

Exekutionssache: BG Innere Stadt Wien, Beschluss vom 26.09.2025
74 E 126/25w

Betreibende Partei: Volksbank Niederösterreich AG
Bahnhofplatz 10
3100 St. Pölten

vertreten durch: Neumayer & Walter Rechtsanwälte KG
Baumannstraße 9/11
1030 Wien

Verpflichtete Partei: Manuel Lutz
Heusestraße 11 /2
4060 Leonding

wegen: EUR 70.000,00 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Bewertungsgutachten

Verkehrswertermittlung der Liegenschaftsanteile

1060 Wien, Eisvogelgasse 6

GB 01009 Mariahilf, EZ 147, GST-NR 1076

**B-LNR 53: 66/1588-Anteile verbunden mit
Wohnungseigentum an W Top 10**



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Auftrag	4
1.2. Bewertungsstichtag	4
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	4
1.3.1. Beilagen	5
1.4. Literatur.....	5
1.5. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens.....	7
2. Befund	9
2.1. Liegenschaft/Grundbuch	9
2.1.1. Grundbuch	9
2.1.2. Eintragungen im B-Blatt	10
2.1.3. Eintragungen im C-Blatt	10
2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft.....	11
2.2.1. Flächenwidmung und Bebauung	15
2.2.2. Kriegssachschädenplan um 1946	15
2.2.3. Umgebungslärm / Lärminfokarte	16
2.2.4. Umweltsituation / eHora Pass	18
2.2.5. Geographisches Informationssystem Altlasten.....	18
2.3. Beschreibung des Gebäudes	19
2.3.1. Ver- und Entsorgung des Gebäudes	20
2.3.2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung	20
2.4. Beschreibung der Wohnung Top 10	20
2.4.1. Bau- und Ausstattungsbeschreibung	21
2.4.2. Einreichplan Top 10 (10.11.1987)	22
2.4.3. Nutzflächen Top 10.....	22
2.4.4. Nutzungs- und Bestandsrechte.....	22
2.4.5. Außenanlagen	23
2.4.6. Zubehör	23
2.4.7. Betriebs- und Erhaltungskosten.....	24
3. Wertermittlung	25
3.1. Allgemeines.....	25
3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	26
3.2.1. Ermittlungsmethode	26
3.2.2. Sachwertermittlung	26
3.2.3. Ertragswertermittlung	27
3.2.4. Wahl der Ermittlungsmethode	27
3.3. Vergleichswertverfahren	27
3.3.1. Generelles	27
3.3.2. Anpassungen	28
3.4. Ertragswertverfahren.....	30
3.4.1. Generelles	30
3.4.2. Jahresrohertrag.....	30
3.4.3. Bewirtschaftungsaufwand	30
3.4.4. Verzinsungsbetrag des Bodenwertes	31
3.4.5. Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz	31

4. Bewertung	33
4.1. Ertragswert Top 10.....	33
4.1.1. Anteiliger Bodenwert.....	33
4.1.2. Nachhaltig erzielbarer Mietertrag/Mietansatz.....	33
4.1.3. Liegenschaftszinssatz.....	34
4.1.4. Nutzungsdauer.....	34
4.1.5. Rechte und Lasten.....	34
4.1.6. Marktsituation.....	35
4.2. Verkehrswertermittlung	36
4.3. Marktanpassung.....	36
5. Zusammenfassung	37
6. Beilagen.....	38
6.1. Fotos vom 11.11.2025.....	38
6.2. Wohnungseigentumsübereinkommen/Anteilsberichtigungsvertrag 01.10.2025.....	48
6.3. Nutzwertgutachten vom 17.04.2015.....	57
6.4. Gutachten über die Neufestsetzung der Nutzwerte vom 11.08.2016	68
6.5. Nachtrag vom Wohnungseigentumsvertrag – Nachparifizierung vom 23.12.2016	69
6.6. Energieausweis vom 28.03.2023.....	78
6.7. Mietvertrag Top 10 vom 08.10.1987.....	81
6.8. Mietvorschreibung 2025 vom 30.12.2024.....	85
6.9. Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 18.06.2024	86
6.10. Bescheid Errichtung DG-Wohnung vom 15.12.1992.....	90
6.11. Bescheid Benützungsbewilligung DG-Wohnungen	94
6.12. Aufzug-Anzeige.....	96
6.13. Bescheid Umbau Top 10.....	100
6.14. Einreichplan Top10	103

Bewertungsgutachten

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Herr Mag. Wolfgang Schmitzer, allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, wurde aufgrund des Beschlusses des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien mit der Schätzung der Liegenschaftsanteile 1060 Wien, Eisvogelgasse 6, GB 01009 Mariahilf, EZ 147, GST-NR 1076, B-LNR 53: 66/1588-Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 10, beauftragt.

Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes der genannten Liegenschaftsanteile nach den Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes im Rahmen der mit **Beschluss des BG Innere Stadt vom 26.09.2025** angeordneten Zwangsversteigerung.

1.2. Bewertungsstichtag

11.11.2025 (Datum der Befundaufnahme)

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Besichtigung und Befundaufnahme der allgemeinen Teile des Gebäudes, der gegenständlichen Wohnung Top 10 am 11.11.2025 in Anwesenheit der Mieterin sowie SV Mag. Wolfgang Schmitzer und seinen Mitarbeitern (Elke Dostal-Hapta; Mag. (FH) Aleksandr Raev; Thomas Griebel, BA)
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der zuständigen Baubehörde am 10.11.2025:
 - *Bescheid Errichtung Dachgeschosswohnung vom 15.12.1992*
 - *Benützungsbewilligung Dachgeschosswohnung vom 08.11.1996*
 - *Aufzug-Anzeige vom 01.10.2019*
 - *Bescheid bauliche Änderungen Top 10 von 10.11.1987*
 - *Einreichplan Top 10 vom 10.11.1987*
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien
- Auskünfte der Hausverwaltung RES Immobilienverwaltung GmbH (1120 Wien, Gaudenzdorfer Gürtel 47) vom 02.12.2025 samt übermittelten Beilagen:
 - *Vorschreibung ab 01/2025*
 - *Protokoll WE-Versammlung vom 18.06.2024*
 - *Vorschau 2024 vom Dezember 2023*
 - *Energieausweis vom 28.03.2023*
- Grundbuchsauszug vom 17.10.2025
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Abfrage Immoservice Austria (www.immoservice-austria.com/)
- Flächenwidmung- und Bebauungsplan der Stadt Wien (www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/)
- Kriegssachschädenplan um 1946
- Orthofotos, Standortumgebung, Infrastruktur (www.wien.gv.at/stadtplan, www.openstreetmaps.com, maps.google.at, www.hora.gv.at)
- Abfrage Verdachtsflächenkataster (www.umweltbundesamt.at/vfka)
- Lärmkarte (maps.laerminfo.at)

- Häuser Kataster nach Salzberg
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 2025 vom Fachverband der Immobilientreuhänder
- Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme

1.3.1. Beilagen

- Grundbuchsauszug vom 17.10.2025
- Fotos vom 11.11.2025
- Gutachten zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 vom 17.04.2015
- Nutzwertgutachten vom 17.04.2015
- Nachtrag zum Wohnungseigentumsübereinkommen und Anteilsberichtigungsvertrag vom 01.10.2015
- Nachtrag zum Nachtrag zum Wohnungseigentumsübereinkommen und Anteilsberichtigungsvertrag vom 12.11.2015
- Gutachten gemäß § 6 WEG 2002 über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und vorhandenen KFZ-Abstellplätze vom 11.08.2016
- Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag - Nachparifizierung vom 23.12.2016
- 2. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag - Nachparifizierung vom 09.01.2017
- Bescheide und Fertigstellungsanzeigen
- Ausführungspläne
- Energieausweis vom 28.03.2023
- Mietvertrag vom 08.10.1987
- Mietvorschreibung Jänner 2025 bis Dezember 2025

1.4. Literatur

- *Liegenschaftsbewertungsgesetz*
- *ÖNORM B 1802-1; Liegenschaftsbewertung: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren; 01.03.2022*
- *ÖNORM B 1802-2; Liegenschaftsbewertung: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren); 01.12.2008*
- *ÖNORM B 1802-3; Liegenschaftsbewertung: Residualwertverfahren; 01.08.2014*
- *Wohnungseigentumsgesetz i.d.g.F.*
- *Exekutionsordnung i.d.g.F.*
- *Bauordnung Wien i.d.g.F.*
- *Ross/Brachmann/Holzer, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005*
- *Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage*
- *Bienert-Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014*
- *Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, 2017*
- *Funk/Kothbauer/Kohlmaier/Volk, Immobilienlexikon, 1. Auflage, ÖVI 2004*
- *DI F.J. Seiser, Ertragswertverfahren Teil 1 und 2, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 01/2004*
- *Sven Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage, April 2005*
- *Jürgen-Wilhelm Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2. Auflage*

- *Ing. Franz Kainz, Das Vergleichswertverfahren, E.1, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 02/2003*
- *Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer, Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht, Wien 2007*
- *Prodinger, Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, Wien 2007*
- *Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011*
- *Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2010*
- *DI Roland Popp, „Sachverständige“, Heft 3/2024, Empfehlungen für Herstellkosten*
- *Strafella, Franz, Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbauförderungsgesetze, „Sachverständige“ Heft 04/2010*

1.5. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens

Das gegenständliche Objekt wurde in jenem Umfang besichtigt, wie es dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich war. Die Befundaufnahme wurde über die Wohnung Top 10 sowie die allgemeinen Teile des Hauses vorgenommen. Die Naturmaße wurden stichprobenartig mit den Planmaßen verglichen und stimmen im Wesentlichen überein.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Wohngebäudes wurde im üblichen Rahmen einer Befundaufnahme erhoben, detaillierte bautechnische Untersuchungen bezüglich der Baugrundbeschaffenheit, Tragwerksfunktion, Bausubstanz, Haustechnik, Baubiologie etc. wurden dabei nicht angestellt, sondern nur jene augenscheinlichen und stichprobenartigen Feststellungen getroffen, welche bewertungsrelevant erscheinen. Eine Überprüfung auf zeitgemäße Funktionalität im Sinne eines Bausubstanzgutachtens wurde nicht vorgenommen. Dieses müsste einem mit der jeweiligen Materie befassten Bausachverständigen vorbehalten bleiben.

Die im Rahmen der Baubestandsbeschreibung ausgeführten Ausstattungsmerkmale beziehen sich auf die im Zeitpunkt der Befundaufnahme sichtbaren Teile der Baulichkeiten, die nicht sichtbaren Teile auf vorgelegte und erhobene Unterlagen und Annahmen.

Obwohl keine augenscheinlichen Anhaltspunkte vorliegen, dass die gegenständlichen Grundstücke kontaminiert (siehe Pkt. 2.2.5. Geographisches Informationssystem Atlanten) oder die Bodenbeschaffenheit für die vorhandene oder eine zukünftige Bebauung nicht geeignet wäre, müsste bei diesbezüglichen Verdachtsmomenten eine Spezialuntersuchung eines Fachgutachters vorgenommen werden. Eine Haftung des gezeichneten Gutachters in dem Zusammenhang ist daher auszuschließen.

Die Wertermittlung dieses Gutachtens bezieht sich ausschließlich auf die Immobilie selbst, vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände oder sonstige Fahrnisse wurden dabei auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellkosten wurden vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angenommen und dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes entsprechenden marktkonformen Ausführung ausgegangen. Allfällige mit den Liegenschaften in Verbindung stehende Abgabenrückstände sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt worden.

Insgesamt wurden bei der Wertermittlung der Liegenschaften Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungs- und auftragsgemäßen Erhebung des Sachverhaltes, insbesondere aufgrund der vorgelegten und eingeholten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Hinblick auf die bei der Bewertung einfließenden Erfahrungswerte und Annahmen kann beim Bewertungsergebnis nicht von einer mathematisch exakt berechenbaren Größe ausgegangen werden. Es ist auch nicht zwingend davon auszugehen, dass der ermittelte Verkehrswert jenem Wert entspricht, der am Markt, insbesondere kurzfristig, erzielbar ist. Obwohl sich die errechneten Verkehrswerte auf einen bestimmten Stichtag beziehen, müssen Umstände, die mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werden, berücksichtigt werden.

Ein zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielbarer oder erzielter Kaufpreis muss daher nicht gezwungenermaßen dem Verkehrswert entsprechen. Der tatsächlich erzielte Kaufpreis hängt daher vielmehr von den jeweiligen subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers ab.

Bei einer etwaigen Änderung der dem Gutachten zugrunde gelegten Basisdaten, welche zu einer Abweichung des Bewertungsergebnisses führen könnten, behält sich der gezeichnete Sachverständige vor, eine Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vorzunehmen.

Auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 wird hingewiesen. Sollte zuzüglich zum Kaufpreis der bewertungsgegenständlichen Objekte die 20%ige Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden, ist der ermittelte Verkehrswert um diesen Betrag entsprechend zu erhöhen. Wird das Objekt ohne Verrechnung der Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Die Veröffentlichung des Gutachtens oder Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt, bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Gutachters.

Das vorliegende Gutachten ist nur im Rahmen des erteilten Auftrages zu verwenden und dient daher nicht zur Vorlage bei Banken, Versicherungen, anderen Geldgebern oder sonstigen Dritten. Diesbezügliche Haftungen werden vom Sachverständigen daher ausgeschlossen. Der Sachverständige weist darauf hin, dass etwaige Haftungen ausschließlich nur im Rahmen der Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung gedeckt sind.

2. Befund

2.1. Liegenschaft/Grundbuch

2.1.1. Grundbuch

Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf		EINLAGEZAHL	147
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien			

*** Eingeschränkter Auszug			***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen			***
*** Name 1: Lutz			***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt			***

Letzte TZ 8366/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1076	GST-Fläche	670	
	Bauf.(10)	591	
	Bauf.(20)	79	Eisvogelgasse 6
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)			
***** A2 *****			
6	a 12443/2015 Vereinbarung über die Aufteilungen der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 gem. Pkt IV Nachtrag zum Wohnungseigentumsübereinkommen 2015-10-01		
7	a 3166/2021 Verwalter der Liegenschaft : RES Immobilienverwaltung GmbH (FN 223170t)		
***** B *****			
53	ANTEIL: 66/1588 Manuel Lutz GEB: 1991-07-12 ADR: Pramergasse 19/15, Wien 1090 a 12443/2015 465/2017 IM RANG 4241/2015 Wohnungseigentum an W Top 10 b 11694/2018 Kaufvertrag 2018-11-09 Eigentumsrecht		
***** C *****			
32	auf Anteil B-LNR 53 a 11694/2018 Pfandurkunde 2018-11-09 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 290.000,-- für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)		
46	auf Anteil B-LNR 53 a 8366/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,00,- samt 4,5% Zinsen aus EUR 275.958,32,- seit 01.04.2025, 4,9% Zinsen aus EUR 275.958,32,- seit 01.04.2025, der Kosten von EUR 3.150,72,- samt 4% Zinsen seit 28.07.2025, Antragskosten EUR 1.625,72 für Volksbank Niederösterreich AG (FN 039939i) (74 E 126/25w)		
***** HINWEIS *****			
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.			

2.1.2. Eintragungen im B-Blatt

a 12443/2015 465/2017 IM RANG 4241/2015 Wohnungseigentum an W Top 10
b 11694/2018 Kaufvertrag 2018-11-09 Eigentumsrecht

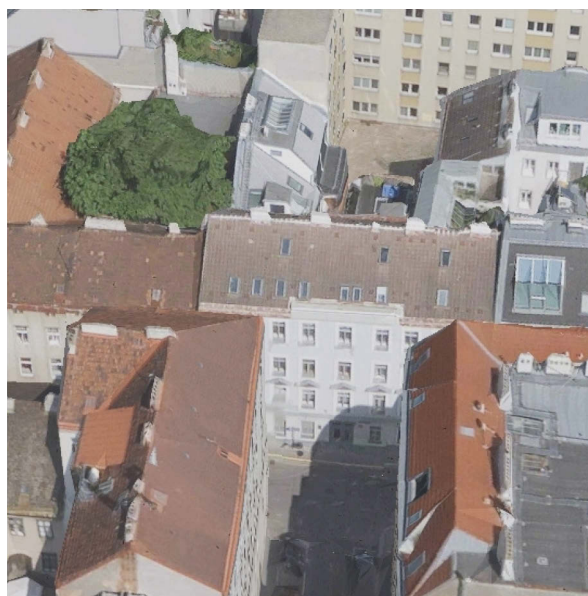
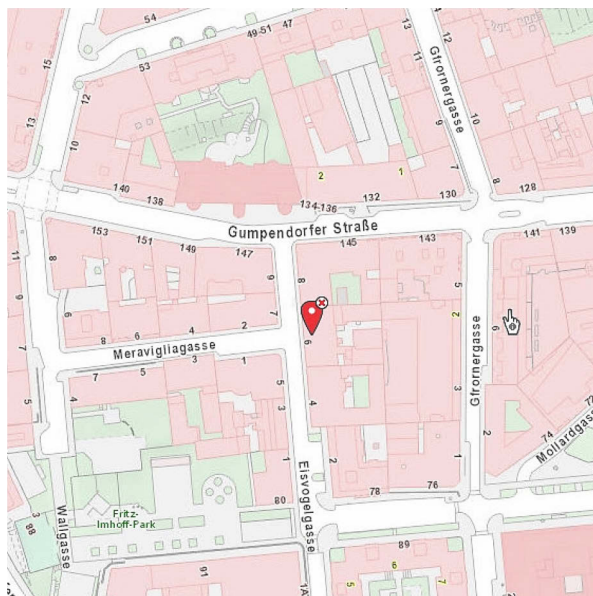
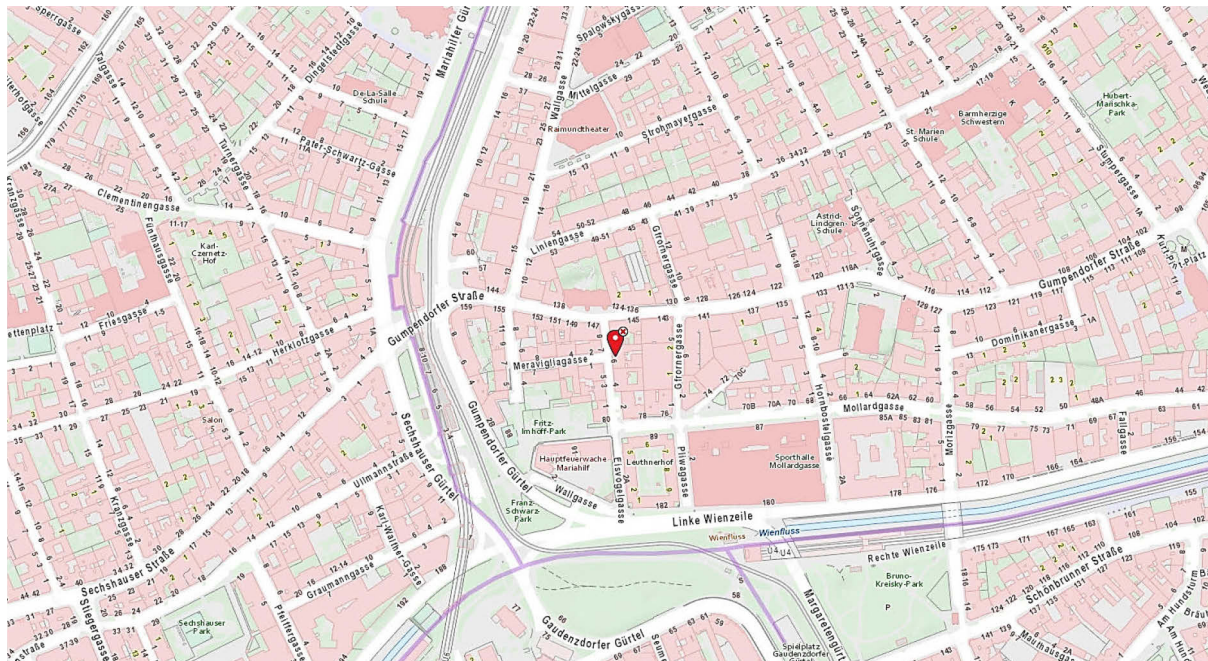
2.1.3. Eintragungen im C-Blatt

32 auf Anteil B-LNR 53
a 11694/2018 Pfandurkunde 2018-11-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 290.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
c 6697/2025 Klage (LG Linz, 38 Cg 61/25 w)
46 auf Anteil B-LNR 53
a 8366/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,00,- samt 4,5% Zinsen
aus EUR 275.958,32,- seit 01.04.2025, 4,9% Zinsen aus EUR
275.958,32,- seit 01.04.2025, der Kosten von EUR 3.150,72,-
samt 4% Zinsen seit 28.07.2025, Antragskosten EUR 1.625,72
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 039939i) (74 E
126/25w)

2.2. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

Die Eisvogelgasse befindet sich im 6. Wiener Gemeindebezirk Mariahilf in Wien. Sie liegt nahe der Gumpendorfer Straße und weist eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel auf. Die Umgebung ist Teil eines dicht bebauten Bezirks mit Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur – also eher städtisches Wohn- und Geschäftsviertel.

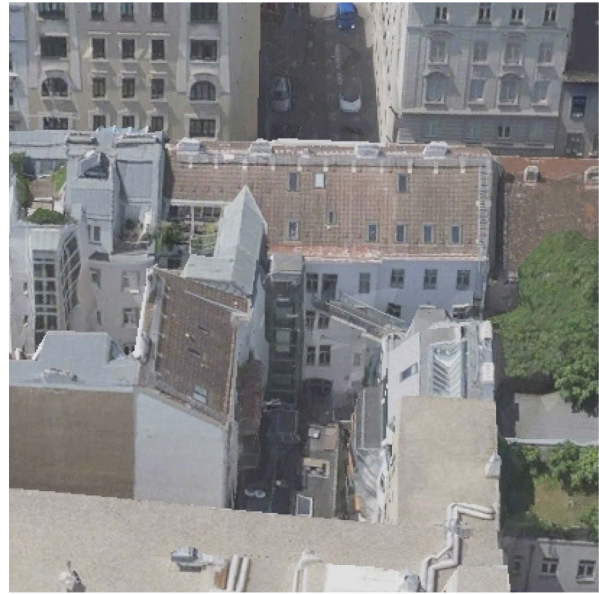
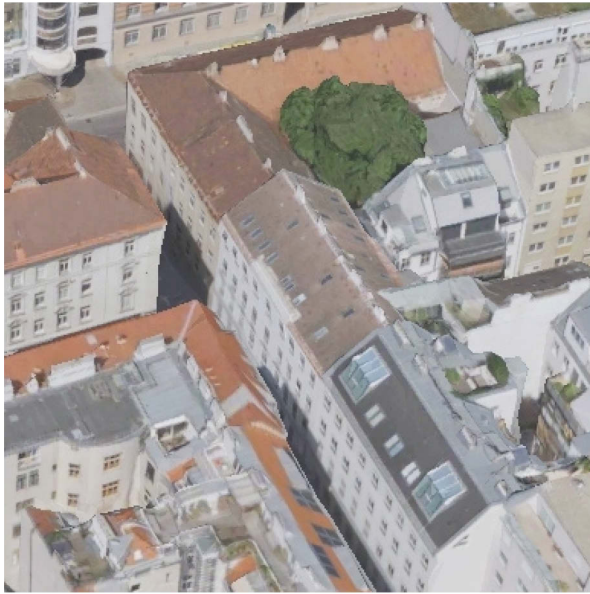
Der Bezirk Landstraße hat eine Einwohnerzahl von 31.083 (1. Jänner 2025); die Bevölkerungsdichte beträgt 21.363 Einwohner pro km².



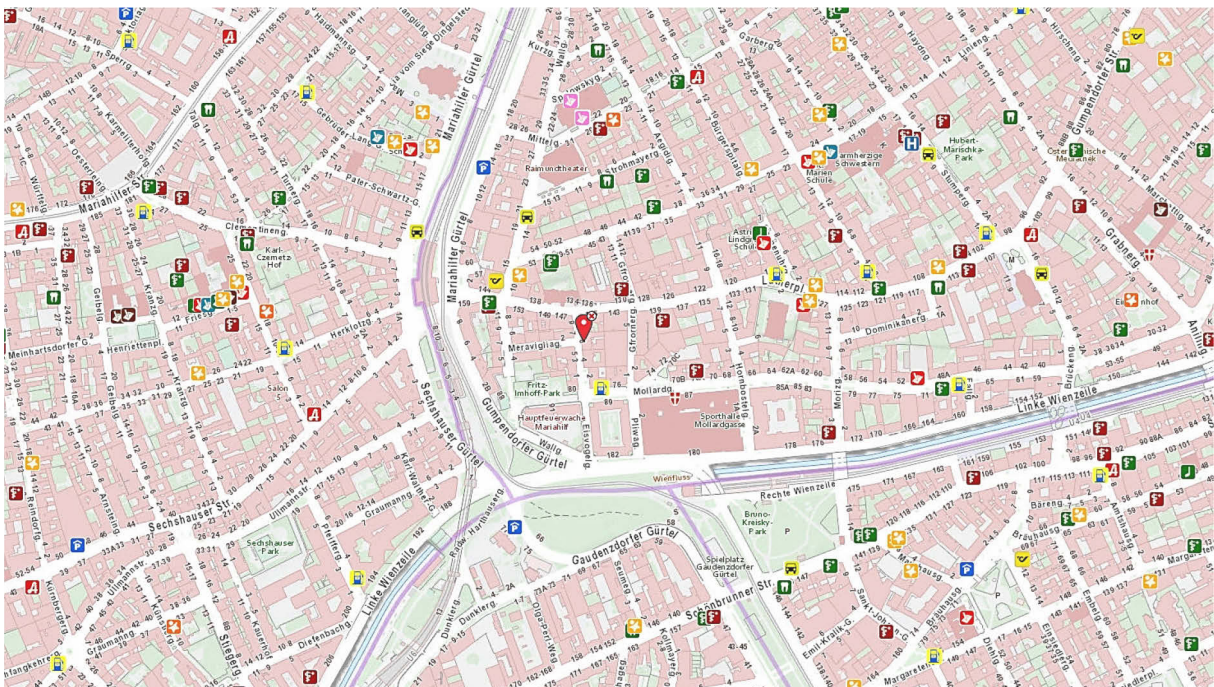
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs werden in der direkten Umgebung angeboten. Ebenso sind alle öffentlichen Einrichtungen wie Behörden, Kindergarten, Schulen, Banken etc. in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Eisvogelgasse ist eine einspurige Einbahnstraße. Die Kfz-Stellplatzverfügbarkeit lag zum Zeitpunkt der Befundaufnahme im mittleren Bereich, mit tendenziell leicht erhöhter Auslastung. Der Parkraum im 6. Bezirk wird (wie zwischenzeitlich in ganz Wien) bewirtschaftet (Kurzparkzone Parkdauer 2h MO-FR 9-22 Uhr).

Die Liegenschaft ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden.

Luftbilder der Liegenschaft:



Infrastruktur Umgebung:

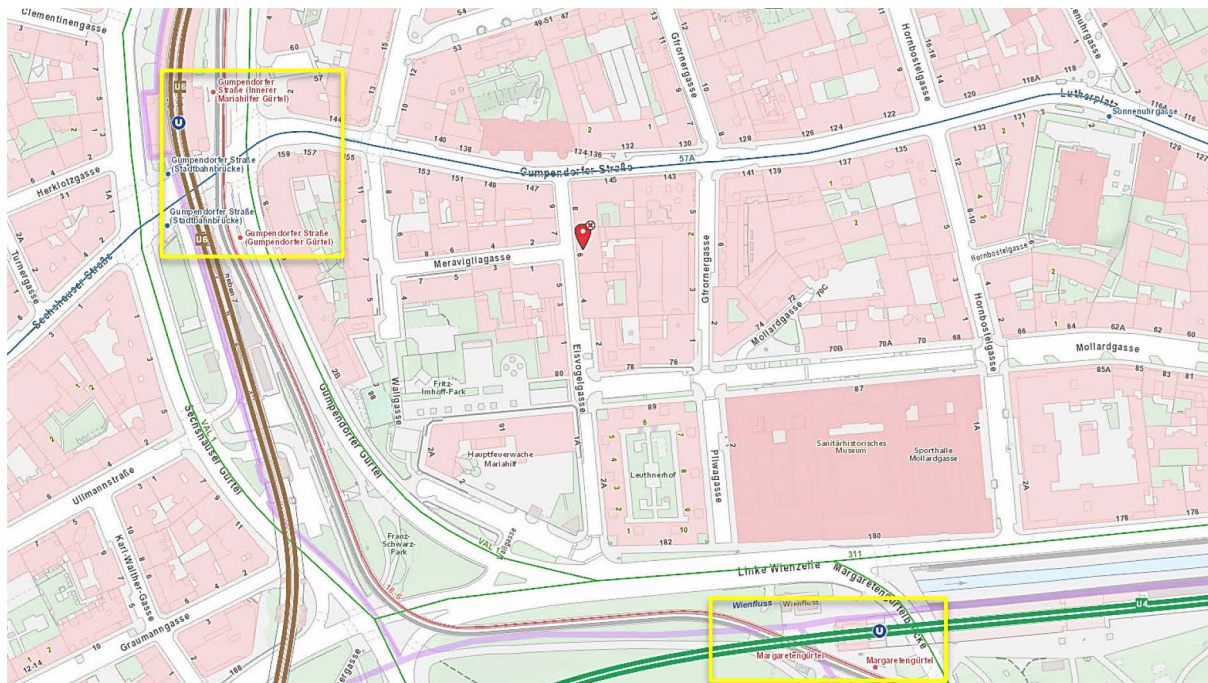


Stadtplan (Quelle: Vienna GIS)

- | | | | | | | |
|---|--|--|--|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ☐ Verkehr ☐ Öffentlicher Verkehr > ☐ Nightlines ☐ Aufzug ☐ Barrierefreier Fußverkehr ☐ Aktuelle Verkehrslage > ☐ Verkehrsbenutzte Bereiche > ☐ Fußgängerzone ☐ Wohnstraße ☐ Begegnungszone ☐ Tempo 30-Zone ☐ Geschwindigkeitsbeschränkung ☐ Baustelle > ☐ Einbahn ☐ Ampelanlage | <ul style="list-style-type: none"> ☐ Parken ☐ Kurzparkzone (KfZ) > ☐ Parkdauer 2h MO-FR 9-22h ☐ Kurzparkstreifen/Kurzparkzone ☐ Parkschein-Verkaufsstelle > ☐ Parkdeckel > ☐ Gebietsbereich ☐ Berechtigungszone ☐ AnrainerInnenparkplatz ☐ Behindertenparkplatz ☐ Parkgarage ☐ Park & Ride ☐ Parken für Busse ☐ Motorradabstellplatz ☐ Ladezone | <ul style="list-style-type: none"> ☐ Öffentliche Einrichtung ☐ Polizei ☐ Stadtservice Wien ☐ Gemeindebau ☐ Wiener Wohnen ☐ Wohnpartner ☐ Cabinetbetreuung Stadterneuerung ☐ Städtisches Amt ☐ Stadtkasse ☐ Fundservice > ☐ Friedhof ☐ Internationale Organisation ☐ Ausländische Vertretung ☐ Sirenenstandort ☐ EU-Projekt ☐ Kirchen und Religionsgesellschaften | <ul style="list-style-type: none"> ☐ Kommunikation & Wirtschaft ☐ Traumhochzeit ☐ Post-Geschäftsstelle ☐ Briefkasten ☐ Barrierefreie Bankfilialen ☐ Mülleibstation ☐ WAK-Standort ☐ Fahrschule ☐ Wiener Markt > ☐ Ab Hof-Verkauf ☐ Fiskeriestandplatz ☐ Partizipationsprojekte | <ul style="list-style-type: none"> ☐ Kultur und Freizeit ☐ Sehenswürdigkeit ☐ Museum ☐ Schwimmbad > ☐ Parkanlage ☐ Spielplatz > ☐ Hundeflecken > ☐ Parkleis ☐ Sportstätte ☐ Badestelle / Naturbadeplatz > ☐ Donausinsel > ☐ Grillplatz > ☐ Ausgesteckt is ☐ Hotel & Fension ☐ Campingplatz ☐ Kinder- & Jugendangebot > ☐ Vienna City Marathon > ☐ Reitwege Prater ☐ Spaziergang | <ul style="list-style-type: none"> ☐ Gesundheit & Soziales ☐ Apotheke ☐ Primärversorgung ☐ Primärversorgungszentrum ☐ Primärversorgungszentrum ☐ Kinder-PTK und Kinder-Ambulatorium ☐ Fachärztliches Zentrum ☐ Arzten/Ausz > ☐ AllgemeinmedizinerIn ☐ Fachärztin/Facharzt ☐ Zahnärztin/Zahnarzt ☐ Krankenhaus ☐ Impfstelle ☐ Familienhebamme ☐ Defibrillator ☐ Wohn-, Pflegehaus ☐ Beratungszentrum > ☐ Sozialmarkt ☐ Trinkbrunnen | <ul style="list-style-type: none"> ☐ Bildung ☐ Bücherei ☐ Kinderbetreuung ☐ Kinderbetreuung öffentlich ☐ Kinderbetreuung privat ☐ Schule ☐ Volksschule ☐ Neue Mittelschule/Wiener Mittelschule ☐ Polytechnische Schule ☐ Allgemeinbildende höhere Schule ☐ Zentrum für Inklusiv- und Sonderpädagogik ☐ Berufsschule ☐ Berufsbildende mittlere und höhere Schule ☐ Musikschule Wien ☐ Universität ☐ Volkshochschule |
|---|--|--|--|---|---|--|

Erreichbarkeiten öffentlicher Verkehr:

Die U6-Station Gumpendorfer Straße (Siebenhirten ⇌ Floridsdorf), die Autobusstation 57A (Burgring ⇌ Rudolfsheim, Anschützgasse) sowie die Straßenbahnhaltstellen 6 (Burggasse Stadthalle ⇌ Geiereckstraße) und 18 (Burggasse, Stadthalle ⇌ St. Marx) befinden sich am Gumpendorfer Gürtel und sind in ca. 4 Gehminuten erreichbar. Auch durch die nahegelegene U4-Station Margaretengürtel (ca. 6 Gehminuten entfernt) ist die Liegenschaft verkehrstechnisch sehr gut erschlossen.



Stadtplan (Quelle: Vienna GIS)

Linie	Station	Distanz
U6 (Siebenhirten ⇌ Floridsdorf)	Gumpendorfer Straße	4 Gehminuten
57A (Burgring ⇌ Rudolfsheim)	Gumpendorfer Straße	4 Gehminuten
6 (Burggasse ⇌ Geiereckstraße)	Gumpendorfer Straße	4 Gehminuten
18 (Burggasse ⇌ St. Marx)	Gumpendorfer Straße	4 Gehminuten
U4 (Hütteldorf ⇌ Heiligenstadt)	Margaretengürtel	6 Gehminuten

Erreichbarkeiten Individualverkehr:

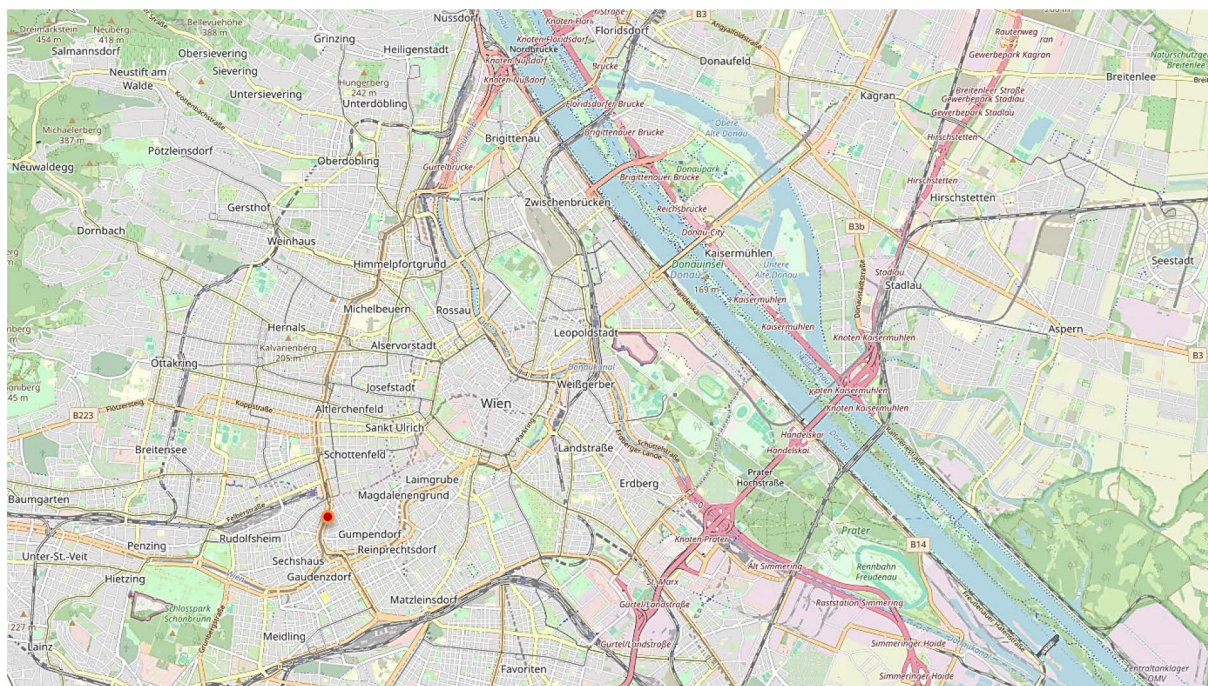
Von Norden kommend über A22, B227 Lände, B221 Döblinger Gürtel/Währinger Gürtel/Hernalser Gürtel/Lerchenfelder Gürtel/Neubaugürtel/Mariahilfer Gürtel, Gumpendorfer Straße, Wallgasse und Meravigliagasse; von Osten kommend über A4, A23, B221 Landstraßer Gürtel/Wiedner Gürtel/Margaretengürtel, Gumpendorfer Straße, Wallgasse und Meravigliagasse. Von Süden kommend über A2, B17 Triester Straße, B221 Margaretengürtel/Gumpendorfer Gürtel, Gumpendorfer Straße, Wallgasse und Meravigliagasse; von Westen kommend über A1, B1 Wientalstraße, Schönbrunner Straße, Margaretengürtel/Gumpendorfer Gürtel, Gumpendorfer Straße, Wallgasse und Meravigliagasse. Ins Stadtzentrum gelangt man über die Gumpendorfer Straße oder über die Rechte Wienzeile.

Fahrtzeit A22 Knoten Floridsdorf: 18 Minuten (9,2 km)

Fahrtzeit A4 Knoten Prater: 15 Minuten (8,8 km)

Fahrtzeit A2 Knoten Vösendorf: 16 Minuten (9,7 km)

Fahrtzeit A1 Knoten Auhof: 15 Minuten (9,7 km)



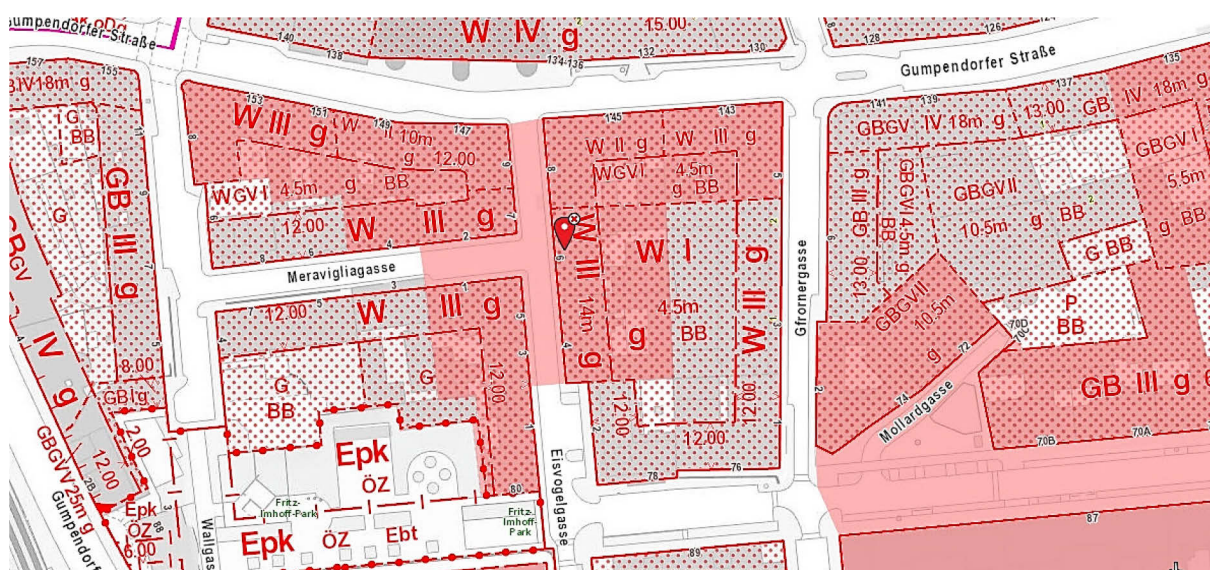
Straßennetz (Quelle: www.openstreetmap.org)

2.2.1. Flächenwidmung und Bebauung

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 7577 vom 22.10.2004 weist für den vorderen Teil der Liegenschaft „Bauland Wohngebiet“, Bauklasse III, geschlossene Bauweise, max. Bauhöhe 14 m, Schutz- und Wohnzone, aus. Für den hinteren Teil der Liegenschaft wird „Bauland Wohngebiet“, Bauklasse I, geschlossene Bauweise, max. Bauhöhe 4,5 m, Schutz- und Wohnzone, ausgewiesen.

Auszug Bauordnung Wien, Zulässige Nutzungen § 6 Abs 6:

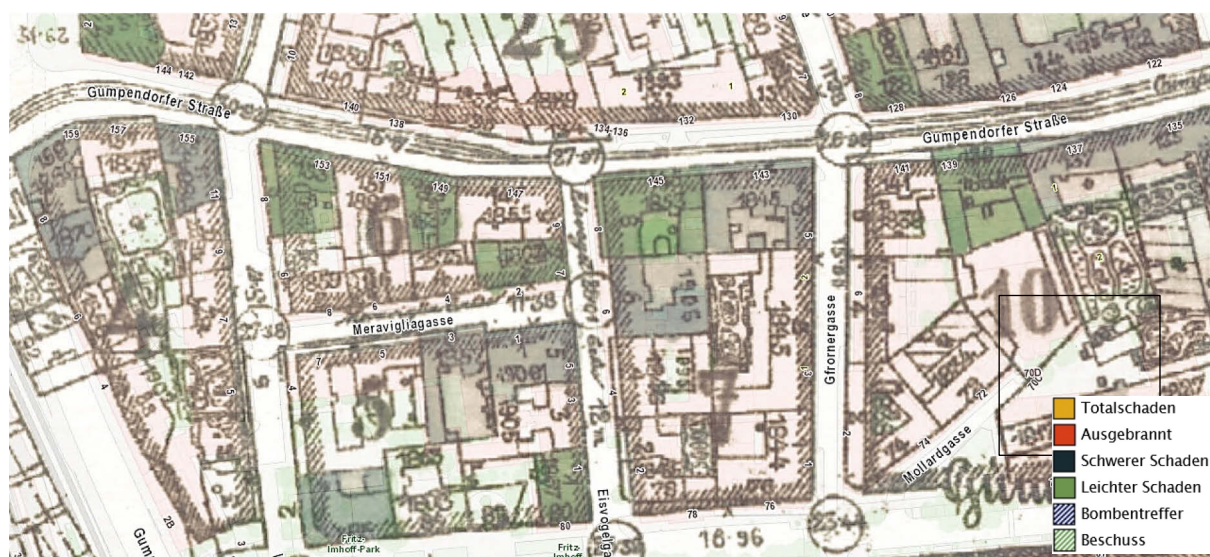
„In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder PferdSTALLungen kleineren Umfangs und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.“



Flächenwidmungsplan (Quelle: Vienna GIS)

2.2.2. Kriegssachschädenplan um 1946

In den vom Wiener Stadtbauamt erhobenen Kriegssachschäden an Gebäuden ist für die Liegenschaft Eisevogelgasse 6 ein „Leichter Schaden“ verzeichnet.

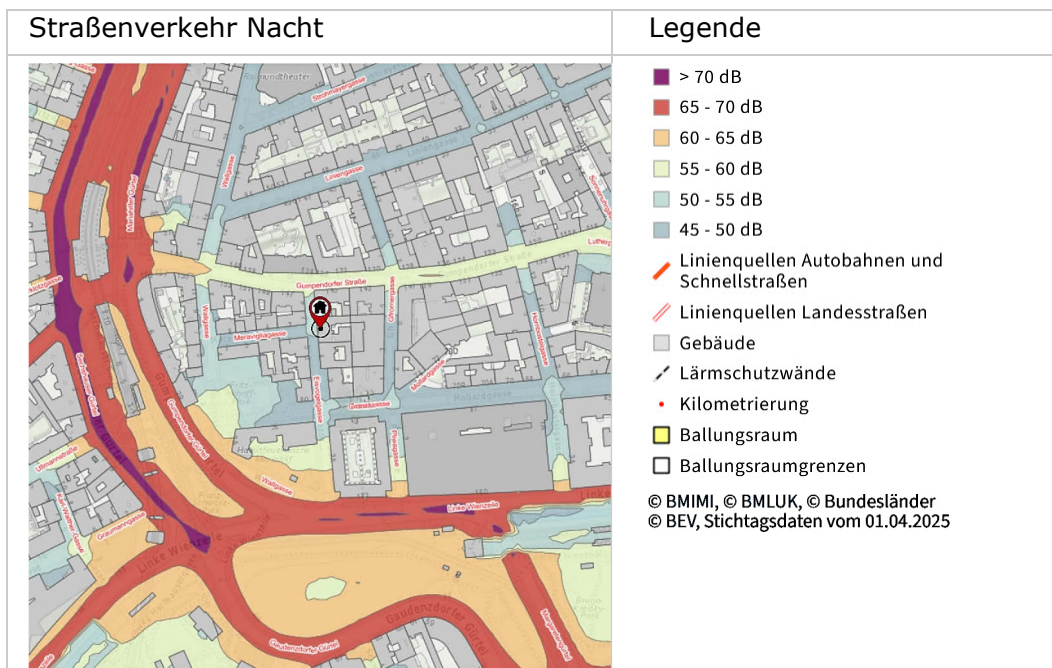
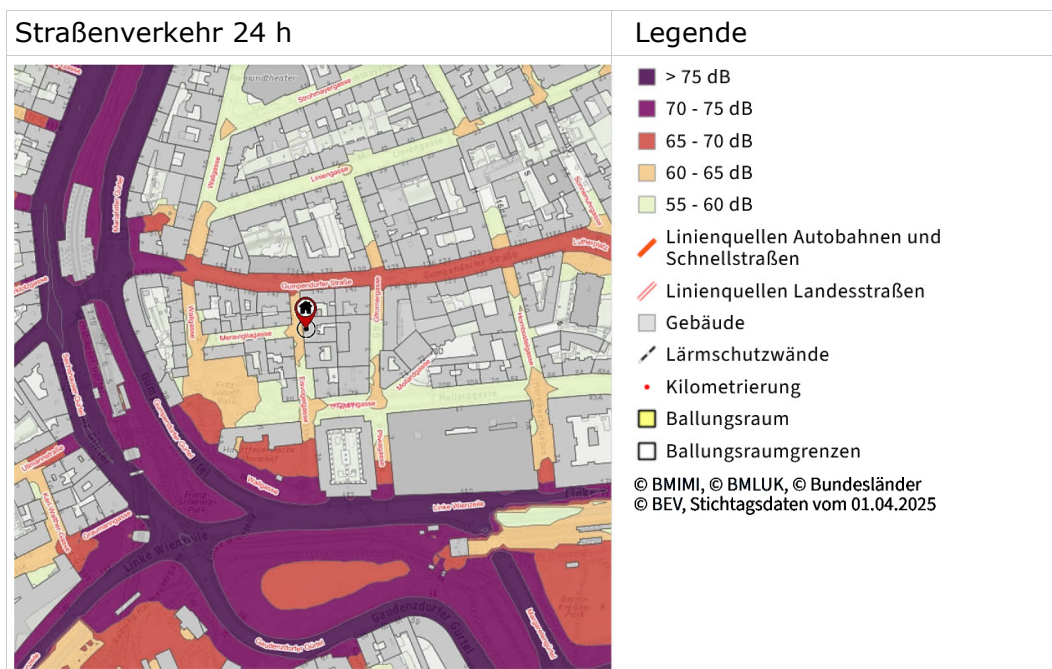


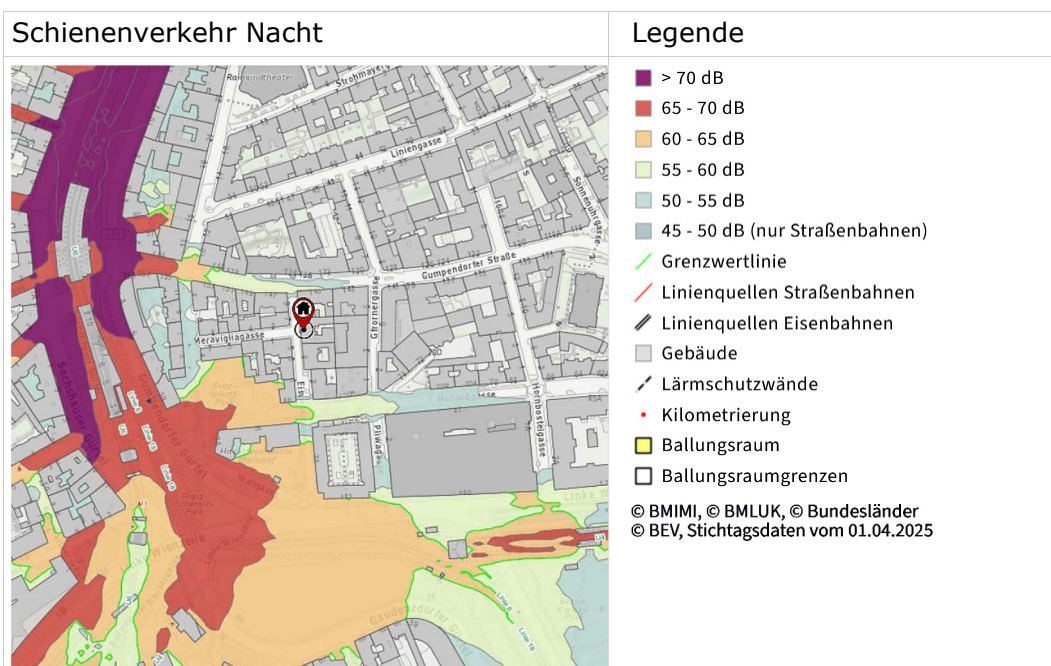
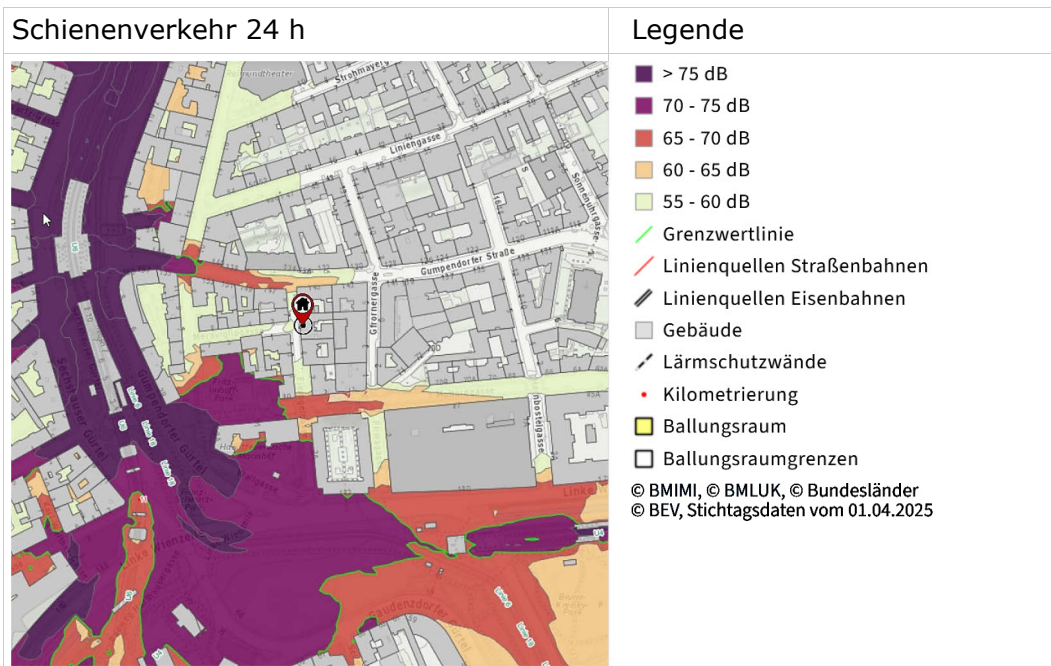
Quelle: Wiener Stadt- und Landesarchiv, Kartographische Sammlung

2.2.3. Umgebungslärm / Lärminfokarte

Die Liegenschaft befindet sich in einer normal befahrenen Einbahnstraße. Laut Lärmindex des Umweltbundesamtes werden die Schwellenwerte für Straßenverkehr (60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht) leicht überschritten. Vom Lärm durch Schienenverkehr ist dies nicht betroffen.

In den Karten für Flugverkehr und Industrie wird die gegenständliche Liegenschaft nicht ausgewiesen.

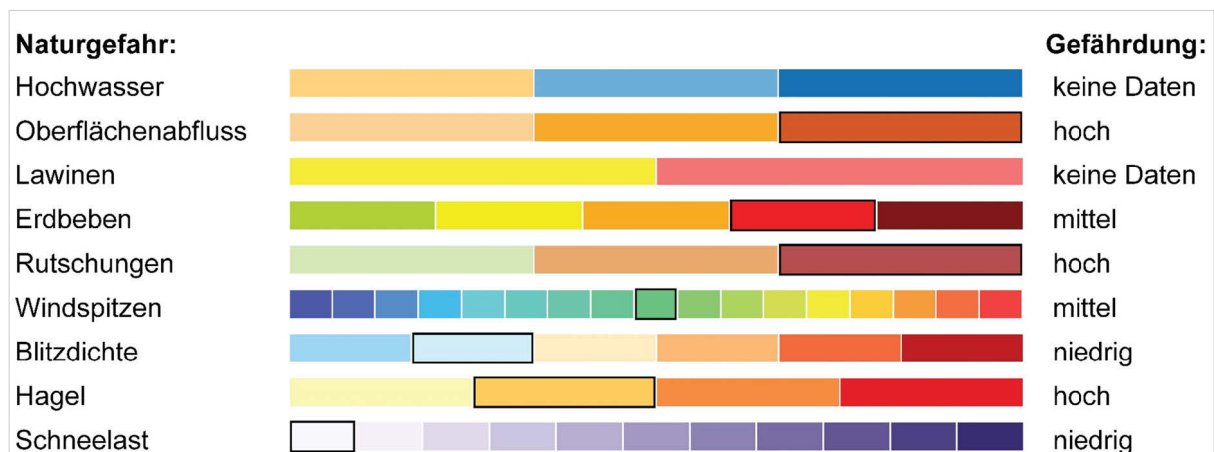




(Quelle: maps.laerminfo.at)

	Tag-Abend-Nachtlärmindex	Nachtlärmindex
Straßenverkehrslärm	60 dB	50 dB
Schienenverkehrslärm	70 dB	60 dB
Fluglärm	65 dB	55 dB
Lärm von IPPC-Anlagen	55 dB	50 dB

2.2.4. Umweltsituation / eHora Pass

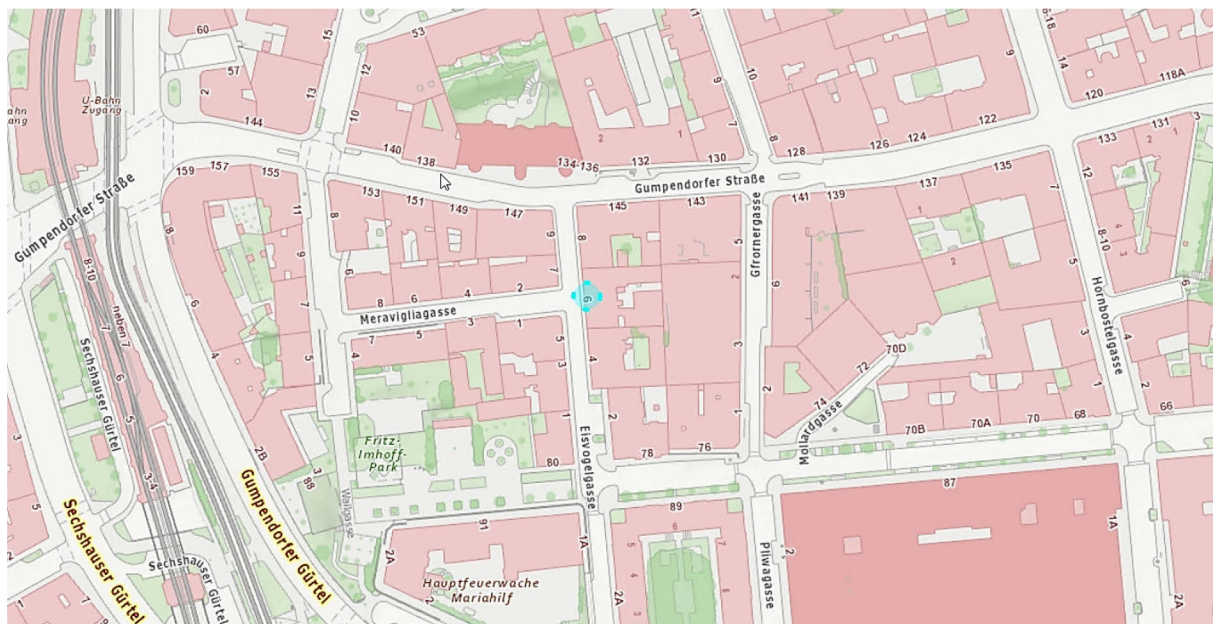


HORA-Pass – Radius 100 m (Quelle: www.hora.gv.at)

Anmerkung: In der näheren Umgebung ist eine hohe Oberflächenabflussgefahr an zahlreichen Stellen punktuell vorhanden und daher insgesamt als ortsüblich zu beurteilen.

2.2.5. Geographisches Informationssystem Altlasten

Das Grundstück ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfragedatum: 21.10.2025). Bei der gegenständlichen Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist.



(Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/)

Anmerkung: Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

2.3. Beschreibung des Gebäudes

Das Gebäude wurde als Zinshaus im Jahre 1849 in Massivbauweise mit einem zur Eisvogelgasse (bis 1862 Obere Gärtnergasse bzw. Gärtnergasse) gelegenen Straßentrakt (Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Hauptgeschosse, unausgebautes Dachgeschoss) von Baumeister Peter Liborius Gerl vermutlich gemeinsam mit seinem Sohn Peter Rudolf Gerl jun. errichtet. Der Straßentrakt wurde im März 1868 an der nördlichen Grundstücksgrenze um einen Seitentrakt (Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 Hauptgeschosse, unausgebautes Dachgeschoss) erweitert. 1901 wurde an der südlichen Grundstücksgrenze ein weiterer Seitentrakt (Kellergeschoss, Erdgeschoss, 3 Hauptgeschosse, unausgebautes Dachgeschoss) sowie der Stockaufbau des Straßentraktes um ein 3. Hauptgeschoss ausgeführt. Der nördliche Seitentrakt wurde durch einen Übergang im 3. Stock mit dem Straßentrakt verbunden.



Gemäß Bescheid vom 15.12.1992 (Beilage 6.10.) wurde der bisher nicht ausgebaute Teil des straßenseitigen Dachbodens zusammen mit dem Dachboden des rechten Hoftraktes zur Schaffung einer Wohnung ausgebaut. Zur Erschließung des Hoftrakteiles wird die bis zum 3. Stock bestehende Gangpawlatsche um einen Zubau auf Dachgeschossebene erweitert. Die Benützungsbewilligung erfolgte durch Bescheid vom 08.11.1996 (Beilage 6.11.)

An der hofseitigen Außenwand wurde 2019 der Einbau eines Aufzugsschachts in einer Stahl-Glaskonstruktion für einen triebwerksraumlosen Personenaufzug vom Erdgeschoss bis in den 3. Stock (4 Haltestellen) fertiggestellt und in Betrieb genommen.

Das Haus ist mit Gegensprechanlage ausgestattet, die Abstellräume sind im Kellergeschoss untergebracht.

Mit Wohnungseigentumsübereinkommen TZ 12443/2015 vom 01.10.2015 (Beilage Punkt 6.2.) gemäß Nutzwertgutachten vom 17.04.2015 (Beilage Punkt 6.3.) erfolgte erstmals die grundbücherliche Begründung von Wohnungseigentum.

Laut diesem Nutzwertgutachten befinden sich auf der Liegenschaft 24 wohnungseigentumsstaugliche Objekte, die sich aufgliedern wie folgt:

- 14 Wohnungen
- 5 Wohnungen mit Terrasse oder Balkon
- 2 Wohnungen mit zwei Terrassen bzw. Terrasse und Balkon
- 1 Büro mit Terrasse
- 2 Lagerräume im Keller

Sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für KFZ sind nicht vorhanden.

Aufgrund der durchgeführten bzw. bereits bewilligten Umbauarbeiten (Teilung von Wohnungen, Schaffung von neuem Zubehör, Änderung der Fläche und Neuschaffung diverser Einlagerräume, Errichtung von Balkonen) war eine Neuparifizierung erforderlich. Diese erfolgte gemäß Nutzwertgutachten vom 11.08.2016 und es wurden aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide 27 wohnungseigentumsstaugliche Objekte festgestellt (Beilage Punkt 6.4.). Der entsprechende Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag (Beilage Punkt 6.5.) wurde am 23.12.2016 abgeschlossen und grundbücherlich zur TZ 465/2017 eingetragen.

Das Gebäude selbst befindet sich in einem bautechnisch und optisch guten Zustand.

Ein Energieausweis vom 28.03.2023 für das Gebäude ist vorhanden (Beilage Punkt 6.6.)

Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) ein Vermieter bzw. Verkäufer dem Mieter/Käufer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alten Energieausweis vorzulegen und bei Vertragsabschluss auszuhändigen hat, andernfalls eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamteffizienz als vereinbart gilt. Bei Verkauf und Vermietung von Gebäuden, für die nach den jeweils anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss, besteht keine Vorlagepflicht.

2.3.1. Ver- und Entsorgung des Gebäudes

Die Liegenschaft ist voll ans ortsübliche Versorgungsnetz angeschlossen, d.h. Wasser, Strom, Gas, Kanal, Müllabfuhr, Telefon- und Internetanschluss sind vorhanden.

2.3.2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Allgemeine Teile des Gebäudes:

Außenmauerwerk:	Ziegelmauerwerk
Decken:	Doppelbaumdecke
Stiegen:	massiv, verflies
Bodenbeläge Stiegenhaus:	massiv, verflies
Dach:	Giebeldach, Dachschräge
Dacheindeckung:	Dachziegel
Fassade:	Feinputzfassade mit historistischen Gestaltungselementen (Fensterverdachungen und Gesimse), horizontales Gesims als Fassadenabschluss unterhalb des Dachbereichs
Eingangsbereich:	Gegensprechanlage (Zentralschlüssel)
Aufzugsanlage:	Aufzüge Friedl GmbH, Baujahr 2017, Nennlast 630 kg oder 8 Personen, 4 Haltestellen (EG bis 3. OG)
Energieausweis:	vorhanden

2.4. Beschreibung der Wohnung Top 10

Die Wohnung Top 10 befindet sich im 1. Stock und weist laut Einreichplan vom 10.11.1987 eine Wohnnutzfläche von gesamt 66,30 m² bzw. laut Nutzwertgutachten vom 17.04.2015 (beides siehe Pkt. 2.4.3.) eine Nutzfläche (inkl. Gangteil) von gesamt 71,24 m² auf und setzt sich aus Gangteil, Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, Badezimmer sowie WC zusammen. Der Wohnung sind weiters der ER17 (nunmehr Nr. 10) im Kellergeschoss im Ausmaß von 3,38 m² zugeordnet. Der Gangteil ist ebenfalls als Zubehör zugeordnet.

Die Wohn- und Schlafräume sind zum Innenhof ausgerichtet und mit Kastenfenstern ausgestattet. Küche, Bad und WC sind funktional angeordnet und vom Vorraum aus erschlossen. Die Raumhöhe beträgt durchgängig ca. 3,00 m.

Die Böden im Vorraum, Küche und WC sind mit einem PVC-Belag, Wohn- und Schlafzimmer und Kabinett mit Teppichböden ausgelegt; der Badezimmerboden ist gefliest. Die Wände in allen Räumen sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen, nur das Badezimmer ist bis Türstockhöhe gefliest.

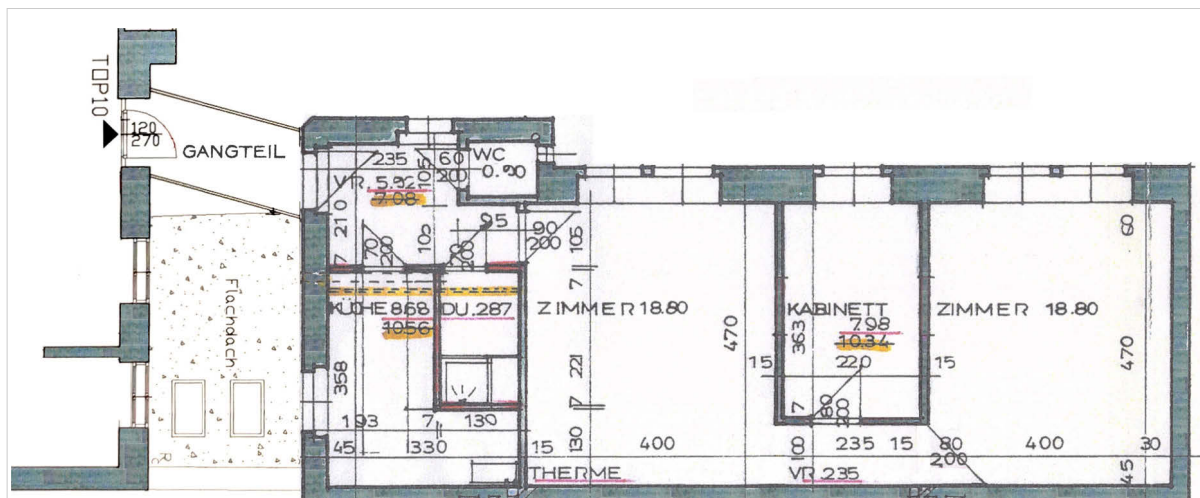
Die Warmwasseraufbereitung und Beheizung erfolgen mittels Gastherme und Heizkörpern in den Zimmern.

Der Erhaltungszustand der Wohnung ist insgesamt als gebrauchstypisch und dem Baualter entsprechend zu beurteilen.

2.4.1. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Heizung/Warmwasser:	Gas-Etagenheizung
Elektroinstallation:	entspricht nicht dem heutigen Stand der Technik
Fenster:	Kastenfenster Holz, 2fach verglast
Innentüren:	Holztüren braun, Metallzargen WC: Holztür hell, Holzzarge
lichte Raumhöhen:	3,00 m
Eingangstür:	Vollholztür braun, Holzzarge
Vorraum:	Wände: Raufaser, gestrichen Boden: PVC Zustand: durchschnittlich
Küche:	Einbauküche mit Geräten Arbeitsbereich: PVC-Wandbelag Wände: Raufaser, gestrichen Boden: PVC Zustand: durchschnittlich
Wohnzimmer:	Wände: Raufaser, gestrichen Boden: Teppich Zustand: durchschnittlich
Schlafzimmer:	Wände: Raufaser, gestrichen Boden: Teppich Zustand: durchschnittlich
Kabinett:	Wände: Raufaser, gestrichen Boden: Teppich Zustand: durchschnittlich
Badezimmer:	Duschkabine, Waschbecken, Waschmaschine Wände: Fliesen (bis Türstockhöhe), Raufaser gestrichen Boden: Fliesen Belüftung: mechanisch Zustand: durchschnittlich
WC:	Wände: Raufaser, gestrichen Boden: PVC Belüftung: Fenster Zustand: durchschnittlich
Kellerabteil:	vorhanden
Lage im Gebäude:	gut
Sichtbare Mängel:	gebrauchstypische und baualtersbedingte Abnutzungser- scheinungen an Fenstern, Böden und Wänden

2.4.2. Einreichplan Top 10 (10.11.1987)



Anmerkung: Da der vorliegende Einreichplan eine eingeschränkte Darstellungsqualität aufwies, wurde dieser für die gutachterliche Verwendung überarbeitet.

2.4.3. Nutzflächen Top 10

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem im Bauakt aufliegenden Einreichplan (vom 10.11.1987) für die ggst. Wohnung und dem verbücherten Nutzwertgutachten (vom 17.04.2015) eine geringfügige Abweichung (Differenz von rd. 1,2 m²) der Nutzflächen (exkl. Gangteil) vorliegt. Gegenständlicher Bewertung wird die Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten zugrunde gelegt.

Die Nutzfläche gestaltet sich wie folgt:

Nutzflächen Top 10	Fläche	RH	RIH
laut NW-GA 17.04.2015			
Vorraum	5,95 m ²	3,00 m	17,85 m ³
Küche	8,26 m ²	3,00 m	24,78 m ³
Bad	2,73 m ²	3,00 m	8,19 m ³
WC	0,93 m ²	3,00 m	2,79 m ³
Wohnzimmer	19,91 m ²	3,00 m	59,73 m ³
Vorraum	2,08 m ²	3,00 m	6,24 m ³
Kabinett	7,86 m ²	3,00 m	23,58 m ³
Schlafzimmer	19,77 m ²	3,00 m	59,31 m ³
Zwischensumme	67,49 m²		143,16 m³
Gangteil	3,75 m ²		
Gesamt	71,24 m²		

2.4.4. Nutzungs- und Bestandsrechte

Die gegenständliche Wohnung wurde gemäß vorliegendem Mietvertrag (vom 08.10.1987) ab 01.11.1987 auf unbestimmte Zeit in Bestand gegeben und kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats aufgekündigt werden.

Anmerkung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Vertragsformulierung den einschlägigen Kündigungsbestimmungen des MRG widerspricht!

Nach dem Ableben des ursprünglichen Mieters am 27.12.1999 wurde das Bestandverhältnis auf die hinterbliebene Ehefrau übertragen.

Gemäß Vorschreibung des Eigentümers vom 30.12.2024 für den Zeitraum Jänner 2025 bis Dezember 2025 setzt sich diese zusammen wie folgt:

monatliche Vorschreibung 01/2025 bis 12/2025	
	Betrag
Hauptmietzins	€ 144,79
Betriebskosten	€ 144,35
Liftkosten	€ 28,66
Summe netto	€ 317,80
+ 10 % USt.	€ 31,78
monatliche Vorschreibung	€ 349,58

Der beidseitig unterzeichnete Mietvertrag vom 08.10.1987 sowie die Vorschreibung vom 30.12.2024 wurden vorgelegt und werden der Bewertung zugrunde gelegt (siehe Beilagen 6.7. und 6.8.).

Kategorie zum Stichtag

Gemäß vorliegendem Mietvertrag entsprach die gegenständliche Wohnung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses der Ausstattungskategorie C. Im Zuge der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass die Wohnung zwar ein Badezimmer aufweist, dieses allerdings aufgrund eines fehlenden Heizkörpers (oder einer gleichwertigen Beheizungsmöglichkeit) nicht als zeitgemäß erscheint¹.

Parameter	Normwohnung	Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C	ggst. Objekt
Fläche	30m ² - 130m ²	mind. 30m ²			erfüllt
Zustand	brauchbar	brauchbar	brauchbar	brauchbar	erfüllt
Räumlichkeiten	mindestens 1 Zimmer	mindestens 1 Zimmer	mindestens 1 Zimmer		erfüllt
	Vorraum	Vorraum	Vorraum		erfüllt
	Küche/Kochnische	Küche/Kochnische	Küche/Kochnische		erfüllt
	WC	WC	WC	WC	erfüllt
Ausstattung	Bad/Badenische	Bad/Badenische	Bad/Badenische		nicht erfüllt
	Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung	Gem. Wärmeversorgungsanlage bzw. Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung			erfüllt
	Warmwasseraufbereitung	Warmwasseraufbereitung			erfüllt
	Kaltwasser	Kaltwasser	Kaltwasser	Kaltwasser	erfüllt
Lage im Gebäude	1. Stock (zweites Hauptgeschoß)				erfüllt
Gebäudezustand	zumindest ordnungsgemäß				erfüllt
Lage	zumindest durchschnittlich				erfüllt

Ausstattungskategorie C

2.4.5. Außenanlagen

Der Einheit sind keine Außenanlagen zugeordnet.

2.4.6. Zubehör

Der Wohnung sind ein Kellerabteil im Ausmaß von 3,38 m² sowie ein Ganganteil im Ausmaß von 3,75 m² zugeordnet.

¹ Die Feststellung der tatsächlichen Ausstattungskategorie der Wohnung zum Zeitpunkt der Anmietung war nicht Auftrag des ggst. Gutachtens. Hierzu wäre ein vollwertiges Mietzinsgutachten notwendig. Die Feststellung erfolgte lediglich gem. den im Zuge der Befundaufnahme vorgefundenen Gegebenheiten zum Zwecke der Verkehrswertermittlung und soll ein dediziertes Mietzinsgutachten auch nicht ersetzen. Da augenscheinlich die Beheizbarkeit des Badezimmers fehlt, ist davon auszugehen, dass die ggst. Wohnung die Kategorie C aufweist. Inwieweit das Badezimmer durch angrenzende Räumlichkeiten mitbeheizt werden kann, ist nicht im Zuge des ggst. Gutachtens zu klären. Aus Vorsichtsgründen wird daher die Kategorie C unterstellt.

2.4.7. Betriebs- und Erhaltungskosten

Die Bruttobetriebskosten für die Wohnung Top 10 (ohne Reparaturfonds) betragen € 2,67 pro m² Nutzfläche und liegen damit in einer marktüblichen Bandbreite.

Betriebs- und Erhaltungskosten gemäß Vorschriftung 01/2025 bis 12/2025						
Top 10	71,24 m ²	Netto	€/m ²	USt.-Satz	Brutto	€/m ²
Betriebskosten inkl. Liftkosten		€ 173,01	2,43 €/m ²	10%	€ 190,31	2,67 €/m ²
Rücklage inkl. Rücklage Lift		€ 105,75	1,48 €/m ²	0%	€ 105,75	1,48 €/m ²
Gesamt		€ 278,76	3,91 €/m²		€ 296,06	4,16 €/m²

Stand der Rücklagen per 31.12.2023 laut Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 27.06.2024:

Rücklage Haupthaus | Guthaben von € 90.164,44

Rücklage Hof | Abgang von € 8.545,58

Liftrücklage | Guthaben von € 2.195,76

Laut Vorschau 2024 der Hausverwaltung vom Dezember 2023 ist für 2024 und Folgejahre voraussichtlich mit folgenden Erhaltungsarbeiten zu rechnen:

- Haupthaus: Sanierungen gemäß Sanierungsbericht
- Hofgebäude: Sanierung Top 28 – jedoch erst nach rechtlicher Klärung offener und verdeckter Baumängel mit der Fa. Sandora
- *Montage Taubennetz (zwischenzeitlich erfolgt)*

Zu den Punkten „Sanierungen Haupthaus“ und „Hofgebäude: Sanierung Top 28“ wird auf das Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 27.06.2024 verwiesen, welches diesem Gutachten als Beilage 6.9. angefügt ist.

3. Wertermittlung

3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt. Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtliche und wirtschaftliche Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie besondere Vorliebe, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist. Der Bodenwert leitet sich vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke ab, wofür in der Regel das Vergleichswertverfahren angewandt wird. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten vergleichbar sind. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und -gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, potenzielle Gefährdungen
- die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächstgrößeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen.

Der Bauzeitwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind, um ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der Stelle, in gleicher Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungstichtag zu errichten.

Von den Herstellungskosten wird für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes und dessen Folgen ein Abschlag für die technischen Wertminderungen vorgenommen. In diesem Abschlag kommen die Wertminderungen des Herstellungswertes infolge des Alters, allfälliger Baugebrechen, von Baumängeln und Instandhaltungsmängeln zum Ausdruck.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes. Die wirtschaftliche Wertminderung wird neben der technischen Wertminderung zusätzlich durch einen Abschlag zum Herstellungswert berücksichtigt. Die wirtschaftliche Wertminderung umfasst alle jene Faktoren, welche eine verminderte wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Bewertungszeitpunkt und der Restnutzung verursachen. Darunter sind eine veraltete Bauweise, Anlagen und Funktionsart, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder eine persönliche Baugestaltung zu verstehen. Weiters enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, welcher sich weder im Falle eines Verkaufes als Erlös erzielen lässt noch im Falle einer Vermietung oder Verpachtung eine angemessene Rendite abwirft. Der verlorene Bauaufwand stellt somit einen Anpassungsfaktor dar, der vom unmittelbaren Geschehen vom Realitätenmarkt abzuleiten ist. Der Abschlag für die wirtschaftliche Alterung erfolgt ebenfalls als Prozentsatz des Herstellungswertes.

3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1. Ermittlungsmethode

Prinzipiell sind nach Lehre und Praxis bei der Bewertung von Eigentumswohnungen das Ertragswert- und das Sachwertverfahren anzuwenden. Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, geht das Sachwertverfahren von der Überlegung aus, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

3.2.2. Sachwertermittlung

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Bauwert. Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussender Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln.

Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und allfälligen Wertminderungen infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und infolge verlorenen Bauaufwands. Er wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis Quadratmeterpreisen ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert durch entsprechende Abschreibung Berücksichtigung.

Das Sachwertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär der Eigennutzung dienen, wie insbesondere Einfamilienhäuser, Wohnungen etc.

3.2.3. Ertragswertermittlung

Beim Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinerlöses zum angemessenen Zinssatz innerhalb der anzunehmenden Nutzungsdauer zu ermitteln. Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag. Ebenso ist dabei ein Mietausfallswagnis zu berücksichtigen.

Sind keine Erträge vorhanden, in Ermangelung von Aufzeichnungen oder Nachweisen nicht fassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbarer Erträge ab, so ist von jenen Erträgen auszugehen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung einer vergleichbaren Liegenschaft nachhaltig erzielt werden könnten.

Das Ertragswertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär dazu bestimmt und geeignet sind, Erträge aus Vermietung und Verpachtung zu erwirtschaften und dadurch eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals zu gewährleisten.

3.2.4. Wahl der Ermittlungsmethode

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine unbefristet vermietete Wohnung. Da eine sofortige Eigennutzung nicht möglich ist, sprechen (auch befristet) vermietete Wohnungen primär Anleger an. Aus Sicht eines potentiellen Käufers stehen somit die Renditeüberlegungen und die aus der Vermietung erzielbaren Erträge im Vordergrund. Daher wird das Ertragswertverfahren zur Anwendung gebracht.

Die Ermittlung des (anteiligen) Bodenwertes erfolgt auf Basis des Vergleichswertverfahrens.

3.3. Vergleichswertverfahren

Nähere Erläuterungen zur Methodik und Vorgehensweise:

3.3.1. Generelles

„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus. Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.“ Quelle: Ö-NORM B 1802-1.

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist so weit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

3.3.2. Anpassungen

Um eine ausreichende Übereinstimmung herbeizuführen, sind Anpassungen insbesondere nachfolgender Parameter vorzunehmen:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, kann eine Anpassung unterbleiben.

Stichtagsanpassung

Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisniveaus der WKO, wobei die Berechnung (tageweise) interpoliert wird. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebungen des dem Immobilien-Preisniveau zugrunde liegenden Preisniveaus jeweils 1 Jahr vor der Publikation erfolgt. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert.

Größenanpassung

Allgemein kann ein nicht linearer Zusammenhang zwischen den erzielten Quadratmeterpreisen und der Größe einer Immobilie beobachtet werden; d.h. eine Verdoppelung des Flächenangebotes führt idR. nicht zu einer Verdoppelung des Kaufpreises. Der Ermittlung der Größenanpassung wird daher eine Exponentialfunktion als Berechnungsgrundlage unterstellt. Für die Ermittlung der Größenanpassung wird die Berechnung für den Bewertungsgegenstand sowie für das jeweilige Vergleichsobjekt vorgenommen und gegenübergestellt.

Übrige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

Beurteilung - Parameter	Note	Anpassung
Sehr Gut	1,0	10,00 %
Sehr Gut - Gut	1,5	7,50 %
Gut	2,0	5,00 %
Gut - Durchschnittlich	2,5	2,50 %
Durchschnittlich	3,0	0,00 %
Durchschnittlich - Schlecht	3,5	- 2,50 %
Schlecht	4,0	- 5,00 %
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5	- 7,50 %
Sehr Schlecht	5,0	- 10,00 %

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung		10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%	
Note		1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	
Beurteilung		Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht	
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%
5,00%	2,0	Gut	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,00%	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

Ausreißerprüfungen

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte erneut einer Ausreißerprüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

Das Konfidenzintervall für die Identifikation der Ausreißer wird mit dem Doppelten der Standardabweichung (Sigma; σ) angenommen. Darüber hinaus wird eine, dem Bewertungsgegenstand entsprechende und marktübliche Preisschwankungsbandbreite bestimmt und als maximal zulässige Grenze des Konfidenzintervalls definiert.

3.4. Ertragswertverfahren

3.4.1. Generelles

Sofern der Bewertungsgegenstand vorwiegend der Ertragserzielung dient, sowie bei gewerblich genutzten Liegenschaften kann der Verkehrswert durch Anwendung des Ertragswertverfahrens ermittelt werden.

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens werden die, für den Zeitraum nach dem Bewertungsstichtag erzielten und/oder prognostizierten Erträge durch Ansatz einer angemessenen Verzinsung auf die Restnutzungsdauer der Baulichkeiten kapitalisiert. Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

	Jahresrohertrag
-	Bewirtschaftungsaufwand
-	Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
=	Jahresreinertrag der baulichen Anlagen
x	Vervielfältiger
=	Ertragswert der baulichen Anlagen
-	Wertminderung durch Mängel, Schäden, Reparaturbedarf
+	Bodenwert/-anteil
+/-	Sonstige wertbeeinflussende Umstände
=	Ertragswert der Liegenschaft
+/-	Rechte/Lasten
+/-	Marktanpassung
=	Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes

Hinsichtlich der Marktanpassung ist festzuhalten, dass grundsätzlich jedes ermittelte Ergebnis auf seine Richtigkeit und Marktgängigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren ist. Normativ (Ö-Norm B 1802-1) sind die marktrelevanten Verhältnisse in den einzelnen Ansätzen zu berücksichtigen, wodurch die Vornahme einer Marktanpassung nicht mehr notwendig sein soll. Insofern wird bei Anwendung des Ertragswertverfahrens eine Marktanpassung nur dann vorgenommen, wenn marktmaßgebliche Umstände nicht implizit in den anzusetzenden Parametern Eingang finden konnten oder explizit abzubilden sind.

3.4.2. Jahresrohertrag

Grundsätzlich sind die zum Stichtag erzielten Erträge der Ertragswertermittlung zugrunde zu legen. Sind die tatsächlich erzielten Erträge nicht erfassbar oder weichen sie von den, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung des Bewertungsgegenstandes hätten erzielt werden können, heranzuziehen.

3.4.3. Bewirtschaftungsaufwand

Als Bewirtschaftungskosten sind die, im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Bewertungsgegenstandes entstehenden, nicht auf den Bestandnehmer überwälzbaren Kosten anzusetzen. Im gegenständlichen Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Mietausfallswagnis

Unter dem Mietausfallswagnis werden uneinbringliche Rückstände sowie die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung aber auch die Leerstandskosten subsumiert. Da die exakte Höhe dieser Kosten im Vorhinein in der Regel nicht bekannt ist, werden diese als Wagnis, in Prozent des Rohertrages in Abzug gebracht. Die Höhe orientiert sich primär an der Lage, der Nutzung sowie der Nutzbarkeit (Drittverwendungsfähigkeit) des Bewertungsgegenstandes.

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

Wohnobjekt	2,0% bis 4,0%
Büros und Geschäftslokale	3,0% bis 5,0%
Gewerblich genutzte Objekte	5,0% bis 10,0%

Die dargestellten Bandbreiten stellen durchschnittliche Erfahrungswerte dar. Der individuell gewählte Ansatz kann aufgrund der jeweiligen Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes sowie der Höhe des erzielten/angesetzten Ertrages von den dargestellten Bandbreiten abweichen.

Instandhaltungskosten

Für die Beseitigung von baulichen Schäden sowie Schäden aus Witterung, Alterung und Abnutzung werden Instandhaltungskosten, in einer der Bauweise, dem Alter und der Nutzung des Bauwerkes angemessenen Höhe in Abzug gebracht.

3.4.4. Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

Im Gegensatz zu Baulichkeiten ist Grund und Boden zeitlich unbegrenzt (ewig) nutzbar, weshalb der Liegenschaftsreinertrag bewertungsmethodisch in einen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes und in einen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu teilen ist. Der Verzinsungsbetrag errechnet sich als Jahreswert einer ewigen Rente.

3.4.5. Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz

Dieser dient der Verzinsung der bewertungsmethodisch angesetzten (Rein-)Erträge und bildet das Risikoprofil des jeweiligen Bewertungsgegenstandes ab.

Der Hauptverband der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfiehlt, folgende Kapitalisierungszinssätze anzusetzen:

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

Quelle: „Sachverständige“, Heft 2/2025

Festzuhalten ist, dass der Liegenschaftszinssatz ausschließlich ein Instrument der Liegenschaftsbewertung darstellt und für die Marktteilnehmer de facto nicht von Relevanz ist. Marktteilnehmer kalkulieren die mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt verbundenen Risiken und Potentiale in Form einer Ertragsrendite. Diese unterscheidet sich vom Liegenschaftszinssatz insofern, als dass die Rendite folgende der Ertragswertmethode innewohnende Vorgehensweisen nur implizit berücksichtigt:

- Trennung Grund & Boden/Baulichkeiten
- Explizierter Ansatz der Restnutzungsdauer der Baulichkeiten
- Expliziter Ansatz der Bewirtschaftungskosten

Insofern orientiert sich der Liegenschaftszinssatz an der marktseitig erwarteten Rendite und leitet sich auch aus dieser retrograd ab.

Nutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab. In der Bewertungsliteratur wird, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauer empfohlen:

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnhäuser Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

Quelle: *Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter*

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger errechnet sich aus dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz sowie der Restnutzungsdauer gemäß folgender Formel:

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

V...Vervielfältiger

p...Kapitalisierungszinssatz

n...Restnutzungsdauer in Jahren

4. Bewertung

4.1. Ertragswert Top 10

4.1.1. Anteiliger Bodenwert

Folgende Vergleichsobjekte (Grundkostenanteile) wurden erhoben:

Grundkostenanteile - 1060 und 1070 Wien						
Lage/Nähe	Stichtag	FläWi	Bauklasse	Bauweise	GKA	
1070, Kandlgasse	12.12.2023	W	IV	g, 14 m	3.081 €/m ²	
1070, Lindengasse	22.12.2023	GB	IV	g, 17 m, WZ	3.358 €/m ²	
1070, Seidengasse	04.09.2024	GB	IV	g, WZ	3.343 €/m ²	
1060, Brückengasse	16.04.2025	W	IV	g, G, WZ	2.456 €/m ²	
1070, Kandlgasse	12.05.2025	GB	IV	g, 19 m, WZ	3.000 €/m ²	
1060, Stumpergasse	20.06.2025	W	IV	g, 18 m, WZ, Sz	2.369 €/m ²	
				Minimalwert	2.369 €/m ²	
				Mittelwert	2.935 €/m ²	
				Maximalwert	3.358 €/m ²	

Die Grundkostenanteile der Vergleichsobjekte liegen zwischen rd. € 2.369/m² und rd. € 3.358/m². Für die ggst. Wohnung Top 10 wird im Zuge der Bewertung ein durchschnittlicher Grundkostenanteil iHv. rd. € 2.935/m² (Ø über alle Geschoße) zum Ansatz gebracht.

4.1.2. Nachhaltig erzielbarer Mietertrag/Mietansatz

Der monatliche Hauptmietzins beträgt gem. vorliegender Vorschreibung für das Jahr 2025 netto 144,79 € p.m. bzw. 2,03 €/m² p.m.

Hauptmietzins	EUR	144,79,-	
Betr.kosten	EUR	144,35,-	
Liftkosten	EUR	28,66,-	
Summe netto	EUR	317,80,-	Kopie
		+ 10% USt.	
Monatliche Vorschreibung	EUR	349,58,-	

Der vorgeschriebene Mietzins liegt unter den in §15a Abs. 3 MRG angeführten Kategoriebeträgen (für Kat. C seit 01.07.2023: 2,23 €/m²) und kann daher als nachhaltig erzielbar angesehen werden und wird in ggst. Bewertung entsprechend berücksichtigt.

4.1.3. Liegenschaftszinssatz

Unter Berücksichtigung insbesondere des bestehenden unbefristeten Bestandverhältnisses (Altmietvertrag) sowie des zum Stichtag erzielten Hauptmietzinses, welcher deutlich unter Marktniveau liegt, der Nutzung als Wohnung, der ggst. Lage, der Ausstattung und des gebrauchten Zustandes wird im ggst. Fall ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,25 % angesetzt.

4.1.4. Nutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung des Gebäudes ab. Die gewöhnliche Nutzungsdauer für Gebäude dieser Art beträgt rd. 100-150 Jahre. Ausgehend von dem ursprünglichen Errichtungsjahr sowie unter Berücksichtigung der um 1995 erfolgten Fassadensanierung, des Aufzugseinbaus um 2019, der in den Jahren 1992 (DG-Ausbau), 1996, 2006 und 2014 (Wohnungszusammenlegungen und Grundrissänderungen in den Regelgeschoßen, Schaffung von zusätzlichen Einlagerungsräumen im Kellergeschoß) sowie 2018 (Herstellung von Balkonen im Innenhof) vorgenommenen baulichen Änderungen, einer laufenden Instandhaltung, den in Ansatz gebrachten Instandhaltungskosten und dem im Rahmen der Befundaufnahme festgestellten Erhaltungszustand kann von einer weiteren Restnutzungsdauer von ca. 80 Jahren ausgegangen werden.

4.1.5. Rechte und Lasten

A2-Blatt

```
***** A2 *****
6 a 12443/2015 Vereinbarung über die Aufteilungen der Aufwendungen gem.
    § 32 WEG 2002 gem. Pkt IV Nachtrag zum Wohnungseigentumsübereinkommen
    2015-10-01
7 a 3166/2021 Verwalter der Liegenschaft : RES Immobilienverwaltung GmbH
    (FN 223170t)
```

A2-LNr. 6 – Vereinbarung über die Aufteilungen der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 gem. Pkt IV Nachtrag zum Wohnungseigentumsübereinkommen 2015-10-01: In Abweichung von der bisherigen Vereinbarung und von der gesetzlichen Regelung über die Aufteilung von Aufwendungen auf die Liegenschaft gemäß § 32 Abs. 1 WEG 2002 treffen sämtliche Wohnungseigentümer der Liegenschaft 1060 Wien, Eisvogelgasse 6, eine Vereinbarung zu folgenden Punkten:

1. *Generelle Regelung für die Aufteilung von Aufwendungen*
2. *Abweichende Regelung für die Erhaltung / Verbesserung für das Haupt- und für das Hofgebäude*
3. *Liftrichtung*
4. *Abweichende Regelung für die Erhaltung / Verbesserung und für die Betriebskosten (Kosten der laufenden Bewirtschaftung) des Aufzugs*
5. *Beibehaltung eines einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes des Hauses an Straßen- und Hoffassade sowie hinsichtlich der Wohnungseingangstüren*
6. *Abweichende Regelung über die Mitwirkung der Wohnungseigentümer an der ordentlichen (§ 28) und außerordentlichen Verwaltung (§ 29)*
7. *Abweichende Regelung über die Kosten der Erhaltung und Verbesserung für die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte*

- 8. Bauführungen
- 9. Maßnahmen bei Unterlassung
- 10. Geschäftliche Tätigkeiten
- 11. Grundbuch

Die Details zu den o. a. Punkten sind dem Wohnungseigentumsübereinkommen (Beilage Punkt 6.2.) zu entnehmen. Die Betriebskosten der bewertungsgegenständlichen Wohnung liegen innerhalb einer marktüblichen Bandbreite → nicht bewertungsrelevant.

A2-LNr. 7 - Verwalter der Liegenschaft: Mit rechtskräftigem Beschluss wurde von der Mehrheit der Liegenschaftseigentümer die RES Immobilienverwaltung GmbH beginnend mit 1.1.2009 mit der Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft beauftragt. Sämtliche Liegenschaftseigentümer erteilen daher ihre ausdrückliche Einwilligung, dass im Sinne des § 19 WEG 2002 ob obiger Liegenschaft die RES Immobilienverwaltung GmbH (FN 223170 t) als Liegenschaftsverwalter ersichtlich gemacht werde. Bei der ggst. Eintragung handelt es sich lediglich um eine Ersichtlichmachung → nicht bewertungsrelevant

C-Blatt

```
***** C *****
32 auf Anteil B-LNR 53
  a 11694/2018 Pfandurkunde 2018-11-09
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 290.000,--
    für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
  c 6697/2025 Klage (LG Linz, 38 Cg 61/25 w)
46 auf Anteil B-LNR 53
  a 8366/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,00,- samt 4,5% Zinsen
    aus EUR 275.958,32,- seit 01.04.2025, 4,9% Zinsen aus EUR
    275.958,32,- seit 01.04.2025, der Kosten von EUR 3.150,72,-
    samt 4% Zinsen seit 28.07.2025, Antragskosten EUR 1.625,72
    für Volksbank Niederösterreich AG (FN 039939i) (74 E
    126/25w)
```

C-LNr. 32 - Pfandrecht: Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar. Die Verkehrswertermittlung erfolgt grundsätzlich frei von geldwerten Rechten/Lasten, weshalb allfällige Pfandrechte außer Ansatz bleiben. → nicht bewertungsrelevant

C-LNr. 46 - Einleitung des Versteigerungsverfahrens: Die ggst. Bewertung erfolgt im Rahmen des Versteigerungsverfahrens. → nicht weiter relevant

4.1.6. Marktsituation

Zum Stichtag wurden unter anderem folgende unbefristet vermietete Wohnungen in 1060 Wien zum Kauf angeboten:

Angebote - vermietete Wohnungen							
Lage/Nähe	Stockwerk	Nettohauptmietzins		€/m ² p.m.	Fläche	Rendite	Kaufpreis
1060 Wien, Hirschengasse 5	2. OG	€ 89,82 p.m.	€ 1.077,84 p.a.	1,28 €/m ²	70,19 m ²	0,54%	201.000 € 2.864 €/m ²
1060 Wien, Bürgerspitalgasse 13	2. OG	k. A.	k. A.	-	146,73 m ²	-	429.200 € 2.925 €/m ²
1060 Wien, Bürgerspitalgasse 13	3. OG	k. A.	k. A.	-	83,65 m ²	-	280.000 € 3.347 €/m ²
Nähe U4 Pilgramgasse	3. OG	€ 100,58 p.m.	€ 1.206,96 p.a.	1,49 €/m ²	67,50 m ²	0,62%	195.000 € 2.889 €/m ²
Nähe U4 Pilgramgasse	3. OG	€ 76,57 p.m.	€ 918,84 p.a.	1,49 €/m ²	51,39 m ²	0,63%	145.000 € 2.822 €/m ²
1060 Wien, Eisvogelgasse 6	2. OG	€ 44,27 p.m.	€ 531,24 p.a.	0,64 €/m ²	69,34 m ²	0,24%	220.000 € 3.173 €/m ²
1060 Wien, Mariahilfer Straße 127	3. OG	€ 268,18 p.m.	€ 3.218,16 p.a.	3,60 €/m ²	74,59 m ²	1,25%	258.000 € 3.459 €/m ²
				Minimalwert	51,39 m ²	0,24%	145.000 € 2.822 €/m ²
				Mittelwert	80,48 m ²	0,66%	246.886 € 3.068 €/m ²
				Maximalwert	146,73 m ²	1,25%	429.200 € 3.459 €/m ²

Weiters konnten unter anderem folgende Transaktionen von vermieteten Wohnungen in vergleichbaren Lagen in 1070 Wien sowie 1060 Wien erhoben werden:

Transaktionen - vermietete Wohnungen								
PLZ	Straße	TZ	Stichtag	Stockwerk	Fläche	Kaufpreis		
1070	Burggasse 76	2158/2023	15.03.2023	EG	51,9 m ²	180.000 €	3.470 €/m ²	
1070	Burggasse 76	1507/2023	09.05.2023	1. OG	59,1 m ²	205.000 €	3.469 €/m ²	
1070	Burggasse 76	240/2023	10.01.2023	1. OG	64,47	215.400 €	3.341 €/m ²	
1070	Zieglergasse 39	4052/2025	16.12.2025	1. OG	126,6 m ²	335.000 €	2.646 €/m ²	
1070	Zieglergasse 39	2279/2024	08.07.2024	2. OG	86,3 m ²	250.000 €	2.898 €/m ²	
1070	Seidengasse 44	1970/2025	22.04.2025	2. OG	32,2 m ²	100.000 €	3.109 €/m ²	
1070	Schottenfeldgasse 78	3585/2025	11.09.2025	3. OG	96,8 m ²	270.000 €	2.790 €/m ²	
1060	Bürgerspitalgasse 13	337/2026	22.12.2025	2. OG	139,2 m ²	399.000 €	2.866 €/m ²	
1060	Bürgerspitalgasse 13	10002/2024	16.10.2024	3. OG	70,1 m ²	171.600 €	2.447 €/m ²	
1060	Marchettigasse 20	11069/2024	02.12.2024	2. OG	118,8 m ²	337.000 €	2.836 €/m ²	
					Minimalwert	32,2 m ²	100.000 €	2.447 €/m ²
					Mittelwert	84,5 m ²	246.300 €	2.987 €/m ²
					Maximalwert	139,2 m ²	399.000 €	3.470 €/m ²

4.2. Verkehrswertermittlung

Liegenschaftsreinertrag und Bodenwert					
Position	Zinssatz 0,25%		Perioden (Jahre) 80 Jahre		Barwert/ Absolutbetrag
	Betrag	Faktor/ Multiplikator	Betrag (periodisch)	Faktor/ Multiplikator	
Jahresrohertrag (Hard Core)	€ 144,79 p.m.	12 Monate	1.737,48 €	72,426	125.839 €
Instandhaltungskosten	71,24 m ²	15,00 €/m ²	-1.068,60 €	72,426	-77.394 €
Mietausfallswagnis	1.737,48 €	0,50%	-8,69 €	72,426	-629 €
Bodenwertverzinsung	209.054 €	0,25%	-522,63 €	72,426	-37.852 €
Liegenschaftsreinertrag und Gebäudeertragswert			137,56 €		9.963 €
Bodenwert	71,24 m ²	2.935 €/m ²			209.054 €
vorläufiger Ertragswert					219.017 €

Sonstige wertbeeinflussende Umstände	
sonstige wertbeeinfl. Umstände	0 €

Rechte und Lasten / Ergebnis	
Ertragswert	219.017 €
+/- Rechte und Lasten	
Verkehrswert	219.017 €
Verkehrswert gerundet	219.000 €

Benchmarks		
ermittelter Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche	71,24 m ²	3.074 €/m ²
Bruttorendite des ermittelten Verkehrswertes		0,79%

4.3. Marktanpassung

Sämtliche marktrelevante Aspekte und Überlegungen der Wertermittlung sind die Ansätze der jeweiligen Parameter (nachhaltig erzielbare Mieten, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz etc.) eingeflossen. Darüber hinaus ist nach Ansicht des gef. SV keine weitere Marktanpassung vorzunehmen.

5. Zusammenfassung

- **Liegenschaft:** 1060 Wien, Eisvogelgasse 6
GB 01009 Mariahilf, EZ 147, GST-NR 1076
 - **Größe der Liegenschaft:** 670 m²
 - **Nutzung der Liegenschaft:** Wohnhaus
 - **Nutzung Liegenschaftsanteile:** Wohnung
-

Top 10

- **Anteile** B-LNR 53: WE-Anteile 66/1588
 - **Nutzfläche (inkl. Gangteil)** 71,24 m²
 - **Verkehrswert Top 10** € 219.000,-- (3.074 €/m²)
-

Wien, am 23. März 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos vom 11.11.2025

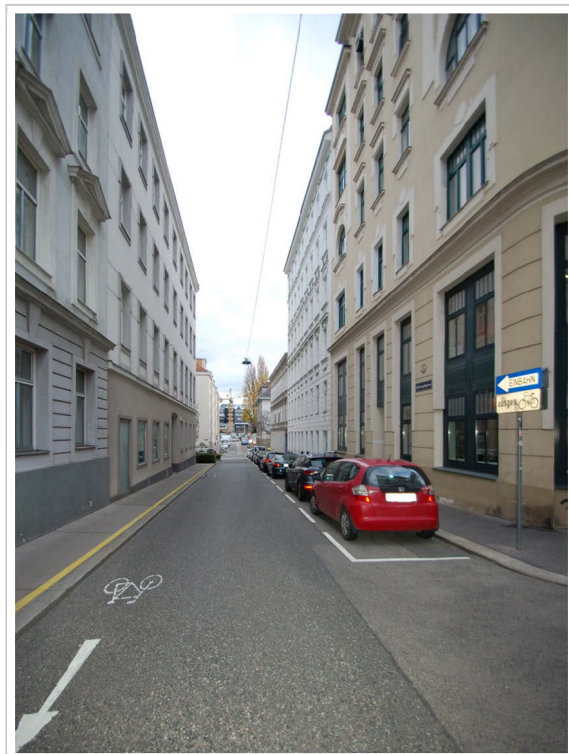
Ansicht Gebäude straßenseitig



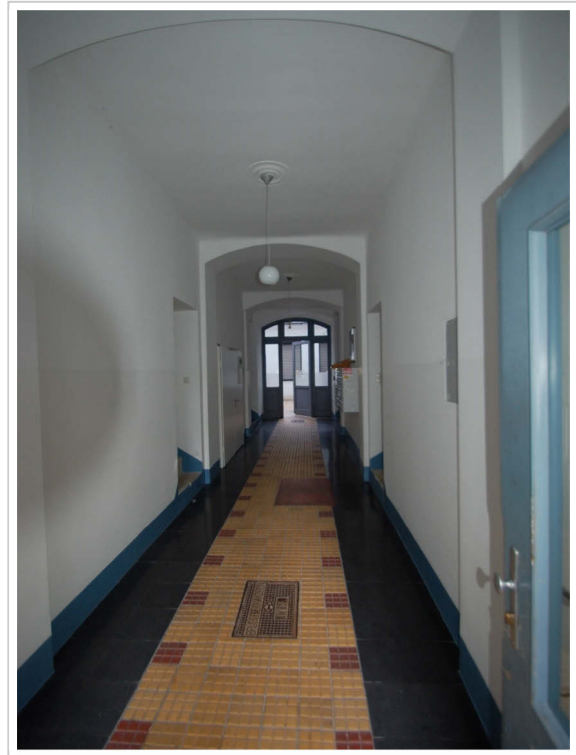
Eisvogelgasse Richtung Norden



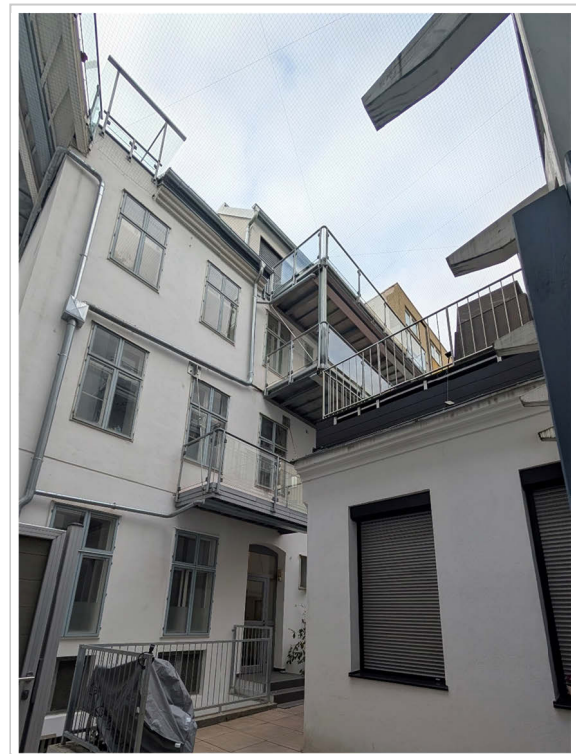
Eisvogelgasse Richtung Süden



Eingangsbereich



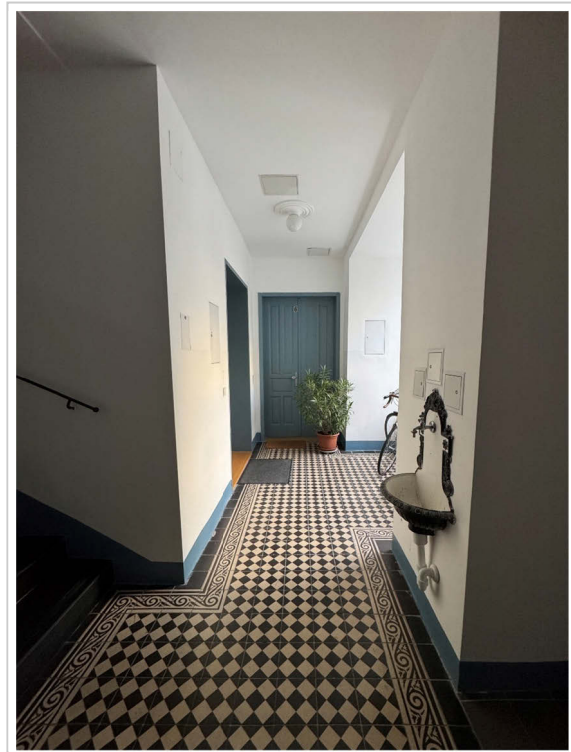
Ansicht Gebäude hofseitig



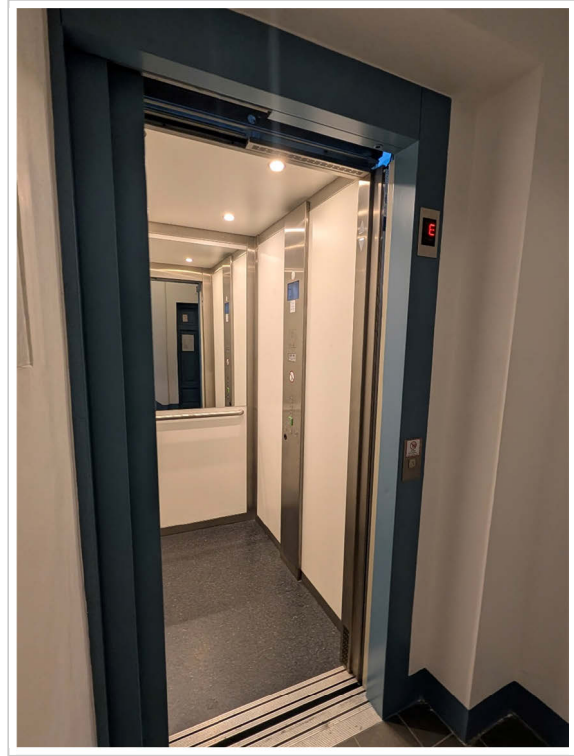
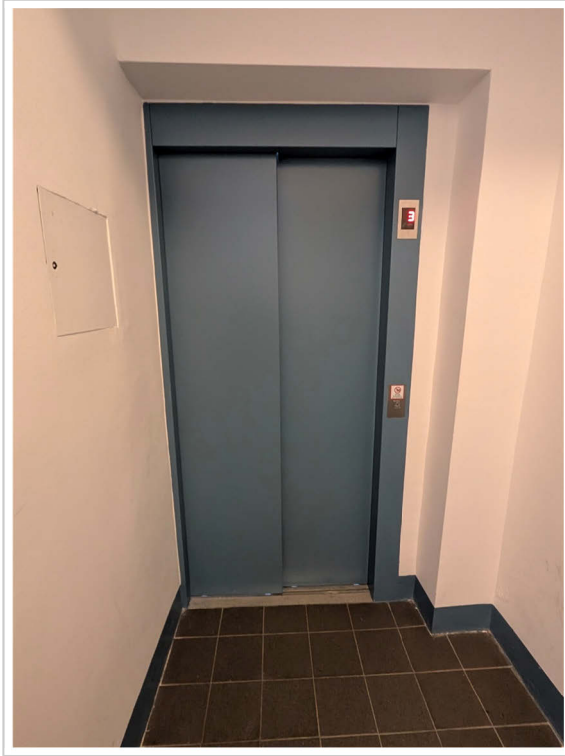
Hofgebäude



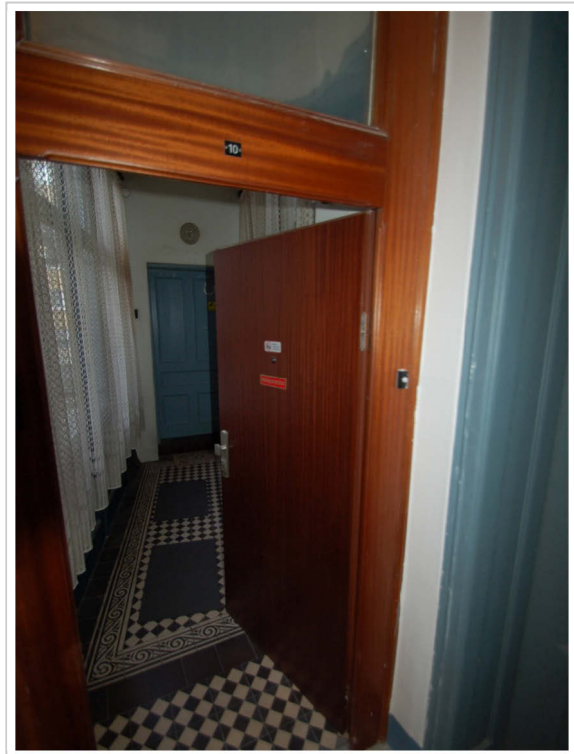
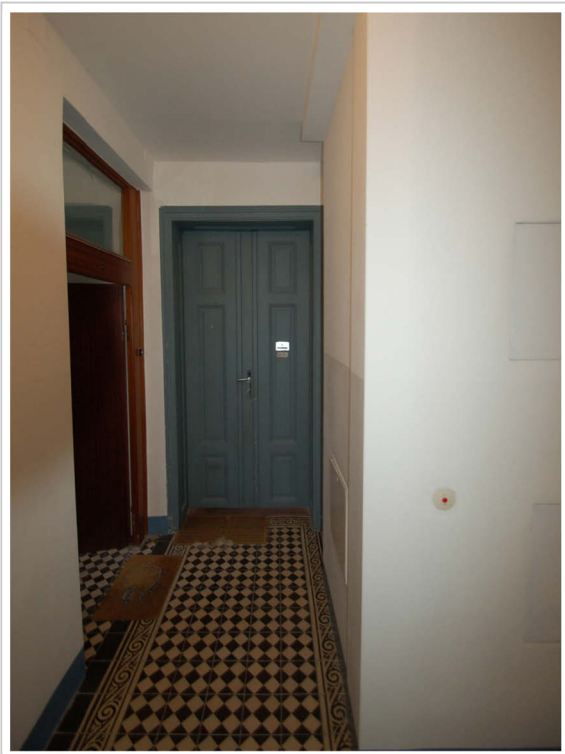
Stiegenhaus



Aufzug



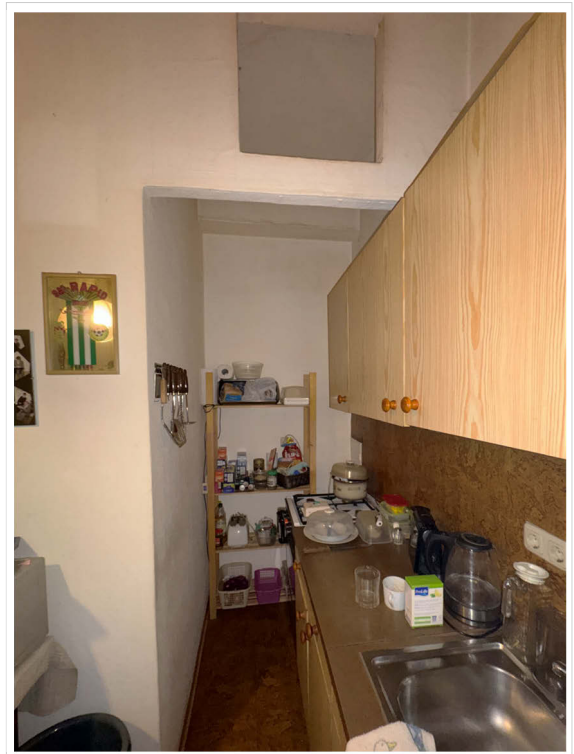
Eingangstür



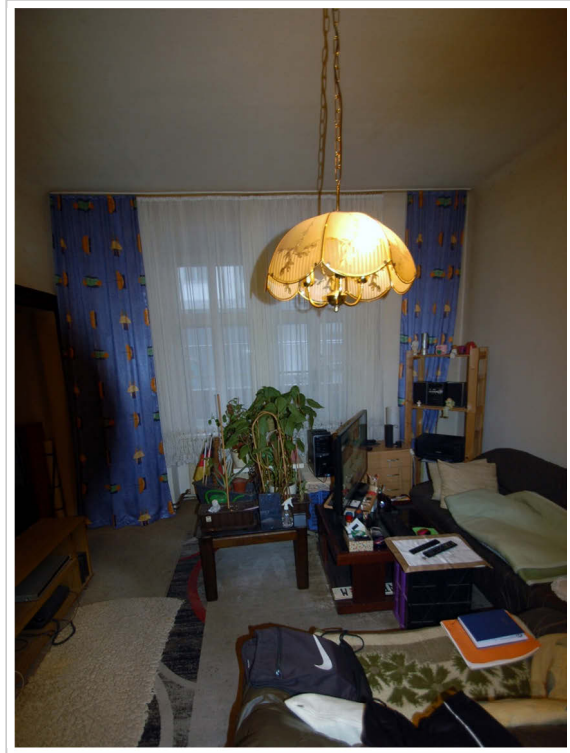
Vorraum/Eingangsbereich



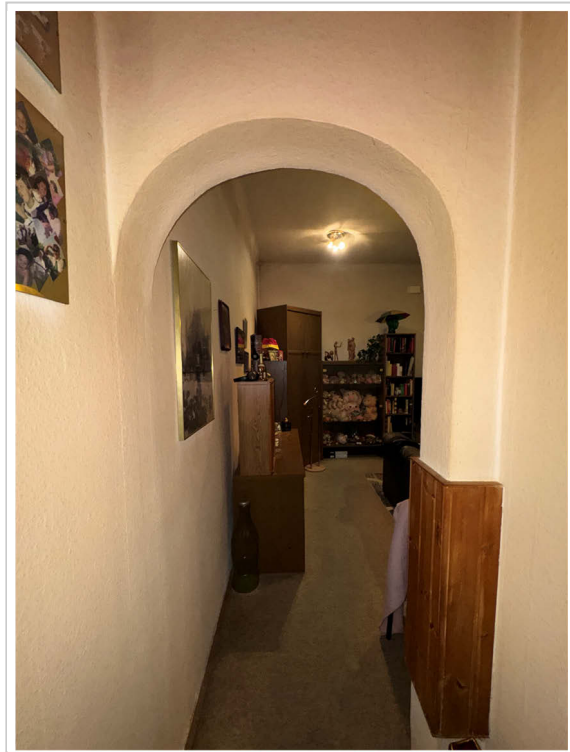
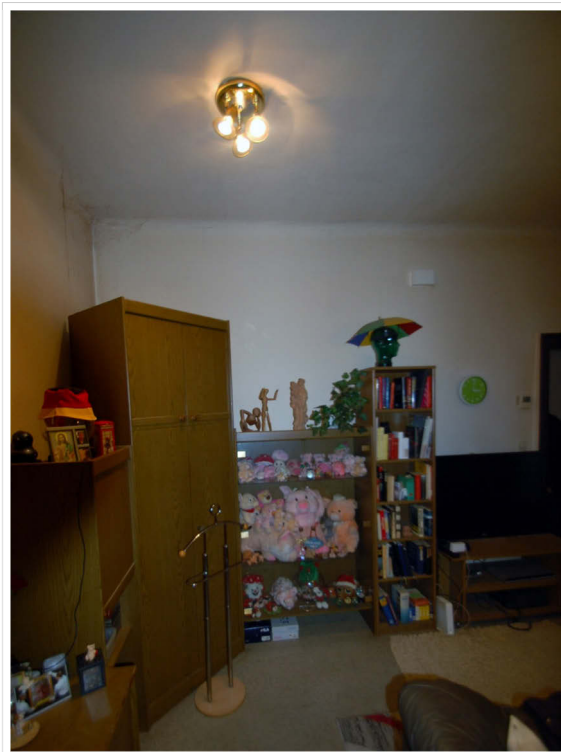
Küche



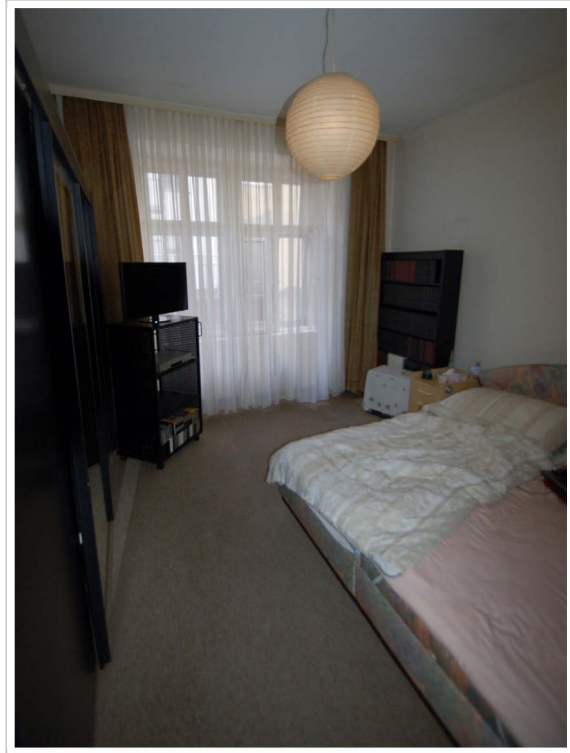
Wohnzimmer



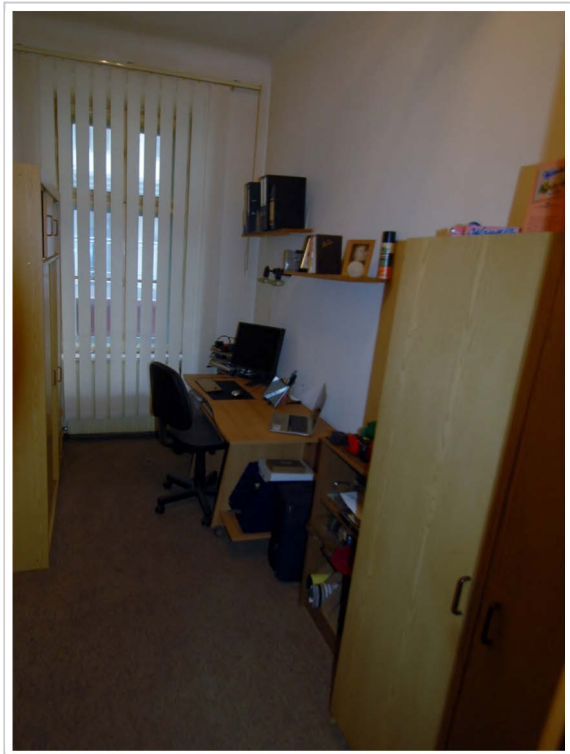
Wohnzimmer



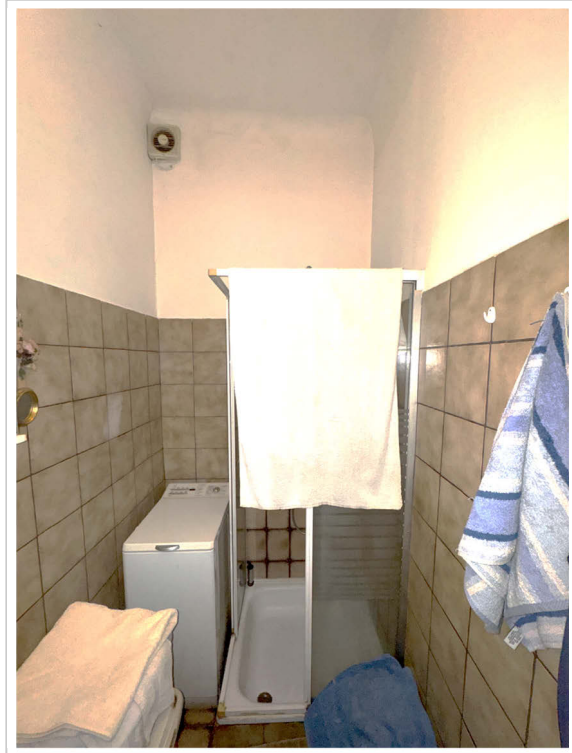
Schlafzimmer



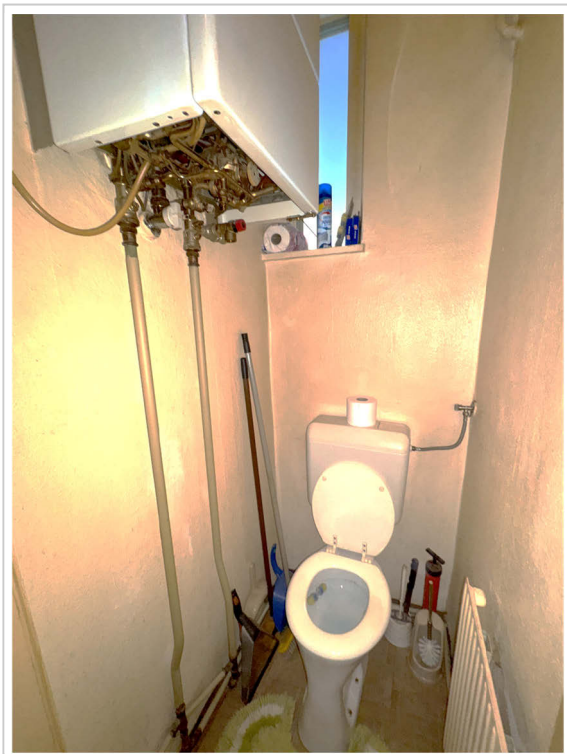
Kabinett



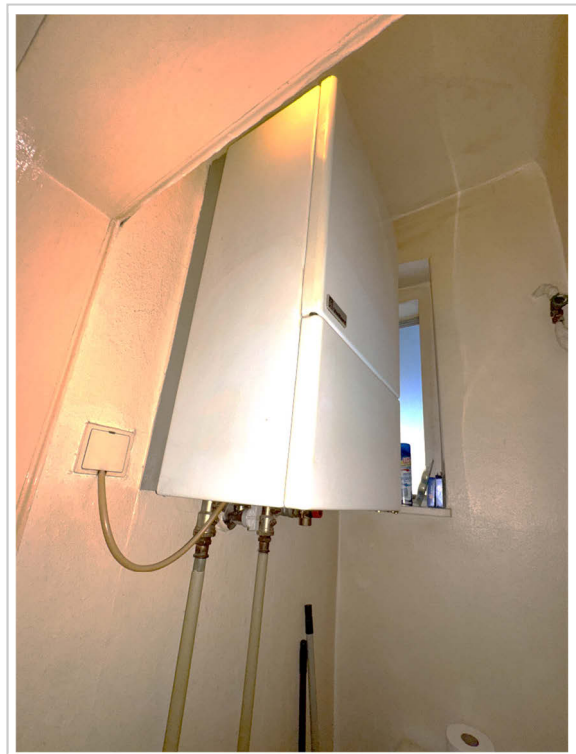
Badezimmer



WC



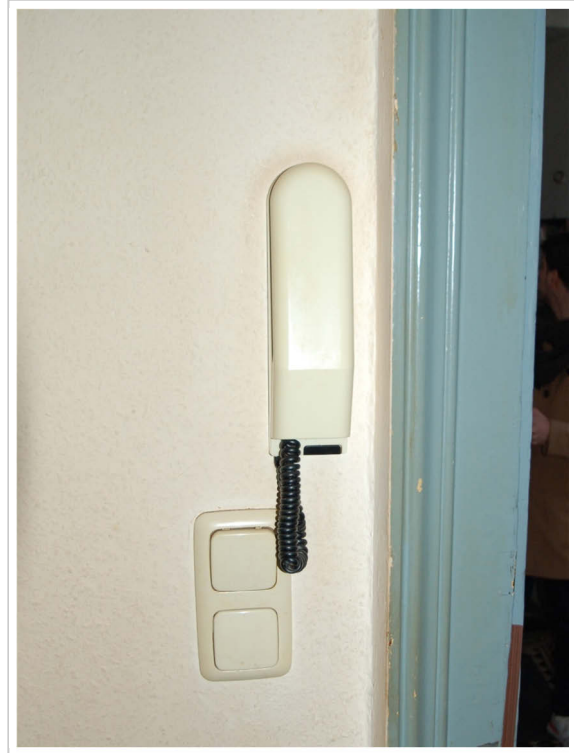
Gastherme



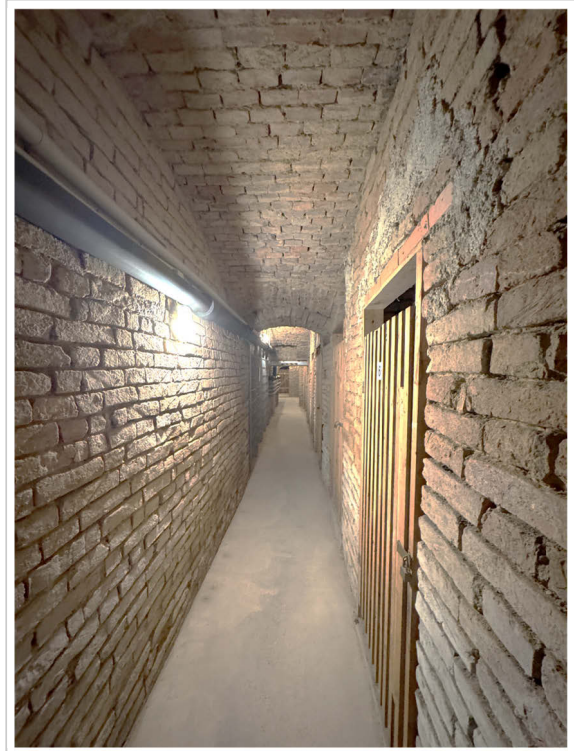
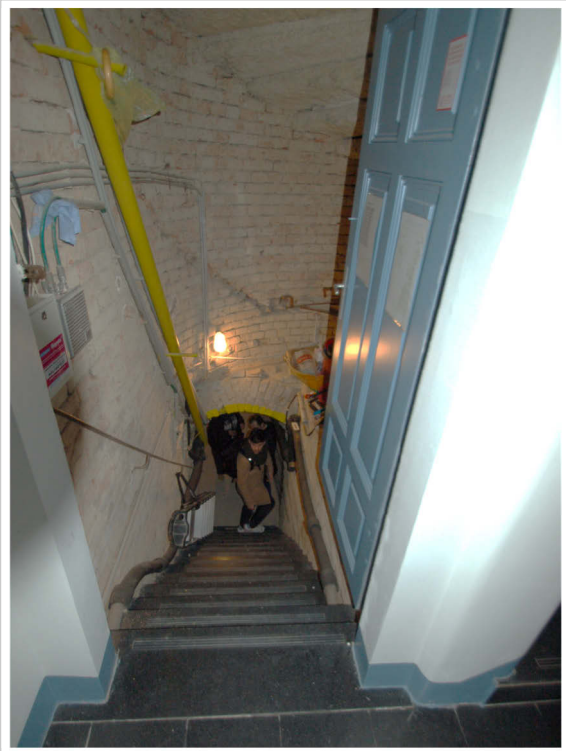
Elektroverteiler



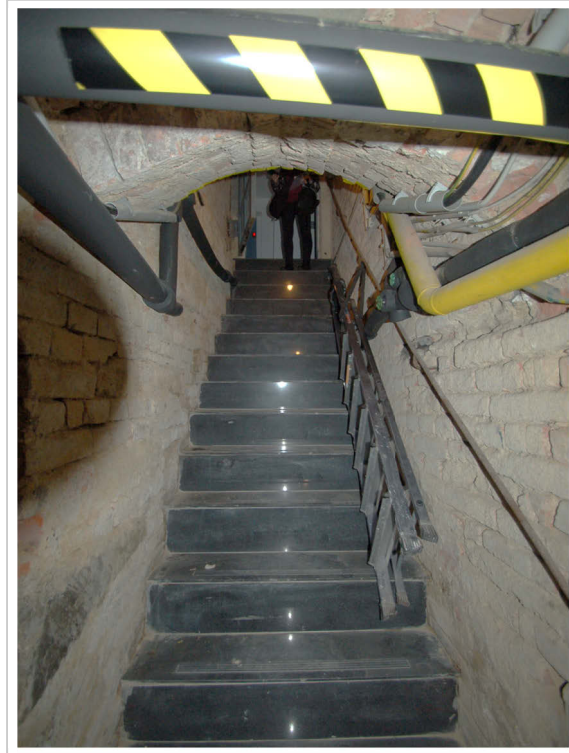
Gegensprechanlage



Kellergeschoss



Kellergeschoss



6.2. Wohnungseigentumsübereinkommen/Anteilsberichtigungsvertrag 01.10.2025

10-266 174 / 2015

RECHTSANWALTIN
FRANZ JOSEF SCHAUBER
TEL. 01 4020 22 22
FRANZ JOSEF SCHAUBER

1

**Nachtrag
zum Wohnungseigentumsübereinkommen und
Anteilsberichtigungsvertrag**

abgeschlossen zwischen:

1. Verlassenschaft nach Mag. Alessandro Urro
vertreten durch den Verlassenschaftskurator Mag. Roman Urro,
(Beschluss des BG Fünfhaus vom 11.09.2009, GZ 4 A 215/09k)
2. Brigitta Maria Urro, geb. 08.10.1947
Clementinengasse 28/9, 1150 Wien
3. Klaus Volker Suchan, geb. 16.06.1946
Hexentalstraße 5, D-79299 Freiburg-Wittnau
4. Dr. Matthias Schütz, geb. 01.05.1974
Eisvogelgasse 6/18, 1060 Wien
5. JZ VermietungsgmbH FN 372011a
1050 Wien, Nikolsdorferg. 7-11/8a

als Miteigentümer der Liegenschaft **EZ 147 KG 01009 Mariahilf** mit der Liegenschaftsadresse Eisvogelgasse 6, 1060 Wien, am unten angesetzten Tag wie folgt:

I.

Die Vertragsparteien 1. bis 5. sind Mit- bzw. Wohnungseigentümer der Liegenschaft **EZ 147 KG 01009 Mariahilf**, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus Grundstück 1076 Baufl. (Gebäude), Baufl. (Nebenf.) mit der Liegenschaftsadresse 1060 Wien, Eisvogelgasse 6 gemäß den in der angeschlossenen und einen integrierenden Bestandteil bildenden Beilage ./1, in Spalte 3 bezeichneten Anteilen, mit welchen Wohnungseigentum an den in der Spalte 4 und 5 angeführten Objekten untrennbar verbunden ist.

An den Anteilen BLNr. 13 ist Wohnungseigentum zufolge Wohnungseigentumsvertrag, verbüchert zu TZ 8038/95, begründet. An den übrigen Liegenschaftsanteilen soll mit dem gegenständlichen Vertrag Wohnungseigentum begründet werden.

II.

Infolge baulicher Änderungen in einzelnen Wohnungseigentumsobjekten und Begründung von Wohnungseigentum an den bislang schlichten Miteigentumsanteilen wurde mit Nutzwertgutachten des Architekten Mag. Michael Mann vom 17.4.2015 die Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile von 6.930 auf 1.581 geändert.

Die in der Beilage ./1 Spalte 6 bzw. 9 eingetragenen berichtigten Miteigentumsanteile entsprechen dem Verhältnis der Nutzwerte der Eigentumswohnungen bzw. sonstigen Räumlichkeiten gemäß dem Nutzwertgutachten des Architekten Mag. Michael Mann vom 17.4.2015.

Gemäß § 9 Abs. 6 WEG 2002 erklären die Miteigentümer der Liegenschaft EZ 147 KG 01009 Mariahilf, Eisvogelgasse 6, 1060 Wien, dem Nutzwertgutachten des Architekten Mag. Michael Mann vom 17.4.2015 zuzustimmen.

BG 010 TZ 12443/2015

2

III.

Die Vertragsparteien 1. bis 5. übertragen und übergeben einander und übernehmen voneinander zum Zwecke der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages unentgeltlich aliquot von den ihnen gehörenden, in der Beilage ./1 Spalte 3 genannten Liegenschaftsanteilen so viele Liegenschaftsanteile, dass den in der Beilage ./1 unter 1. bis 5. bezeichneten Miteigentümern künftig die in der Beilage ./1 Spalte 6 bzw. 9 bezeichneten berechtigten Liegenschaftsanteile zukommen - somit Miteigentumsanteile in einem solchen Ausmaß, dass jedem Wohnungseigentümer der nunmehr für sein Wohnungseigentumsobjekt erforderliche Mindestanteil zukommt.

Die Übergabe und Übernahme sämtlicher vorstehend näher bezeichneten Differenzanteile erfolgt vollkommen unentgeltlich.

Die Übergabe und Übernahme sämtlicher vorstehend näher bezeichneten Differenzanteile in den physischen Besitz der Übernehmer ist bereits vor Unterfertigung dieses Nachtrages zum Wohnungseigentumsübereinkommen erfolgt.

IV.

In Abweichung von der bisherigen Vereinbarung und von der gesetzlichen Regelung über die Aufteilung von Aufwendungen auf die Liegenschaft gemäß § 32 Abs. 1 WEG 2002 treffen sämtliche Wohnungseigentümer der Liegenschaft 1060 Wien, Eisvogelgasse 6, folgende Vereinbarung:

1. Generelle Regelung für die Aufteilung von Aufwendungen

Sofern in dieser Vereinbarung nicht ausdrücklich eine abweichende Vereinbarung getroffen ist, erfolgt die Aufteilung aller Aufwendungen für die laufende Bewirtschaftung der Liegenschaft entsprechend dem Verhältnis der **Nutzflächen** der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte zu der Gesamtnutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte; dies solange Altmietverhältnisse bestehen. Ab dem Zeitpunkt, in dem keine Altmietverhältnisse mehr bestehen, erfolgt die Aufteilung der Aufwendungen nach den Nutzwerten.

Die Nutzflächen ergeben sich aus dem Nutzwertgutachten des Architekten Mag. Michael Mann vom 17.4.2015. Änderungen in den Nutzflächen aufgrund Änderung des Baukonsenses sind auf Antrag eines Wohnungseigentümers bei der nächstfolgenden Abrechnungsperiode, dh. zum 1.1. des Folgejahres zu berücksichtigen, sofern die Änderung 3% der konsensierten Nutzfläche des von der Änderung betroffenen WE-Objektes übersteigt.

Die Aufteilung der Aufwendungen für die laufende Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) sowie Verbesserungen erfolgt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen nach den grundbücherlichen Anteilen.

2. Abweichende Regelung für die Erhaltung / Verbesserung für das Haupt- und für das Hofgebäude

Die Kosten der Erhaltung und Verbesserung für das Hofgebäude (bisher bezeichnet mit Top 9, 23, 24 und 25) trägt/tragen der/die jeweilige/n Eigentümer der dort gelegenen Wohnungseigentumsobjekte.

Die Kosten der Erhaltung und Verbesserung für das Hauptgebäude trägt/tragen der/die jeweilige/n Eigentümer der dort gelegenen Wohnungseigentumsobjekte.

BG 010 TZ 12443/2015

Die Aufteilung unter mehreren Wohnungseigentümern innerhalb der jeweiligen Verrechnungskreise (Haupt- und Hofgebäude) erfolgt dabei jeweils im Verhältnis der grundbücherlichen Anteile zueinander. Ausgenommen hiervon sind die Aufteilung der Kostentragung für die gemeinschaftlichen Anlagen beider Gebäudeteile (Kanal, Fernwärme, Einfahrt, Hofzugang, etc.) für welche die Aufwendungen nach dem Verhältnis der grundbücherlichen Anteile aller WE-Einheiten im Haupt- und Hofgebäude zueinander gemäß den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen gelten.

3. Lifterrichtung

3.1. Ab behördlicher Abnahme und Fertigstellung des Liftes können die Eigentümer jener WE-Einheiten, denen eine objektive Nutzungsmöglichkeit zukommt (daher ausdrücklich nicht Objekte im Souterrain oder EG) vom Lifterrichter den Beitritt zur Liftnutzung zu den nachstehenden Bedingungen verlangen:

Die Nettoherstellungskosten Lifterrichtung zuzüglich Ust., abzüglich einer allfällig gewährten Förderung werden nach Stockwerkslage im Verhältnis: 1.OG: 25%, 2.OG: 35% und 3.OG 40% - und innerhalb der Stockwerkslage nach grundbücherlichen Anteilen im Verhältnis der dort befindlichen Objekte zueinander getragen.

Ein allfällig späterer Beitritt zu Liftgemeinschaft ist gegen anteilige Kostentragung möglich.

3.2. Festgestellt wird, dass den bisherigen Miteigentümern des Hauses zu dem im Punkt 3.1. genannten Konditionen das Recht auf Beitritt zur Liftgemeinschaft angeboten wird.

3.3. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Lift mit einer Zugangssperre in Form des „finger-print-Systems“ oder einer anderen, vergleichbaren Zugangssperre versehen wird (das sicherer ist als die Zugangssperre mittels nachbaubarem Schlüssellift).

4. Abweichende Regelung für die Erhaltung / Verbesserung und für die Betriebskosten (Kosten der laufenden Bewirtschaftung) des Aufzugs

Die Kosten der Erhaltung und Verbesserung wie auch der Betriebskosten (Kosten der laufenden Bewirtschaftung) des Aufzugs werden ausschließlich von den Eigentümern jener Wohnungseigentumsobjekte getragen, deren Bewohner/Nutzer an der Aufzugnutzung teilnehmen. In den Aufwendungen für die Erhaltung und Verbesserung sind nicht nur die Liftkabine samt Maschinenraum und Türen selbst sondern auch die Außenhülle des Aufzuges samt Fundament und Dach beinhaltet.

Die Aufwandstragung erfolgt wiederum im Verhältnis der Nutzfläche des einzelnen teilnehmenden Wohnungseigentumsobjektes zur Gesamtnutzfläche der teilnehmenden Wohnungseigentumsobjekte.

5. Beibehaltung eines einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes des Hauses an Straßen- und Hoffassade sowie hinsichtlich der Wohnungseingangstüren

Nachdem das Haus einerseits in einer Schutzzone liegt und daher strenge Auflagen für den Eingriff in das äußere Erscheinungsbild des Hauses bestehen und andererseits das ursprüngliche durchgehende architektonische Konzept eines Hauses – sohin sein „Charakter“ - werterhöhend auch für die einzelnen Einheiten ist vereinbaren die Eigentümer für den Altbestand (nicht das etwaig neu zu errichtende DG im Hofgebäude) hinsichtlich Sanierung und Erneuerung wie folgt:

BG 010 TZ 12443/2015

- 5.1 hinsichtlich der Fenster sind die Kastenfenster in Holz mit der Farbgebung und in der Form, wie in der diesem Vertrag beigeschlossenen Fotomontage erkenntlich, beizubehalten (vgl. die Abbildungen im Anhang). Im Hinblick auf die Verglasung werden jedoch Lösungen zur Verbesserung der Belüftbarkeit wie bspw. Lüftungslamellen ausdrücklich eingeräumt, sofern durch andere gesetzliche Bestimmungen nicht untersagt.
- 5.2 hinsichtlich der Wohnungseingangstüren sind die Kassettentüren in Holz mit der Farbgebung und in der Form, wie in der einen integrierten Bestandteil dieser Vereinbarung bildenden Fotomontage beizubehalten (vgl. die Abbildungen im Anhang) – soweit im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Wohnungseigentumsobjekte mit Kassettentüren ausgestattet sind.
- 5.3 Bei Neuerrichtung von Balkontüren anstelle von Kastenfenstern sollen diese dem Altbestand weitestgehend ähnlich und angepasst an diesen ausgeführt werden.

6. Abweichende Regelung über die Mitwirkung der Wohnungseigentümer an der ordentlichen (§ 28) und außerordentlichen Verwaltung (§ 29)

Aufgrund der obigen abweichenden Regelung betreffend die Kostentragung für die Erhaltung und Verbesserung wird in Entsprechung dieser Regelung in Abweichung von der gesetzlichen Regelung vereinbart, dass in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung – und zwar nur bezogen auf die Bestimmungen der §§ 28 (1) 1. (ordnungsgemäße Erhaltung), 2. (Bildung einer angemessenen Rücklage) und 3. (Aufnahme von Darlehen) – wie auch in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung (Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaften, die über die in § 28 genannten Angelegenheiten hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehenden bauliche Veränderungen) gem. § 29. (1) – die Mehrheit jener Miteigentümer entscheidet, die an dem jeweiligen Kostentragungskreis Haupthaus, Hofgebäude und Lift teilnehmen.

7. Abweichende Regelung über die Kosten der Erhaltung und Verbesserung für die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte

7.1 Die Erhaltungspflichten werden in Abweichung von der gesetzlichen Regelung insofern abweichend geregelt, als jeder Wohnungseigentümer verpflichtet ist, die Wartung, Instandhaltung, Sanierung, laufende Erneuerung (Instandsetzung) und Reparatur seines Wohnungseigentumsobjektes selbst und auf eigene Kosten vorzunehmen.

Zum jeweils eigenen Wohnungseigentumsobjekt im Sinne des vorgenannten Absatzes zählen daher alle einem Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zuordenbare Teile. Das sind:

- Alle **Fenster** (Außen-, Innen- und Dachflächenfenster) samt deren Verblechungen,
- **Flachglasdächer** samt deren Verblechungen;
- Alle **Türen und Zargen** (Wohnungseingangs-, Terrassen- sowie im Inneren des Wohnungseigentumsobjektes liegende Türen);
- **Verbindungsstiegen, Galerien und Geländer** innerhalb des Wohnungseigentumsobjektes;
- Der **Innenputz** am Mauerwerk und der Decke samt Putzträger sowie die Malerei (jeweils im Wohnungseigentumsobjekt);
- **Innenwände**, soweit sie keine tragenden Teile des Hauses darstellen;
- **Decken- und Wandverkleidungen** (z.B. abgehängte Rigipsdecken, Vertäfelungen, Rigips-Innenverkleidung der wohnungsbezogenen Dachgeschoßaußenwände samt Dampfbremse oder -sperre)

BG 010 TZ 12443/2015

- Die **Fußbodenbeläge** innerhalb des Wohnungseigentumsobjektes (zB. Parkett, Laminat, PVC, etc.) samt darunter befindlichem Fußbodenaufbau (zB: Estrich, Trittschalldämmung und Beschüttung), nicht jedoch die eigentliche Fußbodenunterkonstruktion (zB. Tram- und Gewölbedecken zwischen den Geschoßen bzw. eine äquivalente Unterkonstruktion im nicht unterkellerten Erdgeschoß).
- Sämtliche **Versorgungsleitungen** innerhalb des Wohnungseigentumsobjektes, wobei für Wasser- und Abwasserleitungen die Abgrenzung zu den allgemeinen Teilen die Einmündung der wohnungseigentumsbezogenen Leitungen in den Steig- oder Fallstrang bildet, während hingegen für alle sonstigen Leitungen (wie zB.: Gas, Elektro, Telekommunikation, Hausantennen, etc) die Abgrenzung zu den allgemeinen Teilen des Hauses der Zähler bildet bzw. für den Fall, dass die Versorgungsleitung über keinen Zähler verfügt, der Punkt des Durchtritts in das Wohnungseigentumsobjekt. Der Zähler selbst fällt ebenfalls in die Erhaltungspflicht des jeweiligen Eigentümers.
- **Versorgungseinrichtungen**, die der Nutzung nur einzelner Wohnungseigentumsobjekte vorbehalten sind (z.B. Satellitenempfangsanlage, gesonderte Heizungsanlage, etc.) auch außerhalb des zuvor bezeichneten Grenzpunktes.
- Innerhalb der Kamine verlegte **Rauch-, Abgas- und Lüftungsrohre**.
- Die den Wohnungseigentumsobjekten zugeordneten **Terrassen und Loggien** (inkl. Geländer), jeweils vom Belag bis inklusive Dichtebene;
- **Balkone** gesamt (inkl. statischer Konstruktion und Geländer)
- Ausschließlich dem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt zugeordnete **Parteienkeller**.

7.2 Alle nicht im vorstehenden Absatz ausdrücklich bezeichneten Bestandteile unterliegen der Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft unter Anwendung der generellen Aufwandtragsregelung gemäß Punkt IV.1.

Dies gilt insbesondere für die zuvor nicht bezeichneten allgemeinen Teile des Hauses sowie all jene Teile, denen eine statische Funktion für das Gesamtgebäude zukommt. Das sind zB. Fundamente, aufstrebendes Mauerwerk, Deckenkonstruktionen bzw. äquivalente Fußbodenunterkonstruktion im Erdgeschoss, Fassaden, Feuermauern, Gesimse, Kaminmauerwerk, Kaminköpfe, Dachstuhl, Dachträger, Dachaußenhaut, Regenrinnen und Außenverblechungen (mit Ausnahme der Fensterverblechungen), Einfahrt, Eingangstor, Hoftor, Stiegenhaus und Gänge, Stiegenhausfenster, Spitzboden, Müllraum, Geräteraum.

8. Bauführungen

8.1 Jedem Wohnungseigentümer steht das Recht zu, sein Wohnungseigentumsobjekt inklusive der unter Punkt 7.1 bezeichneten Bestandteile unter Einhaltung der einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen baulich zu verändern und auch die baurechtliche Widmung desselben zu verändern, sofern dadurch schutzwürdige Interessen der übrigen Eigentümer (zB. äußere Erscheinung des Hauses, einheitliche Erscheinung des Stiegenhauses und der Gangflächen) nicht beeinträchtigt werden.

Sämtliche Wohnungseigentümer anerkennen bereits jetzt das diesbezügliche wichtige Interesse des bauwilligen Wohnungseigentümers und erklären ihre Zustimmung zu derartigen baulichen Veränderungen und Widmungsänderungen.

8.2 Bauliche Veränderungen an den unter Punkt 7.1 bezeichneten Bestandteilen hat der bauführende Eigentümer den übrigen Eigentümern spätestens 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Die übrigen Wohnungseigentümer sind verpflichtet, binnen 14 Tagen ab Anzeige alle zur Durchführung erforderlichen Handlungen zu setzen und Erklärungen (zB. gegenüber der Baubehörde) abzugeben.

BG 010 TZ 12443/2015

8.3 Die Kosten baulicher Veränderungen gemäß Punkt 8.1 und 8.2 hat jeweils der bauführende Eigentümer selbst zu tragen und die übrigen Eigentümer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Dies gilt grundsätzlich auch für Kosten infolge Veränderung und Wiederinstandsetzung allgemeiner Teile des Gebäudes, sofern diese Kosten unmittelbar aus der Bauführung resultieren. Auch die Kosten einer allenfalls durch die Bauführung / Änderung des Baukonsenses / Widmungsänderung veranlassten Änderung in den Nutzwerten hat der bauführende Eigentümer durch Einleitung eines Verfahrens zur Nutzwertneufestsetzung selbst zu tragen. Die übrigen Wohnungseigentümer sind verhalten, die dafür erforderlichen Unterschriften ohne Verzug zu leisten.

8.4 Demgegenüber sind Kosten infolge Veränderung allgemeiner Teile (Punkt 7.2) entsprechend den Punkten 1. bis 5 von allen Miteigentümern der jeweiligen Erhaltungseinheit zu tragen, wenn diese Kosten aufgrund zwingender gesetzlicher Bestimmungen, infolge gesetzlicher Änderungen oder wenn diese Kosten durch die Behebung von Mängeln entstehen, die im Rahmen von baulichen Veränderungen an den allgemeinen Teilen des Gebäudes hervorgerufen, die nicht dem bauführenden Eigentümer angelastet werden können, z.B. Auftreten von bislang nicht erkennbaren statischen Mängeln an tragenden Teilen oder Fundamenten des Hauses bei Umbauarbeiten; Hervortreten eines dem aktuellen Stand der Technik widersprechenden bauphysikalischen Mangels. Dies betrifft **beispielsweise** folgende Maßnahmen: Ersetzen von mangelhaften Überlagern, Instandsetzungsarbeiten an tragendem Mauerwerk, Herstellung statischer Verbesserungen aufgrund neuer behördlicher Vorschriften oder Herstellung eines allenfalls bewehrten Unterbetons (Ausgraben, Rollierung, Wärmedämmung), Isolation gegen aufsteigende Feuchtigkeit (Horizontalisolation, Schneiden des Mauerwerks), Instandsetzen oder Erneuern von allgemeinen Versorgungsleitungen.

In diesem Fall hat der bauführende Eigentümer (sofern die Bauführung hier nicht so und so durch die bestellte Verwaltung veranlasst wird) die vorzunehmende Änderung den übrigen Eigentümern und der Hausverwaltung unter Vorlage eines Angebots ungesäumt anzuzeigen. Binnen einer Frist von 6 Wochen steht es jedem Eigentümer frei, taugliche Alternativen anzuholen und diese an die Hausverwaltung zu übermitteln. Die Hausverwaltung hat nach Ablauf dieser Frist – allenfalls unter ergänzend vorzunehmender Anbotseinholung – den Bestbieter zu beauftragen.

Wird die Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit einer angezeigten Veränderung allgemeiner Teile bestritten, hat der bauführende Wohnungseigentümer die Notwendigkeit / Zweckmäßigkeit der Baumaßnahme durch ein auf seine Kosten eingeholtes Gutachten (etwa eines Statikers oder Sachverständigen) zu belegen. Diesem Gutachten folgend ist die Beauftragung vorzunehmen, sofern nicht der bestreitende Wohnungseigentümer binnen weiterer 3 Wochen auf seine Kosten ein gegenteiliges Gutachten (eines Statikers oder Sachverständigen) vorlegt.

8.5. Da vor allem im Hofgebäude - jedoch auch in anderen Teilen der Liegenschaft - der bauliche Zustand in natura noch nicht dem Konsens bei der Baupolizei entspricht (soll nachgeführt werden) und aufgrund einer beabsichtigten Projektentwicklung sich auch noch ändern wird, wird dem/n jeweiligen Bauwerber/n hiermit ausdrücklich das Recht eingeräumt, Umbauarbeiten betreffend sowohl die Wohnungsbereiche als auch die allgemeinen Teile des Hauses - auch nach Begründung durchgehenden Wohnungseigentums – auf eigene Kosten vorzunehmen sowie Wohnungsflächen in allgemeine Teile des Hauses und allgemeine Teile des Hauses in Wohnungs- bzw. Zubehörflächen umzuwidmen (z.B. Einbeziehung von Gangflächen und Gang-WCs in einen Wohnungsverband, Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen, Zuteilung von freien Parteienkellern, Änderung der Nutzung von Hofflächen in Eigengärten sowie die Umwidmung von Nutzflächen); dies unter der Bedingung, dass das Wohnungseigentumsobjekt anderer Eigentümer nicht unmittelbar räumlich nachteilig betroffen ist und die Gesamtheit der diesbezüglichen Dispositionen den Nutzwert ihres Wohnungseigentumsobjektes nicht mehr als um 5 % erhöht.

BG 010 TZ 12443/2015

Unter diesen Auflagen verpflichten sich die übrigen Eigentümer auch an allen erforderlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit den baurechtlichen Belangen im weitesten Sinn und der Anpassung des Wohnungseigentumes kostenlos, jedoch für sich kostenfrei mitzuwirken. Auch der Pkt. 8.4 ist diesfalls hier nicht anzuwenden, da der jeweilige Bauwerber die Kosten für seine Umbauarbeiten – somit auch für die in Anspruch genommenen allgemeinen Teile – alleine trägt und die übrigen Eigentümer jedenfalls schad- und klaglos hält.

Der vorstehende Absatz gilt insbesondere für Umbauarbeiten, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des gegenständlichen Vertrages baubehördlich genehmigt jedoch noch nicht fertiggestellt sind. Diesfalls verpflichten sich die Eigentümer an allen erforderlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Wiedererlangung einer allenfalls bereits abgereiften baurechtlichen Genehmigung durch Leistung von Unterschriften und Abgabe von notwendigen Zustimmungserklärungen mitzuwirken, um so weit möglich den dieser Vereinbarung zugrunde liegende Baukonsens wieder herzustellen und das Nutzwertgutachten richtig und vollständig abzubilden; dies jedoch nicht auf ihre Kosten.

9. Maßnahmen bei Unterlassung

Sofern ein Wohnungseigentümer den ihm nach dieser Vereinbarung und subsidiär nach dem Gesetz auferlegten Pflichten zur Wartung, Instandhaltung, Sanierung, laufende Erneuerung (Instandsetzung und Reparatur) nicht nachkommt, hat er die übrigen Wohnungseigentümer schad- und klaglos zu halten.

10. Geschäftliche Tätigkeiten

Jeder Nutzungsberechtigte an einer Wohnung hat das Recht, in der Wohnung auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden. Die Miteigentümer stimmen daher schon jetzt einer etwaigen Nutzung von Wohnungen als Büro, Kanzlei oder Ordination zu, mit Ausnahme der Nutzung als Ordination eines Tierarztes und eines Büros für Berufsgruppen, deren Kundenaufkommen oder sonstige Gebahrung ungewöhnliche Störungen wahrscheinlich werden lassen.

Jede geschäftliche Nutzung eines Wohnungseigentumsobjekts hat jedoch unter Wahrung der Interessen der übrigen Vertragsparteien, insbesondere der Beachtung, dass es sich in erster Linie um ein Wohnhaus handelt, zu erfolgen. Hinsichtlich der Kosten, welche durch eine erhöhte Be- und Abnutzung der Gesamtanlage aufgrund der Geschäftsbedingungen Kundenfrequenz entstehen, wird im Rahmen der Vereinbarung mit dem jeweiligen Wohnungseigentümer eine Vereinbarung getroffen. Störungen durch Publikumsverkehr sind tunlichst zu vermeiden und sind daher hinsichtlich Geschäftsöffnungszeiten die ortsüblichen und branchenüblichen Standards einzuhalten. Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass im gegenständlichen Haus der Betrieb von Wett- und/oder Glücksspiellokalen, Erotik(sex)shops und –etablisements sowie Nachtlokalen (insbesondere Bar und Diskothek) jeglicher Art jedenfalls nicht gestattet ist.

Die Miteigentümer stimmen Hinweisschildern auf die widmungskonforme, geschäftliche Nutzung eines Objektes in ortsüblichem Ausmaß zu:

- an der Hausausenmauer oberhalb der Gegensprechanlage
- gesammelt an einer Stelle im Eingangsbereich, vorzugsweise links neben dem Liftschacht, geordnet entsprechend den topologischen Gegebenheiten.
- jedoch nicht oder nur mit ausdrücklichem Einverständnis des Wohnungseigentümers an Aussenseiten der eingrenzenden Mauern von dessen Wohnungseigentumsobjekt, insbesondere nicht in der Nähe von Wohnungseingangstüren.

BG 010 TZ 12443/2015

8

Die Kosten der Montage solcher Schilder geht zu Lasten des Eigentümers, der ein Hinweisschild montiert haben möchte. Die entsprechenden Kosten schliessen auch die Wiederherstellung der um- und darunterliegenden Wandflächen mit ein (Löcher, Verputz) sowie ggfs. die Remontage bestehender Schilder.

11. Grundbuch

Sämtliche Miteigentümer erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung, dass diese Vereinbarung gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 im Lastenblatt der gegenständlichen Liegenschaft angemerkt werde.

V.

Die Vertragsparteien als Miteigentümer der eingangs genannten Liegenschaft erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Nachtrages zum Wohnungseigentumsübereinkommen im Sinne des § 2 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I 2002/70 in der derzeit geltenden Fassung, an der Liegenschaft EZ 147 KG 01009 Mariahilf, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, folgende Eintragungen erfolgen:

Im Eigentumsblatt:

das berichtigte Eigentumsrecht für die in der Beilage ./1 1. bis 5. zu den in Spalte 6 bzw. 9 dieser Beilage ersichtlichen Anteilen und Einverleibung des Wohnungseigentums an den in der Beilage in Spalte 1 bis 3 und 5 Spalte 7 und 8 genannten Wohnungen bzw. Räumlichkeiten.

Im Lastenblatt:

Die Ersichtlichmachung gemäß § 32 Abs. 8 WEG der Vereinbarung über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel gem. Punkt IV. des Vertrages.

VI.

Im Übrigen gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 und BGBl. 124/2006 in der jeweils letzten Fassung.

VII.

Die Vertragsparteien beauftragen und ermächtigen für sich und ihre Rechtsnachfolger Dr. Susanne SCHUH, geb. 11.05.1963, Rechtsanwältin, 2380 Perchtoldsdorf, Wienergasse 7, mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und ermächtigen die Vorgenannte, in ihrem Namen Nachträge zu diesem Übereinkommen zu verfassen und zu unterfertigen, soweit diese zur vertragskonformen Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich oder zweckmäßig sein sollten, wobei diese Vollmacht bis zum Zeitpunkt der grundbücherlichen Eintragung dieses Vertrages unwiderruflich ist.

VIII.

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag übernehmen die Vertragsteile für sich und ihre Rechtsnachfolger und verpflichten sich, diese auf ihre Rechtsnachfolger einschließlich der gegenständlichen Überbindungspflicht zu überbinden.

Für den Fall einer Anteilsübertragung vor grundbücherlicher Berichtigung der gegenständlichen Anteilsberichtigung sind allfällige neue Erwerber berechtigt, diesem Nachtrag durch dessen grundbücherliche Fertigung beizutreten, ohne dass es der Erstellung eines weiteren Nachtrags bedürfe.

BG 010 TZ 12443/2015

Festgestellt wird, dass bei Anteilsverringerung die jeweiligen Buchberechtigten (hinsichtlich Pfandrechte, Wohnrechte, Fruchtgenussrechte, Veräußerungsverbote) die grundbuchsfähig gefertigte Zustimmung zur Anteilsberichtigung erteilen müssen, damit der gegenständliche Vertrag verbüchert werden kann.

Für den Fall einer Anteilsübertragung vor grundbücherlicher Durchführung der gegenständlichen Anteilsberichtigung sind allfällige neue Erwerber berechtigt, diesem Nachtrag durch dessen grundbücherliche Fertigung beizutreten, ohne dass es der Erstellung eines weiteren Nachtrags bedarf.

BG 010 TZ 12443/2015

6.3. Nutzwertgutachten vom 17.04.2015



Architekt Mag. arch. Michael Mann
staatlich befugter und beideter Ziviltechniker
Theresiengasse 35
1180 Wien

Nutzwertgutachten

Wien, 17.04.2015

Zahl 0603/27A

Eisvogelgasse 6

1060 Wien

EZ 147 der Kat.Gem. 01009 Mariahilf

Grundlagen:

bewilligter Einreichplan (Auswechslungplan) Nr. **0603/08A** vom 16.11.2012 für **Top 9**

Einreichplan (Ausführungsplan für Teilfertigstellung) Nr. **0603/20** vom 16.12.2014
für **Top 2, Top 4, Top 24, Top 25**

Einreichplan (Ausführungsplan für Fertigstellung der Bauanzeige 2006) Nr. **0603/22** vom 29.12.2014
für **Top 1, Top 3, Top 5, Top 23, Top 11, Top 12, Top 13, Top 17, Top 22, Top 26 und Top 27**

Einreichplan (Ausführungsplan für Fertigstellung der Bauanzeige 2008) Nr. **0603/28** vom 22.01.2015
für **Top 7 und Top 14**

Einreichplan (Bauanzeige) Nr. **0603/25** vom 12.01.2015 für **Top 8 und Top 19**

Einreichplan (Bauanzeige) Nr. **0603/21** vom 29.12.2014 und Nr. **0603/26** vom 20.01.2015
für **Top 10, Top 16 und Top 18**

Einreichplan (Bauanzeige) Nr. **057-2012** vom 27.08.2012 für **Top 6**

Die Flächen wurden nach dem "LEITFADEN der MA 25 zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG / WEG igF Stand September 2011" berechnet (insbesondere Nischen gem. Pkt. B.2).

Die Flächenermittlung erfolgte in den Zeichnungen digital, Programm ABISPLAN.

**Alle oben angeführten Einreichpläne sind in den Konsensplänen zum 30.01.2015
Nr. 0603/12A und 0603/13A zusammengefaßt**

BG 010 TZ 12443/2015

Trakt	Geschoß	Top Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfläche in m²	Nutzwerte / m²	Nutzwerte nicht gerundet	Nutzwerte einzeln	Nutzwerte total
Str. II	Erdgeschoß	1	Wohnung	46,39	0,775	35,95	36	37
			Zubehör zu Top 1 Einlagerraum 11	3,78	0,200	0,76	1	
Str. II	Erdgeschoß	2	Wohnung mit Terrasse	57,08	0,875	49,95	50	53
			Zuschlag §8/2 WEG 2002 Terrasse	7,92	0,219	1,73	2	
			Zubehör zu Top 2 Einlagerraum 15	3,41	0,200	0,68	1	
Str. re	Erdgeschoß	3	Wohnung	27,41	0,775	21,24	21	22
			Zubehör zu Top 3 Einlagerraum 6	3,36	0,200	0,67	1	
Str. re	Erdgeschoß	4	Wohnung mit Terrasse	63,36	0,825	52,27	52	54
			Zuschlag §8/2 WEG 2002 Terrasse	4,31	0,206	0,89	1	
			Zubehör zu Top 4 Einlagerraum 5	3,44	0,200	0,69	1	
Hof re	Erdgeschoß	5	Büro	138,39	1,100	152,23	152	155
			Zuschlag §8/2 WEG 2002 Terrasse	10,28	0,275	2,83	3	
Hof II	Erdgeschoß	23	Wohnung	33,47	0,875	29,29	29	30
			Zubehör zu Top 23 Einlagerraum 10	3,22	0,200	0,64	1	
Hof II	Erdgeschoß	24	Wohnung	23,16	0,825	19,11	19	20
			Zubehör zu Top 24 Einlagerraum 4	3,26	0,200	0,65	1	
Str. II	1.Stock	6	Wohnung	58,99	0,950	56,04	56	57
			Zubehör zu Top 6 Einlagerraum 1	3,30	0,200	0,66	1	
Str. mi	1.Stock	7	Wohnung	49,82	0,875	43,59	44	45
			Zubehör zu Top 7 Einlagerraum 12	3,39	0,200	0,68	1	

BG 010 TZ 12443/2015

Str. re	1. Stock	8	Wohnung mit Terrasse	71,39	1,050	74,96	75
			Zuschlag §8/2 WEG 2002 Terrasse	5,68	0,263	1,49	1
			Zubehör zu Top 8				
			Einlagerraum 18	5,06	0,200	1,01	1
							77
Hof II	1. Stock bis DG	9	Wohnung mit Balkon und Terrasse	173,12	1,100	190,43	190
			Zuschlag §8/2 WEG 2002 Balkon	3,82	0,275	1,05	1
			Zuschlag §8/2 WEG 2002 Balkon Terrasse	2,97	0,275	0,82	1
			Zubehör zu Top 9				
							192
Hof II	1. Stock	25	Wohnung mit Balkon	33,24	1,000	33,24	33
			Zuschlag §8/2 WEG 2002 Balkon	3,82	0,250	0,96	1
			Zubehör zu Top 25				
			Einlagerraum 3	2,63	0,200	0,53	1
							35
Hof re	1. Stock	10	Wohnung	67,49	0,950	64,12	64
			Zubehör zu Top 10				
			Einlagerraum 17	3,62	0,200	0,72	1
			Gangteil	3,75	0,200	0,75	1
							66
Str. II	2. Stock	11	Wohnung	23,09	0,700	16,16	16
			Zubehör zu Top 11				
							16
Str. II	2. Stock	12	Wohnung	40,85	0,700	28,60	29
			Zubehör zu Top 12				
			Einlagerraum 8	3,39	0,200	0,68	1
							30
Str. mi	2. Stock	13	Wohnung	40,63	0,875	35,55	36
			Zubehör zu Top 13				
			Einlagerraum 14	3,38	0,200	0,68	1
							37
Str. re	2. Stock	14	Wohnung	72,36	0,975	70,55	71
			Zubehör zu Top 14				
			Einlagerraum 21	3,86	0,200	0,77	1
							72
Hof re	2. Stock	16	Wohnung	69,34	0,950	65,87	66
			Zubehör zu Top 16				
			Einlagerraum 20	3,63	0,200	0,73	1
							67

BG 010 TZ 12443/2015

Str. II	3. Stock bis DG	17 Wohnung Zubehör zu Top 17 Einlagerraum 2	149,77	1,000	149,77	150	151
			4,54	0,200	0,91	1	
Str. re	3. Stock	19 Wohnung Zubehör zu Top 19	117,94	1,000	117,94	118	118
Hof re	3. Stock	22 Wohnung Zubehör zu Top 22 Einlagerraum 19	73,90	0,950	70,21	70	71
			3,88	0,200	0,78	1	
DG re	DG	18 Wohnung mit 2 Terrassen Zuschlag §8/2 WEG 2002 Terrasse Zuschlag §8/2 WEG 2002 Terrasse Zubehör zu Top 18 Einlagerraum 16 Galerie	143,37	1,025	146,95	147	154
			11,50	0,256	2,95	3	
			5,46	0,256	1,40	1	
			4,72	0,200	0,94	1	
			8,07	0,200	1,61	2	
Hof II	Keller	26 Magazin	34,21	0,400	13,68	14	14
Hof II	Keller	27 Magazin	19,60	0,400	7,84	8	8
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile							1.581



Wien, 17.4.15

BG 010 TZ 12443/2015

BG 010 PZ 12443/2015

Beilage 1

Nutzflächenaufstellung

- Grundlagen:** bewilligter Einreichplan (Auswechslungsplan) Nr. **0603/08A** vom 16.11.2012 für **Top 9**
 Einreichplan (Ausführungsplan für Teilfertigstellung) Nr. **0603/20** vom 16.12.2014 für **Top 2, Top 4, Top 24, Top 25**
 Einreichplan (Ausführungsplan für Fertigstellung der Bauanzeige 2006) Nr. **0603/22** vom 29.12.2014 für: **Top 1, Top 3, Top 5, Top 23, Top 11, Top 12, Top 13, Top 17, Top 22, Top 26 und Top 27**
 Einreichplan (Ausführungsplan für Fertigstellung der Bauanzeige 2008) Nr. **0603/28** vom 22.01.2015 für: **Top 7 und Top 14**
 Einreichplan (Ausführungsplan für Fertigstellung der Bauanzeige 2011) Nr. **0603/25** vom 12.01.2015 für: **Top 8 und Top 19**
 Einreichplan (Bauanzeige) Nr. **0603/21** vom 29.12.2014 und Nr. **0603/26** vom 20.01.2015 für: **Top 10, Top 16 und Top 18**
 Einreichplan (Bauanzeige) Nr. **057-2012** vom 27.08.2012 für: **Top 6**

Alle oben angeführten Einreichpläne sind in den Konsensplänen zum 30.01.2015 Nr. 0603/12A und 0603/13A zusammengefaßt

Die Flächen wurden nach dem "LEITFADEN der MA 25 zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG / WEG lgt Stand September 2011" berechnet (insbesondere Nischen gem. PKT. 8.2).
 Die Flächenermittlung erfolgte in den Zeichnungen digital, Programm ABSPLAN.

Top 1 Erdgeschoß Strassentrakt links	Top 2 Erdgeschoß Strassentrakt links	Top 3 Erdgeschoß Strassentrakt rechts	Top 4 Erdgeschoß Strassentrakt rechts	Top 5 Erdgeschoß rechter Hoftrakt	Top 23 Erdgeschoß linker Hoftrakt
Vorr. Wohnküche Zimmer Bad/Wc	Vorr. Gang Wohnküche Zimmer Abstellr. Abstellr. Bad Wc	Vorr. Zimmer Ar. m. Kochgel. Wc/Du	Vorr. M. Kochgel. Zimmer Zimmer Zimmer Bad/Wc	Büro Zimmer Zimmer Vorr Zimmer Bad Wc/Du Wc	Vorr. m. Kochgel Zimmer Wc/Du Ar
2,68 17,61 22,28 3,82	3,81 4,20 21,93 16,29 1,34 3,57 4,84 1,10	2,29 18,86 3,40 2,86	18,49 7,69 11,02 20,87 5,29	73,51 15,72 11,85 5,88 19,59 5,46 3,21 1,17	6,12 21,68 4,78 0,89
Gesamt Wohnung	Gesamt Wohnung Terrasse	Gesamt Wohnung	Gesamt Wohnung Terrasse	Gesamt Büro Terrasse	Gesamt Wohnung
46,39	57,08 7,92	27,41	63,36 4,31	138,39 10,28	33,47
Zubehör Einlagerraum 11	Zubehör Einlagerraum 15	Zubehör Einlagerraum 6	Zubehör Einlagerraum 5		Zubehör Einlagerraum 10
3,78	3,41	3,36	3,44		3,22

Top 24 Erdgeschoß linker Hoftrakt	Top 6 1. Stock Strassenrakt links	Top 7 1. Stock Strassenrakt mitte	Top 8 1. Stock Strassenrakt rechts	Top 9 1. Stock bis DG linker Hoftrakt	Top 25 1. Stock linker Hoftrakt
Wohnküche 19,04 Wc/Du 4,12	Vorr. 3,19 Vorr. 3,31 Wohnküche 24,74 Zimmer 22,34 Bad 3,94 WC 1,47	Vorr. 7,96 Ar.m.Kochgel. 3,60 Bad 3,00 Wc 1,08 Zimmer 24,91 Kabinett 9,27	Vorr. M. Kochgel. 18,03 Wc 2,00 Gang 2,20 Bad/Wc 4,32 Zimmer 21,79 Zimmer 23,05	1. Stock: Vorr. 1,31 Zimmer 22,68 Bad 2,18 2. Stock: Gang 3,93 Wc 1,81 Bad 3,28 Zimmer 22,94 Zimmer 11,03 Zimmer 22,67 3. Stock: Wohnraum 41,12 Wc/Du 3,34 Küche 9,14 Vorr. 7,19 Windfang 2,46 DG: Zimmer 18,04	Vorr.m.Kochgel. 6,55 Zimmer 22,71 Wc/Du 3,98
Gesamt Wohnung 23,16	Gesamt Wohnung 58,99	Gesamt Wohnung 49,82	Gesamt Wohnung 71,39	Gesamt Wohnung 173,12	Gesamt Wohnung 33,24
Zubehör Einlageraum 4 3,26	Zubehör Einlageraum 1 3,30	Zubehör Einlageraum 12 3,39	Zubehör Einlageraum 18 5,06	Balkon 2. Stock 3,82 Terrasse 3. Stock 2,97	Balkon 3,82 Zubehör Einlageraum 3 2,63

BG 010 TZ 12443/2015



BG 010 TZ 12443/2015

Top 17	Wohnung 3. Stock und DG Strassenr. links m ²	Top 19	Wohnung 3. Stock Strassenr. rechts m ²	Top 22	Wohnung 3. Stock rechter Hoftrakt m ²	Top 18	Wohnung Dachgeschoß rechts m ²	Top 26	Wohnung Keller linker Hoftrakt hinten m ²	Top 27	Wohnung Keller linker Hoftrakt vorne m ²
3.Stock: Vorr. Küche Bad Zimmer Wc	12,12 17,50 5,77 35,64 1,37	Vorr. Bad Wc Zimmer Zimmer Zimmer	7,35 6,75 1,19 29,86 23,16 21,00 20,50 3,89 4,24	Vorr. Vorr. Abstellr. Wc Wohnküche Zimmer Bad	3,71 5,14 7,94 0,93 31,39 19,40 5,39	Vorr. im 3. Stock Flur Zimmer Küche Flur Zimmer WC Zimmer Bad/WC Ar Ar	0,70 11,90 46,22 11,05 29,27 14,40 2,86 14,69 5,27 4,01 3,00	Keller Vorraum	30,82 3,39	Keller	19,60
Gesamt Wohnung	149,77	Gesamt Wohnung	117,94	Gesamt Wohnung	73,90	Gesamt Wohnung	143,37	Gesamt Magazin	34,21	Gesamt Magazin	19,60
Zubehör Einlagerraum 2	4,54	Zubehör		Zubehör Einlagerraum 19	3,88	Terrasse Zubehör Einlagerraum 16 Galerie	11,50 5,46 4,72 8,07				

Gutachten zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002

Beilage 2

Auf der Liegenschaft 1060 Wien, Eisvogelgasse 6
EZ 147 der Kat.Gem. 01009 Mariahilf
befinden sich:

24 wohnungseigentumstauglichen Objekte

Diese gliedern sich auf wie folgt:

- 14 Wohnungen
- 5 Wohnungen mit Terrasse oder Balkon
- 2 Wohnungen mit zwei Terrassen bzw. Terrasse u. Balkon
- 1 Büro mit Terrasse
- 2 Lagerräume im Keller

Gemäß § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft
keine Abstellplätze für KFZ.

Eine Hausbesorgerwohnung ist **nicht** vorhanden.

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft folgende Räumlichkeiten, an denen
Wohnungseigentum gem. § 2 Abs.3 des WEG 2002 nicht bestehen kann:

Umformerraum Fernwärme im Keller, 20,23 m²

Müllraum im Erdgeschoss, 5,59 m²

Folgende Räumlichkeiten verbleiben im allgemeinen Eigentum und wurden nicht bewertet:

3 Einlagerungsräume im Keller rechter Seitentrakt lfd. Nr. 7, 9 u. 13

Der Nutzwert einer Wohnung oder eines sonstigen wohnungseigentumstauglichen Objektes ist
in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei gemäß § 8, Abs. 1, WEG 2002 Dezimalstellen unter
0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt worden sind.

Die in der Spalte Regelnutzwert angeführten Prozentsätze beziehen sich jeweils auf den
Nutzwert/ m² der zugehörnden selbständigen Einheit.

Mag. arch. Michael Mann



Wien, 17.4.15

BG 010 TZ 12443/2015

Beilage 3a

Festsetzung der Regelnutzwerte sowie der Zu- und Abschläge

Die Regelnutzwerte sind wie folgt festgesetzt	Angaben in %
RNW für EG Lokal	110,00%
RNW für Wohnung	100,00%
RNW für Balkon/ Terrasse	25,00%
RNW für Einlagerraum	20,00%
RNW Keller (nutzbar)	40,00%

Abschläge und Zuschläge für Wohnungen	Bezeichnung	Angaben in %
Zuschläge		
für Wohnungen unter 40 m ²	Z1	5,00%
für zusätzliches Bad	Z2	2,50%
für zusätzliches WC	Z3	2,50%
für Wohnung mit Balkonen und Terrassen (nicht im DG)	Z4	2,50%
Für Wohnung im DG und mit DG-Anteil	Z5	10,00%
Für Wohnung im DG mit 2 Terrassen	Z6	7,50%
Abschläge		
Lage Wohnung im Erdgeschoß	A1	-10,00%
Wohnung einseitig zur Strasse orientiert	A2	-5,00%
Nordlage	A3	-5,00%
WC im Bad	A4	-2,50%
Kochnische bzw Küche zum Gang oder innenliegend	A5	-5,00%
Dachgeschoßwng. Abstr. für Schrägen	A6	-10,00%
Abstrich für Wohnungen größer als 130 m ²	A7	-5,00%
Abstrich für Substandardwohnung	A8	-30,00%
Dachgeschoßwng. Top 17 Abstr. für Schrägen	A9	-5,00%

BG 010 TZ 12443/2015




Architekt
MAG. ARCH. MICHAEL MANN
1150 Wien, Theresiengasse 30/5
Tel: 400 80 13 Fax: 402 57 17
e-mail: mann.m@sch.at
www.mann.m@sch.at





BG 010 TZ 12443/2015
Beilage 3b
Liste der Zu- und Abschläge pro Top Nr.

Trakt	Geschoß	Top. Nr.	Bestandsgegenstand	Ab-Zuschläge	Ab-Zuschläge	Regelnutzwerte %	Nutzwert/Top %	NW/m²	NW/ m² Terrasse, Balkon o. Loggia
Str. II	Erdgeschoß	1	Wohnung	-22,5	A1, A2, A4, A5	100,00%	77,50%	0,775	
Str. II	Erdgeschoß	2	Wohnung mit Terrasse	-12,5	A1, A5, Z4	100,00%	87,50%	0,875	0,22
Str. re	Erdgeschoß	3	Wohnung	-22,5	A1, A2, A4, A5	100,00%	77,50%	0,775	
Str. re	Erdgeschoß	4	Wohnung mit Terrasse	-17,5	A1, A4, A5, Z4	100,00%	82,50%	0,825	0,21
Hof re	Erdgeschoß	5	Büro			110,00%	110,00%	1,100	0,28
Hof II	Erdgeschoß	23	Wohnung	-12,5	Z1, A1, A4, A5	100,00%	87,50%	0,875	0,22
Hof II	Erdgeschoß	24	Wohnung	-17,5	A1, A4, A5	100,00%	82,50%	0,825	
Str. II	1. Stock	6	Wohnung	-5	A5	100,00%	95,00%	0,950	
Str. mi	1. Stock	7	Wohnung	-12,5	A2, A4, A5	100,00%	87,50%	0,875	
Str. re	1. Stock	8	Wohnung mit Terrasse	5	Z3, Z4	100,00%	105,00%	1,050	0,26
Hof II	1. Stock	9	Wohnung mit Balkon und Terrasse	10,00	Z2, Z3, Z5, A7	100,00%	110,00%	1,100	0,28
Hof II	1. Stock	25	Wohnung mit Balkon	0,00	Z1, Z4, A4, A5	100,00%	100,00%	1,000	0,25
Hof re	1. Stock	10	Wohnung	-5	A3	100,00%	95,00%	0,950	
Str. II	2. Stock	11	Wohnung	-30	A8	100,00%	70,00%	0,700	
Str. II	2. Stock	12	Wohnung	-30	A8	100,00%	70,00%	0,700	
Str. re	2. Stock	13	Wohnung	-12,5	A2, A4, A5	100,00%	87,50%	0,875	
Str. re	2. Stock	14	Wohnung	-2,5	A4	100,00%	97,50%	0,975	
Hof re	2. Stock	16	Wohnung	-5	A3	100,00%	95,00%	0,950	
Str. II	3. Stock	17	Wohnung	0,00	A7, A9, Z5	100,00%	100,00%	1,000	
Str. re	3. Stock	19	Wohnung	0,00	Z2, Z3, A7	100,00%	100,00%	1,000	
Hof re	3. Stock	22	Wohnung	-5	A3	100,00%	95,00%	0,950	
DG re	DG	18	Wohnung mit 2 Terrassen	2,5	A6, A7, Z5, Z6	100,00%	102,50%	1,025	0,26
Hof II	Keller	26	Magazin		*	40,00%	40,00%	0,400	
Hof II	Keller	27	Magazin			40,00%	40,00%	0,400	


 Architekt
 MAG. ARCH. MICHAEL MANN
 1160 Wien, Theresienstraße 35/5
 Tel: 408 56 13 Fax: 402 57 17
 e-mail: m.mann@arch.at
 www.mann-arch.at

6.4. Gutachten über die Neufestsetzung der Nutzwerte vom 11.08.2016

		ARCHITEKTIN DIPL.ING. VERA KORAB zt-gmbH Staatl. befugte und beeidete Ziviltechnikerin
An die MA 37/ GGR Süd f.d.3.,4.,5.,6.,7.,10.,11. und 23.Bezirk		
Favoritenstraße 211 1100 Wien		
		Wien, 11.08.2016
Gutachten		
gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) -über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.		
Polit. Gemeinde: Innere Stadt Wien Grundbuch: 01009 Mariahilf Einlagezahl: 147 Grundstück Nr.: 1076		
<u>Grundlagen:</u> wie Nutzwertgutachten		
Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) –wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter <u>wohnungseigentumstauglicher</u> Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:		
<u>Wohnungen:</u>		
• Gesamtzahl der Wohnungen: 25		
<u>Sonstige selbständige Räumlichkeiten:</u>		
• Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 2 2 sonstige Räumlichkeit(en)		
<u>Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:</u>		
Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) –befinden sich auf der Liegenschaft in Summe		
0 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge		
insgesamt:		27 wohnungseigentumstaugliche Objekte
Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:		
MA37/6-428697-2014-55 v. 4.2.2016		
		
Hirschstettner Straße 19-21/G/04, 1220 Wien • Tel.: 01/280 02 70 • Fax:DW14 • E-Mail: office@archkorab.at • www.archkorab.at • Bankverbindung: BA-CA 51558012101, BLZ 12000 • ERSTE 05147727, BLZ 20111 • FN-Nr. 228338t • UID-Nr. ATU56671667		
BG 010 TZ 465/2017		

6.5. Nachtrag vom Wohnungseigentumsvertrag – Nachparifizierung vom 23.12.2016

SANDGE3/Allg

Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag

FINAL (17.05.16)

Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag

Nachparifizierung

abgeschlossen zwischen den in der Spalte 5 der Tabelle gemäß Punkt X. angeführten Vertragsparteien wie folgt:

I. Präambel

Aufgrund der durchgeführten bzw. noch durchzuführenden und bereits bewilligten Umbauarbeiten (Teilung von Wohnungen, Schaffung von neuem Zubehör, Änderung der Fläche und Neuschaffung diverser Einlagerräume, Errichtung von Balkonen; siehe Baubescheid gem. **Beilage ./1** sowie Auswechslungspläne gem. **Beilage ./2**) ist eine Neuparifizierung erforderlich.

Die staatlich befugte und beedete Ziviltechnikerin DI Vera Korab hat mit Nutzwertgutachten für die Neufestsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 WEG 2002 für die Liegenschaft in 1060 Wien, Eisvogelgasse 6, EZ 147 GB 01009 Mariahilf (BG Innere Stadt Wien), vom 19.04.2016, unter Zugrundelegung der baubehördlichen Bewilligungen laut Gutachten zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 Weg 2002 vom 11.05.2016 zum Zwecke der Neufestsetzung der Nutzwerte der Liegenschaft, die Nutzwerte mit insgesamt – **1.588** – festgesetzt (Nutzwertgutachten **Beilage ./3**).

II. Eigentumsverhältnisse

Die in der Tabelle gemäß Punkt X. („Tabelle“) in Spalte 5 genannten Personen sind zu den in der Tabelle in Spalte 8 angeführten Anteilen Miteigentümer der unter Punkt I. genannten Liegenschaft.

III. Durchführung der Nachparifizierung

Sämtliche Miteigentümer berichtigen hiermit ihre derzeitigen in Spalte 8 in der Tabelle ausgewiesenen Miteigentumsanteile in die, auf dem unter Punkt I. genannten Nutzwertgutachten basierenden, in Spalte 7 der Tabelle ausgewiesenen Liegenschaftsanteile. Die Vertragsschließenden bestätigen, dass ihre Mindestanteile an der Liegenschaft die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind, die dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen.

Soweit hierdurch eine Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erforderlich ist, übergeben bzw. übernehmen die Vertragsparteien die entsprechenden Differenzanteile im Schenkungswege, aliquot entgeltfrei in ihr Eigentum und willigen jeweils in die Einverleibung des somit berechtigten Eigentumsrechtes ein, eine wertmäßige Änderung der Miteigentumsanteile tritt dadurch nicht ein. Die Anteile wurden bereits vor Unterfertigung des Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag tatsächlich übergeben. Der Übergang von Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten auf den Übernehmer erfolgt mit Unterfertigung dieses Vertrages.

Die in der Spalte 5 der Tabelle angeführten Miteigentümer räumen einander mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle in der Spalte 3 angeführten Einheiten samt dem in Spalte 4 angeführten Wohnungseigentumszubehör im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung ein, sodass hierdurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes dingliches Recht – das Wohnungseigentum – begründet wird.

IV. Wohnungsteilung W Top 9

Auf Basis der baubehördlichen Genehmigung zu GZ MA 37/6-428697-2014-55 v. 4.2.2016 wird bewilligungsgemäß das Wohnungseigentumsobjekt „W Top 9 mit Balkon und Terrasse“ (BLNR 33) in die drei selbständigen Wohnungen W Top 26, 27 und 28 geteilt.

Die SANDORA Holding GmbH (FN 418580i) erklärt nunmehr als grundbücherliche Eigentümerin, dass hinsichtlich der ihr gehörenden Anteile (B-LNR 33), mit denen untrennbar das Wohnungseigentum an W Top 9 mit Balkon und Terrasse verbunden ist, die Wohnung W Top 9 mit Balkon und Terrasse geteilt und in drei selbständige Wohnungseigentumsobjekte gemäß der als Beilage ./3 beigefügten Neufestsetzung der Nutzwerte vom 11.05.2016 sowie der Tabelle gemäß Punkt X. Zeile „T9“, Spalten 3, 4, 5, 6 und 7 aufgeteilt werden soll. Die übrigen Vertragsparteien stimmen der Teilung zu.

V. Wohnungsteilung W Top 19

Auf Basis der baubehördlichen Genehmigung zu GZ MA 37/6-428697-2014-55 v. 4.2.2016 wird bewilligungsgemäß das Wohnungseigentumsobjekt „W Top 19“ (BLNRn 35 und 36) in zwei selbständige Wohnungen W Top 19 und W Top 21 geteilt.

Herr Moritz Gieselmann (geb. 20.05.1956) und Frau Gerda Gieselmann-Hoschek (geb. 06.12.1960) erklären nunmehr als grundbücherliche Eigentümer, dass hinsichtlich der ihr gehörenden Anteile (B-LNRn 35 bzw. 36), mit denen untrennbar das Wohnungseigentum an W Top 19 verbunden ist, die Wohnung W Top 19 geteilt und in zwei selbständige Wohnungseigentumsobjekte gemäß der als Beilage ./3 beigefügten Neufestsetzung der Nutzwerte vom 11.05.04.2016 sowie der Tabelle gemäß Punkt X. Zeile „T19“, Spalten 3, 4, 5, 6 und 7 aufgeteilt werden soll. Die übrigen Vertragsparteien stimmen der Teilung zu.

VI. Umwidmung Büro Top 5

Auf Basis der baubehördlichen Genehmigung zu GZ MA 37/6-428697-2014-55 v. 4.2.2016 wird bewilligungsgemäß das Wohnungseigentumsobjekt „Büro Top 5 mit Terrasse“ (BLNR 19) in eine Wohnung umgewidmet.

Herr Thomas Pargfrieder (geb.03.06.1992) erklärt nunmehr als grundbücherlicher Eigentümer, dass hinsichtlich der ihm gehörenden Anteile (B-LNR 33), mit denen untrennbar das Wohnungseigentum an Büro Top 5 mit Terrasse verbunden ist, die Umwidmung in eine Wohnung vorgenommen wird. Die übrigen Vertragsparteien stimmen der Umwidmung zu.

VII. Änderung von Punkt 8.4. des Nachtrages zum Wohnungseigentumsübereinkommen und Anteilsberichtigungsvertrages vom 22./23./24.04.2015, 24.09.2015 sowie 01.10.2015

Die dreiwöchige Frist in Punkt 8.4., letzter Absatz des Nachtrages zum Wohnungseigentumsübereinkommen und Anteilsberichtigungsvertrages vom 22./23./24.04.2015, 24.09.2015 sowie 01.10.2015 wird dahingehend geändert, dass nunmehr eine sechswöchige Frist gilt und der Absatz nunmehr zu lauten hat wie folgt:

„Wird die Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit einer angezeigten Veränderung allgemeiner Teile begründet bestritten, hat der bauführende Wohnungseigentümer die Notwendigkeit / Zweckmäßigkeit der Baumaßnahme durch ein auf seine Kosten eingeholtes Gutachten (etwa eines Statikers oder Sachverständigen) zu belegen. Diesem Gutachten folgend ist die Beauftragung vorzunehmen, sofern nicht der bestreitende Wohnungseigentümer binnen weiterer **6 (sechs)** Wochen auf seine Kosten ein gegenteiliges Gutachten (eines Statikers oder Sachverständigen) vorlegt.

VIII. Widmungserweiterung der Wohnungen

Sämtliche Vertragsparteien erklären und stimmen zu, dass für die als Wohnung gewidmeten Wohnungseigentumsobjekte eine kurzfristige Vermietung als Ferienwohnung, sofern die Mietdauer 24 Stunden übersteigt und keine Verpflegung angeboten wird, zulässig ist.

IX. Aufsandungserklärung

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft im Eigentumsblatt nachstehende Eintragungen bewilligt werden können:

- 1.) Aufgrund der Teilungserklärung gemäß Punkt IV. dieses Vertrages, ob den der SANDORA Holding GmbH (FN 418580i) gehörenden Anteilen (B-LNR 33), mit denen Wohnungseigentum an W Top 9 mit Balkon und Terrasse untrennbar verbunden ist, die Teilung der Wohnung W Top 9 mit Balkon und Terrasse und Umwandlung in selbständiges Wohnungseigentum an den gemäß der Tabelle gemäß Punkt X. Zeile „T 9“ Spalte 3 angeführten Wohnungen W Top 26, W Top 27 und W Top 28 zu den in Spalte 7 angeführten berechtigten Anteilen;
- 2.) Aufgrund der Teilungserklärung gemäß Punkt V. dieses Vertrages, ob den Herrn Moritz Gieselmann, geb. 20.05.1956, gehörenden Anteilen (B-LNR 35) und der Frau Gerda Gieselmann-Hoschek, geb. 06.12.1960, gehörenden Anteilen (B-LNR 36), welche Anteile gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 Weg 2002 miteinander verbunden sind und mit denen Wohnungseigentum an W Top 19 untrennbar verbunden ist, die Teilung der Wohnung W Top 19 und Umwandlung in selbständiges Wohnungseigentum an den gemäß der Tabelle gemäß Punkt X. Zeile „T 19“ Spalte 3 angeführten Wohnungen W Top 19 und W Top 21 zu den in Spalte 7 angeführten berechtigten Anteilen;

- 3.) Ob den in der Tabelle gemäß Punkt X. in Spalte 8 angeführten Liegenschaftsanteilen der in Spalte 5 genannten Miteigentümer die Einverleibung des in die Spalte 7 der Tabelle genannten Liegenschaftsanteile berechtigten Eigentumsrechtes,
- 4.) Die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes der in der Spalte 5 der Tabelle gemäß Punkt X. genannten Miteigentümer an den in Spalte 3 der Tabelle genannten Bestandsobjekten sowie
- 5.) Bei den in der Tabelle gemäß Punkt X. in Spalte 5 genannten Ehegattenmiteigentümer oder Partnern die Verbindung dieser Anteile zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 5 (3) und § 13 (3) WEG 2002.

SANDGE3/Allg

Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag

FINAL (17.05.16)

X. Tabelle

1	2	3	4	5	6	7	8
Top Nr. (bisher)	Bestandgegenstand (Bezeichnung bisher)	Bestandgegenstand (Bezeichnung neu)	Zubehör	Eigentümer	Nutzfläche in m2	Miteigentumsanteil neu	Miteigentumsanteil derzeit
T 17	W Top 17, Einlagerraum 2	W Top 17	Einlagerraum 2	Brigitta Maria Urro Geb. 1947-10-08	149,77	151/1588	151/1581 BLNR. 11
T 8	W Top 8, Einlagerraum 18	W Top 8	Einlagerraum 18	Lion-Ying Chang-Chiu Geb. 1959-01-10	71,39	77/1588	77/1581 BLNR. 12
T 18	W Top 18 mit 2 Terrassen, Einlagerraum 16, Galerie	W Top 18	Einlagerraum 16	Dr. Matthias Schütz Geb. 1974-05-01	143,37	152/1588	154/1581 BLNR. 13
T 6	W Top 6, Einlagerraum 1	W Top 6	Einlagerraum 1	JZ VermietungsbmbH (FN 372011a)	58,99	62/1588	57/1581 BLNR. 14
T 4	W Top 4 mit Terrasse, Einlagerraum 5	W Top 4	Einlagerraum 5	SANDORA Holding GmbH (FN 418580f)	63,36	54/1588	54/1581 BLNR. 15
T 3	W Top 3, Einlagerraum 6	W Top 3	Einlagerraum 6	Mag. Alessandro Urro Geb. 1969-08-03	27,41	22/1588	22/1581 BLNR. 16
T 24	W Top 24, Einlagerraum 4	W Top 24	Einlagerraum 4	Mag. Alessandro Urro Geb. 1969-08-03	23,16	20/1588	20/1581 BLNR. 17
T 1	W Top 1, Einlagerraum 11	W Top 1	Einlagerraum 11	Mag. Alessandro Urro Geb. 1969-08-03	46,39	37/1588	37/1581 BLNR. 18
T 5	Büro Top 5 mit Terrasse	W Top 5	Einlagerraum 7 Zugang 5	Thomas Pargfrieder Geb. 1992-06-03	138,39	145/1588	155/1581 BLNR. 19

SANDGE3/Allg

Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag

FINAL (17.05.16)

T 23	W Top 23, Einlagerraum 10	W Top 23	Einlagerraum 10 Zugang 23	SANDORA Holding GmbH (FN 418580i)	33,47	31/1588	30/1581 BLNR. 20
T 7	W Top 7, Einlagerraum 12	W Top 7	Einlagerraum 12	SANDORA Holding GmbH (FN 418580i)	51,26	45/1588	45/1581 BLNR. 21
T 25	W mit Balkon Top 25, Einlagerraum 3	W Top 25	Einlagerraum 3	Thomas Spitaler Geb. 1973-11-18	33,24	35/1588	35/1581 BLNR. 22
T 10	W Top 10, Einlagerraum 17, Gangteil	W Top 10	Einlagerraum 17 Gangteil	SANDORA Holding GmbH (FN 418580i)	67,49	66/1588	66/1581 BLNR. 23
T 11	W Top 11	W Top 11	Einlagerraum 7	SANDORA Holding GmbH (FN 418580i)	23,09	17/1588	16/1581 BLNR. 24
T 12	W Top 12, Einlagerraum 8	W Top 12	Einlagerraum 8	SANDORA Holding GmbH (FN 418580i)	40,85	30/1588	30/1581 BLNR. 25
T 13	W Top 13, Einlagerraum 14	W Top 13	Einlagerraum 14	Timotheus Johannes Snoeren Geb. 1973-11-05 Iris Priller-Snoeren Geb. 1973-08-21	41,13	Je 37/3176 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	Je 37/3162 BLNR. 37 und 38 Verbindung gem. § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
T 14	W Top 14	W Top 14	Einlagerraum 23	SANDORA Holding GmbH (FN 418580i)	72,36	72/1588	71/1581 BLNR. 27
T 16	W Top 16, Einlagerraum 20	W Top 16	Einlagerraum 20	SANDORA Holding GmbH (FN 418580i)	69,34	72/1588	67/1581 BLNR. 28
T 22	W Top 22, Einlagerraum 19	W Top 22	Einlagerraum 19	Mag. Sibylle Gieselmann Geb. 1958-06-25	73,90	76/1588	71/1581 BLNR. 30

SANDGE3/Allg

Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag

FINAL (17.05.16)

T 26	Magazin Top 26	Magazin Top 29		SANDORA Holding GmbH (FN 418580)	34,21	14/1588	14/1581 BLRN. 31
T 27	Magazin Top 27	Magazin Top 30		SANDORA Holding GmbH (FN 418580)	19,60	8/1588	8/1581 BLRN. 32
T 9	W Top 9 mit Balkon und Terrasse	W Top 26	Einlagerraum 24	SANDORA Holding GmbH (FN 418580)	26,26	30/1588	192/1581 BLNR. 33
		W Top 27	Einlagerraum 25	SANDORA Holding GmbH (FN 418580)	66,29	70/1588	
		W Top 28	Einlagerraum 9	SANDORA Holding GmbH (FN 418580)	83,35	92/1588	
T 2	W Top 2 mit Terrasse, Einlagerraum 15	W Top 2	Einlagerraum 15	Valentina Preite Geb. 1991-03-18	57,08	53/1588	53/1581 BLRN. 34
T 19	W Top 19, Einlagerraum 21	W Top 19	Einlagerraum 21	Moritz Gieselmann Geb. 1956-05-20 Gerda Gieselmann-Hoschek Geb. 1960-12-06	65,40	Je 33/1588 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	Je 119/3162 BLNR. 35 und BLNR. 36 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
		W Top 21	Einlagerraum 13	Moritz Gieselmann Geb. 1956-05-20 Gerda Gieselmann-Hoschek Geb. 1960-12-06	53,00	Je 27/1588 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002	

XI. Kosten, Vollmacht

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieser Nachparifizierung verbundenen Kosten, Gebühren und Auslagen aller Art trägt die SANDORA Holding GmbH zur Gänze.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit Herrn Dr. Stephan HIEKE, 29.09.1981, Rechtsanwalt in 1030 Wien, Reiserstraße 40, im folgenden kurz „Bevollmächtigter“ genannt Vollmacht betreffend die unter Punkt I. angeführte Liegenschaft.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, sämtliche Änderungen bzw. Ergänzungen dieser Urkunde vorzunehmen, um die grundbücherliche Durchführung zu gewährleisten. Er ist insbesondere auch ermächtigt,

- Grundbuchsgesuche auch dann einzubringen, wenn den Vollmachtgebern die beantragte Eintragung nicht zum Vorteil gereicht,
- sich alle wie immer gearteten Erledigungen und Verfügungen von Gerichts- und Verwaltungsbehörden samt Beilagen gültig zustellen zu lassen.

Die Vollmacht ermächtigt auch zur Selbstkontrahierung und Doppelvertretung.

Die Vollmacht erstreckt sich auch auf den Sterbefall der Vollmachtgeber.

Dem Bevollmächtigten ist gestattet, Stellvertreter zu bestellen.

XII. Sonstiges

Die übrigen Bestimmungen der Wohnungseigentumsverträge bleiben vollinhaltlich aufrecht, sofern dieser Nachtrag nichts Gegenteiliges bestimmt.

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche von der Hausverwaltung verwahrt wird. Die Vertragsparteien erhalten über Verlangen eine Kopie desselben.

XIII. Inländererklärung

Die Geschäftsführung der Gesellschaften mit beschränkter Haftung, welche Wohnungseigentumsobjekte Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft erwerben oder innehaben erklärt hiermit an Eides statt, dass die Gesellschaft ihren Sitz in Wien hat und an ihr keine Ausländer im Sinne der Punkte 1 und 2 des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes als Mehrheitsgesellschafter beteiligt sind.

Sämtliche vertragsschließenden natürlichen Personen erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger zu sein oder die zum vertragsgegenständlichen Liegenschaftserwerb erforderlichen Voraussetzungen zu erfüllen.

Beilagen:

Baubescheid vom 04.02.2016

Beilage ./1

Auswechslungspläne Februar 2016

Beilage ./2

6.6. Energieausweis vom 28.03.2023

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-RIHTLINIE 6
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	MFH-1060 Wien, Eisvogelgasse 6	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	Wohnen EG-DG	Baujahr	1868
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Eisvogelgasse 6	Katastralgemeinde	Mariahilf
PLZ, Ort	1060 Wien-Mariahilf	KG-Nummer	1009
Grundstücksnummer	1076	Seehöhe	176,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E	E	E		E
F				
G			F	

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{em}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1657. Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG; Snr: ECT-20121030XXXP312
Seite 1 von 22

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

Energy

Consulting

Müller GmbH

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	2.353,0 m ²	Heiztage	323 d	Art der Lüftung	EA-Art: <input type="checkbox"/> K
Bezugsfläche (BF)	1.882,4 m ²	Heizgradtage	3.648 Kd	Solarthermie	Fensterlüftung
Brutto-Volumen (VB)	8.110,8 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0 m ²
Gebäude-Hüllfläche (A)	3.050,3 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	0,0 kWp
Kompaktheit A/V	0,38 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	0,0 kWh
charakteristische Länge (lc)	2,66 m	mittlerer U-Wert	1,50 W/(m ² K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	mit Heizung
Teil-BGF	0,0 m ²	LEK _r -Wert	96,59	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref, RK} =	169,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	169,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	261,6 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{EE, RK} =	2,60

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h, Ref, SK} =	442.629 kWh/a	HWB _{ref, SK} =	188,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h, SK} =	442.629 kWh/a	HWB _{SK} =	188,1 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _w =	24.047 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB, SK} =	615.956 kWh/a	HEB _{SK} =	261,8 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			ε _{SAWZ, WW} =	1,97
Energieaufwandszahl Raumheizung			ε _{SAWZ, RH} =	1,28
Energieaufwandszahl Heizen			ε _{SAWZ, H} =	1,32
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	53.591 kWh/a	HHSB _{SK} =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB, SK} =	669.547 kWh/a	EEB _{SK} =	284,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB, SK} =	765.056 kWh/a	PEB _{SK} =	325,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nR, SK} =	732.192 kWh/a	PEB _{nR, SK} =	311,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,eR, SK} =	32.865 kWh/a	PEB _{eR, SK} =	14,0 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2, SK} =	164.301 kg/a	CO2 _{SK} =	69,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{EE, SK} =	2,65
Photovoltaik-Export	Q _{PVE, SK} =	0 kWh/a	PV _{Exp, SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Energy Consulting Müller GmbH Ing. Thomas Müller
Ausstellungsdatum	28.03.2023	Unterschrift	 Energy Consulting Müller GmbH IB für Energieplanung u. Haustechnik A-2552 Portenstain, Hauptplatz 3 office@energy-consulting.at Tel.: 02672 / 82818
Gültigkeitsdatum	28.03.2033		
Geschäftszahl			

Datenblatt zum Energieausweis



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wien-Mariahilf

HWB_{Ref} 188,1 **f_{GEE} 2,65**

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: -
Bauphysikalische Daten: -
Haustechnik Daten: -

Haustechniksystem

Raumheizung: Kombitherme mit Brennstoff Erdgas
Warmwasser: Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert
Lüftung: Lüftungsart Natürlich

Berechnungsgrundlagen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen ; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2019); Klimadaten und Nutzungsprofil nach ONORM B 8110-5; Heizwärmebedarf nach ONORM B 8110-6; Endenergiebedarf nach ONORM H 5056, 5057, 5058, 5059; Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach ONORM H 5050; Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6; Berechnet mit ECOTECH 3.3

6.7. Mietvertrag Top 10 vom 08.10.1987

Mietvertrag
(Vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters)
für Kategoriewohnungen gemäß § 16 Abs. 2 MRG

Tür Nr. 10.....

Gebührenpflichtig

Die Gebühr wurde unter G. M. Post 5056/87
im Betrage von S 324, in Worten
entrichtet.

Wien, am 13. Okt 1987

Von der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular.

Kopie

Zwischen
als Hauseigentümer(in)
– in der Folge Vermieter genannt – vertreten durch
und

derzeit wohnhaft in im Haus
– in der Folge Mieter genannt – wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause 1060 Eisvogelgasse 6
Nr. Stiege, Stock, Tür 10.....
bestehend aus 2 Zimmer(n), 1 Kabinett(en), Abstellraum, Küche, Kochnische, Vorraum, Klosett,
Wassereintragsmestelle, ----- Baderaum- Badenische; sie ist weiters ausgestattet mit Warmwasseraufbereitung
(mit Anschlüssen in -----) sowie mit Zentralheizung – Etagenheizung – ----- heizung
in allen Haupträumen. Diese Einrichtungen sind nach einvernehmlicher Kontrolle in funktionsfähigem Zustand; auch sonst ist die
Wohnung brauchbar. Es gilt Kategorie ..C.....
Die Nutzfläche beträgt 65,80 m²

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist in der
Schriftform. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes.

3. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenraum gemäß der Hausordnung mitzubenzuten.

4. Der Mieter ist berechtigt, den Aufzug ----- mitzubenzuten.

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

§ 2

Das Mietverhältnis beginnt am 1.11.1987 und wird auf
unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Es kann von beiden Teilen
a) unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats -----
derzeitigen Wohnortes aufgekündigt werden.
b) zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter die Ausbildung beendet hat, aufgekündigt werden.
oder
Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von das ist bis
..... abgeschlossen. Es erlischt durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung.
oder
Der am geborene Mieter (Vollendung des 27. Lebensjahres am) mietet die Wohnung
zu gebender Ausbildung:
Das Mietverhältnis wird auf die Dauer dieser Ausbildung geschlossen. Der Mieter verpflichtet sich somit, die Beendigung oder den
Abbruch der genannten Ausbildung dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.

a) Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung;
b) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 29 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es bereits
fünf Jahre gedauert hat, mit dem Zeitpunkt der Erreichung des 27. Lebensjahres des Mieters (siehe oben);

Mietvertrag 1984, Druck und Verlag: Ernst Schönbauer, Spangenberggasse 1, 1080 Wien, Tel. 49 25 21

- c) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 29 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es in dem unter b) genannten Zeitpunkt noch nicht fünf Jahre gedauert hat oder der Mieter bei Vertragsabschluß das 27. Lebensjahr bereits vollendet hat, mit dem Ablauf von fünf Jahren nach Vertragsabschluß.

§ 3

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich – viermal jährlich zu entrichten und besteht aus

- a) dem Hauptmietzins (Pkt. 2 und 3)
b) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen, das

S. (in Worten: Schilling) beträgt und im Verhältnis des § 16 Abs. 4 MRG (bei dessen Wegfall nach Pkt. 3) wertgesichert ist

- c) dem Anteil an Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
d) dem Anteil für besondere Aufwendungen
e) der Umsatzsteuer.

2. Als Hauptmietzins wird der nach § 16 Abs. 2 bis 4 MRG jeweils zulässige Mietzins vereinbart; das ist nach Kategorie

derzeit S. 803,- (in Worten: Schilling achthundertdrei). Dieser Mietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen oder behördlichen Verfügungen) nicht nur in dem sich aus § 16 Abs. 4 MRG ergebenden Ausmaß, sondern auch bei Veränderungen der Nutzfläche; lediglich die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche wird ausgeschlossen. Anstelle dieses Hauptmietzinses ist gemäß § 7 MG (§ 48 MRG) bzw. §§ 18, 19 MRG für die Dauer des Verteilungszeitraumes der

erhöhte Hauptmietzins von S. (in Worten: Schilling) zu entrichten, sofern ihn der vereinbarte Hauptmietzins nicht übersteigt.

3. Für den Fall des Wegfalls der Obergrenzen des § 16 Abs. 2 bis 4 MRG wird der Mietzins in dem dann höchstzulässigen Ausmaß, mangels Obergrenzen der ortsübliche Mietzins, vereinbart. Dieser Mietzins wird dann nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaubar werden, so gilt jener Index als Grundlage, dem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertesicherung ist die im Monat des Mietvertragsabschlusses verlaubarte Indexzahl. steigt mit Index d. Kategorie

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie die Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 oder 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 5.63 %.

5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges – beträgt derzeit %.

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

- a) bei Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung derzeit %,

- b) bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung:

Verbrauchsanteil gemäß § 24 Abs. 1 MRG nach Ablesung,

Restbetrag der Verbrauchskosten und sonstige Kosten des Betriebes derzeit %.

7. Ein Verzicht auf die Benützung der obengenannten Anlage(n) ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.

8. Die Vermietung von nicht zur Wohnung gehörigen Nebenflächen oder -räumen bedarf einer gesonderten Vereinbarung.

§ 4

1. Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung

des Hauses gegen Glasbruch – Sturmschaden – Haft-, Feuer- u. Leitungsw. m. Korr. und Gauche zu.

2. Der vereinbarte Mietzins (§ 3), ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozeßkosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, daß er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.

3. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.

Kopie

1. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.

2. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter als zugekommen gelten.

§ 6

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen insoweit zu warten und instandzuhalten, als es sich nicht um erste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ersten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

Auch sonstige Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, insbesondere nach Übergabe bzw. Übernahme des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die schon vorher bestanden haben und die Brauchbarkeit der Wohnung oder ein angegebene Ausstattungmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich zu melden. Rechtsfolgen bzw. Ansprüche des Mieters im Zusammenhang mit solchen Mängeln, Schäden oder Gebrechen sind bei Behebung durch den Vermieter innerhalb angemessener Frist ausgeschlossen, soweit das Bestandsobjekt noch zum bedungenen Gebrauch taugte und der Schaden nicht auf grobes Verschulden des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen zurückzuführen war.

2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und elektrische Leitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Bestandobjekt auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Daher hat der Mieter Vorsorge zu treffen, daß in diesem Fall das Mietobjekt zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Bestandobjektes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, soweit dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist; ferner, wenn dies zur Durchführung von Veränderungen in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter gemäß § 9 Abs. 1 MRG dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbesmannes so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften durchzuführen. Strom-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie die Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.

§ 7

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist nicht gestattet.

§ 8

Sonstige Vereinbarungen:

Bauliche Veränderungen bedürfen der Zustimmung der Hausverwaltung. Es dürfen nur befugte Gewerbetreibende beschäftigt werden und es müssen, - wenn erforderlich - Baubewilligungen oder Kommissionierungen eingeholt werden.

§ 9

1. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
2. Darüberhinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß die Angestellten des Vermieters oder seines Bevollmächtigten nicht berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen oder Verpflichtungen zu erlassen.

§ 10

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

das Jahr S 17.474,52 beträgt.

2. Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Kopie

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter dieses Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag die Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen, insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, daß die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütteln, Lecken oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, Ursubstanz oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8-12 Uhr erfolgen (ausgenommen Feiertage).
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen anlässlich von Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosett-muscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in den dafür bestimmten Mülleingängen zu deponieren. Sperrmüll, Gerumpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Mülleingängen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in den Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u. ä. in- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Die Aufstellung und Lagerung von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietobjektes sowie das unbefugte Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln aller Art, wie Fahr- und Kraft-räder, Autos, Kinderwagen usw. ist nicht gestattet.
Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, daß Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietobjektes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee oder Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben. Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Wasserversorgung oder längerer Abwesenheit der Benutzer abzusperrern. Balkone und ähnliche zum Bestandsobjekt gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Die Waschküche und deren Einrichtung sind nach der Benützung in ordnungsgemäßen, gereinigtem Zustand zu übergeben. Die Reihenfolge der Benützung der Waschküche und des Trocken-raumes (Trockenplatzes) ist im Einvernehmen mit dem Hausbesorger festzulegen. Das Waschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
13. Soweit Schlüssel zum Dachboden und zur Waschküche beim Hausbesorger aufbewahrt werden, sind sie ausnahmslos dort zu beheben und nach dem Gebrauch unverzüglich zurückzustellen.
14. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgelt-verordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
15. **Bei Häusern mit Aufzug:**
Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benutzen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher für den Personen-transport bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht be-schädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlos-sen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Gescho-ßen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
16. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, daß keine Unter-kühlung der Räume eintritt.

Kopie

Kopie

Kopie

Wien, am 8.10.1987

Vermieters

Mieter

6.8. Mietvorschreibung 2025 vom 30.12.2024

██████████
██████████
Eisvogelgasse 6/10
1060 Wien

1060 Wien, Eisvogelgasse 6/ Top 10

Wien, am 30.12.2024 **Kopie**

Vorschreibung für den Zeitraum Januar 2025 - Dezember 2025

Sehr geehrt ██████████:

Auf Grund einer Betriebskostenerhöhung darf ich Ihnen den neuen Hauptmietzins bekanntgeben.

Diese tritt ab sofort bzw. mit Überweisung der Januarrente 2025 in Kraft und ist bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses gültig. **Kopie**

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

Kopie

Hauptmietzins	EUR	144,79,-
Betr.kosten	EUR	144,35,-
Liftkosten	EUR	28,66,-

Summe netto EUR 317,80,-

+ 10% USt.

Monatliche Vorschreibung EUR 349,58,-

Kopie

Ich bitte Sie, Ihre Zahlungen jeweils bis spätestens 10. Monats auf das Konto ██████████
██████████ und BIC ██████████ zur Einzahlung zu bringen. **Kopie**

Mit freundlichen Grüßen

Kopie ██████████

6.9. Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 18.06.2024



res immobilienverwaltung gmbh
gaudenzdorfer gürtel 47
1120 wien

tel +43-1-81 777 40-0
fax +43-1-81 777 40-20
office@res.at | www.res.at

An die
Pt. Eigentümer der Liegenschaft
Eisvogelgasse 6
1060 Wien

Wien, am 27.06.2024

PROTOKOLL

der Wohnungseigentümerversammlung
der Liegenschaft Eisvogelgasse 6, 1060 Wien
vom Dienstag, den 18. Juni 2024
Ort: Gaudenzdorfer Gürtel 47, 1120 Wien

Beginn: 18.30 Uhr. Bericht gemäß Tagesordnung:

Ad 1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Von insgesamt 1588 grundbücherlichen Anteilen sind 597 Anteile anwesend oder durch Vollmacht vertreten; ds. 37,59%. Die Versammlung ist daher nicht beschlussfähig! Desweiteren sind 355 Anteile (ds. 22,36%) per zoom zugeschaltet, da die Veranstaltung als Hybrid-Veranstaltung (präsent und per zoom) abgehalten wird. In Summe nehmen daher 952 Anteile oder 59,95% an der Versammlung teil.

Ad 2. Bericht über die aktuelle Finanzlage des Hauses

Die Abrechnung 2023 wird gesondert ausgesandt und hat folgendes Ergebnis gebracht:

- die BK-Abrechnung mit einer geringen Nachzahlung von € 351,69;
- die Liftkostenabrechnung detto mit einer Nachzahlung von € 550,92;
- die Rücklage Haupthaus mit einem Guthaben von € 90.164,44;
- die Rücklage Hof mit einem Abgang von € 8.545,58 und
- die Liftrücklage mit einem Guthaben von € 2.195,76.

Die Einzelabrechnung wird Ihnen gesondert postalisch übersandt.

Für die Heizkostenabrechnung sind wir nur Inkassostelle. Ablesung und Abrechnung erfolgt über die Firma ista. **Kontaktdaten:** www.ista.com / info@ista.at oder kundencenter@ista.at / Tel. 050 230 230-400. Die Ablesung der Zähler erfolgt über Funk. Auf der Einzelabrechnung sind alle relevanten Daten ersichtlich gemacht.

fn 223170 t hg wien | uid atu 54597903 | dvr 2108643

ovi Österreichischer Verband
der immobilientreuhänder | Mitglied
www.ovi.at





res immobilienverwaltung gmbh
gaudenzdorfer gürtel 47
1120 wien

tel +43-1-81 777 40-0
fax +43-1-81 777 40-20
office@res.at | www.res.at

Ad 3. Bericht zu:

- 3.1 den bisher behobenen Schäden aus dem Vergleich Sandora:
 - die rostigen Dachverblechungen wurden entrostet und gestrichen;
 - es erfolgte auch ein Firstverstrich am Dach, da diese lose war;
 - die Maßnahmen gemäß ÖNORM B1300 wurden umgesetzt;
 - die Müllraumtüre wurde auf eine brandschutzkonforme getauscht;
 - die Kamine wurden geschliffen und die Fangköpfe saniert;
 - im Keller wurden die gem. Parifikat noch fehlenden neu errichtet;
 - der rechte Lichthof wurde grob verputzt und gegen herabfallende Teile gesichert.
- 3.2 noch zu behebbende Mängel aus dem Generalvergleich:
 - Ausmalen des Stiegenhauses (erfolgt demnächst);
 - Erneuerung Hoftor (nach Abschluss der Sanierungen im Hofhaus);
 - Innenverputz Lifturm (Stellen ausbessern - erfolgt demnächst);
 - Feinverputz und Malen rechter Lichthof samt Pawlatschenverkleidung (erfolgt demnächst);
- 3.3 die von Sandora selbst noch zu behebbenden Schäden aufgrund des Urteils im Verfahren Taig/Spitaler:
 - Sanierungen im Hofhaus, wie: Ersatz der Holzbrücke durch Steinstufen mit Geländer / neue Eingangstüre / Fliesen ersetzen / Gegensprechanlage errichten / Stiegenhaus ausmalen und sanieren / Herstellung Versorgungsleitungen dort / uam...
 - Sanierung der Top 28: mangelhafte Dämmung und Fassadenanschlüsse beheben, sowie Türe und Fenster fachgerecht abdichten.
 - Sanierung des Vorplatzes: Unterkonstruktion herstellen / rutschfesten Belag einbringen / Schäden im Belag beheben / Geländer normgerecht ausführen / Konsens herstellen, Zaun errichten
 - Sanierung der Kellerräume im Hofhaus (hier Magazinräume): Behebung von Schäden im Mauerwerk / Anschlüsse fachgerecht herstellen / Entwässerung sicherstellen (Rigoleinbau, Hochzüge) – insbesondere im „Burggraben“ / Zugang nutzungssicher und Handläufe standsicher machen, Trenntüre zu den allgemeinen Teilen einbauen, Steigleitungsummantelung herstellen uam.
 - Fassadenputz an der Rückseite des Gebäudes herstellen
- 3.4 die neuen Schäden in Top 28 – Bericht von Frau Guelmani:
 - hier gibt es ein komplexes Verfahren zur Feststellung des Umfanges der durch mangelhafte Dämmung und folglich Kondenswasser verursachten Schäden. Sandora hat sich bereit erklärt die dortigen Schäden zu beheben.
- 3.5 Zeitplan der Fertigstellung der Einheiten Taig/Spitaler:
Diese wird noch bekannt gegeben (nach Baufertigstellung durch Sandora)

fn 223170 t hg wien | uid atu 54597903 | dvr 2108643

 Österreichischer Verband
der Immobilienreuhänder | Mitglied
www.oivi.at





res immobilienverwaltung gmbh
gaudenzdorfer gürtel 47
1120 wien

tel +43-1-81 777 40-0
fax +43-1-81 777 40-20
office@res.at | www.res.at

Ad 4. nach Baufertigstellung: Zeitplan zur Konsensherstellung, Fertigstellungsanzeige bei der MA37 und Nachtragsparifizierung

Dieser Punkt kann erst nach Abschluss aller Arbeiten von Sandora bzw. der Fertigstellung der Einheiten Taig, Spitaler wieder aufgenommen werden.

Ad 5. Installation eines Taubennetzes

Solange eine Bauführung noch über die Außenflächen im Haus erfolgt, kann ein Taubennetz nicht sinnvoll errichtet werden, da es die Arbeiten behindert und die Fertigstellung verzögert. Wir beabsichtigen den Schädlingsbekämpfer aber mit den Arbeiten für ein über den ganzen Hof reichendes Netz zu beauftragen, sobald die Bauarbeiten dadurch nicht mehr beeinträchtigt sind. Dies deshalb, da der einzig wirksame Schutz lt. den Experten die Netzung des ganzen Hofes darstellt.

Sollten sich allerdings eine größere Anzahl der grundbücherlichen Anteile gegen die Installation eines Taubennetzes aussprechen, werden wir den Auftrag nicht erteilen. Wir ersuchen uns daher bis 31.7.2024 mitzuteilen, ob sie absolut gegen das Taubennetz sind, wenn ja, würden wir eine formale Beschlussfassung nach der ob-gesetzten Frist starten.

Ad 6. Radkeller im Magazin??

Nachdem im Haus eigentlich kein Platz für die Unterbringung vorgesehen ist, wurde die Idee ventiliert, den linken Magazinteil vom Eigentümer zu kaufen, ihn als Radkeller umzuwidmen und entsprechend zu adaptieren. Da dies nur einstimmig erfolgen kann und bereits bei der Diskussion diese nicht zu erlangen ist, wird das Thema von uns nicht mehr weiterverfolgt.

Ad 7. Allfälliges

- es wird bemängelt, dass Räder im 1.OG im Stiegenhaus stehen und beim Transport die Wand verschmutzt wird. Nachdem demnächst das Stiegenhaus ausgemalt wird, ist die Gefahr groß, dass es wieder gleich verschmutzt. Ev. kann ein Latexanstrich helfen, der ist aber nicht diffusionsoffen und wirkt daher sperrend, was für die Atmung des Ziegelmauerwerkes nicht zweckdienlich ist.

Klargestellt wird, dass aus feuerpolizeilichen Gründen brennbares Material oder den Fluchtweg versperrendes Material nicht im Gangbereich gelagert werden darf. Es wird daher ersucht, die Räder wo anders unterzubringen, wobei auf den allgemeinen Teilen eigentlich aufgrund der dichten Verbauung der Liegenschaft kein Platz ist und die Räder daher entweder im eigenen Keller oder der eigenen Wohnung untergebracht werden müssen, alternativ daher auch außerhalb der Liegenschaft.

fn 223170 t hg wien | uid atu 54597903 | dvr 2108643

 Österreichischer Verband
der Immobilienreuhänder | Mitglied
www.oivi.at





res immobilienverwaltung gmbh
gaudenzdorfer gürtel 47
1120 wien

tel +43-1-81 777 40-0
fax +43-1-81 777 40-20
office@res.at | www.res.at

- Beim Parteienkeller Nr. 25 gibt es 2 Zugangstüren, das sollte man richtigstellen
- Das Haustor schließt schlecht, Teile fehlen (vertikale Metallstäbe)
- Bei Top 23 soll darauf geachtet werden, dass eine Bitumenschicht das inne liegende Mauerwerk gegen Feuchtigkeit schützt.
- Top 28 – Frau Guelmani – möchte die Zugangstüre zur Brücke (vom Stiegenhaus her) mit einem Scherengitter versperren. Das geht nicht, da ihr ausschließliches Nutzungsrecht erst bei der Wohnungseingangstüre zu ihrer Wohnung beginnt. Es besteht aber die Möglichkeit, auch den vorgelagerten Zugangsbereich zur Top 28 dieser rechtlich zuzuordnen, womit auch die Erhaltungsverpflichtung dafür an Top 28 übergeht. Mit der abschließenden Konsensherstellung und Nachparifizierung könnte dies rechtlich richtig gemacht werden, falls es dafür eine Einstimmigkeit gibt.

Zusammenfassung (Zeitplan):

- Die von uns bereits beauftragten Arbeiten (Stiegenhaus, Verputz rechter Lichthof, Streichen der Pawlatschengänge, etc.) erfolgen demnächst.
- Für die von Sandora lt. Urteil im Verfahren Taig, Spitaler noch durchzuführenden Arbeiten ist ein Zeitplan zu erstellen, eine begleitende Kontrolle zu installieren und die Abnahme danach zu bestätigen. Da wir nicht Teil des Verfahrens sind können dies nur die Kläger (Taig, Spitaler) einfordern; wir unterstützen sie gerne dabei.
- Für das noch außergerichtlich laufende Verfahren der Sanierung der Top 28 ist Druck zu machen, das Verfahren abzuschließen; hier hat die WEG (Hofhaus) seinerzeit beschlossen, Herrn DI Kunesch mit der weiteren Schadensbehebungsverfolgung zu beauftragen; er wird uns berichten;
- wenn das alles erledigt ist, erfolgt die Installierung des Taubennetzes, die finale Berichtigung des Konsenses samt der Fertigstellungsanzeige und allenfalls – falls erforderlich - die Berichtigung des Nutzwertgutachtens samt den Anteilen im Grundbuch.

Wir wünschen Ihnen einen schönen Sommer!

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Klaus Pfoser

fn 223170 t hg wien | uid atu 54597903 | dvr 2108643

 Österreichischer Verband
der Immobilientreuhänder | Mitglied
www.oivi.at



6.10. Bescheid Errichtung DG-Wohnung vom 15.12.1992

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f.d.6./7.Bezirk
Hermannsgasse 24-26
1070 Wien
DVR: 0000191

17
1-3

MA 37/6-Eisvogelgasse 6/1122/91
Wien, 15.12.1992

EZ: 147 des Grundbuches
der Kat.Gem. Mariahilf

Bauliche Herstellungen, Änderungen,
Umbau, Zubau
Errichtung einer Dachgeschoßwohnung

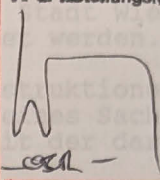
B E S C H E I D

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird in Verbindung mit § 69 lit. 6 BO unter Bezugnahme auf den Bescheid des Bezirksbauausschusses für den 6. Bezirk vom 5.11.1992 zur Zahl BV 6-BAUAUS-A 746/92 die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Unter Zugrundelegung der mit Bescheid der MA 37/V vom 15.4.1992 Zl. MA 37/V-3519/92 amtlich bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen, wird der bisher nicht ausgebaute Teil des straßenseitigen, Dachbodens zusammen mit dem Dachboden, des rechten Hoftraktes zur Schaffung einer Wohnung ausgebaut. Zur Erschließung des Hoftraktes wird die bis zum 3. Stock bestehende Gangpawlatsche um einen Zubau auf Dachgeschoßebene erweitert.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs.1 BO der Baubehörde der Bauführer namhaft zu machen. Dieser hat gemäß § 65 BO die genehmigten Pläne und statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen zu unterfertigen.
- 2.) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs.2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der jeweiligen Außenstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse ONr.11,1010 Wien) anzuzeigen.
- 3.) Gemäß § 127 Abs. 8 BO ist auf der Baustelle ab Baubeginn bis zur Vollendung des Baues die beiliegende Bestätigung darüber, daß es sich um eine befugte Bauführung handelt, so auszuhängen, daß sie von der Verkehrsfläche aus deutlich sichtbar und lesbar ist.
- 4.) Gemäß § 127 Abs.8 BO haben auf der Baustelle der Bewilligungsbescheid samt Plänen und die statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen aufzuliegen.
- 5.) Mindestens einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten ist gemäß § 127 Abs.1 lit. b BO über die Festigkeit der Tragkonstruktionen und der sonstigen besonders beanspruchten Bauteile eine statische Berechnung samt Konstruktionsplänen der

Erliegt mit Planwechsel
MA 37/6-2355/95
~~Benutzungsbewilligung MA 37~~
Plankammer zur Ablage in E.Z. 147/ur
P. d. Abteilungsleiter:

12. Nov. 1996

- 2 -

MA 35-S (Dresdner Straße 75, 1200 Wien) vorzulegen. Gleichzeitig mit der statischen Berechnung ist vom Bauwerber eine bewilligte Planparie oder ein vom Planverfasser gefertigtes Gleichstück zu übermitteln.

- 6.) Auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gem. § 127 Abs.6 BO verzichtet.
- 7.) Isolierungen mit bituminösen Stoffen bzw. Abdichtungsbahnen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der ÖNORM B 2209 "Abdichtungen mit bituminösen Stoffen gegen Wassereinwirkung" herzustellen.
- 8.) Schaumstoffplatten dürfen nur im Rahmen der von der MA 35 herausgegebenen und im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlichten gültigen Zulassungen verwendet werden.
- 9.) Vor Herstellen der neuen Fußbodenkonstruktionen im Dachgeschoß ist der Baubehörde der Befund eines Sachverständigen über den Zustand und die Tragfähigkeit der darunterliegenden Deckenkonstruktion vorzulegen.
- 10.) Boden-, Wand- und Deckenbeläge in notwendigen Stiegen müssen der Brennbarkeitsklasse A (nicht brennbar) entsprechen.

Der Fußbodenbelag aller übrigen Verbindungswege muß gemäß § 106 Abs. 4 BO zumindest schwer entflammbar (Brennbarkeitsklasse B 1) sein. Ein diesbezüglicher Nachweis (techn. Gutachten) ist vor Erteilung der Benützungsbewilligung beizubringen.
- 11.) Teile des Dachstuhles innerhalb des Dachgeschoßausbaues (Stuhlsäulen, Kopfbänder und dergleichen) sind so zu verkleiden, daß die Feuerwiderstandsklasse F 60 (hochbrandhemmend) gewährleistet ist.
- 12.) Im Zuge der Bauarbeiten sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, die das Eindringen von Niederschlägen und eine Durchnässung der obersten Geschoßdecke wirksam verhindern.
- 13.) Die Bauführung ist so abzustimmen, daß die Beheizbarkeit der benützten Aufenthaltsräume während der Heizperiode gewährleistet bleibt.
- 14.) Decken-, Wand- und Fußbodenhölzer sind, wo sie an Rauchfangmauerwerk anliegen, durch geeignete Maßnahmen gegen übermäßige Erwärmung sowie auch gegen das Durchbrennen bei undichten Stoß- und Lagerfugen zu schützen.
- 15.) Alle benützten Wohnungen und Betriebseinheiten müssen auch während der Bauführung über notwendige Verbindungswege sicher erreichbar sein.
- 16.) Vor dem Entfernen der Dachkonstruktion ist die oberste Geschoßdecke gegen das Eindringen von Niederschlägen durch das Aufbringen einer entsprechenden Isolierung zu schützen und ist weiters für einen sicheren Ablauf der Niederschlagswasser vorzusorgen.
- 17.) An der obersten Stelle jedes Stiegenhauses ist eine Lüftungsöffnung (Fenster- oder Rauchklappe) von mindestens 1,0 m² wirksamen Querschnitt vorzusehen, die vom obersten Podest von Stand

- 3 -

aus und bei Gebäuden mit mehr als vier Hauptgeschossen auch vom Erdgeschoß aus offenbar einzurichten ist.

- 18.) Stiegen sind beiderseits mit Anhaltestangen (Geländerholmen) zu versehen.
- 19.) Gemäß § 107 BO müssen Geländer genügend dicht und an der niedersten (ungünstigsten) Stelle, bei Stiegen von der vordersten Stufenkante gemessen, mindestens 1 m, bei Dachterrassen und ab dem 5. Stock bei Balkonen und Loggien mindestens 1,10 m hoch sein. Die Öffnungen in und zwischen Geländerelementen dürfen eine lichte Weite von 12 cm nicht überschreiten. Geländer müssen in Wohnhäusern überdies so beschaffen sein, daß Kleinkinder nicht durchschlüpfen oder leicht hochklettern können.
- 20.) Gemäß § 54 BO ist in der vollen Länge der Baulinie an der Front Eisvogelgasse im Zuge der Bauführung, spätestens jedoch bis zur Erteilung der Benützungsbewilligung ein Gehsteig nach den Anordnungen der Behörde herzustellen. Vor Inangriffnahme der Gehsteigerstellung ist gemäß § 54 Abs. 10 BO um die Bekanntgabe der Breite und der Bauart und um die Aussteckung der Höhenlage beim Vermessungsdezernat der MA 37 (Dresdner Straße 75, 1200 Wien) anzusuchen. Für die Gehsteigauf- und -überfahrt ist gemäß § 54 Abs. 9 BO bei der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.
- 21.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO unter Vorlage eines Rauchfangbefundes, der Gehsteigkonstatierung der MA 28 bei der Baubehörde um die Benützungsbewilligung anzusuchen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt oder bei der Bauoberbehörde für Wien im Wege der Magistratsdirektion der Stadt Wien - Verfassungs- und Rechtsmittelbüro, 1082 Wien, Rathaus, einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit S 120,-- Bundesstempel zu versehen ist.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Überdies wird auf die Vorschriften des dem Bescheide angeschlossenen Merkblattes über wichtige, bei Bauherstellungen einzuhaltende Bestimmungen hingewiesen. Hierbei wird aufmerksam gemacht, daß die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid oder im Merkblatt nicht angeführt sind.

- 4 -

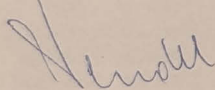
Ergeht als Bescheid an:

- 1.) Frau Monika und Herrn Michael Schindler als Bauwerber, z.H. Herrn Arch. Dipl.Ing. Rudolf Szedenik, Wien 6, Esterhazygasse ONr. 18A unter Anschluß der Pläne A und B, eines Merkblattes und der statistischen Zählblätter
- 2.) Frau Susanne Gronemann, Wien 12, Flurschützstr. 28/39 als Grundmiteigentümer
- 3.) Herrn Dipl.Ing. Thomas Liedl, Wien 22, Anton-Sattler-G. ONr. 115/5/9 als Grundmiteigentümer
- 4.) Herrn Harald Schertling, Wien 18, Scheidlstr. 58, als Grundmitemiteigentümer

In Abschrift an:

- 5.) Herrn Arch. Dipl.Ing. Rudolf Szedenik, Wien 6, Esterhazyg. ONr. 18 A als Planverfasser
- 6.) MA 37/6 (Bescheidausfertigung an Bauführer)
- 7.) MA 37/6 unter Anschluß des Planes C
- 8.) MA 35/S (Statik)
- 9.) Finanzamt für den 6., 7. und 15. Bezirk
- 10.) zum Akt

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:



Für den Abteilungsleiter:
Dipl.Ing.Wimmer
Oberstadtbaurat

6.11. Bescheid Benützungsbewilligung DG-Wohnungen

19
1-4

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f.d.6./7.Bezirk
Hermannngasse 24-26
1070 Wien
DVR: 0000191

Wien, 8.11.1996

MA 37/6-Eisvogelgasse 6/1315/96

EZ 147 des Grundbuches
der Kat.Gem. Mariahilf

Benützungsbewilligung

B E S C H E I D

Plankammer zur Einlage E.Z. 147/21
F. d. Abteilungsleiter:
12. Nov. 1996

Der Magistrat erteilt gem. § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, die zufolge der Baubewilligung vom 16.3.1990, Zl. MA 37/6-Eisvogelgasse 6/1660/89, der Fristerstreckung vom 17.3.1992 Zl. MA 37/6-Eisvogelgasse 6/349/92 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 14.6.1996, Zl. MA 37/6-Eisvogelgasse 6/2354/95 sowie der Baubewilligung vom 15.12.1992 Zl. MA 37/6-Eisvogelgasse 6/1122/91 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 14.6.1996, Zl. MA 37/6-Eisvogelgasse 6/2355/95 in dem im Betreff genannten Gebäude geschaffenen Wohnungen im 3.Stock bzw. im Dachgeschoß benützen zu lassen.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 20.8.1996 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit S 120,-- Bundesstempel zu versehen ist.

E r g e h t a n :

- 1) Frau Monika Schindler und Herrn Michael Schindler als Bauwerber und Grundmiteigentümer z.H. Frau Arch.Dipl.Ing.Cornelia Schindler, Wien 6, Esterhazygasse 18a mit Ausführungsplänen A1-A2 und B1-B2
- 2) Frau Susanne Gronemann, Wien 12, Flurschützstr.28/39 als Grundmiteigentümer
- 3) Herrn Dipl.Ing.Thomas Liedl, Wien 22, Anton Sattler Gasse ONr.115/5/9 als Grundmiteigentümer
- 4) Herrn Harald Schertling, Wien 18, Scheidlstr.58 als Grundmiteigentümer

37/6-1315/96

- 2 -

Abschrift an:

Ing.Friedrich Kummer, Hoch- und TiefbaugmbH, Wien 22, Breitenleer Str.166 als Bauführer

Frau Arch.Dipl.Ing.Cornelia Schindler, Wien 6, Esterhazygasse 18a als Planverfasser

MA 37/6 mit Ausführungsplänen C1-C2 und Rauchfangbefund

Finanzamt für den 6., 7. und 15.Bezirk

MA 28

) zum Akt

ür die Richtigkeit
er Ausfertigung:

Handwritten signature

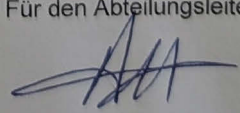
Für den Abteilungsleiter:
Dipl.Ing.Wimmer
Oberstadtbaurat

6.12. Aufzug-Anzeige

Übermittlung der Unterlagen

An die
MA 37 - GGS (in die Hauseinlage)
Bearbeitungsbogen

EZ/Bez. 147 / 6
KG. Mariahilf

AUFZUG – ANZEIGE nach § 7 des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 – WAZG 2006	
<input checked="" type="checkbox"/> Errichtung <input type="checkbox"/> wesentliche Änderung	
MA 37-A/874054-2019	eingereicht am: 1.10.2019
6. Bez., Eisvogelgasse 6 Personenaufzug Nr. 201405	
Hersteller/in: Friedl Aufzüge GesmbH	<input type="checkbox"/> Triebwerksraum
Aufzugseigentümer/in (Betreiber/in): Sandora Holding GmbH	
Belege: (* mit Prüfvermerk) C1-C4 und Gutachten	
<input checked="" type="checkbox"/> Plan des Aufzuges *	<input type="checkbox"/> Lageplan * (falls extra)
<input checked="" type="checkbox"/> Beschreibung des Aufzuges *	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Statische Vorbemessungen *	<input type="checkbox"/> Gutachten über Geringfügigkeit im Akt *
<input checked="" type="checkbox"/> Positives Gutachten über die Abnahmeprüfung durch den/die Aufzugsprüfer/in	
Aufzugsprüfer/in: Ing. Christoph Senigl c/o Bösmüller Prüfgesellschaft GmbH	
Baubewilligung der baulichen Herstellungen für den Aufzug:	
MA 37/6-Eisvogelgasse 6/27235-1/2006 vom 20.2.2007	<input checked="" type="checkbox"/> § 70 <input type="checkbox"/> § 71
MA 37/27235/2006/0005 und MA 37/6-428697-2014-55 (PW)	<input type="checkbox"/> § 70a <input type="checkbox"/> § 62
Behindertengerechte Ausführung gemäß § 108 Abs. 6 bzw. § 111 Abs. 6 BO	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Ersatz für bestehenden Aufzug:	
Personenaufzug Nr.	Hersteller/in:
	Baujahr:
Anzeige	Nachreichung
unvollständig mangelhaft	erfolgte am
erfolgte am _____	_____
an _____	_____
<input checked="" type="checkbox"/> Vollständig und richtig belegt am: 1.10.2019	
<input checked="" type="checkbox"/> Die Anzeige ist daher als abgeschlossen zu beurteilen.	
VA: EUR 28,-	<input type="checkbox"/> entrichtet <input type="checkbox"/> gebührenbefreit <input checked="" type="checkbox"/> mit eBezahlen vorgeschrieben
	Für den Abteilungsleiter:  DI Ucan



Gutachten über die Abnahmeprüfung der Aufzugsanlage

gemäß Wiener Aufzugsgesetz 2006 – WAZG 2006 LGBl. Nr. 68
vom 22. Dezember 2006 i.d.g.F.

Anlagenort: 1060 Wien, Eisvogelgasse 6

Aufzugseigentümer: SANDORA Holding GmbH
Hütteldorferstraße 220
1140 Wien

Art des Aufzuges: Personen-/ Lasten- Aufzug **Antriebsart:** elektrisch
Nennlast: 630 kg oder 8 Personen **Nenngeschw.:** 1,00 m / s **Förderhöhe:** 10,84 m
Aufzugserrichter: Aufzüge Friedl GmbH **Baujahr:** 2017 **Fabriks-Nr.:** 201405

Prüfgrundlage:

- > ÖNORM B 2476-1 Ausgabe 2011-11
- > ÖNORM EN 81-20 / -50 Ausgabe 2015
- > ÖNORM EN 81-73 Ausgabe 2016 in Verbindung mit manueller Rücksendeinrichtung
gemäß ÖNORM B 2474

Konformitätsbewertungsverfahren: gemäß ASV 2015 Anlage IV Baumusterprüfung (Modul B)
Anlage V Endabnahme

Ergebnis der Abnahmeprüfung vom 9. Mai 2019 :

Die Anlage ist plan-, berechnungs- und auflagentreue laut Baubescheid ausgeführt und entspricht auf Basis der Prüfgrundlagen den grundlegenden Sicherheitsanforderungen der Aufzugs-Sicherheitsverordnung 2015 – ASV 2015 BGBl. II Nr. 280/2015 Anhang 1 i.d.g.F. unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 – WAZG 2006 LGBl. Nr. 68 i.d.g.F..

Wien, 26. September 2019

BÖSMÜLLER Prüfgesellschaft GmbH

Verteiler: MA 37 A
Aufzugsbuch
Aufzüge Friedl GmbH
Akt


Ing. Christoph SENIGL
Aufzugsprüfer

Auszugsweise Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.
Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf den gegenständliche Aufzugsanlage.

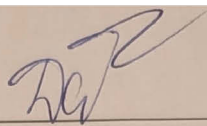
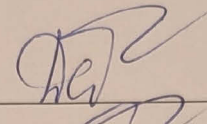
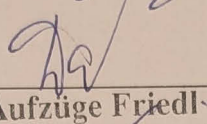
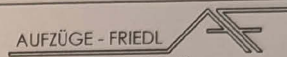
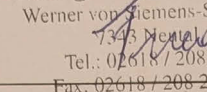
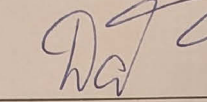
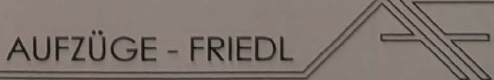
Bestands Nr.: 6660 / 01 / JA

Seite 1 von 1

Bösmüller Prüfgesellschaft GmbH | Rudolfplatz 6 Top 4 | 1010 Wien
T.: +43 1 350 73 63 | F.: DW 15 | M.: office@boesmueller.com

UID-Nr.: ATU 70497508
www.boesmueller.com

Firmenbuch Nr.: FN 447119 d
Gerichtsstand: Wien

B	Der Bauwerber:		01
	Der Hauseigentümer:		
	Der Grundeigentümer:		
seits ank	Der befugte Aufzugserbauer:	Aufzüge Friedl GmbH Werner von Siemens-Straße 7 7343 Neutal	 <small>Aufzüge Friedl GmbH 7343 Neutal, Werner von Siemens-Straße 7 Tel.: +43 2618 20820 Fax: +43 2618 208 20 90 Email: office@aufzuege-friedl.at Internet: www.aufzuege-friedl.at</small>
	Der Planverfasser:	 Tel.: 02618 / 208 20 Fax: 02618 / 208 20 90	
	Der Bauführer für die Baumeisterarbeiten:		
Personen- Aufzug		Plotmaßstab : 1:1	
Tragkraft : 630 kg ; 8 Personen Förderhöhe : 10,84 m Geschwindigkeit : 1m/sec. Fahrkorb-Schiene : 90/75/16 GG-Schiene : 45/45/5 Fahrkorb : Breite 1110 mm; Tiefe 1400 mm; Höhe(roh) 2140 mm Türen : 900 mm breit; 2000 mm hoch Haltestellen : 4 Ladestellen : 4 Getriebe-Typ : -- Übersetzung: 1:1 ; Fahrten/Std.:180 Treibscheibe : ø120 mm; Seile : 4 x ø 6,5mm Schaltschrankumgebungstemperatur : min 5°C, max. 40°C Motor : SM132.21/B ; KW : 4,1 KW; IN 13,0 A; IA ~ 1,8-fach IN Spannung : 400 V; 50 Hz			
		Fabriknummer: 201405	
Freigabe		Zeichnungsnummer: 201405-C	
Projekt :			
Bauvorhaben : Eisvogelgasse 6 1060 Wien			
	Datum	Name	 Aufzüge Friedl GmbH 7343 Neutal, Werner von Siemens-Straße 7 Tel.: +43 2618 20820 Fax: +43 2618 2082090 Email: office@aufzuege-friedl.at Internet: www.aufzuege-friedl.at
Gezeichnet			
Geprüft			
Freigabe			
Änderungsindex			
A	1.12.2016	Wager K.	
B	13.12.2017	Wager K.	Aufzug linksöffnend, Aufzugstechnik
C	06.06.2019	A.Kopinits	Entfall Wendekreise da bauseits nicht eingehalten
D			



6.13. Bescheid Umbau Top 10

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f.d.6./7.Bezirk
Hermannngasse 24-26
1070 Wien
DVR: 0000191

11
1-3

MA 37/6-Eisvogelgasse 6/1907/87 Wien, 10. November 1987

EZ 147 des Grundbuches
der Kat. Gem. Mariahilf

Bauliche Änderungen

6. Juni 1994
Plankammer zur Ablage in EZ 147/VI
& d. Abteilungsleiter:
OBR

B E S C H E I D

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 68 Abs.1 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Einbauen eines Duschraumes, sowie Abtragen und Aufstellen von Scheidewänden in der Wohnung Tür Nr. 10 im 1. Stock

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs.2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der jeweiligen Außenstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse ONr.11,1010 Wien) anzuzeigen.
- 2.) Auf die Vorlage der gemäß § 127 Abs.1 vorgesehenen Unterlagen (statische Berechnung usw.) wird gemäß § 127 Abs.2 BO verzichtet.
- 3.) Auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gem. § 127 Abs.6 BO verzichtet.
- 4.) Der Fußboden in Naßräumen ist flüssigkeitsdicht herzustellen. Bei Vorliegen von Holzdecken ist eine den Bestimmungen der ÖNORM B 2209 entsprechende an den Wänden mindestens 15 cm hochzuführende Feuchtigkeitsisolierung vorzusehen.
- 5.) Vor Herstellen des Fußbodens im Duschraum ist der Baubehörde der Befund eines Sachverständigen über den Zustand und die Tragfähigkeit der darunterliegenden Deckenkonstruktion vorzulegen.
- 6.) Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gem. § 128 Abs.1 BO Abstand genommen; es ist jedoch die Vollendung der Bauführung unter Vorlage eines Rauchfangbefundes bei der Baubehörde anzuzeigen.

- 2 -

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich, telegrafisch oder fernschriftlich Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 120,-- Bundesstempel zu versehen.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Auf die Vorschriften des dem Bescheide angeschlossenen Merkblattes über wichtige, bei Bauherstellungen einzuhaltende Bestimmungen wird hingewiesen. Hierbei wird aufmerksam gemacht, daß die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetzen, Verordnungen, Normen) auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid oder im Merkblatt nicht angeführt sind.

Ergeht an:

- 1.) Herrn Adolf Buchebner, Wien 6, Eisvogelgasse 6/3/18 als Bauwerber unter Anschluß des Planes A und eines Merkblattes
- 2.) Frau Hannelore Gschaidler, Wien 6, Eisvogelgasse 6/3/18 als Bauwerber unter Anschluß des Planes B und eines Merkblattes
- 3.) Frau Monika Liedl, p.A. Gebäudeverwaltung und Realitätenvermittlung Eduard Tomaschek KG, Wien 1, Weihburggasse 26 als Grundeigentümer

In Abschrift an:

- 4.) Firma Baumeister Ing. Ferdinand Winkler, Wien 13, Am Rosenberg 1/1/2/8 als Bauführer und Planverfasser unter Anschluß eines Merkblattes
- 5.) MA 37/6 unter Anschluß des Planes C
- 6.-7.) Finanzamt für den 1. Bezirk, Stammbetriebsprüfungsstelle, Nachrichtenreferat, Wien 3, Vordere Zollamtsstraße 5
- 8.) zum Akt

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Liedl

Für den Abteilungsleiter:
Dipl. Ing. Neckar
Oberstadtbaurat

41
2

B E F U N D

lt. Wiener Feuerpolizeigesetz und Wiener Kehrverordnung

Herrn
Rudolf BUCHEBNER

Eisvogelgasse 6/I/1/10
1060 Wien

Wien, 31.5.1988

Auf Grund Ihres Auftrages wurde die Untersuchung des engen Rauchfänge
in 1060 Wien,
Eisvogelgasse 6 / I / 1 / 10 durchgeführt.

Beschreibung des untersuchten Rauchfanges

Lfd. Nr. _____ Lage: _____
Rauchfanghöhe ab Einmündung ca.: _____
Querschnitt (gemessen bei Kehr- oder Putztürchen): _____
Putztürchen (Sohle): _____
Bereits angeschlossene Feuerstätten (Art, Zahl, Ort): _____

Ergebnis der Untersuchung

Gegenständlicher Rauchfang ist für den Anschluß _____
geeignet.

Anmerkungen und Auflagen, welche bei der Installation bzw. vor und zur Inbetriebnahme der Feuerstätte zu beachten sind bzw. Begründung der Nichteignung.
Die Kaminuntersuchung ergab, daß bei den Umbauarbeiten im Mietobjekt keine Rauch- bzw. Abgasfänge beschädigt wurden.

Dipl. Ing. HORST HÖGLER
Rauchfangkehrbetrieb
Büro 1020 Wien, Czerningasse 12/7
Werkstätte 1060 Wien, Webgasse 5
Tel. 405145
Firmenmäßige Fertigung
durch den Rauchfangkehrmeister

© Copyright, EWG d. Wiener Rauchfangkehrermeisterschaft Nr. 90/15

6.14. Einreichplan Top10

EINREICHPLAN 1:100

ÜBER DIE BAULICHEN ABÄNDERUNGEN IN ¹¹
1060 WIEN, EISVOGELGASSE 6 / 1 TÜR 10 ₃

BAUWERBER: RUDOLF BUCHEBNER
HANNELORE GSCHAIDER
1060 WIEN
EISVOGELGASSE 6 / 3 / 18

EZ: 147 KAT.GEM. MARIAHILF

BAUWERBER:

HAUS IN HABUNG:

BAUBEHÖRDE: **Magistratsabteilung 37**
Baupolizei


Hierauf bezieht sich der Bescheid
MA 37 16-Eisvogelg. 6/1907/87
Wien, 10.11.1987
Für den Abteilungsleiter:

BAUFÜHRER:
PLANVERFASSER:

EDUARD TOMASCHEK
GEBÄUDEVERWALTUNG U. REWÄRTSBEREITUNG
KOMMANDITGESELLSCHAFT
WIEN I, WEIHBURG G. 28
TEL. 512 19 26
Magistrat der Stadt Wien

ING. FERDINAND WINKLER
BAUMEISTER
1130 WIEN, AM ROSENBERG 1/1/2/3
TEL. 98 67 05

Dipl.-Ing. Neckar
Oberstadtbaurat



Handwritten signatures and notes:
- Red 'S' above 'Magistrat der Stadt Wien'
- Blue signature 'Kudschubner' over the stamp
- Blue signature 'Hannelore Gschaidner' below the stamp

RAUMHÖHE 3.20 m

HEIZUNG: GAS_ETASCHEN_ HEIZUNG

ISOLIERUNG NASSRÄUME:

KERAM. FLIESEN	1.5	cm
ESTRICH	4.5	
FLÄMMPAPPE/WANDHOCH- ZUG	0.5	
LECA - BETON	7.5	
30/40 MIN. FASER	3.0	
PVC - FOLIE		
STURZSCHALUNG	2.6	
HOLZTRAMDECKE	25.0	

Z WISCHENWÄNDE: Y TONG