0,00
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	<u>0,00</u>
Zwischenwert	EUR	225.000,00

#### 3.3.2. Marktanpassung

Infolge der schwer einschätzbaren Kosten der Konsensherstellung verbunden mit dem allgemeinen Risiko, welches beim Erwerb von Rohbauten beispielsweise hinsichtlich der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen besteht; sowie aufgrund der derzeitigen Marktlage ist der Käuferkreis für derartige Objekte sehr eingeschränkt.

Diesem Umstand wird mit einem Abschlag zur Marktanpassung in Höhe von rd. 40 % Rechnung getragen.

Sachwert der Liegenschaft	EUR	225.000,00
+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	EUR	0,00
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	<u>0,00</u>
Zwischenwert	EUR	225.000,00
- Abschlag zur Anpassung an die Marktlage rd.40 %	EUR	<u>- 90.000,00</u>
Verkehrswert Top 21	EUR	135.000,00

### 3.4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG B-LNr. 8 – WOHNUNG TOP 22

Der Sachwert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Eventuell sind sonstige, den Sachwert der Liegenschaft wertbeeinflussende Umstände sowie vorhandene Rechte und Lasten zu berücksichtigen. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens errechnet sich der Verkehrswert nach folgendem Schema:

Sachwert der Liegenschaft  
 +/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände  
+/- Barwert von Rechten und Lasten  
 = Zwischenwert  
+/- Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert (Marktanpassung)  
 = Verkehrswert

#### 3.4.1. Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Es liegt keine Indikation für sonstige wertbeeinflussende Umstände vor:

Sachwert der Liegenschaft	EUR	399.000,00
+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	EUR	0,00
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	<u>0,00</u>
Zwischenwert	EUR	399.000,00

#### 3.4.2. Marktanpassung

Infolge der schwer einschätzbaren Kosten der Konsensherstellung verbunden mit dem allgemeinen Risiko, welches beim Erwerb von Rohbauten beispielsweise hinsichtlich der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen besteht; sowie aufgrund der derzeitigen Marktlage ist der Käuferkreis für derartige Objekte sehr eingeschränkt.

Diesem Umstand wird mit einem Abschlag zur Marktanpassung in Höhe von rd. 40 % Rechnung getragen.

Sachwert der Liegenschaft	EUR	399.000,00
+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	EUR	0,00
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	<u>0,00</u>
Zwischenwert	EUR	399.000,00
- Abschlag zur Anpassung an die Marktlage rd.40 %	EUR	<u>- 159.000,00</u>
Verkehrswert Top 22	EUR	240.000,00

### 3.5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG B-LNr. 9 – WOHNUNG TOP 23

Der Sachwert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Eventuell sind sonstige, den Sachwert der Liegenschaft wertbeeinflussende Umstände sowie vorhandene Rechte und Lasten zu berücksichtigen. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens errechnet sich der Verkehrswert nach folgendem Schema:

Sachwert der Liegenschaft  
 +/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände  
+/- Barwert von Rechten und Lasten  
 = Zwischenwert  
+/- Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert (Marktanpassung)  
 = Verkehrswert

#### 3.5.1. Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Es liegt keine Indikation für sonstige wertbeeinflussende Umstände vor:

Sachwert der Liegenschaft	EUR	354.000,00
+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	EUR	0,00
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	<u>0,00</u>
Zwischenwert	EUR	354.000,00

#### 3.5.2. Marktanpassung

Infolge der schwer einschätzbaren Kosten der Konsensherstellung verbunden mit dem allgemeinen Risiko, welches beim Erwerb von Rohbauten beispielsweise hinsichtlich der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen besteht; sowie aufgrund der derzeitigen Marktlage ist der Käuferkreis für derartige Objekte sehr eingeschränkt.

Diesem Umstand wird mit einem Abschlag zur Marktanpassung in Höhe von rd. 40 % Rechnung getragen.

Sachwert der Liegenschaft	EUR	354.000,00
+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	EUR	0,00
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	<u>0,00</u>
Zwischenwert	EUR	354.000,00
- Abschlag zur Anpassung an die Marktlage rd.40 %	EUR	<u>- 144.000,00</u>
Verkehrswert Top 21	EUR	210.000,00

### 3.6. VERKEHRSWERT

Unter dem Verkehrswert ist gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zu Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

Der Markt zeigt, dass auch praktisch idente Liegenschaften, welche im gleichen Zeitraum und am gleichen Ort verkauft werden, nicht notwendigerweise den gleichen Preis erzielen.

#### 3.6.1. Verkehrswert B-LNr. 7 – Wohnung W 21

Der **Verkehrswert** von **W 21** beträgt gerundet **EUR 135.000**

#### 3.6.2. Verkehrswert B-LNr. 8 – Wohnung W 22

Der **Verkehrswert** von **W 22** beträgt gerundet **EUR 240.000**

#### 3.6.3. Verkehrswert B-LNr. 9 – Wohnung W 23

Der **Verkehrswert** von **W 23** beträgt gerundet **EUR 210.000**

## 4. ZUSAMMENFASSUNG

**Der Verkehrswert der Anteile an**  
**EZ 1942 KG 01008 Margarethen, BG Innere Stadt Wien**

1050 Wien, Gassergasse 12  
beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände zum Stichtag 19.11.2025

**B-LNr. 7 Anteil 86/1098**  
(Wohnungseigentum an W 21)

**EUR 135.000**  
**in Worten: Einhundertfünfunddreissigtausend Euro**

**B-LNr. 8 Anteil 155/1098**  
(Wohnungseigentum an W 22)

**EUR 240.000**  
**in Worten: Zweihundertvierzigtausend Euro**

**B-LNr. 9 Anteil 135/1098**  
(Wohnungseigentum an W 23)

**EUR 210.000**  
**in Worten: Zweihundertzehntausend Euro**

Wien, am 31.03.2026

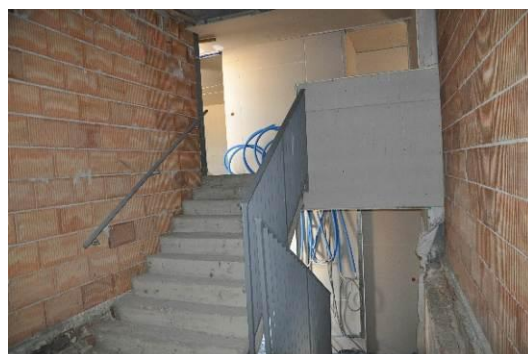
\_\_\_\_\_  
Der Sachverständige

## 5. ANMERKUNGEN

Das Bewertungsgutachten umfasst inkl. Beilagen 104 Seiten und wurde als elektronisch signiertes PDF File, sowie schriftlich in zweifacher Ausfertigung erstellt; 1 Ausfertigung erhält der Auftraggeber, die 2. Ausfertigung verbleibt im SV Akt.

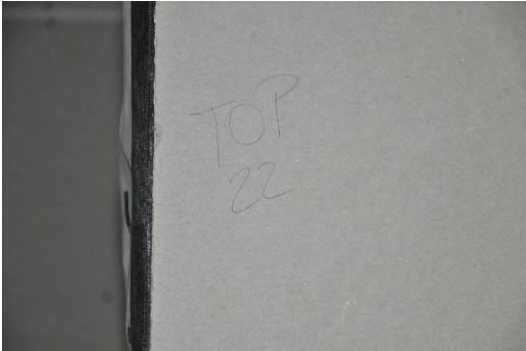
## 6. FOTODOKUMENTATION

### Allgemeine Teile

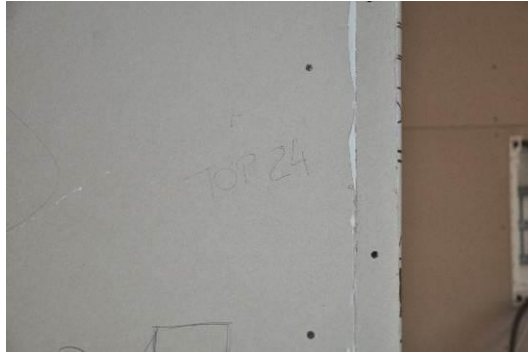


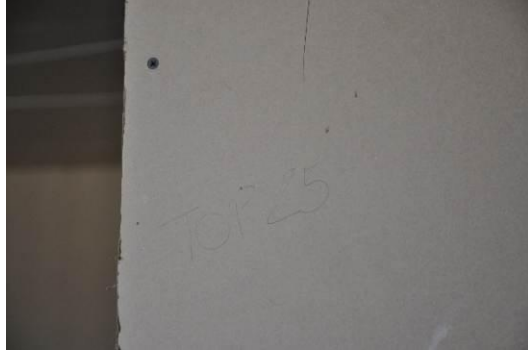
Top W 21 bis W 23 (bzw. W 25)













## 7. BEILAGEN

### 7.1. NUTZWERTGUTACHTEN 21.12.2022





**DIPL.-ING. GERHARD PALFALVI**

ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN  
2351 WR. NEUDORF, GARTENGASSE 12/4  
TEL/FAX: 02236/46615 MOBIL: 0664 1039888  
E-MAIL: gerhard.palfalvi@kabsi.at

**NUTZWERTGUTACHTEN**

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002  
in der letztgültigen Fassung für die Liegenschaft

**1050 Wien, Gassergasse 12**  
**EZ: 1942 Kat. Gem.: 01008 Margarethen**

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002  
idF der WRN 2006 (BGBl. I Nr. 124/2006) und letztgültige Fassung
- 2) Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002  
vom 21.12.2022 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi
- 3) Baubehördliche Bewilligung(en) lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002
- 4) Nutzflächenaufstellung  
vom 21.12.2022 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi



Wr. Neudorf, am 21.12.2022

Seite 1

BG 010 TZ 4620/2023

**Vorbemerkungen:**

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt., dem gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 erstellten Gutachten vom 21.12.2022 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi

**22 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Aufgliederung lt. Baubestand:

22 Wohnungen

Im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt

0 Abstellplätze für KFZ

Alle wohnungseigentumstauglichen Objekte wurden bewertet.

Auf der Liegenschaft befinden sich noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende Zubehörteile gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002:

0 Zubehörteile

Allgemeinflächen:

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Allgemeinflächen der Liegenschaft:

Waschküche 19,31 m<sup>2</sup> (Kellergeschoß)

Hof I 29,14 m<sup>2</sup> (Kellergeschoß)

Hof II 27,67 m<sup>2</sup> (Kellergeschoß)

Hof III 39,19 m<sup>2</sup> (Kellergeschoß)

Fahrradraum 8,88 m<sup>2</sup> (Kellergeschoß)

Fahrradraum 5,72 m<sup>2</sup> (Kellergeschoß)

Kinderwageraum 5,68 m<sup>2</sup> (Kellergeschoß)

Eingang, Gas und Wassermesserraum, Gänge und Stiegenhaus

### Ermittlung der Regelnutzwerte

Wohnung 1,00

### Erläuterungen

- 1) Die angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt ( 25% des RNW, 20% des RNW bei Terrasse/Flachdach größer als Hälfte der Gesamtnutzfläche der Wohnung , 15% des RNW bei Terrasse/Flachdach größer als Gesamtnutzfläche der Wohnung) dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des wohnungseigentumstauglichen Objektes hinzugerechnet.  
Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002.
- 3) Loggien werden mit 50 %, Wintergärten und Veranden mit 75 % des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.
- 4) Ermittlung und Änderung der Nutzwerte lt. § 9 erfolgt, wenn sich der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjekts durch eine gegenüber den Grundlagen der Nutzwertermittlung abweichende Bauführung um mehr als 3 vH ändert.
- 5) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen, deren errechneter Wert unter Eins liegt, werden auf Eins aufgerundet (§ 8 Abs. 2 WEG 2002).

### Ermittlung der Zu- und Abschläge

#### Abstriche:

- A 1 = 5,00 % für überwiegende Straßenlage
- A 2 = 2,50 % für teilweise Straßenlage
- A 3 = 2,50 % für Lage im Erdgeschoß
- A 4 = 2,50 % für Lage über bzw. neben Hauseingang
- A 5 = 2,50 % für Wohnküche oder Gangküche
- A 6 = 2,50 % für fehlenden Vorraum
- A 7 = 5,00 % für fehlendes Bad im Wohnungsverband
- A 8 = 5,00 % für fehlendes WC im Wohnungsverband
- A 9 = 2,50 % für teilweise Lage unter Terrasse
- A 10 = 5,00 % für Dachschrägen und Dachflächenfenster im 4. Stock bzw. 1. Dachgeschoß

#### Zuschläge:

- Z 1 = 2,50 % für zusätzliche Sanitärräume \*
- Z 2 = 25,00 % für Lage der Wohnung mit Terrasse im neuerrichteten 4. Stock bzw. 1. Dachgeschoß

### Legende

RNW...	Regelnutzwert
NW...	Nutzwert
NF...	Nutzfläche
ENW...	Einzelnutzwert
GNW...	Gesamtnutzwert
DG...	Dachgeschoß
Terr...	Terrasse

**NUTZWERTBERECHNUNG**

**Erdgeschoß/Top 1**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung	1,00	A3 A6 A7 A8	0,850	41,53	35,30	35
<b>GNW :</b>						<b>35</b>

**Erdgeschoß/Top 2**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung	1,00	A3 A6 A7 A8	0,850	41,53	35,30	35
<b>GNW :</b>						<b>35</b>

**Erdgeschoß/Top 3**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung	1,00	A2 A3 A6 A7	0,875	51,63	45,18	45
<b>GNW :</b>						<b>45</b>

**Erdgeschoß/Top 4**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung	1,00	A1 A3 A5 A6 A7	0,825	28,22	23,28	23
<b>GNW :</b>						<b>23</b>

**Erdgeschoß/Top 5**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung	1,00	A1 A3 A4 A5 A6 A7	0,800	22,13	17,70	18
<b>GNW :</b>						<b>18</b>

**1. Stock/Top 6**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung	1,00	A6 A7 A8	0,875	41,53	36,34	36
<b>GNW :</b>						<b>36</b>

**1. Stock/Top 7**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung	1,00	A6 A7 A8	0,875	41,53	36,34	36
<b>GNW :</b>						<b>36</b>

**1. Stock/Top 8**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung	1,00	A2 A6 A7	0,900	50,93	45,84	46
<b>GNW :</b>						<b>46</b>

**1. Stock/Top 9**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung	1,00	A1 A5 A6 A7	0,850	28,22	23,99	24
<b>GNW :</b>						<b>24</b>

**1. Stock/Top 10**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung	1,00	A2 A4 A6 A7	0,875	45,54	39,85	40
<b>GNW :</b>						<b>40</b>

**2. Stock/Top 11**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung	1,00	A6 A7 A8 *	0,875	42,45	37,14	37
<b>GNW :</b>						<b>37</b>

**2. Stock/Top 12**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung	1,00	A6 A7 A8	0,875	42,45	37,14	37
<b>GNW :</b>						<b>37</b>

**2. Stock/Top 13**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung	1,00	A2 A6 A7	0,900	52,31	47,08	47
<b>GNW :</b>						<b>47</b>

**2. Stock/Top 14**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung	1,00	A1 A5 A6 A7	0,850	28,75	24,44	24
<b>GNW :</b>						<b>24</b>

**2. Stock/Top 15**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung	1,00	A2 A6 A7	0,900	46,54	41,89	42
<b>GNW :</b>						<b>42</b>

**3. Stock/Top 16+17**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung	1,00	A7 A9	0,925	86,25	79,78	80
<b>GNW :</b>						<b>80</b>

**3. Stock/Top 18**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung	1,00	A2 A6 A7	0,900	52,31	47,08	47
<b>GNW :</b>						<b>47</b>

**3. Stock/Top 19**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung	1,00	A1 A5 A6 A7	0,850	28,75	24,44	24
<b>GNW :</b>						<b>24</b>

**3. Stock/Top 20**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung	1,00	A2 A6 A7	0,900	46,54	41,89	42
<b>GNW :</b>						<b>42</b>

**4. Stock/Top 21**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung+2 Terrassen	1,00	A5 A9 A10 Z2	1,150	64,32	73,97	74
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Terrasse 1)				8,02	1,84	2
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Terrasse 2)				42,37	9,75	10
<b>GNW :</b>						<b>86</b>

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:						
Terrasse 1 (4. Stock)	0,230	8,02	1,84	2		
Terrasse 2 (1. Dachgeschoss)	0,230	42,37	9,75	10		

**4. Stock/Top 22**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge						NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Anteil Wohnung 4.Stock+2.Terr.	1,00	A2	A5	A9	Z1	Z2	1,200	63,44	76,13		
Anteil Wohnung 1. DG+2.Terr.	1,00	A2	A5	A9	A10	Z1	Z2	1,150	48,67	55,97	
									112,11	132,10	132
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Terrasse 1)								8,50	1,96	2	
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Terrasse 2)								89,89	20,67	21	
<b>GNW :</b>										<b>155</b>	

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
Terrasse 1 (1. Dachgeschoß)	0,230	8,50	1,96	2
Terrasse 2 (Dachdraufsicht)	0,230	89,89	20,67	21

**4. Stock/Top 23**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge						NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Anteil Wohnung 4.Stock+1.Terr.	1,00	A2	A5	Z1	Z2		1,225	55,46	67,94		
Anteil Wohnung 1. DG+1.Terr.	1,00	A2	A5	A9	A10	Z1	Z2	1,150	57,80	66,47	
									113,26	134,41	134
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Terrasse)								16,90	4,87	5	
<b>GNW :</b>										<b>139</b>	

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
Terrasse (1. Dachgeschoß)	0,288	16,90	4,87	5

**Summe aller Gesamtnutzwerte: 1098**

**ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE**  
**1050 Wien, Gassergasse 12**

<b>Erdgeschoß/Top 1</b>	Wohnung	<b>35</b>
<b>Erdgeschoß/Top 2</b>	Wohnung	<b>35</b>
<b>Erdgeschoß/Top 3</b>	Wohnung	<b>45</b>
<b>Erdgeschoß/Top 4</b>	Wohnung	<b>23</b>
<b>Erdgeschoß/Top 5</b>	Wohnung	<b>18</b>
<b>1. Stock/Top 6</b>	Wohnung	<b>36</b>
<b>1. Stock/Top 7</b>	Wohnung	<b>36</b>
<b>1. Stock/Top 8</b>	Wohnung	<b>46</b>
<b>1. Stock/Top 9</b>	Wohnung	<b>24</b>
<b>1. Stock/Top 10</b>	Wohnung	<b>40</b>
<b>2. Stock/Top 11</b>	Wohnung	<b>37</b>
<b>2. Stock/Top 12</b>	Wohnung	<b>37</b>
<b>2. Stock/Top 13</b>	Wohnung	<b>47</b>
<b>2. Stock/Top 14</b>	Wohnung	<b>24</b>
<b>2. Stock/Top 15</b>	Wohnung	<b>42</b>
<b>3. Stock/Top 16+17</b>	Wohnung	<b>80</b>
<b>3. Stock/Top 18</b>	Wohnung	<b>47</b>
<b>3. Stock/Top 19</b>	Wohnung	<b>24</b>
<b>3. Stock/Top 20</b>	Wohnung	<b>42</b>
<b>4. Stock/Top 21</b>	Wohnung Terrasse 1 (4. Stock) Terrasse 2 (1.Dachgeschoß)	<b>86</b>

<b>4. Stock/Top 22</b>	Anteil Wohnung 4. Stock Anteil Wohnung 1. Dachgeschoß Terrasse 1 (1. Dachgeschoß) Terrasse 2 (Dachdraufsicht)	<b>155</b>
<b>4. Stock/Top 23</b>	Anteil Wohnung 4. Stock Anteil Wohnung 1. Dachgeschoß Terrasse (1. Dachgeschoß)	<b>139</b>
<b>Summe aller Liegenschaftsanteile :</b>		<b>1098</b>

7.2. NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG 21.12.2022



**DIPL.-ING. GERHARD PALFALVI**

ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN  
2351 WR. NEUDORF, GARTENGASSE 12/4  
TEL/FAX: 02236/46615 MOBIL 0664 1039888  
E-MAIL: gerhard.palfalvi@kabsi.at

**NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG**

für die Liegenschaft

**1050 Wien, Gassergasse 12**  
**EZ: 1942 Kat. Gem.: 01008 Margarethen**

Grundlage:

baubehördliche genehmigte Pläne und Bescheide  
lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002  
des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi vom 21.12.2022

Wr. Neudorf, 21.12.2022

Seite 2

<b>Erdgeschoß/Top 1</b>		Wohnung	
Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Einreichplan	8,80 m <sup>2</sup>	41,53 m <sup>2</sup>
Zimmer	lt. Einreichplan	21,20 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Einreichplan	11,53 m <sup>2</sup>	

<b>Erdgeschoß/Top 2</b>		Wohnung	
Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Einreichplan	8,80 m <sup>2</sup>	41,53 m <sup>2</sup>
Zimmer	lt. Einreichplan	21,20 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Einreichplan	11,53 m <sup>2</sup>	

<b>Erdgeschoß/Top 3</b>		Wohnung	
Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Einreichplan	14,41 m <sup>2</sup>	51,63 m <sup>2</sup>
WC	lt. Einreichplan	1,22 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Einreichplan	12,15 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Einreichplan	23,85 m <sup>2</sup>	

<b>Erdgeschoß/Top 4</b>		Wohnung	
Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Einreichplan	8,34 m <sup>2</sup>	28,22 m <sup>2</sup>
WC	lt. Einreichplan	1,33 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Einreichplan	18,55 m <sup>2</sup>	

<b>Erdgeschoß/Top 5</b>		Wohnung	
Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Einreichplan	9,14 m <sup>2</sup>	22,13 m <sup>2</sup>
WC	lt. Einreichplan	1,33 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Einreichplan	11,66 m <sup>2</sup>	

<b>1. Stock/Top 6</b>		Wohnung	
Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Einreichplan	8,80 m <sup>2</sup>	41,53 m <sup>2</sup>
Zimmer	lt. Einreichplan	21,20 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Einreichplan	11,53 m <sup>2</sup>	

BG 010 TZ 4620/2023

Seite 3

**1. Stock/Top 7****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Einreichplan	8,80 m <sup>2</sup>	41,53 m <sup>2</sup>
Zimmer	lt. Einreichplan	21,20 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Einreichplan	11,53 m <sup>2</sup>	

**1. Stock/Top 8****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Einreichplan	14,03 m <sup>2</sup>	50,93 m <sup>2</sup>
WC	lt. Einreichplan	1,22 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Einreichplan	11,83 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Einreichplan	23,85 m <sup>2</sup>	

**1. Stock/Top 9****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Einreichplan	8,34 m <sup>2</sup>	28,22 m <sup>2</sup>
WC	lt. Einreichplan	1,33 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Einreichplan	18,55 m <sup>2</sup>	

**1. Stock/Top 10****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Einreichplan	11,83 m <sup>2</sup>	45,54 m <sup>2</sup>
WC	lt. Einreichplan	1,33 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Einreichplan	8,53 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Einreichplan	23,85 m <sup>2</sup>	

**2. Stock/Top 11****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Einreichplan	8,80 m <sup>2</sup>	42,45 m <sup>2</sup>
Zimmer	lt. Einreichplan	21,80 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Einreichplan	11,85 m <sup>2</sup>	

**2. Stock/Top 12****Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Einreichplan	8,80 m <sup>2</sup>	42,45 m <sup>2</sup>
Zimmer	lt. Einreichplan	21,80 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Einreichplan	11,85 m <sup>2</sup>	

**2. Stock/Top 13**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Einreichplan	14,41 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Einreichplan	1,22 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Einreichplan	12,15 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Einreichplan	24,53 m <sup>2</sup>	52,31 m <sup>2</sup>

**2. Stock/Top 14**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Einreichplan	8,34 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Einreichplan	1,33 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Einreichplan	19,08 m <sup>2</sup>	28,75 m <sup>2</sup>

**2. Stock/Top 15**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Einreichplan	12,15 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Einreichplan	1,33 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Einreichplan	8,53 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Einreichplan	24,53 m <sup>2</sup>	46,54 m <sup>2</sup>

**3. Stock/Top 16+17**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorzimmer	lt. Einreichplan	8,80 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Einreichplan	1,35 m <sup>2</sup>	
Küche	lt. Einreichplan	8,80 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Einreichplan	11,85 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Einreichplan	21,80 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Einreichplan	21,80 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Einreichplan	11,85 m <sup>2</sup>	86,25 m <sup>2</sup>

**3. Stock/Top 18**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Einreichplan	14,41 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Einreichplan	1,22 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Einreichplan	12,15 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Einreichplan	24,53 m <sup>2</sup>	52,31 m <sup>2</sup>

**3. Stock/Top 19**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Einreichplan	8,34 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Einreichplan	1,33 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Einreichplan	19,08 m <sup>2</sup>	28,75 m <sup>2</sup>

**3. Stock/Top 20**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Küche	lt. Einreichplan	12,15 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Einreichplan	1,33 m <sup>2</sup>	
Kabinett	lt. Einreichplan	8,53 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Einreichplan	24,53 m <sup>2</sup>	46,54 m <sup>2</sup>

**4. Stock/Top 21**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Einreichplan	3,06 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Einreichplan	3,96 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Einreichplan	1,92 m <sup>2</sup>	
Wohnküche	lt. Einreichplan	30,59 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Einreichplan	19,28 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Einreichplan	5,51 m <sup>2</sup>	64,32 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (4. Stock)	lt. Einreichplan	8,02 m <sup>2</sup>	8,02 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (1. Dachgeschoß)	lt. Einreichplan	42,37 m <sup>2</sup>	42,37 m <sup>2</sup>

**4. Stock/Top 22**

Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Anteil Wohnung 4. Stock			
Vorraum	lt. Einreichplan	11,75 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	lt. Einreichplan	3,19 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Einreichplan	13,74 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Einreichplan	2,19 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Einreichplan	5,01 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Einreichplan	14,49 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Einreichplan	13,07 m <sup>2</sup>	
		<u>63,44 m<sup>2</sup></u>	
Anteil Wohnung 1. Dachgeschoß			
Wohnküche	lt. Einreichplan	44,94 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Einreichplan	1,74 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Einreichplan	1,99 m <sup>2</sup>	
		<u>48,67 m<sup>2</sup></u>	112,11 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (1. Dachgeschoß)	lt. Einreichplan	8,50 m <sup>2</sup>	8,50 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (Dachdraufsicht)	lt. Einreichplan	89,89 m <sup>2</sup>	89,89 m <sup>2</sup>

**4. Stock/Top 23**

**Wohnung**

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
<b>Anteil Wohnung 4. Stock</b>			
Vorraum	lt. Einreichplan	11,13 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Einreichplan	3,11 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Einreichplan	1,58 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Einreichplan	10,40 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	lt. Einreichplan	3,01 m <sup>2</sup>	
Bad	lt. Einreichplan	2,01 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Einreichplan	11,69 m <sup>2</sup>	
Zimmer	lt. Einreichplan	<u>12,53 m<sup>2</sup></u>	
		55,46 m <sup>2</sup>	
<b>Anteil Wohnung 1. Dachgeschoß</b>			
Wohnküche	lt. Einreichplan	53,85 m <sup>2</sup>	
Vorraum	lt. Einreichplan	2,28 m <sup>2</sup>	
WC	lt. Einreichplan	<u>1,67 m<sup>2</sup></u>	
		57,80 m <sup>2</sup>	113,26 m <sup>2</sup>
Terrasse (1. Dachgeschoß)	lt. Einreichplan	16,90 m <sup>2</sup>	16,90 m <sup>2</sup>



BG 010 TZ 4620/2023

## 7.3. WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

SELBSTBERECHNUNG der Grunderwerbsteuer gemäß § 11 GrEStG  
 vorgenommen zu Erfassungsnummer: 10-152.977/2023  
 Die Grunderwerbsteuer wird gemäß § 13 GrEStG  
 an das zuständige Finanzamt abgeführt.

RECHTSANWÄLTIN  
 MAG. ALEXANDRA SEREK  
 1010 WIEN I, FICHTEGASSE 27  
 TEL. 512 18 72 FAX. 511 40 1

## WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tage zwischen den in Spalte 1 der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle angeführten Miteigentümern der Liegenschaft **EZ 1942 Katastralgemeinde 01008 Margarethen** bestehend aus dem Grundstück Nr. 1525/26 Baufl. (10), Baufl. (20) in der Gassergasse 12 (die *Liegenschaft*) wie folgt:

### 1. Präambel:

- 1.1 Die Vertragsteile sind Eigentümer der in Spalte 2 der angeschlossenen Tabelle, **Anlage 1.1**, angeführten ideellen Anteile der *Liegenschaft*. In der Erwerbsurkunde haben sie sich verpflichtet, Wohnungseigentum an den selbständigen Objekten der *Liegenschaft* zu begründen.
- 1.2 Die Nutzwerte der selbständigen Objekte wurden von Dipl.-Ing. Gerhard Palfalvi, Zivilingenieur für Bauwesen, im Nutzwertgutachten vom 21.12.2022 gemäß §§ 8 ff. WEG 2002 (das *Nutzwertgutachten*) errechnet. Die Nutzwertberechnung wird diesem Wohnungseigentumsvertrag zugrunde gelegt und von den Vertragsparteien ausdrücklich als richtig anerkannt.

### 2. Wohnungseigentumsbegründung:

- 2.1 Die Vertragsteile vereinbaren hiermit, dass die in Spalte 2 der Tabelle angeführten Miteigentumsanteile entsprechend dem *Nutzwertgutachten* unentgeltlich berichtigt (aufgespalten) werden, sodass den Miteigentümern sodann die in Spalte 3 der Tabelle eingetragenen Miteigentumsanteile (die Mindestanteile) zukommen. Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, dass die berichtigten Miteigentumsanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der einzelnen selbständigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme aller Nutzwerte entsprechen.
- 2.2 Die Vertragsteile begründen nunmehr an ihren berichtigten, in Spalte 3 der Tabelle ausgewiesenen Miteigentumsanteilen Wohnungseigentum im Sinne des Bundesgesetzes über das Wohnungseigentum und wird daher den Miteigentümern jeweils das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung der in Spalte 4 der Tabelle angeführten selbständigen Objekte eingeräumt.

### 3. Bewirtschaftung:

- 3.1 Sämtliche Aufwendungen für die *Liegenschaft* im Sinne des § 32 Abs 1 WEG werden von den Miteigentümern nach dem Verhältnis der Nutzflächen der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte laut Nutzwertgutachten getragen, soweit dieser Vertrag nicht eine abweichende Regelung enthält.
- 3.2 entfällt

- 3.3 Jedem Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung bzw. Instandsetzung seiner Wohnung einschließlich (i) der dazugehörigen Terrassen, Kellerabteile (samt Kellerabteiltüren) und Gartenflächen, (ii) der Wohnungseingangstüren, (iii) der Innen- und Außenseiten der Außenfenster samt Verglasung und der Fensterstöcke, (iv) der Zu- und Ableitungen aller Art, die ausschließlich für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt bestimmt sind, bis zu den Hauptsträngen, insbesondere für Strom, Wasser, Heizung, Zu- und Abluft, Telefon und Kabelfernsehen (v) der dazugehörigen Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie nicht im Eigentum eines Versorgungsbetriebes stehen, und (vi) der Beschattungseinrichtungen auf Balkonen und Terrassen, sowie der Markisen und Jalousien. Für Balkon-, Terrassen- und Loggiatüren sowie deren zugehörigen Geländer gilt sinngemäß selbiges. Terrassen- und Balkonflächen (soweit nicht Dachflächen) bzw. -teile, insbesondere deren Verblechung, sonstiger Bodenaufbau, Bodenbelag, Regenwasserabfluss, Gully (Abflüsse) und deren anhaltende Funktionsfähigkeit auch bei Eisbildung, sowie die notwendige ortsübliche Wartung bzw. Pflege, stehen ausschließlich in der Verpflichtung des betreffenden Wohnungseigentümers.
- 3.4 Bei Veränderungen von Fenstern und Wohnungstüren sind die Miteigentümer verpflichtet, diese Änderungen dergestalt vorzunehmen, dass Form, Farbe, Material und Struktur der Fenster und Wohnungstüren unverändert bleiben und das äußere Erscheinungsbild des Hauses entsprechend Berücksichtigung findet, widrigenfalls sie zur Wiederherstellung des vorigen Zustandes verpflichtet sind. Insbesondere sind beim Umbau oder Neueinbau von Fenstern und Wohnungstüren im Stiegenhaus oder an der Fassade keine unterschiedlichen Fenster- und Türhöhen sowie -breiten und Materialien gegenüber dem Bestand erlaubt und alle Maßnahmen zur Schaffung eines möglichst einheitlichen Fassaden- und Stiegenhauscharakters zu treffen. Festgehalten wird, dass die Eingangstüren in den im Dachgeschoss neu errichtenden Bestandeinheiten von dieser Regelung insoweit abweichen, als im Dachgeschoss ein vom Regelgeschoss unterschiedliches Erscheinungsbild maßgeblich ist.
- 3.5 Das gesamte Dach als allgemeiner Teil der Liegenschaft (wie zB die Dachhaut aber auch tatsächlich Dachflächen bildende Terrassen, die Isolierung, die Blecheinfassungen, die Saumrinnen, Rinnen, Regenwassersinkkästen etc.) steht in der Erhaltungspflicht der Miteigentümergeinschaft.
- 3.6 Alle auftretenden Schäden und Mängel an einem Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise die übrigen Wohnungseigentümer bzw. Bewohner beeinträchtigen können, sind der bestellten Hausverwaltung unverzüglich zu melden. Dies betrifft insbesondere Schäden an den zu einem Wohnungseigentumsobjekt gehörenden Versorgungsleitungen bzw. technischen Anlagen.
- 3.7 Die bestellte Hausverwaltung ist berechtigt, die Erfüllung der Verpflichtungen der Wohnungseigentümer nach diesem Vertrag nach Erfordernis zu überwachen und zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung, aber nicht zur Unzeit, die vom Wohnungseigentum umfassten Räume, auch unter Hinzuziehung von Sachverständigen und (Rechts-) Vertretern, zu betreten und zu besichtigen. Das Betreten des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts ist der bestellten Hausverwaltung und von diesem bestellten Personen nur in Anwesenheit des/der jeweiligen Wohnungseigentümers/in bzw. einem von diesem/dieser bestellten Vertreters/in gestattet (ausgenommen bei Gefahr im Verzug).
- 3.8 Kommt ein/e Miteigentümer/in einer Aufforderung der bestellten Hausverwaltung zur Beseitigung von Schäden, Mängel bzw. Übelständen, die das

gemeinsame Eigentum oder die Wohnungseigentumsobjekte anderer Wohnungseigentümer gefährden und/oder beeinträchtigen können, innerhalb angemessener Frist nicht nach, so ist die bestellte Hausverwaltung berechtigt, die Schäden, Mängel und/oder Übelstände auf Kosten des/r betreffenden/r Wohnungseigentümers/in in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen. Bei Gefahr im Verzug entfällt die Notwendigkeit einer Aufforderung an den/die Wohnungseigentümerin.

- 3.9 Sämtliche Wohnungseigentümer verpflichten sich, eine Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu bilden, die nach den einschlägigen Bestimmungen des WEG zu verwalten ist. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen.
- 3.10 Die Miteigentümer nehmen zur Kenntnis, dass Altmietverhältnisse bestehen. Hinsichtlich sämtlicher Forderungen von Mietern, die sich nach den Bestimmungen des § 4 WEG 2002 gegen die Eigentümergemeinschaft richten können, hat der jeweilige Eigentümer der Wohnung dieses Mieters die übrigen Miteigentümer vollkommen schad- und klaglos zu halten.

#### **4. Veränderungen:**

- 4.1 Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, innerhalb ihrer Wohnungseigentumsobjekte Umbauten nach Maßgabe allenfalls erforderlicher baubehördlicher Bewilligungen durchzuführen, die Miteigentümerin Gassergasse 12 Projektgesellschaft m.b.H. und ihre diesbezüglichen Rechtsnachfolger, sind überdies berechtigt, hinsichtlich der in ihrem Eigentum stehenden selbständigen Objekte der Liegenschaft die Änderung von Widmungen in Büro oder Wohnung zu bewirken, Gangflächen und Gang-WC's in Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten einzubeziehen, Wohnungen und sonstige selbständige Objekte zusammenzulegen oder zu teilen. Die Errichtung von Balkonen und Terrassen in allen Stockwerken ist zulässig. Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, unter Einhaltung sämtlicher öffentlich rechtlicher Vorschriften Klimageräte in ihren Wohnungseigentumsobjekten zu installieren, wobei die hierfür erforderlichen Außengeräte ausschließlich auf den Balkonen oder Terrassenflächen der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte aufgestellt werden dürfen.
- 4.2 Die jeweiligen Miteigentümer verpflichten sich, bei der Vornahme von baulichen Maßnahmen ausschließlich befugte Professionisten zu beauftragen. Jedenfalls darf durch diese Umbauarbeiten das äußere einheitliche Erscheinungsbild des Wohnhauses nicht beeinträchtigt werden.
- 4.3 Für den Fall, dass sich aus den oben beschriebenen Baumaßnahmen die Notwendigkeit der Neufestsetzung der Nutzwerte ergibt, stimmen die Vertragsparteien einer solchen zu und verpflichten sich des weitern, nach Maßgabe dieser Neufestsetzung ihre Liegenschaftsanteile unentgeltlich zu berichtigen bzw. die zur Herstellung der Mindestanteile erforderlichen Differenzanteile unentgeltlich zu übertragen, wobei die damit im Zusammenhang stehenden Kosten von demjenigen Miteigentümer zu tragen sind, der diese Neufestsetzung der Nutzwerte verursacht hat.

#### **5. Nutzungen:**

- 5.1 Die Wohnungseigentümer räumen einander das Recht ein, in den einzelnen

Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (das sind insbesondere Büro-, Kanzlei- und Ordinationstätigkeiten). Die kurzfristige – auch zu touristischen zwecken - Vermietung von Appartements ist zulässig.

- 5.2 Für den Fall einer widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes stimmen alle Vertragsparteien der Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich bzw. an der Fassade des Hauses im ortsüblichen Ausmaß zu.
- 5.3 Die Nutzung von Räumlichkeiten durch Betriebe des Rotlichtmilieus ist ebenso untersagt wie die Nutzung durch Spielcasinos und Spielautomatenbetreiber.
- 5.4 entfällt.
- 5.5 Die Miteigentümerin Gassergasse 12 Projektgesellschaft m.b.H. ist auf die Dauer von fünf Jahren jeweils berechtigt, den Hausverwalter zu bestellen.

#### **6. Allgemeine Vertragsbestimmungen:**

- 6.1 Alle mit der Errichtung dieses Vertrages und seiner Durchführung im Grundbuch verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, trägt Gassergasse 12 Projektgesellschaft m.b.H. zur Gänze.
- 6.2 Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigungen errichtet, die der Verwalter der Liegenschaft zur Aufbewahrung erhält.
- 6.3 Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche ihnen aus diesem Vertrag auferlegten Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger im Besitze und Eigentum ihrer Liegenschaftsanteile zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden.
- 6.4 Falls irgend eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig oder nicht durchsetzbar ist, soll diese Ungültigkeit oder Nichtdurchsetzbarkeit nur diese Bestimmung betreffen und in keiner Weise irgend welche anderen Bestimmungen dieses Vertrages beeinträchtigen oder berühren, ungültig oder nicht durchsetzbar machen. In diesem Falle ist die ungültige oder nicht durchsetzbare Bestimmung durch eine gültige oder durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen, die dem von den Parteien gewollten Vertragsinhalt am nächsten kommt.
- 6.5 Die Gassergasse 12 Projektgesellschaft m.b.H., FN 552517a, und die KH1 Immobilienentwicklungs GmbH, FN 514703t, erklären, dass sie ihren satzungsgemäßen Sitz in Österreich hat und an ihr Ausländer im Sinne der Punkte 1. oder 2. des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes 1989 nicht überwiegend beteiligt sind.

#### **7. Bevollmächtigung:**

- 7.1 Die Vertragsteile bevollmächtigen die Urkundenverfasserin, Rechtsanwältin Mag. Alexandra SEREK, geb. 09.04.1976, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, das Grundbuchsgesuch zu verfassen und einzubringen sowie allfällige Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich seiner Aufsandungserklärung und der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle, in einfacher und beglaubigter

- 5 -

Form vorzunehmen, soweit dies zur Grundbucheintragung erforderlich ist. Die Urkundenverfasserin, wie auch RA Dr. Christian Perner, geb. 2.6.1963, Pramerg. 8/17, A-1090 Wien, sind bevollmächtigt, allfällige Änderungen, Ergänzungen oder Nachträge dieses Vertrages im Falle der Neufestsetzung bzw. Änderung der Nutzwerte der selbständigen Objekte der Liegenschaft für die Miteigentümer in der erforderlichen Form zu unterfertigen.

### **8. Aufsandungserklärung:**

8.1 Die Vertragsteile erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Wohnungseigentumsvertrages nachstehende Eintragungen ob der *Liegenschaft EZ 1942 Katastralgemeinde 01008 Margarethen* bestehend aus dem Grundstück Nr. 1525/26 Baufl. (10), Baufl. (20) in der Gassergasse 12 bewilligt werden:

#### 8.2 Im Gutsbestandsblatt:

Die Ersichtlichmachung, dass mit dieser *Liegenschaft* Wohnungseigentum verbunden ist.

#### 8.3 Im Eigentumsblatt:

- a) Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in Spalte 1 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Miteigentümer zu den in Spalte 3 ersichtlichen Mindestanteilen.
- b) Die Einverleibung des mit den in der Spalte 3 angeführten Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an den in Spalte 4 angeführten Objekten.

#### 8.4 Im Lastenblatt:

Die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen im Sinne § 32 WEG 2002 gemäß Punkt 3.1 und 3.2 des Wohnungseigentumsvertrages.

#### Anlage:

1.1 Tabelle

Wien, am 23.02.2023

**KH1 Immobilienentwicklungs GmbH**  
FN 514703t

**Gassergasse 12**  
**Projektgesellschaft m.b.H.**  
FN 552517a

**TABELLE**

Anlage ./1

B-LNr.	Spalte 1 Name, Geb.Dat. Anschrift	Spalte 2 derzeitige Miteigentums- anteile	Spalte 3 berichtigte Miteigentums- anteile	Spalte 4 Wohnungseigentums- objekte
..	KH1 Immobilienentwicklungs GmbH FN 514703t Friedmangasse 29/Top 1 1160 Wien	380/1098	86/1098 155/1098 139/1098	W 21 W 22 W 23
6	Gassergasse 12 Projekt- gesellschaft m.b.H. FN 552517a Brunnengasse 45/21 1160 Wien	718/1098	35/1098 35/1098 45/1098 23/1098 18/1098 36/1098 36/1098 46/1098 24/1098 40/1098 37/1098 37/1098 47/1098 24/1098 42/1098 80/1098 47/1098 24/1098 42/1098	W 1 W 2 W 3 W 4 W 5 W 6 W 7 W 8 W 9 W 10 W 11 W 12 W 13 W 14 W 15 W 16+17 W 18 W 19 W 20

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet  
 Dr. Gerhard Schuessler | öffentlicher Notar  
 Wien - Innere Stadt

B.R.ZI: 1986/2023/ak

Die Echtheit der Firmzeichnungen: -----


- a) des Herrn Avner **MOTAEV**, geboren am 20.08.1972 (zwanzigsten August neunzehnhundertzweiundsiebzig), als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer der **Gassergasse 12 Projektgesellschaft m.b.H.**, FN 552517a, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Brunnengasse 45/21, 1160 Wien, und -----
- b) des Herrn Ivan **DŽIGUMOVIĆ**, geboren am 27.10.1975 (siebenundzwanzigsten Oktober neunzehnhundertfünfundsiebzig), als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer der **KH1 Immobilienentwicklungs GmbH**, FN 514703t, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Friedmanngasse 29/Top 1, 1160 Wien, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass -----

- a) Herr Avner **MOTAEV** berechtigt ist, die unter FN 552517a eingetragene **Gassergasse 12 Projektgesellschaft m.b.H.** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----
- b) Herr Ivan **DŽIGUMOVIĆ** berechtigt ist, die unter FN 514703t eingetragene **KH1 Immobilienentwicklungs GmbH** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt.-----  
 Wien, am 23.02.2023 (dreiundzwanzigsten Februar zweitausenddreißig).---



  
 Dr. Alexander Föllinger  
 Substitut des öffentlichen Notars  
 Dr. Gerhard Schuessler  
 Wien - Innere Stadt

BG 010 TZ 4620/2023