

74 E 159/25y

Bezirksgericht Innere Stadt Wien

GUTACHTEN

über den Verkehrswert von 26/1006 Anteilen verbunden mit
Wohnungseigentum an W top 6 der Liegenschaft



EZ 479 KG 01009 Mariahilf

Kopernikusgasse 6, 1060 Wien

zum Stichtag 30.04.2026

I. Wichtige Vorbemerkungen und Bewertungsbedingungen

Der Auftraggeber stimmt den folgenden Auftragsbedingungen durch widerspruchslose Empfangnahme und Verwendung des Gutachtens für die vereinbarten Zwecke zu.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Das Ergebnis liegt innerhalb einer mehr oder weniger weiten Bandbreite.

Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Kaufpreis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Im aktuellen Marktumfeld sind jedenfalls mit unter Umständen auch deutlich längeren Verwertungszeiträumen zu rechnen.

Der Sachverständige geht davon aus, dass die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen gegeben ist, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen ordnungsgemäß funktionieren, wenn im Einzelnen nicht abweichende Angaben gemacht werden. Eine bautechnische Untersuchung erfolgte nicht. Die Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustands des Gebäudes und der zu bewertenden Objekte erfolgte nur durch die vorhandenen Unterlagen und – bei durchgeführter Besichtigung – durch äußeren Augenschein. Bei einer Besichtigung werden nur leicht zugängliche Bereiche besichtigt.

Die Nutzflächen wurden den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Nachvermessungen durch den Sachverständigen erfolgten nicht. Es wird empfohlen, vor einer allfälligen Kaufentscheidung eine genaue Vermessung durch einen befugten Ziviltechniker oder Geometer durchführen zu lassen.

Die Angabe von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten erfolgt vom

Sachverständigen unter anderem entsprechend seinen Erfahrungen.

Der Auftraggeber hat bestätigt, dass er dem SV sämtliche bewertungsrelevanten bekannten Informationen und Unterlagen übergeben bzw. bekanntgegeben hat. Die dem SV zur Verfügung stehenden Informationen und Unterlagen sind im Gutachten dargestellt. Darüber hinaus gehende Unterlagen oder Informationen wurden nicht berücksichtigt.

Sofern nicht anders angegeben, ist das Ergebnis jedenfalls geldlastenfrei zu verstehen, selbst dann wenn zB im Grundbuch Pfandrechte eingetragen sind. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen schriftlich bekannt gegeben wurden.

Es wird weiters davon ausgegangen, dass alle baubehördlichen Genehmigungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind und die Bauausführung entsprechend den Bewilligungen erfolgt ist (aufrechter Konsens) und auch laufend sämtlichen behördlichen Aufträgen nachgekommen wird.

Der Bewertung wurden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem und überwiegend und aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Dieses Gutachten ist ausschließlich für den genannten Auftraggeber und Zweck erstellt worden. Eine Weitergabe an Dritte und allfällige Haftung gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen mit Ausnahme der Ediktsdatei im Falle von Gutachten für Gerichte und Behörden vorgenommen werden.

Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Es besteht aber die Möglichkeit, diese Lieferungen gem § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Die Bewertung erfolgte ohne Umsatzsteuer. Hingewiesen wird auf eine eventuelle notwendige Vorsteuerberichtigung bei Verkauf ohne Umsatzsteuer. Es wird empfohlen, steuerlichen Fragen mit einem Steuerberater zu erörtern.

Wenn im Gutachten von Annahmen gesprochen wird, sind damit besondere Annahmen im Sinne der ÖNORM B 1802 gemeint: *Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme muss sich auf den Bewertungsgegenstand beziehen (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit den zu ermittelnden Werten hinzuweisen.*

Bei Darstellungen mehrerer Varianten sind die dafür zugrunde gelegten Parameter auftragsgemäß als besondere Annahme zu verstehen. Sollten diese Annahmen nicht eintreten oder (doch) nicht vorliegen, hat das Ergebnis keine Gültigkeit.

Bei Mietzinsgutachten: Die Frage der Mietzinsbildung ist regelmäßig eine Rechtsfrage. Das hier dargestellte Ergebnis kann daher nur als Grundlage für die Lösung der Rechtsfrage dienen. Eine Haftung für die rechtliche Feststellung eines bestimmten Mietzinses kann daher nicht übernommen werden.

Eine allfällige Haftung ist auf den unmittelbaren Auftraggeber beschränkt, jedwede Haftung Dritten

gegenüber ist jedenfalls ausgeschlossen. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit, ansonsten wird jede Gewährleistung und Haftung unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausgeschlossen. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB ist ausgeschlossen.

Mängelrügen sind binnen 4 Wochen schriftlich geltend zu machen. Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, geltend gemacht werden. Für allenfalls eintretende Schadensfälle, für die der Auftragnehmer einzustehen hat, ist die Haftung jedenfalls mit insgesamt € 400.000,00 begrenzt.

Sollten sich neue Informationen oder Umstände ergeben, die dem Sachverständigen im Zeitpunkt der Gutachtenserstellung nicht bekannt waren, kann es zu einer Änderung des ermittelten Wertes kommen.

Aufgrund der derzeit herrschenden wirtschaftlichen Lage ist das Ergebnis mit einer gewissen Unsicherheit behaftet („wesentliche Bewertungsunsicherheit“ im Sinne des VPGA 10 der RICS Valuation – Global Standard), da die Auswirkungen der aktuellen Situation auf den Immobilienmarkt noch nicht gänzlich abschätzbar sind. Der Sachverständige empfiehlt gegebenenfalls Neubewertungen in dichteren Intervallen oder unmittelbar vor geplanten Dispositionen, bei denen der ermittelte Wert relevant ist.

II. Allgemeines

Auftrag und Zweck	Ermittlung des Verkehrswerts von 26/1006 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W top 6 der Liegenschaft EZ 479 KG 01009 Mariahilf (Kopernikusgasse 6, 1060 Wien) für interne Zwecke
Auftraggeber	Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Stichtag	30.04.2026
Grundlagen	• Befundaufnahme • Informationen des Auftraggebers bzw der Hausverwaltung • Aktuelle gesetzliche Bestimmungen • Immoservice Austria • Photodokumentation • Internetrecherchen • Grundbuchabfrage • WKO, Immobilienpreisspiegel • Vergleichswerte
Befundaufnahme	Besichtigungen erfolgten am 18.02.2026 und 30.04.2026. Bei der zweiten Besichtigung waren Gerichtsvollzieher, Schlosser sowie der gefertigte SV anwesend (Dauer ca 15 Minuten).
Literatur (Auszug)	• <i>Austrian Standards Institute (Hrsg), Normensammlung Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit (ÖNORM B-1802 ua).</i> • <i>Bienert/Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022)</i> • <i>Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien² (2018)</i> • <i>Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl/Rollwagen, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht⁴ (2017)</i> • <i>Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins (1994)</i> • <i>Hauswirth ua, Liegenschaftsbewertung in der Praxis (Weka-Verlag), laufend,</i> • Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2006) • <i>Hauswurz/ Prader, Liegenschaftsbewertungsgutachten – Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des</i>

Ertragswertverfahrens (2014)

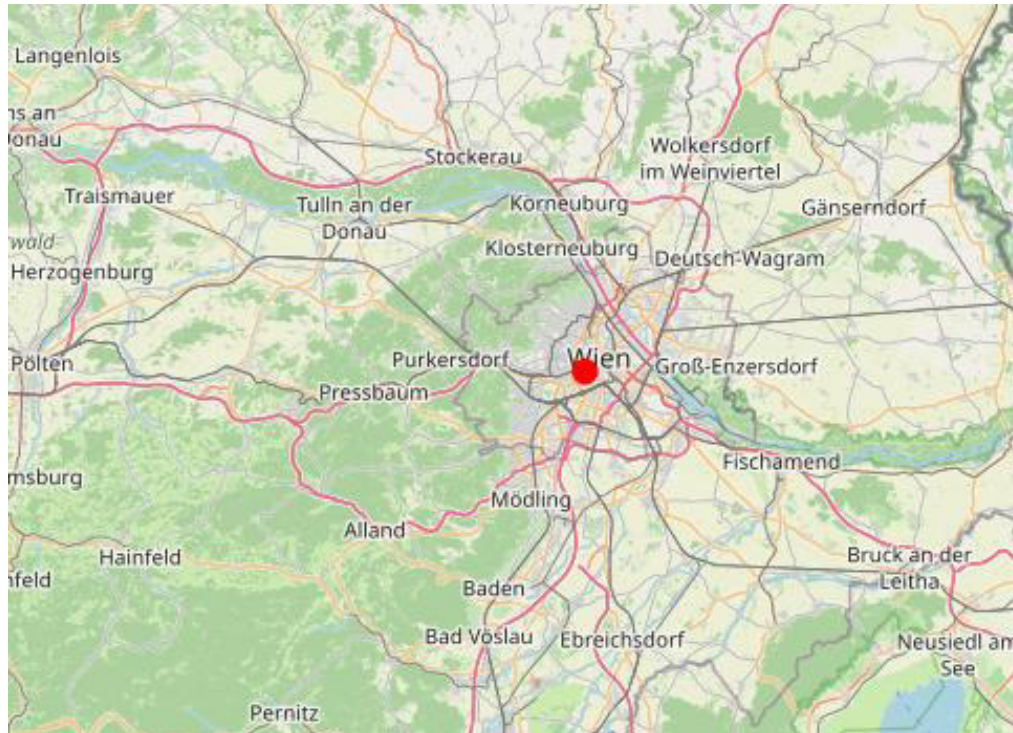
- *Wirtschaftskammer Österreich*, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder, Immobilienpreisspiegel (laufend)
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)
- *Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos*, Sachverständige und ihre Gutachten³ (2020)
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien (2011)
- *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken (2023)
- *Popp*, Empfehlungen für Herstellkosten – laufend
- *Reithofer/Stocker*, Residualwertverfahren (2016)
- *Seiser*, Die Nutzungsdauer von Gebäuden (2020)
- *Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten*: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2006)
- *Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg)*, Stand der Technik (2024)
- *Hauswurz/ Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten – Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens (2014)
- *Kothbauer/Reithofer*, Liegenschaftsbewertungsgesetz – Praxiskommentar (2013)

III. Befund

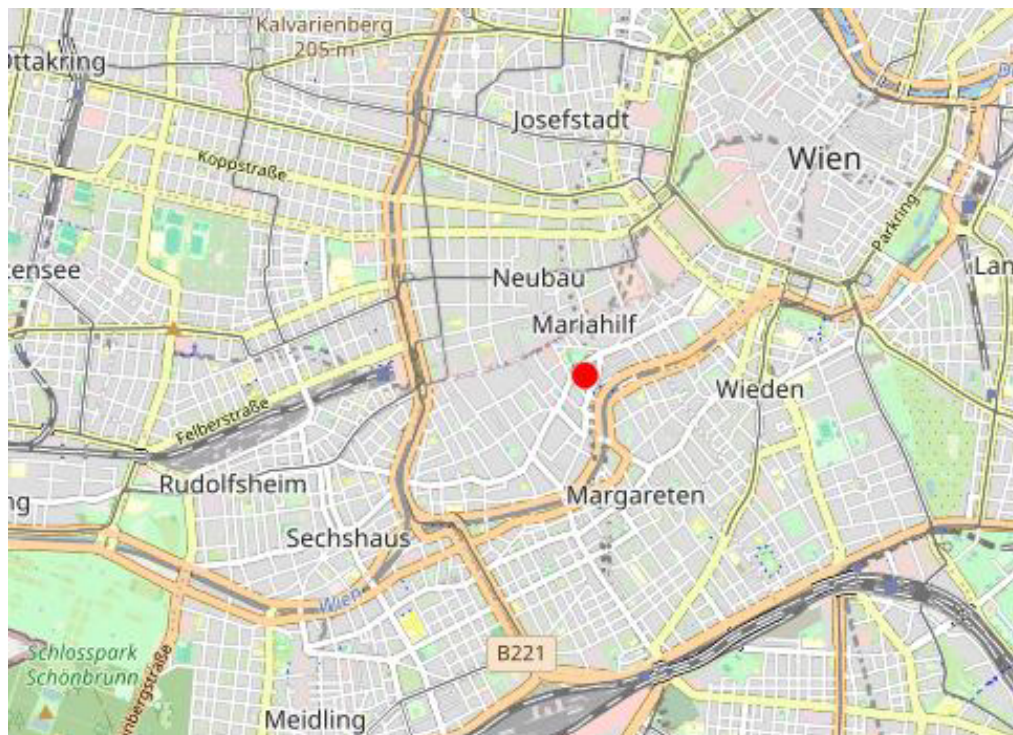
1. Lagebeschreibung

1.1 Makrolage

Lage im
Bundesland



Lage im Bezirk



Beschreibung

Die Liegenschaft befindet sich im 6. Wiener Gemeindebezirk (Mariahilf), einem innerstädtischen, historisch gewachsenen Wohn- und Geschäftsbezirk mit gemischter Nutzung aus Wohngebäuden, Nahversorgung, Dienstleistungsbetrieben sowie Gastronomie. Der Bezirk zählt zu den etablierten innerstädtischen Lagen Wiens und ist durch eine dichte Blockrandbebauung, überwiegend mehrgeschossige Bestandsbauten sowie ein urbanes Umfeld mit hoher Frequenz gekennzeichnet.

1.2 Mikrolage

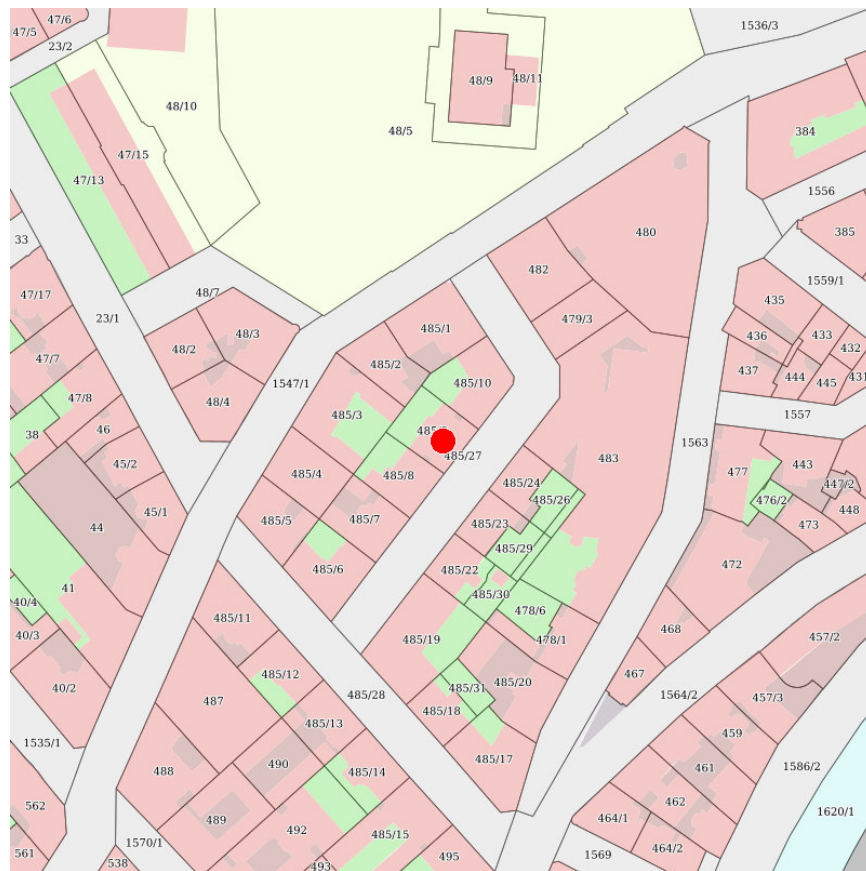
Adresse

Kopernikusgasse 6, 1060 Wien

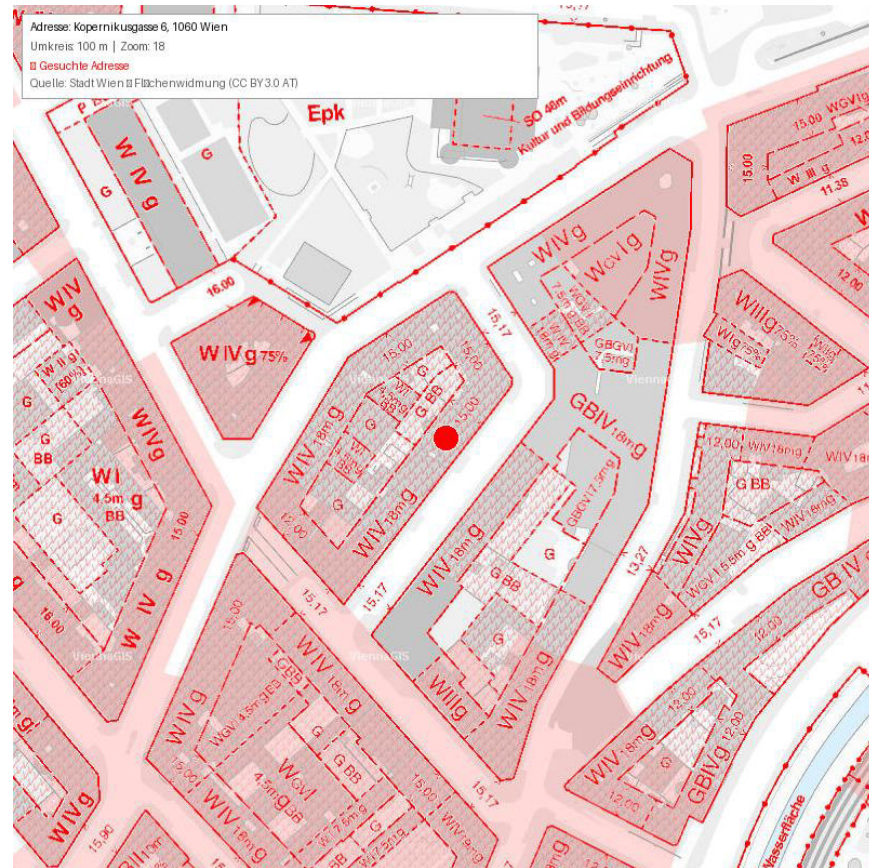
Beschreibung

Die Mikrolage ist von typischer innerstädtischer Bebauungs- und Nutzungsmischung geprägt; entsprechend ist mit üblichen innerstädtischen Immissionen (insbesondere Verkehrs- und Umgebungsgeräusche) zu rechnen. Insgesamt handelt es sich um eine zentrale Stadtlage mit guter Erreichbarkeit und vollständiger städtischer Infrastruktur.

Katasterplan¹



¹ Quelle: Stadt Wien



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im Wohngebiet (W), Bauklasse IV, mit geschlossener Bauweise und befindet sich sowohl in einer Schutzzone als auch in einer Wohnzone.

Gemäß § 75 Abs. 2 Bauordnung für Wien ergeben sich folgende Gebäudehöhen in folgenden Bauklassen:

Bauklasse I	mindestens 2,5m	höchstens 9m
Bauklasse II	mindestens 2,5m	höchstens 12m
Bauklasse III	mindestens 9m	höchstens 16m
Bauklasse IV	mindestens 12m	höchstens 21m
Bauklasse V	mindestens 16m	höchstens 26m

In § 76 Bauordnung für Wien sind die Bauweisen wie folgt geregelt:

Offene Bauweise: Gebäude müssen freistehend in den festgesetzten Mindestabständen von den Bauplatzgrenzen errichtet werden.

² Quelle: ebenda

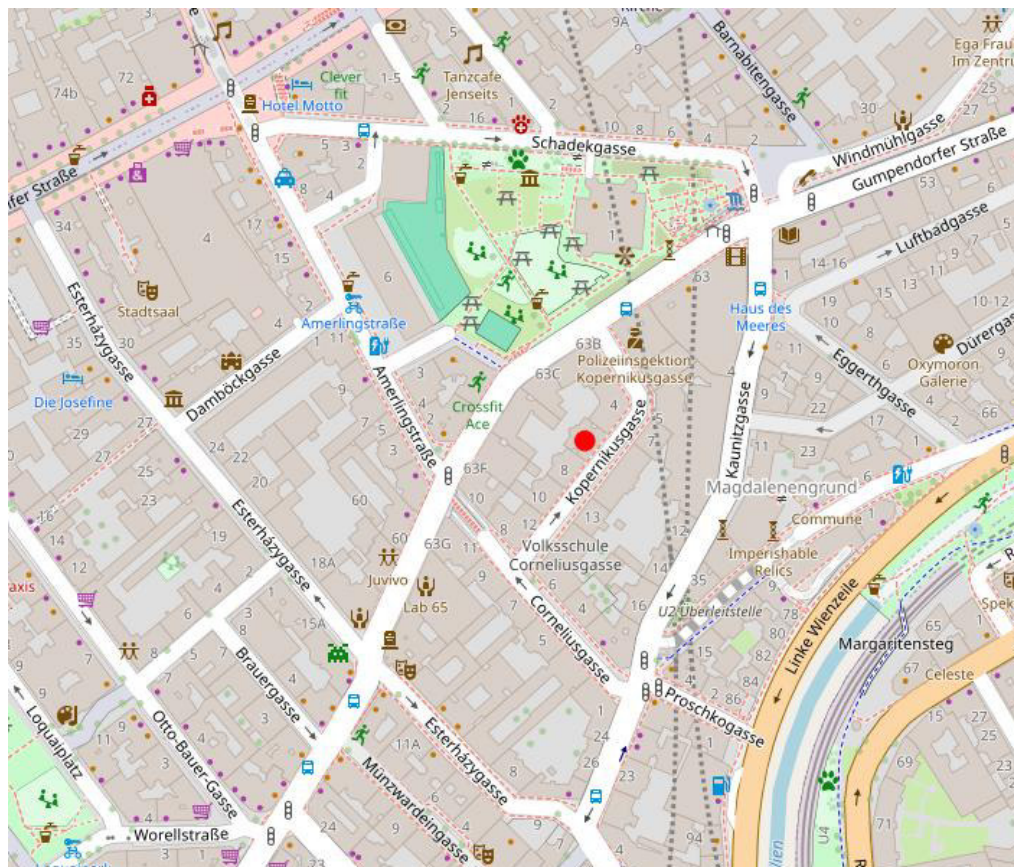
Gekuppelte Bauweise: Gebäude müssen auf zwei benachbarten Bauplätzen an der gemeinsamen Bauplatzgrenze aneinanderggebaut und nach allen anderen Seiten freistehend errichtet werden.

Gruppenbauweise: Gebäude müssen auf mehreren benachbarten Bauplätzen an den gemeinsamen Bauplatzgrenzen aneinanderggebaut werden.

Geschlossene Bauweise: Gebäude müssen an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen errichtet werden.

Eine Vermessung der tatsächlich ausgeführten Gebäudedimensionen erfolgte durch den Sachverständigen nicht. Es haben sich keine offensichtlichen Hinweise ergeben, dass die baubewilligte und/oder ausgeführte Bauführung nicht den zum Zeitpunkt der Bauführung geltenden Bebauungsbestimmungen entspricht.

Lageplan



Altlasten³

Am 17. April 2024 wurde eine umfassende Altlastensanierungsgesetz-Novelle im Bundesgesetzblatt kundgemacht (BGBl. I Nr. 30/2024). Die Bestimmungen dieser Novelle sind mit 1. Jänner 2025 in Kraft getreten.

Entsprechend den Bestimmungen dieser Novelle gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Es gibt daher auch keinen Verdachtsflächenkataster mehr, es ist seit 1. Jänner 2025 nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

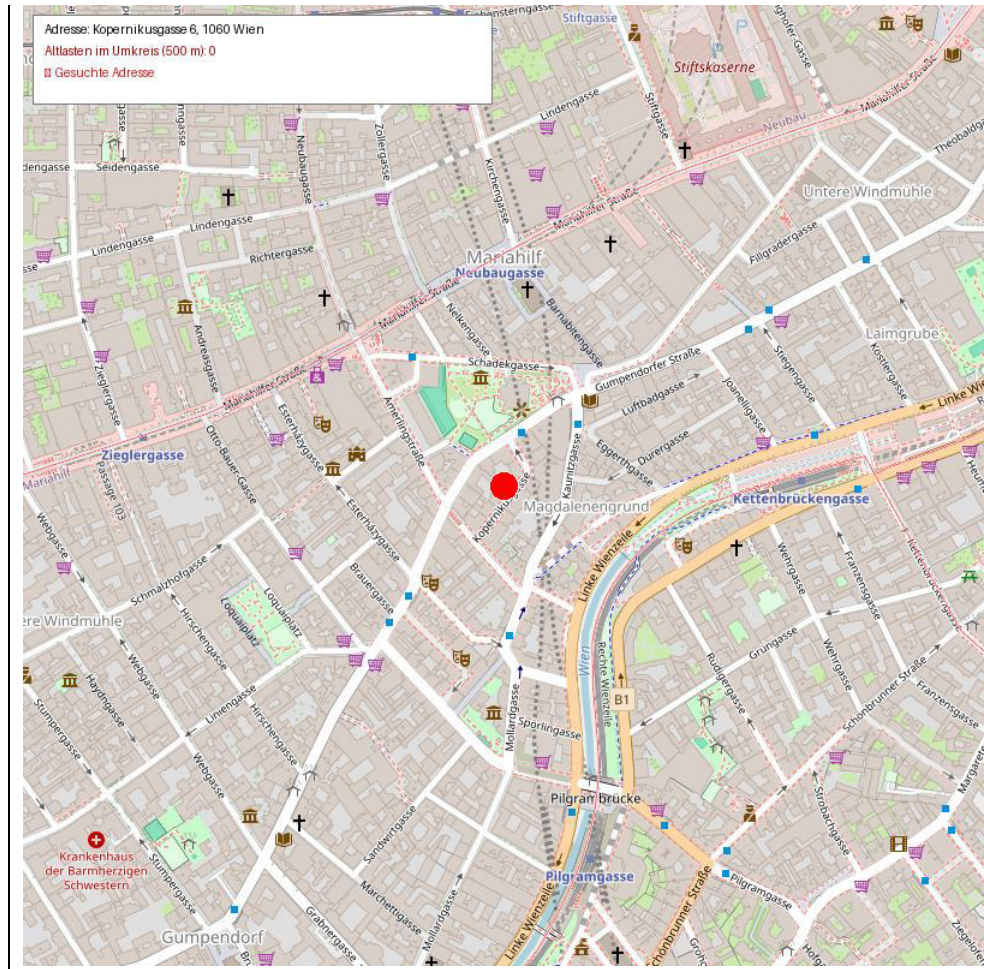
Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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

Die Abfrage des Altlastenportals hat keine derartigen Eintragungen ergeben.

Für den Sachverständigen haben sich durch die elektronischen Recherchen keine Hinweise auf Altlasten, Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse ergeben. Gesicherte Erkenntnisse darüber können jedoch nur Bodenuntersuchungen bringen. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch den fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden

³ Quelle: Umweltbundesamt



HORA

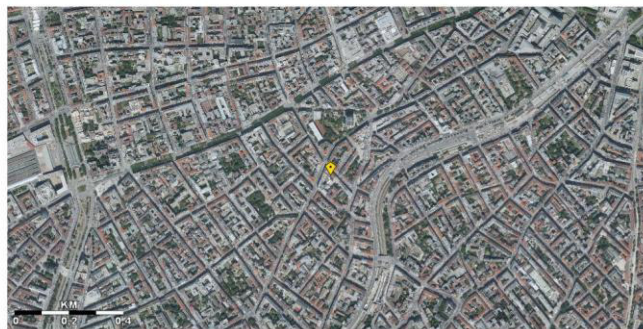
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

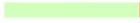
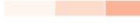
Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: -
Seehöhe: 181 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 48,19652° N | 16,35281° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		keine Daten
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		hoch
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		hoch

HORA-Pass 48,19652° N | 16,35281° O, Datum: 28.06.2026

Seite 1 / 2

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser - Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich - Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich - Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich	Windspitzen [km/h] > 190 > 180 - ≤ 190 > 170 - ≤ 180 > 160 - ≤ 170 > 150 - ≤ 160 > 140 - ≤ 150 > 130 - ≤ 140 > 120 - ≤ 130 > 110 - ≤ 120 > 100 - ≤ 110 > 90 - ≤ 100 > 80 - ≤ 90 > 70 - ≤ 80 > 60 - ≤ 70 > 50 - ≤ 60 > 40 - ≤ 50 ≤ 40	Schneelast² [kN/m²] > 10,0 > 8,0 - ≤ 10,0 > 6,0 - ≤ 8,0 > 5,0 - ≤ 6,0 > 4,0 - ≤ 5,0 > 3,0 - ≤ 4,0 > 2,5 - ≤ 3,0 > 2,0 - ≤ 2,5 > 1,5 - ≤ 2,0 > 1,0 - ≤ 1,5 ≤ 1,0
Oberflächenabfluss Wassertiefe [cm] > 50 > 20 bis ≤ 50 ≤ 20		Hitzeepisoden Kysely Tage ≥ 24 ≥ 20 - < 24 ≥ 16 - < 20 ≥ 12 - < 16 ≥ 8 - < 12 ≥ 4 - < 8 ≥ 0 - < 4 0
Lawinen - Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich - Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich		
Erdbeben¹ - Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung - Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden - Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden - Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden - Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden	Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr] ≥ 5,0 ≥ 4,0 - 5,0 ≥ 3,0 - 4,0 ≥ 2,0 - 3,0 ≥ 1,0 - 2,0 < 1,0	
Rutschungen - mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen - geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen - keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen	Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich > 5 cm > 4 cm - ≤ 5 cm > 3 cm - ≤ 4 cm ≤ 3 cm	

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

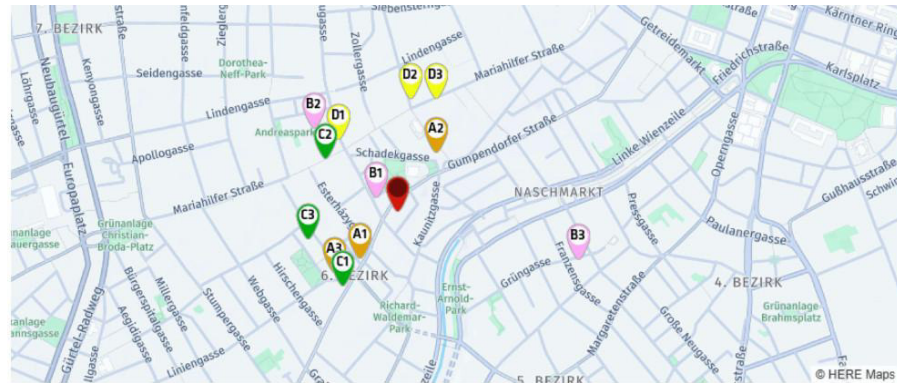
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Übersicht Erreichbarkeiten

Einrichtung	Name	Entfernung (Luftlinie/Fußweg)
Apotheke	Kreuz-Apotheke Mariahilfer Straße 72, 1070 Wien	0,31 km/0,44 km
Arzt für Allgemeinmedizin	Dr. Thomas Eder Esterházygasse 15/1/12, 1060 Wien	0,18 km/0,26 km
Bahnhof	Wien Westbahnhof	1,22 km/1,49 km
Bank	Erste Bank der österreichischen Sp... Mariahilfer Straße 69, 1060 Wien	0,26 km/0,37 km
Bar/Lokal	Eagle Bar Blümelgasse 1, 1060 Wien	0,09 km/0,19 km
Bibliothek	Zweigstelle - Mariahilf Gumpendorfer Straße 59-61, 1060 Wien	0,17 km/0,22 km
Bus	Haus des Meeres 57A, Wien	0,08 km/0,11 km
Bäckerei	Emil's Gumpendorfer Straße 69, 1060 Wien	0,19 km/0,26 km
Café/Eis	Diabolo Magdalenenstraße 19, 1060	0,14 km/0,20 km
Drogerie	KIKO Milano	0,29 km/0,42 km
Erholungsraum	Esterházypark	0,13 km/0,23 km
Facharzt	Doz. Dr. Marhofer Daniela Schadekgasse 4, 1060 Wien	0,18 km/0,25 km
Fitnessstudio	EMS MedSport GmbH Esterházygasse 15, 1060 Wien	0,18 km/0,26 km
Freizeitanlage	Kletteranlage Flakturm Fritz-Grünbaum-Platz 1, 1060 Wien	0,11 km/0,23 km
Hochschule	Institutsgebäude der Akademie der b... Karl-Schweighofer-Gasse 3, 1070 Wien	0,69 km/0,84 km
Kinderarzt	OA Dr. Schreiber Christine Amerlingstraße 9, 1060 Wien	0,14 km/0,22 km
Kinderbetreuung	Sonnenkinder - Hijos del Sol (1) Kopernikusgasse 4, 1060 Wien	0,03 km/0,05 km
Kino	Apollo - Das Kino Gumpendorfer Straße 63, 1060 Wien	0,13 km/0,18 km
Kirche/Kulturgut	Michaeliten Niederlassung Mariahilf	0,28 km/0,41 km
Lokalbahnhof	Resselgasse WLB, Wien	1,13 km/1,42 km
Metzgerei	Werner Krenn GmbH Blümelgasse 1, 1060 Wien	0,08 km/0,16 km
Museum	Foltermuseum Fritz-Grünbaum-Platz 1, 1060 Wien	0,14 km/0,26 km
Physiotherapeut	Frau Claudia Pikall Gumpendorferstr. 53, 1060 Wien	0,23 km/0,29 km

Pizza/Snack	Teddy's American Diner	0,10 km/0,14 km
Post	Post Filiale 1060 Gumpendorfer Straße 83-85, 1060 Wien	0,39 km/0,47 km
Psychotherapeut	ILLE Barbara Amerlingstraße 1, 1060 Wien	0,10 km/0,15 km
Restaurant	Salzberg Magdalenenstraße 17, 1060 Wien	0,13 km/0,20 km
Schule	GRg 6 Amerlingstraße 6 Amerlingstraße 6, 1060 Wien	0,14 km/0,25 km
Schwimmbad/Therme	Hermannbad Hermannsgasse 28, 1070 Wien	0,82 km/1,10 km
Seniorenheim	Haus Mariahilf Loquaipplatz 5, 1060 Wien	0,39 km/0,58 km
Sportanlage	Turnsaal 100 m² 6., Corneliusgasse 6, 1060 Wien	0,08 km/0,11 km
Straßenbahn	Pilgramgasse L, Wien	0,43 km/0,52 km
Supermarkt	Billa Gumpendorfer Straße 77, 1060 Wien	0,29 km/0,37 km
Tankstelle	BP Linke Wienzeile 90-92, 1060 Wien	0,21 km/0,30 km
Theater/Oper	aktionstheater Ensemble Gumpendorfer Straße 63B, 1060 Wien	0,05 km/0,11 km
Tierarzt	Dr med vet Millonig Ursula Nelkengasse 1, 1060 Wien	0,19 km/0,33 km
Trafik	Trafik Kaunitzgasse 1, 1060 Wien	0,16 km/0,28 km
U-Bahn	Neubaugasse U3, Wien	0,30 km/0,48 km
Volksschule	VS Corneliusgasse 6 Corneliusgasse 6, 1060 Wien	0,08 km/0,10 km
Weinlokal	CABÉ e.U. Gumpendorfer Straße 63 C, 1060 Wien	0,05 km/0,13 km
Zahnarzt	Dr. Aigner-Schmid Heidelinde Schadekgasse 8, 1060 Wien	0,18 km/0,29 km
sonstige Bildung	Berufsförderungsinstitut Österreich Kaunitzgasse 2, 1060 Wien	0,12 km/0,23 km
Ärztzentrum/Krankenhaus	in-form - training - therapie - med... Mariahilfer Straße 64, 1070 Wien	0,29 km/0,41 km

Nahversorger Bäcker etc



Bäckerei

- A1** Emil's
Gumpendorfer Straße 69
1060 Wien
(0.19 km / 0.26 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Djourae KG (Konditorei
Neunteufel)
Barnabitingasse KIRCHE/Pl. 4
1060 Wien
(0.22 km / 0.28 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Peti Pari
Otto-Bauer-Gasse 2
1060 KG Mariahilf
(0.27 km / 0.39 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Metzgerei

- B1** Werner Krenn GmbH
Blumelgasse 1
1060 Wien
(0.08 km / 0.16 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Radatz Fleischwaren-
Vertriebsgesell...
Neubaugasse 7
1070 Wien
(0.37 km / 0.47 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Fischer Günter Fleischerei
Kettenbrückengasse 11
1050 Wien
(0.59 km / 0.91 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

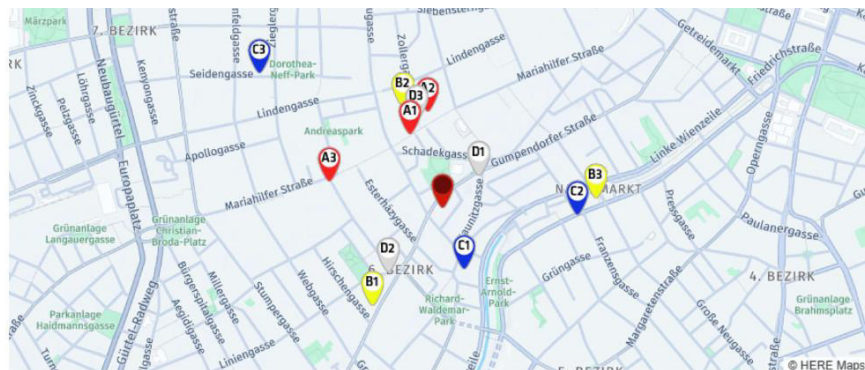
Supermarkt

- C1** Billa
Gumpendorfer Straße 77
1060 Wien
(0.29 km / 0.37 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Eurospar
Mariahilfer Straße 77
1060 Wien
(0.28 km / 0.43 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Lieber Ohne - bio regional &
unverp...
Otto-Bauer-Gasse 10
1060 Wien
(0.29 km / 0.48 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Drogerie

- D1** KIKO Milano
(0.29 km / 0.42 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Kiehl's
(0.36 km / 0.51 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Lush
Mariahilfer Straße 49
1060 Wien
(0.38 km / 0.58 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Banken und Post



Bank

- A1** Erste Bank der
österreichischen Sp...
Mariahilfer Straße 69
1060 Wien
(0.26 km / 0.37 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** UniCredit Bank Austria AG
Fil.Maria...
Mariahilfer Straße 54
1071 Wien
(0.32 km / 0.48 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** BAWAG P.S.K. Filiale Wien,
Mariahil...
Mariahilfer Straße 89a
1060 Wien
(0.38 km / 0.59 km)

Post

- B1** Post Filiale 1060
Gumpendorfer Straße 83-85
1060 Wien
(0.39 km / 0.47 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Post Filiale 1070
Zollengasse 2
1070 Wien
(0.35 km / 0.48 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** markta
Rechte Wienzeile 39
1040 Freihausviertel
(0.50 km / 0.72 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

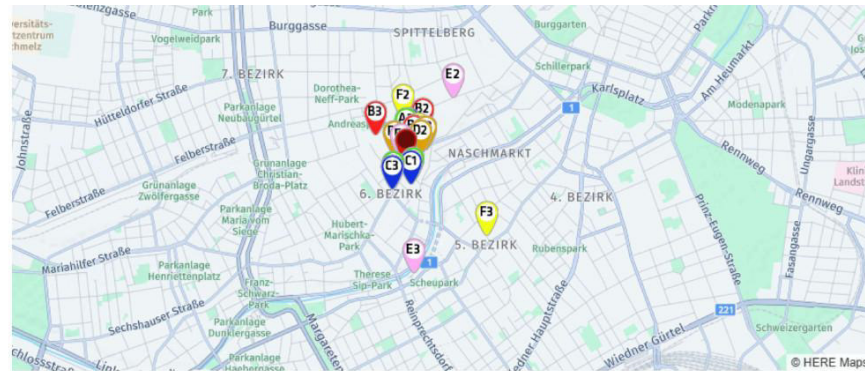
Tankstelle

- C1** BP
Linke Wienzeile 90-92
1060 Wien
(0.21 km / 0.30 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Spritinn
Rechte Wienzeile 43
1050 Wien
(0.44 km / 0.69 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Leodiskont
Seidengasse 12
1070 Wien
(0.73 km / 1.04 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Trafik

- D1** Trafik
Kaunitzgasse 1
1060 Wien
(0.16 km / 0.28 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Trafik Ing. Mohammad
Yassin Akbari
U-Bahn Station Gumpendorfer
Straße
1060 Wien
(0.27 km / 0.34 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Trafik Seyed Hashempour
Mariahilfer Straße 58
1070 Wien
(0.30 km / 0.44 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Restaurants und Bars



Restaurant

- A1 Salzberg**
Magdalenenstraße 17
1060 Wien
(0.13 km / 0.20 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2 Ocean'sky**
(0.13 km / 0.25 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3 Shokudo Kuishimbo**
Esterházygasse 12
1060 Wien
(0.16 km / 0.28 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Pizza/Snack

- B1 Teddy's American Diner**
(0.10 km / 0.14 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2 Formosa**
Barnabitzgasse 6
1060 Wien
(0.23 km / 0.30 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3 Mariahilfer Wurststadel**
(0.26 km / 0.37 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Café/Eis

- C1 Diabolo**
Magdalenenstraße 19
1060
(0.14 km / 0.20 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2 Sharky**
(0.14 km / 0.25 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3 Frau Bernhard**
Esterházygasse 11
1060
(0.19 km / 0.30 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Bar/Lokal

- D1 Eagle Bar**
Blumelgasse 1
1060 Wien
(0.09 km / 0.19 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2 Schauptplatz**
Kaunitzgasse 5
1060 Wien
(0.11 km / 0.26 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3 Kisss**
(0.15 km / 0.28 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Weinlokal

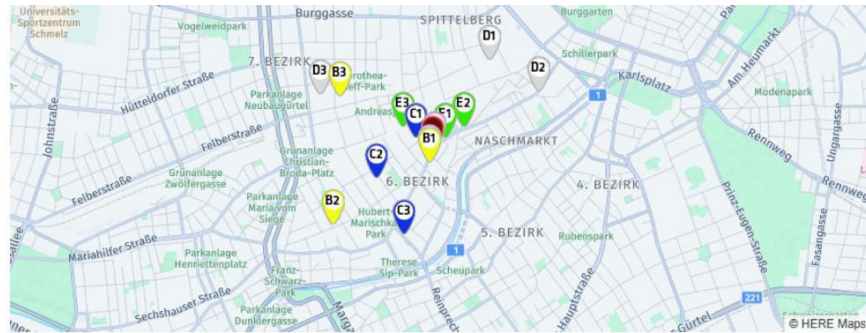
- E1 CABÉ e.U.**
Cumpendorfer Straße 63 C
1060 Wien
(0.05 km / 0.13 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2 Lab 13 Wein- und Obstbau GmbH**
Capistrangasse 5
1060 Wien
(0.52 km / 0.64 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3 NASCHA KG**
Schönbrunner Straße 81
1050 Wien
(0.71 km / 1.01 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kino

- F1 Apollo - Das Kino**
Cumpendorfer Straße 63
1060 Wien
(0.13 km / 0.18 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F2 English Cinema Haydn**
Mariahilfer Straße 57
1060 Wien
(0.29 km / 0.49 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F3 Filmcasino**
Margaretenstraße 78
1050 Wien
(0.70 km / 1.01 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Schulen



Kinderbetreuung

A1 Sonnenkinder - Hijos del Sol (1)

Kopernikusgasse 4
1060 Wien
(0,03 km / 0,05 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

A2 Sonnenkinder - Hijos del Sol (2)

Kopernikusgasse 4
1060 Wien
(0,03 km / 0,05 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

A3 Kindergarten

Kopernikusgasse 15
1060 Wien
(0,06 km / 0,06 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Volksschule

B1 VS Corneliusgasse 6

Corneliusgasse 6
1060 Wien
(0,08 km / 0,10 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

B2 PVS Liniengasse 21

Liniengasse 21
1060 Wien
(0,80 km / 0,93 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

B3 VS Zieglergasse 21

Zieglergasse 21
1070 Wien
(0,69 km / 0,97 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Schule

C1 GRg 6 Amerlingstraße 6

Amerlingstraße 6
1060 Wien
(0,14 km / 0,25 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

C2 WMS Loquaipplatz 4

Loquaipplatz 4
1060 Wien
(0,40 km / 0,55 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

E3 Rg 6 Marchettigasse 3

Marchettigasse 3
1060 Wien
(0,57 km / 0,69 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Hochschule

D1 Institutsgebäude der Akademie der b...

Karl-Schweighofer-Gasse 3
1070 Wien
(0,69 km / 0,84 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

D2 Semperdepot, Atelierhaus der Akadem...

Lehargasse 8
1060 Wien
(0,79 km / 0,95 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

D3 Universität für Bodenkultur

Wien / ...
Schottenfeldgasse 29
1070 Wien
(0,81 km / 1,13 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

sonstige Bildung

E1 Berufsförderungsinstitut Österreich

Kaunitzgasse 2
1060 Wien
(0,12 km / 0,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

E2 Erste Österreichische Barkeeperschule

Gumpendorfer Straße 51
1060 Wien
(0,26 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kultur



Museum

A1 Foltermuseum

Fritz-Grünbaum-Platz 1
1060 Wien
(0,14 km / 0,26 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

A2 Condomi-Museum

Esterhazygasse 26
1060 Wien
(0,21 km / 0,35 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

A3 Bezirksmuseum Mariahilf

Mollardgasse 8
1060 Wien
(0,32 km / 0,37 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Theater/Oper

B1 Aktionstheater Ensemble

Gumpendorfer Straße 63B
1060 Wien
(0,05 km / 0,11 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

B2 TAG - Theater an der

Gumpendorfer Straße 67
1060 Wien
(0,15 km / 0,22 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

B3 Spektakel

Hamburgerstraße 14
1050 Wien
(0,25 km / 0,48 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Bibliothek

C1 Zweigstelle - Mariahilf

Gumpendorfer Straße 59-61
1060 Wien
(0,17 km / 0,22 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

C2 Multimediale

Schulbibliothek Amerli...
Amerlingstraße 6
1060 Wien
(0,15 km / 0,26 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

C3 Schulbibliothek Bundesreal

- Gymnas...
Marchettigasse 3
1060 Wien
(0,58 km / 0,71 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kirche/Kulturgut

D1 Michaeliten Niederlassung

Mariahilf
(0,28 km / 0,41 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

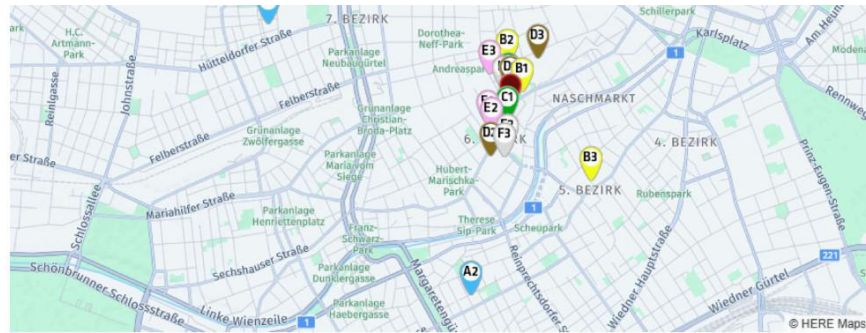
D2 Pfarrkirche Mariahilf

(0,27 km / 0,45 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

D3 Kolpinghaus Wien-

Mariahilf
(0,43 km / 0,48 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Freizeit



Schwimmbad/Therme

- A1** Hermannbad
Hermannsgasse 28
1070 Wien
(0,82 km / 1,10 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Einsiedlerbad
Einsiedlerplatz 18
1050 Wien
(1,23 km / 1,50 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Stadthallenbad
Hütteldorfer Straße 2H
1150 Wien
(1,65 km / 2,21 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kino

- B1** Apollo - Das Kino
Gumpendorfer Straße 63
1060 Wien
(0,13 km / 0,18 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** English Cinema Haydn
Mariahilfer Straße 57
1060 Wien
(0,29 km / 0,49 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Filmcasino
Margaretenstraße 78
1050 Wien
(0,70 km / 1,01 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

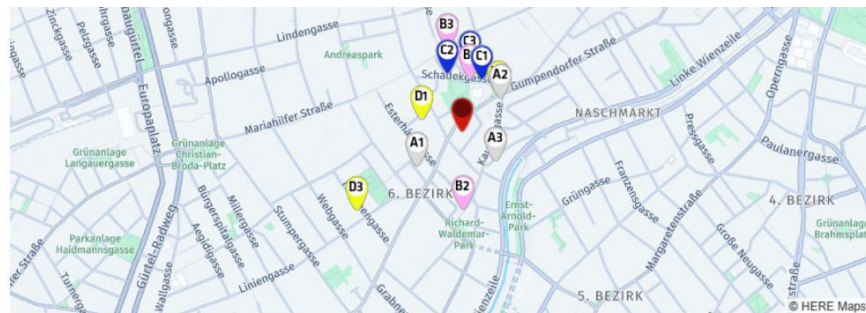
Sportanlage

- C1** Turnsaal 100 m²
6. Corneliusgasse 6
1060 Wien
(0,08 km / 0,11 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Kletteranlage
6. Gumpendorfer Straße 52
1060 Wien
(0,11 km / 0,22 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** polysportiver Hartplatz,
Tischtenn...
6. Gumpendorfer Straße,
Esterhazypark 52
1060 Wien
(0,13 km / 0,25 km)

Freizeitanlage

- D1** Kletteranlage Flakturm
Fritz-Grünbaum-Platz 1
1060 Wien
(0,11 km / 0,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Fecht-Union
Hofmühlgasse Obere Windmühle
1060 KG Mariahilf
(0,33 km / 0,44 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** ISC
Mariahilfer Straße Untere
Windmühle
1060 KG Mariahilf
(0,37 km / 0,68 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Ärzte



Arzt für

Allgemeinmedizin

- A1** Dr. Thomas Eder
Esterhazgasse 15/1/12
1060 Wien
(0,18 km / 0,26 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Dr. Gerhard Eckhart
Gumpendorfer Straße 59-61/2/1
1060 Wien
(0,17 km / 0,29 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Dr. Manuela Cserny
Linke Wienzeile 78/2
1060 Wien
(0,15 km / 0,32 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Zahnarzt

- B1** Dr. Aigner-Schmid
Heidelinde
Schadekergasse 8
1060 Wien
(0,18 km / 0,29 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Dr. Meister Martina
Mollardgasse 2
1060 Wien
(0,25 km / 0,30 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Dr. Hauke-Walek Veronika
Mariahilfer Straße 61
1060 Wien
(0,27 km / 0,46 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

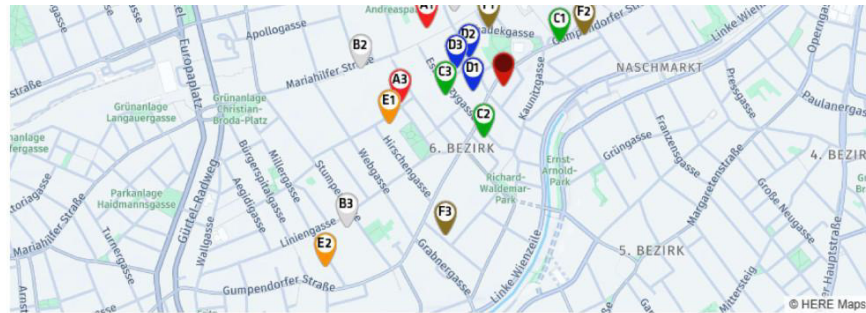
Facharzt

- C1** Doz. Dr. Marhofer Daniela
Schadekergasse 4
1060 Wien
(0,18 km / 0,25 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** OA Dr. Teiner Georg
Nelkengasse 1
1060 Wien
(0,19 km / 0,33 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Dr. Mandelbaum-Ciciyavili
Havva
Barnabittengasse 9
1060 Wien
(0,22 km / 0,41 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kinderarzt

- D1** OA Dr. Schreiber Christine
Amerlingstraße 9
1060 Wien
(0,14 km / 0,22 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Dr. Eckhart Gerhard
Gumpendorfer Straße 59-61
1060 Wien
(0,17 km / 0,22 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Dr. Csutak Rozalia
Liniengasse 2b
1060 Wien
(0,42 km / 0,53 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Apotheken



Apotheke

- A1** Kreuz-Apotheke
Mariahilfer Straße 72
1070 Wien
(0,31 km / 0,44 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Apotheke "Zur Mariahilf"
Mariahilfer Straße 55
1060 Wien
(0,32 km / 0,49 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Marien-Apotheke
Schmalzhofgasse 1
1060 Wien
(0,34 km / 0,57 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Ärztzentrum/Krankenhaus

- B1** in-form - training - therapie - med...
Mariahilfer Straße 64
1070 Wien
(0,29 km / 0,41 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Medizin Mariahilf
Gruppenpraxis f A...
Mariahilfer Straße 95
1060 Wien
(0,46 km / 0,69 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Krankenhaus der Barmherzigen Schwes...
Stumpergasse 13
1160 Wien

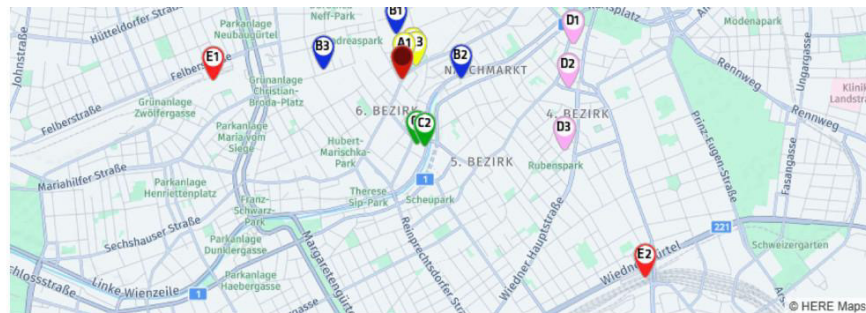
Physiotherapeut

- C1** Frau Claudia Pikall
Gumpendorferstr. 53
1060 Wien
(0,23 km / 0,29 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Herr Peter Haring
Esterhazygasse 10
1060 Wien/Mariahilf
(0,18 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Frau Tanja Fruholz, B.Sc.
Esterhazygasse 20
1060 Wien
(0,19 km / 0,35 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Psychotherapeut

- D1** ILLE Barbara
Amerlingstraße 1
1060 Wien
(0,10 km / 0,15 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Dr.med. SKRIBOTH-SCHANDL Susanne An...
Amerlingstraße 6
1060 Wien
(0,15 km / 0,26 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** SEISER Helmut
Damböckgasse 1
1060 Wien
(0,16 km / 0,28 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Öffentl. Verkehr



Bus

- A1** Haus des Meeres
57A
Wien
(0,08 km / 0,11 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Haus des Meeres
57A
Wien
(0,14 km / 0,17 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Haus des Meeres
N71
Wien
(0,13 km / 0,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

U-Bahn

- B1** Neubaugasse
U3
Wien
(0,30 km / 0,48 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Kettenbrückengasse
U4
Wien
(0,38 km / 0,59 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Zieglergasse
U3
Wien
(0,51 km / 0,73 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Straßenbahn

- C1** Pilgramgasse
L
Wien
(0,43 km / 0,52 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Pilgramgasse
L
Wien
(0,46 km / 0,57 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Siebensterngasse
49
Wien
(0,65 km / 0,81 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Lokalbahnhof

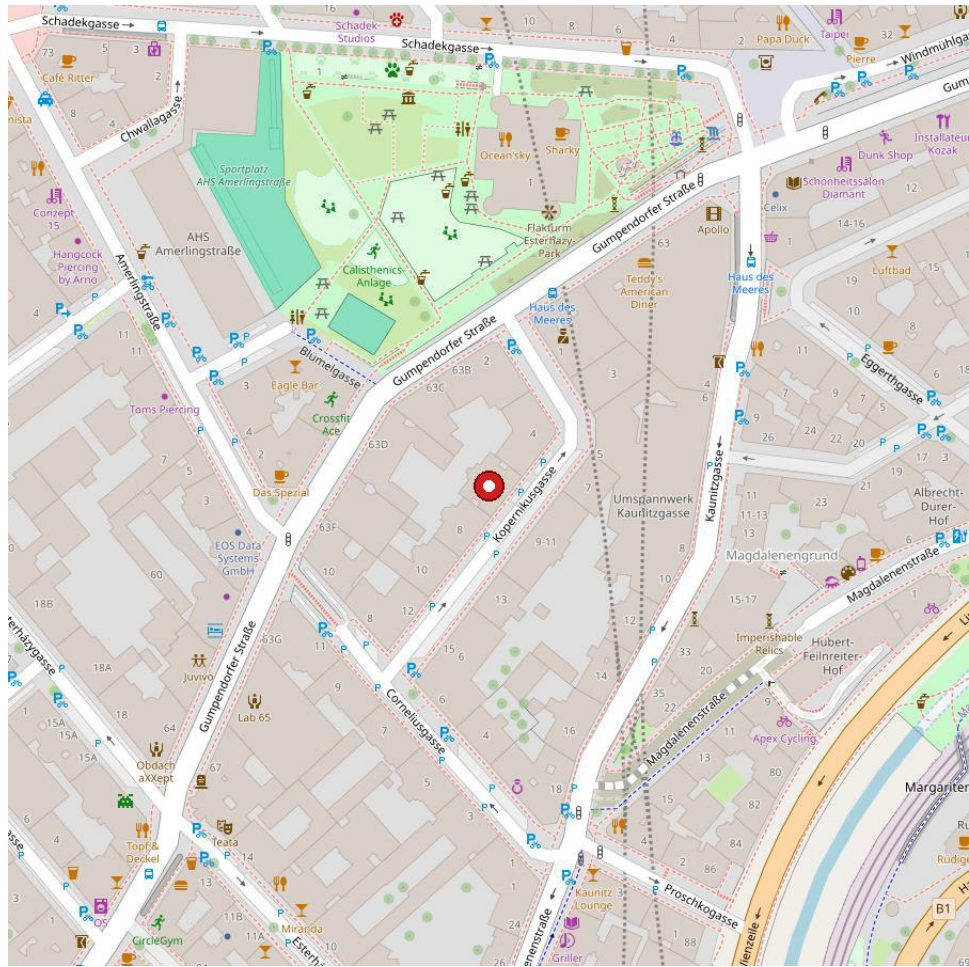
- D1** Resselgasse
WLB
Wien
(1,13 km / 1,42 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Paulanergasse
WLB
Wien
(1,07 km / 1,46 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Mayerhofgasse
WLB
Wien
(1,15 km / 1,63 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Bahnhof

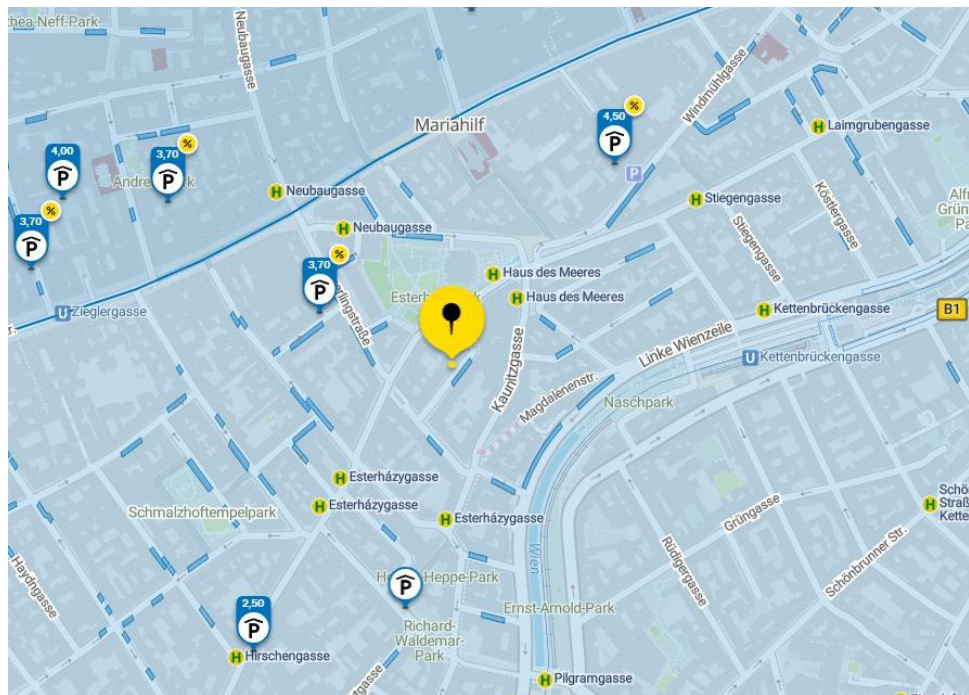
- E1** Wien Westbahnhof
(1,22 km / 1,49 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** Hauptbahnhof
1155, 1158, 120, 169, 200, 227, 261,
7860, 7940, 7941
Wien
(2,03 km / 2,69 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

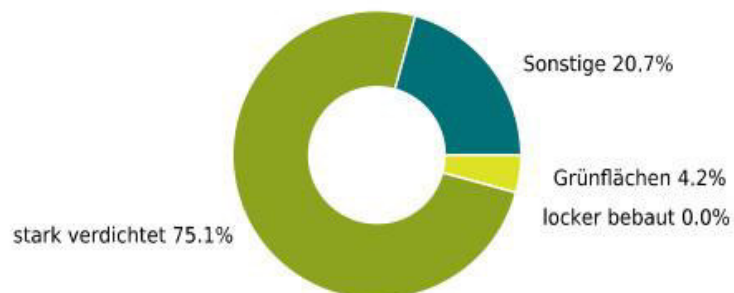
Individual- verkehr Rad



Individual- verkehr PKW

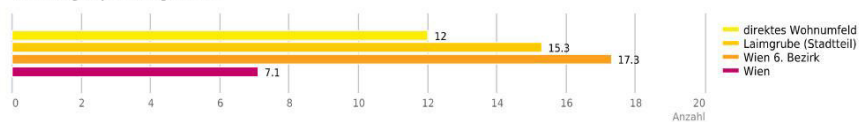


Grünflächen



Bebauungsdichte

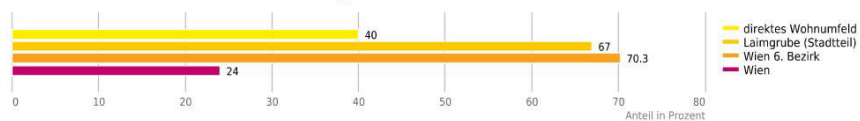
Wohnungen je Wohngebäude



Ein- und Zweifamilienhäuser

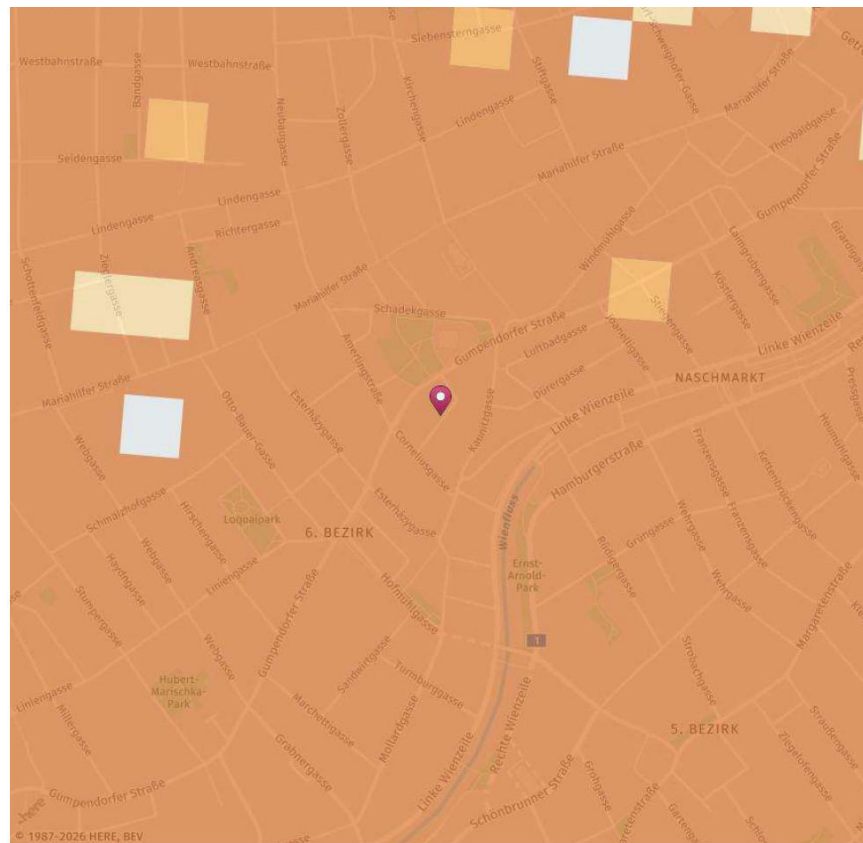


Mehrfamilienhäuser mit 11 und mehr Wohnungen



© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Versorgung Festnetz



Legende

unter 1 Mbit/s
100 bis 1000 Mbit/s

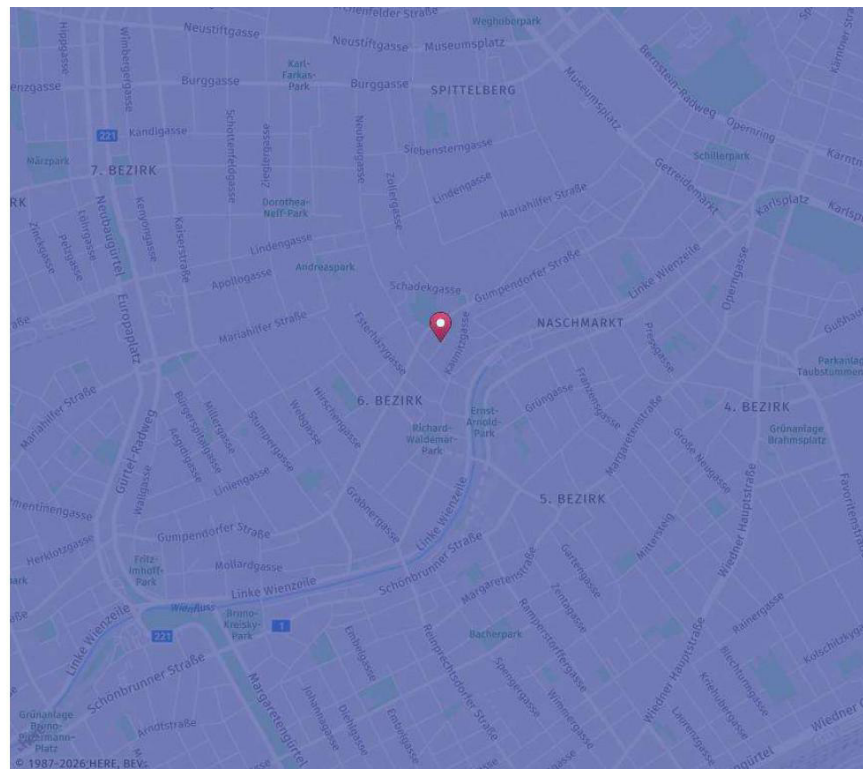
© BMVIT

10 bis 30 Mbit/s
über 1000 Mbit/s

30 bis 100 Mbit/s

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Versorgung Mobilnetz



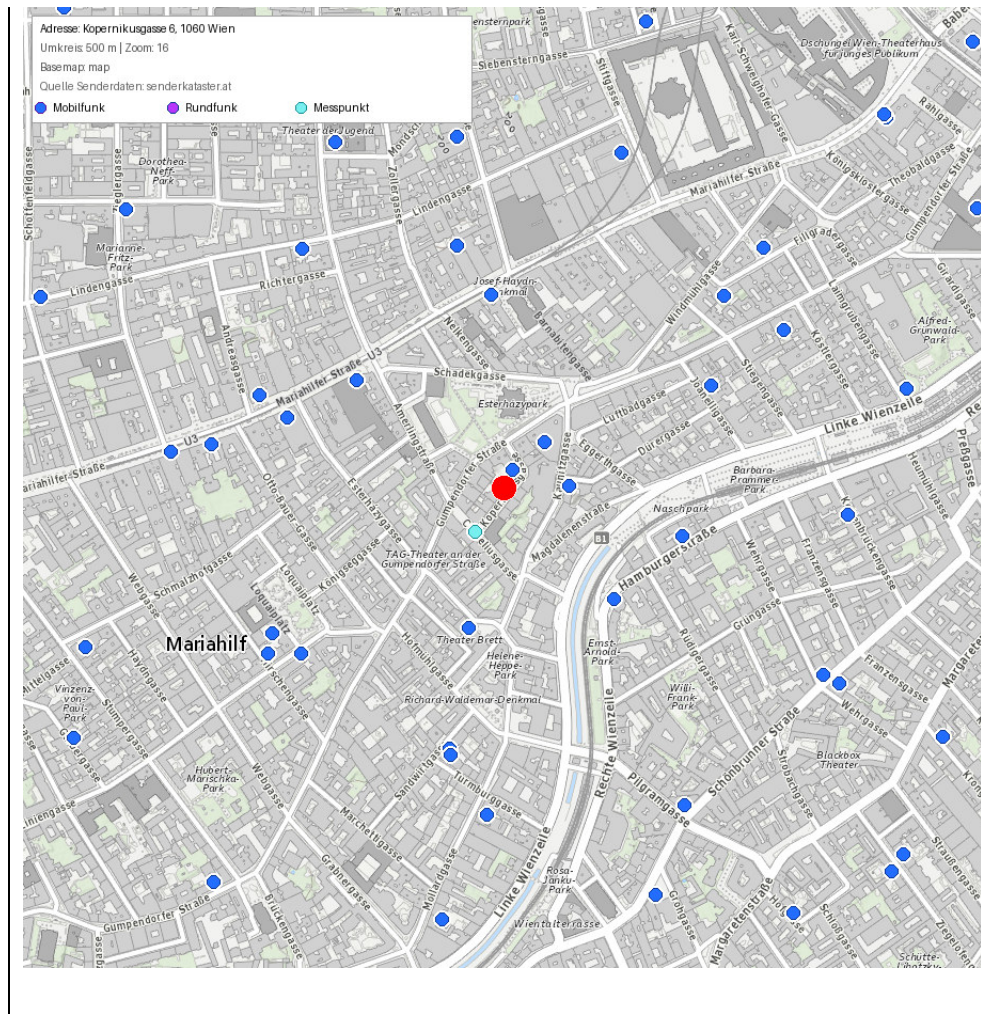
Legende
 unter 2 Mbit/s
 über 100 Mbit/s
 © BMVIT

2 bis 30 Mbit/s

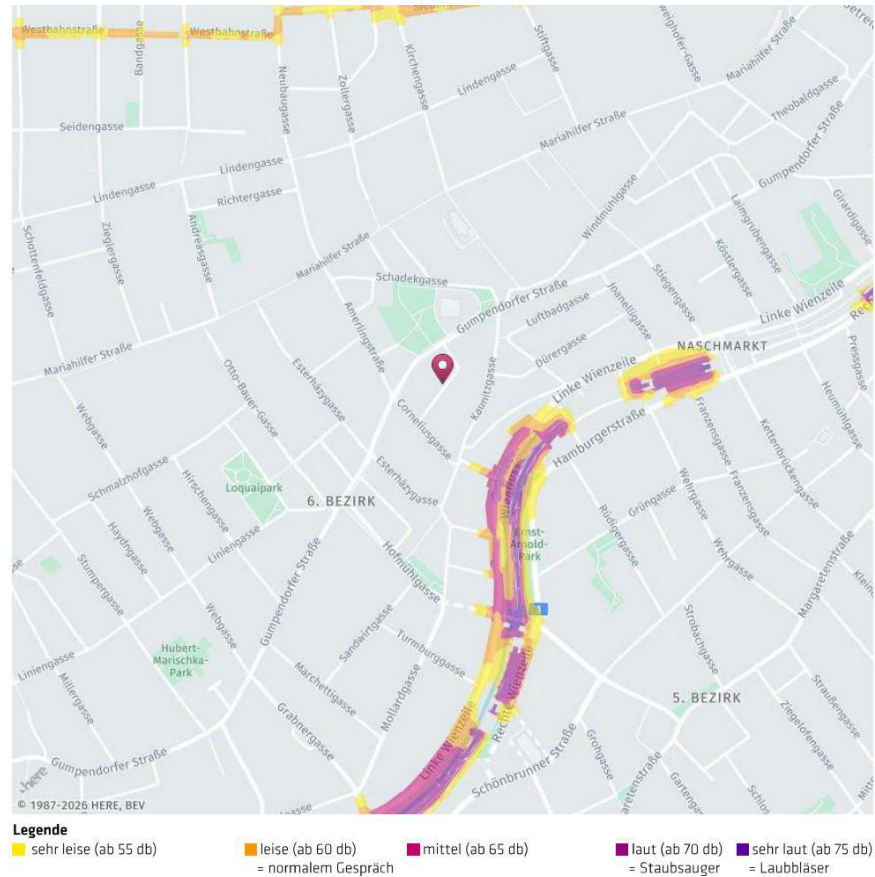
30 bis 100 Mbit/s

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Mobilfunk- kataster



Lärm Straße



(Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt! Die angezeigte Karte enthält außerhalb der vollständig bearbeiteten Ballungsräume nur Lärm von Hauptseisenbahnstrecken mit mehr als 30.000 Zügen/Jahr [das sind rund 80 Züge/Tag]).

Die Lärmdaten wurden von laerminfo.at zur Verfügung gestellt.

© IMMOENVIRO AUSTRIA

Lärm Schiene



(Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt!)

Die Lärmdaten wurden von laerinfo.at zur Verfügung gestellt.

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

2. Rechtlicher Befund

2.1 Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf EINLAGEZAHL 479
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

Letzte TZ 2630/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
485/9	GST-Fläche	454	
	Bauf.(10)	287	
	Bauf.(20)	10	
	Gärten(10)	157	Kopernikusgasse 6

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

3 a 703/2001 8904/2007 Abtretung der Hauptmietzinse (hins. C-LNR 10a)

***** B *****

5 ANTEIL: 90/1006

Doris Ansorge

GEB: 1963-12-14 ADR: Steing. 24/14 1030

b 7023/1994 Kaufvertrag 1994-02-18 Eigentumsrecht

d 13316/1994 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

e 13316/1994 Wohnungseigentum an W top 20

f 8749/1996 Veräußerungsverbot

6 ANTEIL: 91/1006

Birgit Schöffmann

GEB: 1960-09-21 ADR: Salesianerg. 1b 1030

d 13316/1994 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

e 13316/1994 Wohnungseigentum an W top 22

f 2836/1995 IM RANG 9581/1994 Kaufvertrag 1995-02-16 Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 46/1006

Dipl.-Ing. Ernst Holzschuster

GEB: 1959-04-29 ADR: Kopernikusg. 6/18 1070

a 13316/1994 IM RANG 11572/1994 Kaufvertrag 1993-09-25, Urkunde

1994-03-14, Schenkungsvertrag 1994-07-26 Eigentumsrecht

b 13316/1994 Wohnungseigentum an W top 18-19

c 13316/1994 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

d 4336/2002 Belastungs- und Veräußerungsverbot

10 ANTEIL: 46/1006

Mag. Silvia Holzschuster-Koger

GEB: 1964-03-05 ADR: Kopernikusg. 6/18 1070

a 13316/1994 IM RANG 11572/1994 Kaufvertrag 1993-09-25, Urkunde

1994-03-14, Schenkungsvertrag 1994-07-26 Eigentumsrecht

b 13316/1994 Wohnungseigentum an W top 18-19

c 13316/1994 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

d 4336/2002 Belastungs- und Veräußerungsverbot

12 ANTEIL: 6/1006

- Doris Ansorge
GEB: 1963-12-14 ADR: Kopernikusgasse 6/20, Wien 1060
d 13316/1994 Wohnungseigentum an Top 1/Lag
l 8465/2016 IM RANG 5850/2016 Kaufvertrag 2016-05-31 Eigentumsrecht
vorgemerkt
m 10842/2016 Rechtfertigung
- 13 ANTEIL: 5/1006
Dipl.-Ing. Jörg Urlesberger
GEB: 1962-11-08 ADR: Bergmann 8, Graz 8060
c 13316/1994 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
d 13316/1994 Wohnungseigentum an Top 1A/Lag
i 13936/2001 Kaufvertrag 2001-12-12 Eigentumsrecht vorgemerkt
j 2266/2002 Rechtfertigung
- 14 ANTEIL: 39/1006
Dipl.-Ing. Jörg Urlesberger
GEB: 1962-11-08 ADR: Bergmann 8, Graz 8060
c 13316/1994 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
d 13316/1994 Wohnungseigentum an Top 2-3/Wkst
i 13936/2001 Kaufvertrag 2001-12-12 Eigentumsrecht vorgemerkt
j 2266/2002 Rechtfertigung
- 16 ANTEIL: 44/1006
WINEGG Realitäten GmbH (FN 166945h)
ADR: Herrengasse 1-3, Wien 1010
d 13316/1994 Wohnungseigentum an W top 5
j 1182/2006 Kaufvertrag 2005-01-26 Eigentumsrecht
l gelöscht
- 18 ANTEIL: 26/1006
Andrea Nyul
GEB: 1957-06-23 ADR: Pezzlg. 8/5 1170
d 13316/1994 Wohnungseigentum an W top 7
e 10068/1995 IM RANG 11572/1994 Kaufvertrag 1994-12-15 Eigentumsrecht
- 20 ANTEIL: 50/1006
Dr. Franz Allerstorfer
GEB: 1952-04-03 ADR: Marktpl. 22, Feldkirchen 4101
d 13316/1994 Wohnungseigentum an W top 10
l 3788/2006 IM RANG 1890/2006 Kaufvertrag 2006-02-24 Eigentumsrecht
m 2630/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-03-20 für
Treuhänder/in
Dr. Birgit Wittmann geb 1969-12-29
- 21 ANTEIL: 29/1006
Dr. Franz Allerstorfer
GEB: 1952-04-03 ADR: Marktpl. 22, Feldkirchen 4101
d 13316/1994 Wohnungseigentum an W top 11
l 6254/2009 IM RANG 5513/2009 Kaufvertrag 2009-05-15 Eigentumsrecht
- 23 ANTEIL: 55/1006
Irene Wurm
GEB: 1983-03-27 ADR: Weiling 10, St. Florian 4490
d 13316/1994 Wohnungseigentum an W top 13
l 12919/2008 IM RANG 10832/2008 Kaufvertrag 2008-09-30 Eigentumsrecht
- 24 ANTEIL: 106/1006
Michaela Köck
GEB: 1968-07-08 ADR: Kopernikusg. 6/14-15, Wien 1060
d 13316/1994 Wohnungseigentum an W top 14-15
k 8727/2007 Kaufvertrag 2007-08-10 Eigentumsrecht
l 11687/2007 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 27 ANTEIL: 174/2012
Erich Tschokl
GEB: 1953-04-29 ADR: Dörfelstr. 17 1120
a 13316/1994 Wohnungseigentum an W top 21

- b 5953/1995 Veräußerungsverbot
 - c 8839/1997 IM RANG 4302/1997 Kaufvertrag 1997-04-16 Eigentumsrecht
- 30 ANTEIL: 65/2012
 Dipl.-Ing. Ernst Holzschuster
 GEB: 1959-04-29 ADR: Kopernikusg. 6/18 1060
 a 13316/1994 Wohnungseigentum an W top 17
 b 3908/2002 IM RANG 2580/2002 Kaufvertrag 2002-02-26 Eigentumsrecht
 c 3908/2002 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
 d 3908/2002 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 31 ANTEIL: 65/2012
 Mag. Silvia Maria Holzschuster-Koger
 GEB: 1964-03-05 ADR: Kopernikusg. 6/18 1060
 a 13316/1994 Wohnungseigentum an W top 17
 b 3908/2002 IM RANG 2580/2002 Kaufvertrag 2002-02-26 Eigentumsrecht
 c 3908/2002 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
 d 3908/2002 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 32 ANTEIL: 26/1006
 Peter Pal Kristaly
 GEB: 1968-04-21 ADR: Magyari l.u.16, 9600 Sarvar, Ungarn
 a 13316/1994 Wohnungseigentum an W top 6
 c 28372/2012 Kaufvertrag 2012-12-11 Eigentumsrecht
 e 5275/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-06-23 für
 Treuhänder/in Mag. Bertram Schneeberger Rechtsanwalt geb 1975-03-22
- 35 ANTEIL: 31/2012
 Mag. Silvia Maria Holzschuster-Koger
 GEB: 1964-03-05 ADR: Kopernikusg. 6/18 1060
 a 13316/1994 Wohnungseigentum an W top 16
 b 10647/2007 IM RANG 10191/2007 Kaufvertrag 2007-09-24 Eigentumsrecht
 c 10647/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 d 10647/2007 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 36 ANTEIL: 31/2012
 Dipl.-Ing. Ernst Holzschuster
 GEB: 1959-04-29 ADR: Kopernikusg. 6/18 1060
 a 13316/1994 Wohnungseigentum an W top 16
 b 10647/2007 IM RANG 10191/2007 Kaufvertrag 2007-09-24 Eigentumsrecht
 c 10647/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 d 10647/2007 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 37 ANTEIL: 29/1006
 Hannes Michael Schwartz
 GEB: 1984-09-14 ADR: Untere Hauptstraße 54, Weiden am See 7121
 a 13316/1994 Wohnungseigentum an W top 8
 b 9851/2017 IM RANG 9448/2017 Kaufvertrag 2017-10-09 Eigentumsrecht
- 38 ANTEIL: 44/1006
 Constantin Pöttinger
 GEB: 2002-06-09 ADR: Notingerweg 57, 85521 Riemerling, Deutschland
 a 13316/1994 Wohnungseigentum an W top 4
 b 2683/2021 IM RANG 1397/2021 Kaufvertrag 2021-02-05 Eigentumsrecht
- 39 ANTEIL: 60/1006
 Dr. Stephan Piller
 GEB: 1975-04-05 ADR: Beerenwiesweg 3, Bregenz 6900
 a 13316/1994 Wohnungseigentum an W top 9
 b 343/2023 Kaufvertrag 2023-01-10 Eigentumsrecht
- 40 ANTEIL: 31/2012
 Dr. Gábor Rosta
 GEB: 1990-02-18 ADR: Felsőlövért út 53, 9400 Sopron, Ungarn
 a 13316/1994 Wohnungseigentum an W top 12
 b 132/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 41 ANTEIL: 31/2012
 Dr. Dr. Judit Eva Rostane Bakai

GEB: 1963-08-03 ADR: Ungarn, Sopron, Felsöläver Str. 53, HU-9400
a 13316/1994 Wohnungseigentum an W top 12
b 5527/2007 IM RANG 4786/2007 Kaufvertrag 2007-04-27 Eigentumsrecht
c 132/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
***** C *****
7 a 13316/1994 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG
9 auf Anteil B-LNR 27
a 5953/1995 Urkunde 1995-05-10
PFANDRECHT 564.750,--
für Land Wien
b 5953/1995
VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten Land Wien
d 5953/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Allgemeine
Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit beschränkter
Haftung
11 auf Anteil B-LNR 5
a 8749/1996 Urkunde und Pfandurkunde 1996-08-01
PFANDRECHT 555.000,--
für Land Wien
12 auf Anteil B-LNR 5
a 8749/1996
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 6 Abs 4 WWFG 1989 für Land Wien
13 auf Anteil B-LNR 13 14
a 13936/2001 2266/2002 Pfandurkunde 2001-12-05
PFANDRECHT Höchstbetrag 1.820.000,--
für Bank Austria Aktiengesellschaft
b 2853/2002 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
c gelöscht
14 auf Anteil B-LNR 30
a 3908/2002
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Mag. Silvia Maria
Holzschuster-Koger, geb. 1964-03-05
15 auf Anteil B-LNR 31
a 3908/2002
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Dipl.-Ing. Ernst
Holzschuster, geb. 1959-04-29
16 auf Anteil B-LNR 9
a 4336/2002
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Mag. Silvia Maria
Holzschuster-Koger, geb. 1964-03-05
17 auf Anteil B-LNR 10
a 3908/2002
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Dipl.-Ing. Ernst
Holzschuster, geb. 1959-04-29
19 auf Anteil B-LNR 35
a 10647/2007
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Dipl.-Ing. Ernst
Holzschuster, geb. 1959-04-29
20 auf Anteil B-LNR 36
a 10647/2007
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Mag. Silvia Maria
Holzschuster-Koger, geb. 1964-03-05
21 auf Anteil B-LNR 24
a 11687/2007
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT nach Inhalt und Umfang des Punktes
II. Dienstbarkeitsvertrag vom 2007-10-03 für
Köck Norbert, geb. 1939-01-05
Köck Brigitta, geb. 1940-06-24

Seite 4 von 6

- 22 auf Anteil B-LNR 24
a 11687/2007
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Köck Norbert, geb. 1939-01-05
Köck Brigitta, geb. 1940-06-24
- 27 auf Anteil B-LNR 32
a 7364/2017 Darlehens- und Pfandvertrag 2017-07-28
PFANDRECHT EUR 120.000,--
6 % Z p.a. ab 01.08.2018
für Helmut Kohlhauser geb 1949-06-18
- 28 auf Anteil B-LNR 23
a 10315/2018 Pfandurkunde 2018-10-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
für Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen (FN 123110w)
b gelöscht
- 29 auf Anteil B-LNR 32
a 10562/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (94 C 699/19t)
- 30 auf Anteil B-LNR 23
a 10594/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (78 C 696/19h)
- 31 auf Anteil B-LNR 23
a 11345/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (78 C 696/19h)
- 34 auf Anteil B-LNR 16
a 9372/2024 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 3244/2024)
Pfandurkunde 2024-10-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.800.000,--
für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)
b 9372/2024 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 3244/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 297 KG 01002 Alsergrund C-LNR 70
EZ 813 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 110
EZ 316 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 39
EZ 479 KG 01009 Mariahilf C-LNR 34
EZ 675 KG 01010 Neubau C-LNR 91
EZ 710 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 60
- 35 auf Anteil B-LNR 38
a 3517/2025 Pfandurkunde 2025-04-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 288.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
- 36 auf Anteil B-LNR 32
a 4885/2025 Nachtrag zum Darlehens- und Pfandvertrag 2025-05-09
PFANDRECHT EUR 80.000,--
6 % Z p.a., 4 % VZ
für Helmut Kohlhauser geb 1949-06-18
- 37 auf Anteil B-LNR 32
a 6794/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (35 C 965/25k)
b 8249/2025 zwangsweise Pfandrechtsbegründung siehe C-LNR 38
- 38 auf Anteil B-LNR 32
a 8249/2025 Beschluss 2025-09-19
PFANDRECHT vollstr. EUR 699,50
samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss v. 19.9.2025,
Antragskosten EUR 242,10
für Eigentümergemeinschaft der EZ 479, KG 01009 Mariahilf
(68 E 4208/25w)
b 8249/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 siehe C-LNR 37
- 39 auf Anteil B-LNR 32
a 10689/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 699,50
Zinsen/Kosten gem Beschluss 2025-12-04

Seite 5 von 6

für Eigentümergemeinschaft der EZ 479, KG 01009 Mariahilf
(74 E 159/25 y)

- 40 auf Anteil B-LNR 32
a 10950/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (85 C 1087/25 v)

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

2.1.1 Lasten

Die Bewertung erfolgte lastenfrei, dh ohne Berücksichtigung allfälliger grundbücherlicher oder außerbücherlicher Lasten, sofern im Folgenden nicht anders angegeben.

2.2 Wohnungseigentum

Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Grundlage ist der Wohnungseigentumsvertrag vom 8.11.1994 (**Beilage 1** - Wohnungseigentumsvertrag) samt Nutzwertgutachten vom 4.8.1994 (**Beilage 2** - Nutzwertgutachten).

2.3 Baurecht

Das auf der Liegenschaft errichtete Gebäude stammt etwa aus dem Jahr 1869. Anfang der 1990er Jahre wurde das Dachgeschoss ausgebaut und Wohnungseigentum begründet. Auszüge aus dem Bauakt befinden sich in der Beilage (**Beilage 3** - Bauakt).

In gegenständlicher Wohnung wurde ein Badezimmer eingebaut, das baurechtlich nicht bewilligt ist.

2.4 Einheitswertbescheid

Für den Einheitswertbescheid und den Grundsteuermessbescheid für die Liegenschaft siehe (**Beilage 4** - Einheitswertbescheid).

3. Beschreibung der Liegenschaft

3.1 Gebäude

Das gegenständliche Objekt ist ein mehrgeschossiges Wohngebäude in Altbauausführung (Baujahr laut Angabe 1869) in geschlossener Bauweise mit straßenseitiger Hauptfassade und hofseitigen Gebäudeteilen. Die straßenseitige Fassade ist verputzt und gegliedert ausgeführt (u.a. Gesimse bzw. Zierelemente sowie profilierte Fensterfaschen) und vermittelt insgesamt einen gepflegten Gesamteindruck. Der Hauseingang erfolgt über ein massives, zweiflügeliges Portal mit Oberlichte; die Eingangssituation ist funktional.

Die Allgemeinflächen (Eingangsbereich/Stiegenhaus) sind überwiegend hell gehalten und weisen eine übliche Ausführung mit verputzten und gestrichenen Wand- und Deckenflächen auf; im Durchgangsbereich sind altbautypische Zier-/Stuckelemente erkennbar. Der Kellerbereich ist altbautypisch massiv ausgeführt (u.a. Sichtmauerwerk, Gewölbe-/Bogenbereiche) und weist einfache, zweckmäßige Oberflächen auf. Der Innenhof ist

befestigt ausgebildet und wird u.a. als Standort für Abfallbehälter genutzt; eine darüberhinausgehende Hofgestaltung ist nicht ersichtlich.

Ein Personenaufzug ist im Gebäude grundsätzlich vorhanden. Für die konkret zu bewertende Wohnung im Halbparterre ist der Personenaufzug jedoch nicht nutzbar (kein direkter, barrierearmer Zugang zur Einheit). Weitere bauliche oder technische Ausstattungsmerkmale (z.B. Dachausbildung, Fensterkonstruktionen im Detail, Haustechnik, Stellplätze) waren im Zuge der Besichtigung nicht Gegenstand der Beurteilung bzw. konnten nicht abschließend festgestellt werden.

3.2 Hausverwaltung / Aktuelle Geschehnisse

3.2.1 Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird von der Hausverwaltung Immobilienverwaltung Ingrid Aust Inh. Mag.(FH) Karin Fommer-Aust besorgt.

3.2.2 Rücklage

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt der Rücklagenstand per 14.06.2026 EUR 14.750,00.

3.2.3 Aktuelles

Im Rahmen der Hausversammlungen wurden wiederholt Erhaltungs- und Sanierungsthemen der Liegenschaft behandelt, insbesondere Wassereintritte im Dachgeschoss, Maßnahmen an Dach-/Terrassen- bzw. Fensteranschlüssen sowie daraus resultierende Folgearbeiten in einzelnen Wohnungseigentumsobjekten. Bereits 2018 wurden u.a. Liftmaßnahmen (Steuerung/Schlüsselsperre) sowie Sanierungen an Straßenfassade/Sockel und Abdichtungsarbeiten am Dach als notwendige Erhaltungsarbeiten thematisiert und die Veranlassung entsprechender Maßnahmen mehrheitlich festgelegt. In der Versammlung 2022 wurde festgehalten, dass Folgearbeiten nach Dachsanierungen (insbesondere Top 20/Top 22) von der Gebäudeversicherung mit der Begründung von Allmählichkeitsschäden nicht übernommen wurden und daher grundsätzlich der Eigentümergemeinschaft zuzuordnen sind; zugleich wurden offene Punkte zur Umsetzung/Angebotseinholung sowie weitere Erhaltungsfragen (u.a. Kellerfeuchte/Balkonthemen) erörtert. 2024 wurden neben Abrechnungsthemen laufende Erhaltungsfragen (u.a. Liftbetriebskosten und Organisation der Betriebskontrollen, Bauwerksbuch, einzelne Schadensfälle) sowie die Umsetzung des Dachflächenfenstertauschs in Top 21 behandelt; außerdem wurde festgehalten, dass Folgearbeiten in Top 22 weiterhin nicht abschließend erledigt sind und die Hausverwaltung zur Schadensbegrenzung weitere Schritte veranlasst.

Anscheinend in Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Wintergartens liegt eine schriftliche Verpflichtungserklärung (03/2016) des Eigentümers vor, wonach Instandhaltung, Wartung, Reparaturen sowie sämtliche damit verbundenen Arbeiten und Folgekosten vom Errichter (inkl. Rechtsnachfolgern) zu tragen sind und die Eigentümergemeinschaft dadurch nicht belastet werden soll. Aus den übergebenen Unterlagen ergibt sich nicht, ob dafür die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer vorliegt oder ob es nur diese einseitige Verpflichtungserklärung gibt.

Die letzten drei Hausversammlungsprotokolle und Vorausschauen der Hausverwaltung befinden sich in der Beilage (**Beilage 5** - Informationen HV).

3.2.4 Sonstiges

Nach Auskunft der Hausverwaltung gibt es ein außerbücherliches Darlehen, dessen Tilgung mit 10.2019 begonnen hat – die Laufzeit beträgt 10 Jahre, die Darlehensannuität wird entsprechend der aktuellen Rate (derzeit gesamt EUR 515,24) den Darlehensnehmern vorgeschrieben – die Aushaftung beträgt per 12/2025 ca. EUR 22.200,-.

3.3 Bewirtschaftungskosten

Vorschreibung	1/2026		Rechnung 26/0606/VS00005		1.01.2026
Rücklage	34,79	0%	30,79 m2	von	1141,47
Betriebskosten	59,34	10%	30,79 m2	von	1141,47
Darlehen	24,36	0%			
Netto gesamt	118,49				
10% USt	5,93				
Summe	EUR	124,42			
=====					

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 206060400000

3.4 Nutzflächenaufstellung

Auszug aus dem Nutzwertgutachten:

PART.	Top 6/Whg	30,79*0,850	26,171 NW	26	26/1006
-------	-----------	-------------	-----------	----	---------

Nachvermessungen durch den Sachverständigen erfolgten nicht. Es wird von einer Nutzfläche von 30,79 m² ausgegangen. Diese Fläche legt auch die Hausverwaltung den Vorschriften zugrunde.

3.5 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde von der Hausverwaltung mit dem Hinweis, die Wohnungseigentümer hätten einen solchen nicht beauftragen wollen, nicht übermittelt.

3.6 Beschreibung des Wohnungseigentumsobjekts

Die Wohnung Top 6 liegt im Halbparterre und ist über das Stiegenhaus erreichbar. Der Zugang erfolgt über eine klassische, massiv wirkende Wohnungseingangstüre. Der Vorraum ist funktional ausgebildet und mit keramischem Bodenbelag (Fliesen) versehen.

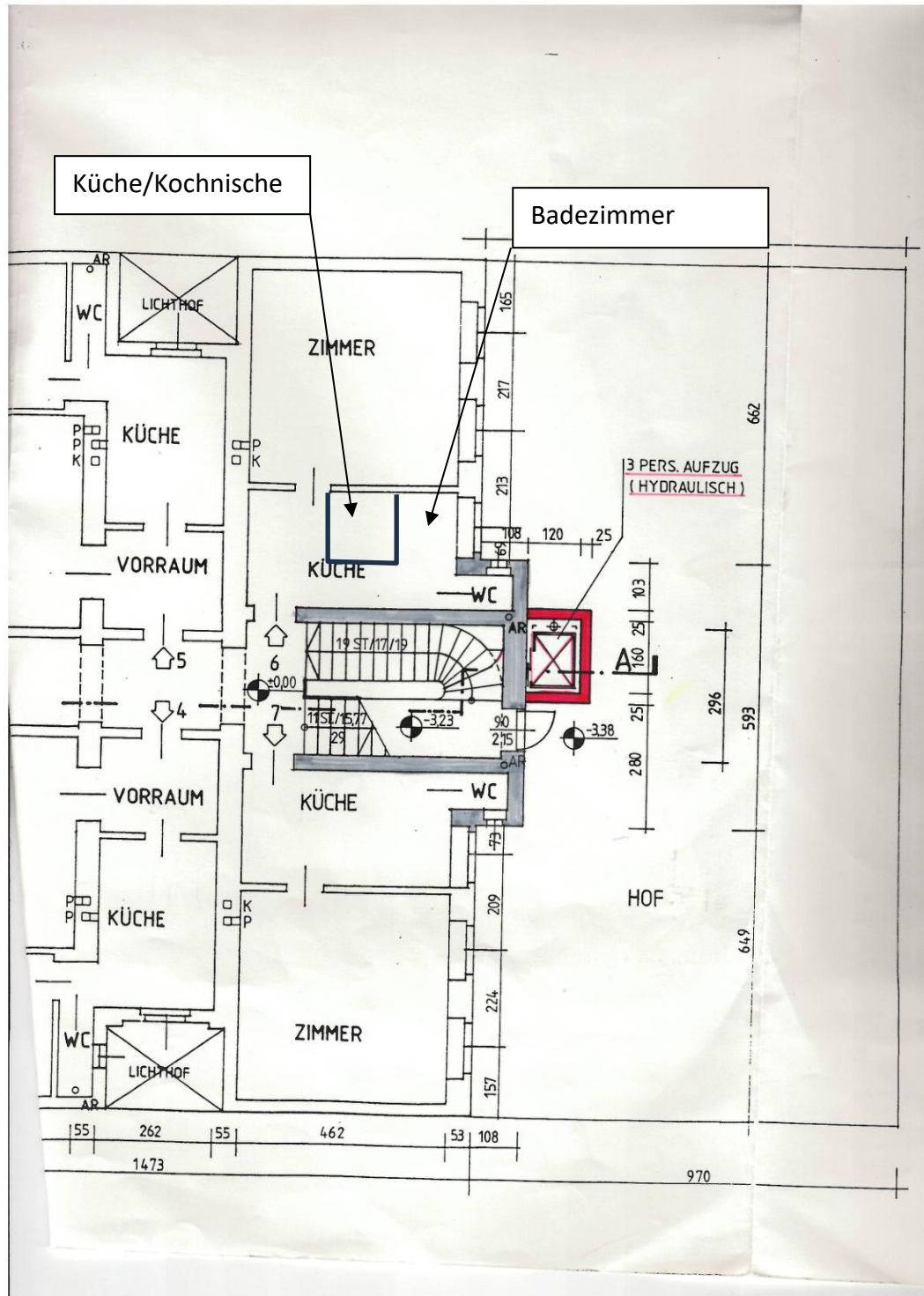
Der Hauptraum ist als Wohn-/Aufenthaltsraum ausgeführt und wirkt durch die Raumhöhe großzügig. In diesem Bereich ist ein Holzparkettboden (Stab-/Schiffbodenoptik) vorhanden. Die Wand- und Deckenflächen sind überwiegend glatt ausgeführt und hell gestrichen. Im Wohnraum ist eine eingezogene Galerieebene (Hochbett-/Staubebene) vorhanden, die über eine Holzleiter erschlossen wird; diese Konstruktion nutzt die Raumhöhe zur zusätzlichen Nutzfläche. Die Belichtung erfolgt über Fenster in den Innenhof; die Fenster sind mit innenliegenden Vorhängen versehen. Heizkörper (Radiatoren) sind unter den Fenstern angeordnet.

Die Küche ist als kompakte, separat angeordnete Kochnische ausgeführt und mit einem Fliesenboden ausgestattet. Vorhanden ist eine einfache Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Arbeitsplatte und Edelstahlspüle; die Ausstattung entspricht einer zweckmäßigen Standardausführung.

Das WC ist getrennt ausgeführt und über den Vorraumbereich zugänglich. Die Oberflächen sind verflies (Wand- und Bodenfliesen), das WC ist wandhängend ausgeführt; ein Handtuchheizkörper ist vorhanden. Links neben dem WC ist durch die Errichtung der Kochnische/Küche ein Badezimmer entstanden.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gebrauchten, jedoch gepflegten Zustand mit überwiegend funktionaler, einfacher Ausstattungsqualität; Hinweise auf gravierende Schäden waren im Zuge der Besichtigung nicht feststellbar. Durch die Lage im Hochparterre wirkt die Wohnung eher dunkel.

3.6.1 Grundriss



Die zeichnerische Darstellung von Küche und Bad sind nicht maßstabsgetreu und dienen nur der Veranschaulichung.

3.6.2 Bestandverhältnisse/Nutzung

Das Objekt wirkte im Zeitpunkt der Besichtigung unbewohnt, allerdings voll eingerichtet und bewohnbar. Anzeichen eines Bestandverhältnisses lagen nicht vor. Ein solches kann freilich nicht ausgeschlossen werden, da es mehrere Gründe dafür geben kann, warum eine Wohnung aktuell nicht regelmäßig bewohnt wirkt.

4. Fotodokumentation



Ansicht Kopernikusgasse



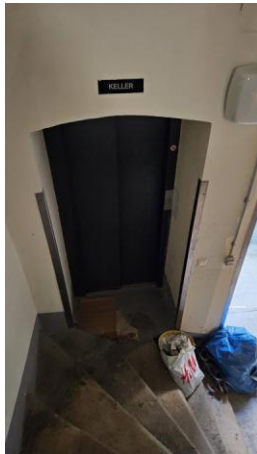
Hauseingang



Gegensprechanlage



Ca 7 Stufen bis zum Wohnungsniveau



Abgang(!) zum Keller und Aufzug



Keller



Hofansicht



Hof



Wohnungseingangstür



Vorraum, Blick zum Badezimmer und WC



Badezimmer



WC



Badezimmer



Heiztherme (nicht überprüft)



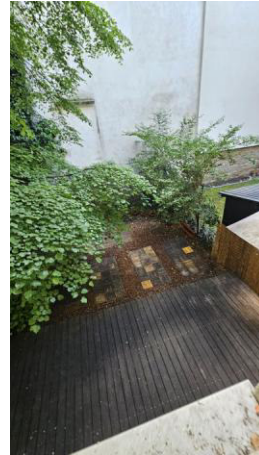
Wohn/Schlafrum



Küche/Kochnische



Blick in den Innenhof



Innenhof (ruhig)



Hochbett



Wohnraum



Elektroverteiler

IV. Gutachten

1. Bewertungsmethode

Ziel der vorliegenden Begutachtung ist es, den Wert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile im Sinne des erteilten Bewertungsauftrags zu ermitteln. Die gegenständliche Bewertung berücksichtigt neben den eingangs bereits beschriebenen Grundlagen insbesondere:

- alle Informationen, die der Sachverständige von Seiten des Auftraggebers in schriftlicher oder mündlicher Form erhalten hat;
- die Ergebnisse der Befundaufnahme vor Ort;
- den Bau- und Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes;
- die allgemeine sowie spezifische Lage am Immobilienmarkt.

Allfällige Wertminderungen durch Altlasten, Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft negativ beeinflussende Bodenverhältnisse wurden dem Sachverständigen nicht zur Kenntnis gebracht. Eine diesbezügliche Recherche war nicht Gegenstand des Auftrages und wurde daher nicht durchgeführt. Derartige Wertminderungen können belastbar nur durch umfangreiche Bodenuntersuchungen geeigneter Fachleute festgestellt werden. Erst auf Basis eines solchen spezialisierten Bodenanalysegutachtens könnte ein entsprechender Wertminderungsbetrag für die gegenständlichen Liegenschaftsanteile berechnet und in Abzug gebracht werden.

1.1 Methodik und Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Wertes von Immobilien sieht die gutachterliche Praxis normierte und anerkannte Verfahren vor. Gemäß den Vorgaben der ÖNORM B 1802-1 kommen hierfür primär das Vergleichswert-, Ertragswert-, Sachwert-, Discounted-Cash-Flow- (DCF) sowie das Residualwertverfahren zur Anwendung.

Die Auswahl des für den konkreten Bewertungsfall sachadäquaten Verfahrens obliegt dem Sachverständigen und richtet sich nach dem Bewertungszweck, der Objektart sowie den im redlichen Geschäftsverkehr (Markt) üblichen Gepflogenheiten. Aus dem rechnerischen Ergebnis des gewählten Verfahrens wird der Wert stichtagsbezogen abgeleitet, wobei dieser Betrag vor dem Hintergrund der aktuellen Marktverhältnisse stets kritisch zu würdigen ist.

Während bei der Anwendung des Vergleichs- und Ertragswertverfahrens die stichtagsbezogenen Marktverhältnisse idR bereits bei der Wahl der bewertungsrelevanten

Faktoren (z.B. Vergleichspreise, Mieten) berücksichtigt werden, verlangt das Sachwertverfahren eine explizite Marktanpassung. Gemäß § 7 LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) sowie den Vorgaben der ÖNORM ist daher zwingend eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Dies bedeutet, dass vom rein substanziellen Ergebnis des Sachwertverfahrens – abhängig von der jeweiligen Situation am Immobilienmarkt – Zu- oder Abschläge erfolgen können, um den tatsächlichen Verkehrswert/Marktwert zu ermitteln.

Sollte zur fundierten Wertableitung die Anwendung mehrerer Verfahren geboten sein, so wird der finale Wert gutachterlich aus einer Gesamtschau der Ergebnisse unter Berücksichtigung der realen Marktverhältnisse abgeleitet. Eine bloße rechnerische Gewichtung (Durchschnittsbildung) der unterschiedlichen Verfahrensergebnisse entspricht dabei nicht dem anerkannten Stand der Technik.

Gegenständlich erfolgt die Wertermittlung durch das Sachwertverfahren, wobei Eingangsparameter wie die Bodenwerte mittels Vergleichswertverfahren ermittelt werden.

2. Vergleichswertverfahren

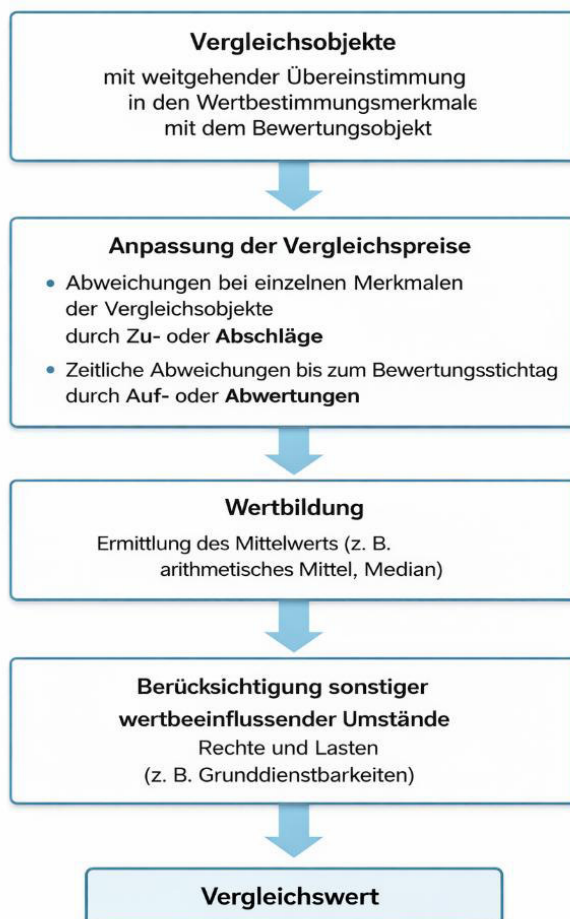
Gem § 4 Abs 1 LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache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

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für ausreichend vergleichbare Liegenschaften erzielt wurden. Es ist die primäre Methode zur Bestimmung von Bodenwerten und zur Bewertung unbebauter Grundstücke.

Die herangezogenen Vergleichsobjekte müssen in ihren wertbestimmenden Merkmalen weitgehend mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen. Da in der Praxis Immobilien jedoch selten vollkommen identisch sind, werden bestehende Unterschiede in den Eigenschaften (z.B. Grundstücksgröße, Mikrolage) sowie allgemeine Marktschwankungen zwischen dem Kauf- und dem Bewertungsstichtag durch fundierte Anpassungen ausgeglichen.

Transaktionen, die offensichtlich durch ungewöhnliche Verhältnisse (z.B. Verkäufe unter Verwandten oder Notverkäufe) beeinflusst wurden, bleiben unberücksichtigt, es sei denn, diese Einflüsse lassen sich exakt beziffern und bereinigen. Stehen im direkten Umfeld zum Bewertungsstichtag nicht ausreichend Transaktionsdaten zur Verfügung, wird der Suchradius – unter Berücksichtigung der entsprechenden Marktdynamik – auf vergleichbare Gebiete ausgeweitet.

Das Ablaufschema für das Vergleichswertverfahren iSd ÖNORM B-1802 kann wie folgt dargestellt werden:



3. Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Wert einer Liegenschaft vor allem dann abgeleitet, wenn die Eigennutzung bzw. der Substanzgedanke im Vordergrund steht. Dabei wird die Liegenschaft in ihre wesentlichen Wertbestandteile zerlegt und anschließend wieder zu einem Gesamtergebnis zusammengeführt. Ausgangspunkt ist die getrennte Ermittlung von Bodenwert und Bauwert sowie – soweit relevant – des Wertes sonstiger Bestandteile und des Zubehörs. Der so ermittelte Sachwert ist im Hinblick auf die konkreten Marktverhältnisse zu beurteilen und gegebenenfalls durch eine Marktanpassung an den Verkehrswert/Marktwert heranzuführen.

Der Bodenwert wird in der Regel aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet (Vergleichswertansatz); dabei sind auch Aufschließungskosten angemessen zu berücksichtigen. Der Bauwert orientiert sich am Neubauwert der baulichen Anlagen, der aus marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag (bezogen auf eine geeignete Bezugsgröße wie Fläche oder Raumeinheit) ermittelt wird. Von diesem Neubauwert werden anschließend die Wertminderungen abgezogen, die sich insbesondere aus dem Alter (unter Ansatz von wirtschaftlicher Gesamt- und Restnutzungsdauer), aus Mängeln, Schäden oder rückgestautem Reparaturbedarf sowie aus einem verlorenen Bauaufwand ergeben können (z. B. wenn Ausführung, Grundriss- oder Raumkonzept, Überdimensionierungen oder besondere Zweckbindungen am Markt nicht in vollem Ausmaß honoriert werden).

Ergänzend können sonstige Bestandteile (etwa besondere Ausstattungen, Außenanlagen oder Einrichtungen) und gegebenenfalls Zubehör mit einem eigenen Wertansatz berücksichtigt werden, soweit diese Positionen nicht bereits im Bauwert enthalten sind. Die Summe aus Bodenwert, (um Wertminderungen bereinigtem) Bauwert und allfälligen sonstigen Bestandteilen ergibt den Sachwert, der abschließend auf seine Marktkonformität geprüft und – falls erforderlich – wertmäßig an das Marktgeschehen angepasst wird.

Der Sachwert ergibt sich somit im Wesentlichen aus nachfolgenden Komponenten:

Bodenwert

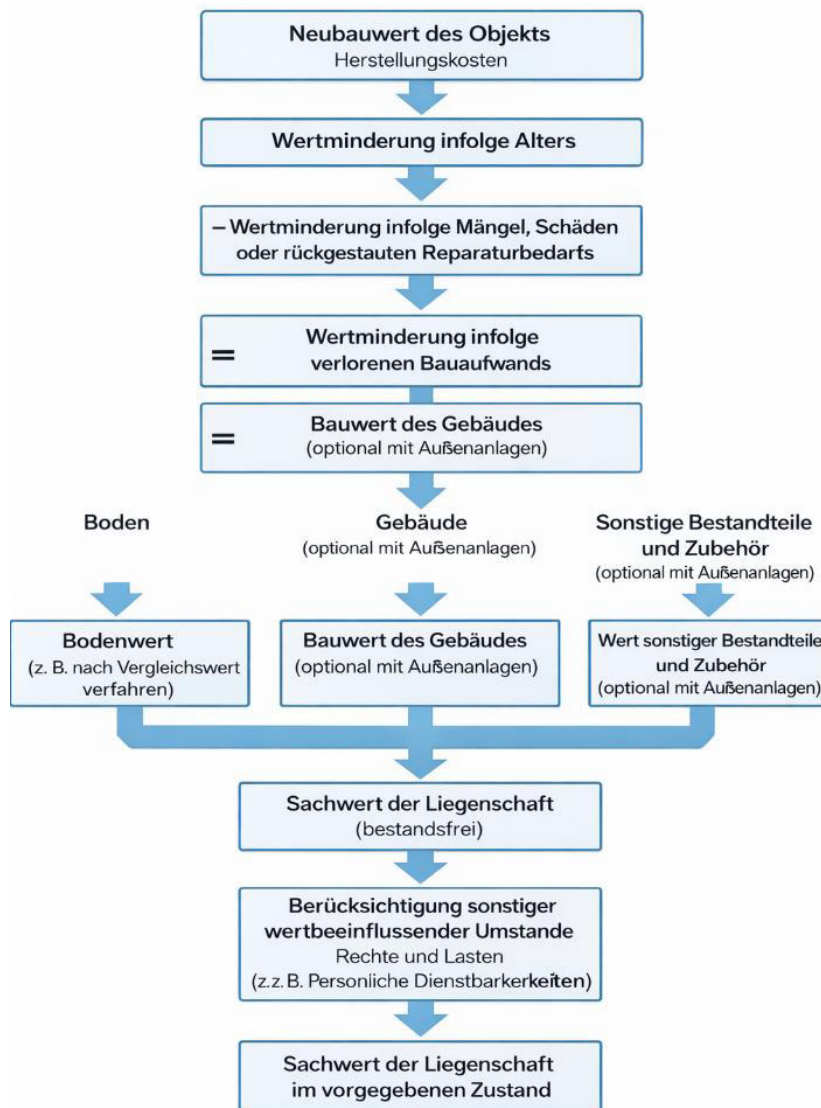
+ Herstellungskosten der baulichen Anlagen

- Korrektur wegen des Gebäudealters

- Korrektur wegen sonstiger Umstände

= Sachwert

Das Ablaufschema für das Sachwertverfahren kann wie folgt dargestellt werden:



3.1 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung erfolgt grundsätzlich im Vergleichswertverfahren oder – wenn zu wenige valide Vergleichswerte zur Verfügung stehen – im Residualwertverfahren.

3.1.1 Vergleichswerte

Folgende Vergleichswerte wurden nach Berücksichtigung von Korrekturfaktoren für Bewertungsstichtag, Lage und Größe herangezogen:

Bodenwertermittlung

Adresse	Jahr	Nutzfläche	KP/m ²	Korr	GKA
1060 Wien, Apollogasse	2019	5 652,00	2 786,62	-5,00%	2 647,29
1060 Wien, Mollardgasse	2019	3 282,00	2 658,44	+5,00%	2 791,36
1080 Wien Piaristengasse	2017	3 117,00	2 057,11	+20,00%	2 468,53
1070 Wien Ziglgasse	2016	1 604,00	1 629,24	+25,00%	2 036,55
Mittelwert					2 485,93
Bodenwert gerundet					2 490,00

3.2 Gebäudewert

3.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise oder Quadratmeterpreise ermittelt. Dazu kann ein pauschaler Betrag für allfällige Außenanlagen addiert werden.

Ausgangsbasis sind die vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten Richtwerte für Herstellungskosten abgeleitet aus dem mehrgeschoßigen Wohnbau. Die Werte verstehen sich pro Quadratmeter Nutzfläche inklusive Umsatzsteuer und Nebenkosten je nach Ausstattungsqualität. Die Ausstattungsqualität wurde in drei Standards geteilt und mit den Qualitätsstufen „normal (1)“, „gehoben (2)“, „hochwertig (3)“ bezeichnet. Diese Qualitätsstufen haben zusammengefasst folgende Eigenschaften:

- a) Ausstattungsqualität normal (1)
Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)
- b) Ausstattungsqualität gehoben (2)
Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf
- c) Ausstattungsqualität hochwertig (3)
Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

Ausstattungsqualitäten konkreter meist älterer Bewertungsgegenstände, die an sich aufgrund der Gegebenheiten nicht einmal in die Qualitätsstufe (1) einzustufen sind, werden nicht bei den Herstellkosten, sondern bei der Alterswertminderung und Zustandswertminderung berücksichtigt.

Herstellkosten				
Bundesland	Stadt (städtischer Bereich)			Zu/Abschlag Land/Stadt
	normal	gehoben	hochwertig	(%)
Wien	3 300,00	4 000,00	5 300,00	0%
Niederösterreich	2 900,00	3 600,00	4 300,00	-20%
Burgenland	2 600,00	3 200,00	3 700,00	-25%
Oberösterreich	2 700,00	3 400,00	3 900,00	-15%
Salzburg	3 000,00	3 900,00	4 500,00	-10%
Steiermark	2 700,00	3 200,00	3 700,00	-15%
Kärnten	2 700,00	3 100,00	3 700,00	-20%
Tirol	3 600,00	4 000,00	4 500,00	0%
Vorarlberg	3 800,00	4 100,00	5 000,00	5%
Österreich (Medianwert)	2 900,00	3 600,00	4 300,00	

Erläuterungen zu den Herstellungskosten (Auszug)

Kategorie	Position	Ansatz / Hinweis
Enthalten		
Enthalten	bauliche Aufschließung	ca. 2 % – 10 % (Aufschläge auf die Bauwerkskosten)
Enthalten	Planungs- und Projektnebenleistungen	ca. 7 % – 20 % (Aufschläge auf die Bauwerkskosten)
Enthalten	Umsatzsteuer	20 %
Nicht enthalten		
Nicht enthalten	überdurchschnittliche Raumhöhen (z. B. Altbauten)	ca. 5 % – 15 %
Nicht enthalten	sonstige Aufschließung	nach Bedarf
Nicht enthalten	Erschwernisse	nach Bedarf
Nicht enthalten	Einrichtung	nach Bedarf
Nicht enthalten	Außenanlagen	nach Bedarf
Nicht enthalten	Finanzierung (anteilig)	nach Bedarf
Nicht enthalten	Reserven	nach Bedarf
Ergänzende Angaben	Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus)	können einen Aufschlag erfordern: bis zu 30 %
	Großprojekte	können einen Abschlag erfordern: bis zu –10 %
	Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z. B. Keller)	Aufwand im Verhältnis zu Hauptgeschoßen: ca. 40 % bis 70 %
	(Tief-)Garagen	Aufwand im Verhältnis zu Hauptgeschoßen: ca. 20 % bis 50 %

Ausgehend von den Empfehlungen für Herstellkosten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs kann für gegenständliches Objekt von Herstellkosten iHv EUR 3 465,00 pro m² Nutzfläche ausgegangen werden.

3.2.2 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer stellt die Anzahl der Jahre dar, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer müssen die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlage berücksichtigt werden. Die Restnutzungsdauer ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen.

3.2.3 Zustandswertminderung

Mittels Zustandsbenotung können zusätzlich zur Alterswertminderung Besonderheiten des aktuellen Zustands abgebildet werden und mittels zusätzlichen Abschlags berücksichtigt werden.

Zustandswertminderung nach Heideck		
Zustand	Zustandsnote	Abschlag %
Neuwertig, mängelfrei	1,00	0,00%
	1,25	0,04%
geringfügige Instandhaltungen erforderlich	1,50	0,32%
	1,75	1,07%
Normal erhalten, übliche Instandhaltungen	2,00	2,40%
	2,25	4,78%
etwas Instandhaltungsrückstau	2,50	8,09%
	2,75	12,53%
Deutlicher Instandhaltungsrückstau	3,00	18,17%
	3,25	25,03%
Teilweise Erneuerungen erforderlich	3,50	33,09%
	3,75	42,28%
Umfangreiche Erneuerungen erforderlich	4,00	52,49%
	4,25	63,57%
Massive Erneuerungen erforderlich	4,50	75,32%
	4,75	87,54%
Abbruchreif	5,00	100,00%

3.2.4 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Mängel an Gebäuden, die auf fehlerhafte Bauweisen oder Bauplanungen zurückgeführt werden können. Bauschäden sind Schäden als Folge von Baumängeln oder mangelhafter Instandhaltung.

3.2.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sollten diese Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwerts und des Bauwerts der baulichen Anlagen sowie der Wertminderung wegen Alters und der wegen Baumängel und -schäden Berücksichtigung gefunden haben, können Kriterien wie ungünstige Lageverhältnisse, unwirtschaftlicher Aufbau, Reparaturanstau und Investitionsbedarf, Denkmalschutz einen weiteren Abschlag rechtfertigen.

4. Berechnungen

4.1 Sachwertverfahren

Sachwertermittlung

Bodenwert

Bodenwert	Fläche m ²	EUR/m ²	EUR
Anteilig	30,79	2 490,00	76 667,10
Bodenwert anteilig			76 667,10

Gebäudewert

Neuherstellung	Kategorie		
Ausgangswert pro m ² Nfl gemäß SV-Empf	1	3 300,00	
Index	5%		
Anpassung Qualität	0%		
Mängel	0%		
Angepasster Wert	5%	3 465,00	

Nutzfläche	m ²	Faktor	NHK	
Wohnflächen (innen)	30,79	100%	3 465,00	106 687,35
Sonstige	0,00	0%	0,00	0,00
Außenanlagen pauschal				0,00
Herstellkosten gesamt				106 687,35

abzüglich Alterswertminderung (nach Ross)

Baujahr tatsächlich		1869	
Baujahr fiktiv		2001	
Bewertungsjahr		2026	
rechnerisches Baualter	A	25	
Gesamtnutzungsdauer	GND	100	
Restnutzungsdauer	RND	75	
Alterswertminderung %		15,63	-16 669,90
Zwischenwert			90 017,45

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)

Zustandsnote	2	
Zustandswertminderung %	2,40%	-2 160,42
Gebäudewert		87 857,03

abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände

anteiliges außerbüchliche Darlehen	-572,76
Zwischensumme	-572,76

Sachwert

Gebäudewert	87 284,27
Bodenwert	76 667,10
Sachwert	163 951,37

5. Plausibilisierung

Zur Plausibilisierung wurden Vergleichstransaktionen von Wohnungen in örtlicher Nähe erhoben.

5.1 Vergleichswerte

Folgende Vergleichswerte wurden erhoben und nach Anpassung für Stichtag, Größe, Konfiguration und Lage der weiteren Berechnung zugrunde gelegt:

Vergleichswerte							
Liegenschaft	KP EUR	Jahr	Wfl	Freifl	Garten	pro m ² Wfl	pro m ² gew Fläche
1 Linke Wienzeile	685 000,00	2022	113,77	5,47	0,00	6 020,92	5 879,58
2 Turmburggasse	240 000,00	2023	42,00	9,00	0,00	5 714,29	5 161,29
3 Kopernikusgasse	320 000,00	2021	54,21	0,00	0,00	5 902,97	5 902,97
4 Kopernikusgasse	400 000,00	2026	54,21	0,00	0,00	7 378,71	7 378,71
5 Mollardg	280 000,00	2025	58,09	0,00	0,00	4 820,11	4 820,11
6 Mollardg	175 000,00	2025	33,57	0,00	0,00	5 212,99	5 212,99

Anpassung der Vergleichswerte							
Liegenschaft	Ausgang EUR/m ²	Korrekturfaktor					Angepasster Vglwert pro m ²
		A	B	C	D	Summe	
1 Linke Wienzeile	5 879,58	+/- 0,00%	+/- 0,00%	-15,00%	+/- 0,00%	-15,00%	4 997,64
2 Turmburggasse	5 161,29	+/- 0,00%	+/- 0,00%	-10,00%	+/- 0,00%	-10,00%	4 645,16
3 Kopernikusgasse	5 902,97	+/- 0,00%	+5,00%	-5,00%	+/- 0,00%	0,00%	5 902,97
4 Kopernikusgasse	7 378,71	+/- 0,00%	+/- 0,00%	-15,00%	+/- 0,00%	-15,00%	6 271,91
5 Mollardg	4 820,11	+/- 0,00%	+/- 0,00%	-5,00%	+/- 0,00%	-5,00%	4 579,10
6 Mollardg	5 212,99	+/- 0,00%	+/- 0,00%	-5,00%	+/- 0,00%	-5,00%	4 952,34
Arithmetischer Mittelwert							5 224,85
Vergleichswert gerundet							5 220,00

Korrekturfaktoren

A Stichtag
Zeitlicher Abstand zum Bewertungstag

C Grundstückseigenschaften
Größe/Konfiguration
Bebaubarkeit
Bodenbeschaffenheit
Stockwerkslage
Hangneigung
AufschlieBungszustand

B Objektmerkmale
Baujahr/Alter/Restnutzungsdauer
Nutzinheiten/Nutzfläche
Raumorganisation
Ausstattung/Gebäudetechnik
Art der zulässigen Nutzung
Bau- und Ausstattungszustand

D Lageverhältnisse
Ortslage
Verkehrslage
Wohn- bzw Geschäftslage
Nahversorgung/Dienstleistungen
Umfeld
Immissionslage

Der ermittelte Vergleichswert bestätigt das Ergebnis im Sachwertverfahren.

6. Ergebnis Verkehrswert

Der oben ermittelte Wert unter Berücksichtigung einer allfälligen Marktanpassung entspricht dem Verkehrswert. Gegenständlich ist eine Marktanpassung erforderlich, da das eingebaute Badezimmer nicht baubewilligt ist und dafür zumindest eine Bauanzeige einzubringen ist.

Ergebnis		
Sachwert		163 951,37
Marktanpassung	-2,50%	-4 098,78
Angepasster Wert		159 852,59
Verkehrswert gerundet		160 000,00

Aufgrund obiger Überlegungen beträgt der Verkehrswert von 26/1006 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W top 6 der Liegenschaft EZ 479 KG 01009 Mariahilf (Kopernikusgasse 6, 1060 Wien) per 30.04.2026 geldlastenfrei und gerundet

EUR 160 000,00

Wien, am 26.06.2026

Der allgemein gebildete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

Dr Rudolf Hauswirth
 LL.M (UNSW) MAS MRICS
 Sachverständiger für Immobilien

V. Beilagen

Beilage 1 | Wohnungseigentumsvertrag

Beilage 2 | Nutzwertgutachten

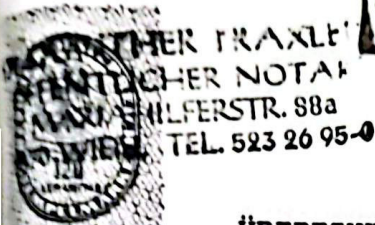
Beilage 3 | Bauakt

Beilage 4 | Einheitswertbescheid

Beilage 5 | Informationen HV

Beilage 1 Wohnungseigentumsvertrag

1014we.kv



13316/94

Angezeigt am 18. NOV. 1994 u. unter B.R.P. verbucht
461.576:
Finanzamt für Gebühren u.
Verkehrssteuern in Wien

120 120

ÜBEREINKOMMEN ZUR BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen

- 01) Klaus und Weber Gesellschaft m.b.H.,
1190 Wien, Nußdorfer Lände 29-33
- 02) Ansorge Doris, geb. 14.12.1963
1030 Wien, Steingasse 24/14
- 03) Mag. Karl Gerhard Gründler, geb. 27.2.1952
1010 Wien, Franz Josefs Kai 29
- 04) Weinelt Marlies, geb. 6.9.1970
1070 Wien, Neubaugasse 52/42
- 05) Dipl.Ing. Peter Weinelt, geb. 17.4.1966
1070 Wien, Neubaugasse 52/42
- 06) Dipl.Ing. Ernst Holzschuster, geb. 29.4.1959
1070 Wien, Kopernikusgasse 6/18
- 07) Mag.phil. Silvia Maria Holzschuster-Koger, geb. 5.3.1964
1070 Wien, Kopernikusgasse 6/18
- 08) Dr. Gertraud Reheis, geb. 19.2.1945
1040 Wien, Margaretenstraße 5

sämtliche bürgerliche bzw. außerbürgerliche Miteigentümer der
Liegenschaft EZ 479 des Grundbuches 01009 Mariahilf, GrundstücksNr.
485/9 Baufläche, Grundstücksadresse Kopernikusgasse 6 wie folgt:

I)

Die Vertragsschließenden sind zu den in der angeschlossenen Tabelle
in der Spalte 3 eingetragenen ideellen Anteilen außerbürgerliche
bzw. bürgerliche Miteigentümer an der oben bezeichneten
Liegenschaft. Da alle Miteigentümer an dieser Liegenschaft
Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes begründen
wollen, ist es notwendig, die derzeitigen Miteigentumsanteile zu
berichtigen bzw. auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen, und zwar
auf die in der Entscheidungen des Magistrates der Stadt Wien, MA
50, zentrale Schlichtungsstelle, vom 4.8.1994, Zahl: MA 50 - Schli
1/94 festgesetzten und in der Spalte 4 der angeschlossenen Tabelle
eingetragenen Anteile.

Die bürgerlichen und außerbürgerlichen Miteigentümer sind mit der
genannten Entscheidung der zentralen Schlichtungsstelle
einverstanden und erklären ausdrücklich, daß gegen diese
Entscheidung das Gericht bisher weder angerufen wurde, noch
angerufen wird.

II)

Sämtliche Kosten und Gebühren, die aus Anlaß der Errichtung und
grundbücherlichen Durchführung dieses Übereinkommens entstehen,
tragen alle Vertragsparteien im Verhältnis ihrer Anteile.

III)

Sämtliche Miteigentümer erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß aufgrund dieses Übereinkommens im Sinne des § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes und des § 136 des Grundbuchgesetzes in der EZ 479 des Grundbuches 01009 Mariahilf GrundstücksNr. 485/9 Baufläche, Grundstücksadresse Kopernikusgasse das berichtigte Eigentumsrecht für die in der Spalte 2 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen natürlichen und juristischen Personen, zu den in der Spalte 4 der Tabelle ersichtlichen Anteil einverleibt werde, und daß die Eintragung über die bisherigen Eigentumsrechte in dieser Einlage gelöscht werden.

Die Berichtigung und die Zustimmung zur Berichtigung erfolgt unentgeltlich.

IV)

Die Vertragsschließenden sind Eigentümer der in der Tabelle in der Spalte 1 bezeichneten Wohnungen, Geschäftsräumlichkeiten und sonstigen selbständigen Einheiten, deren Größe, Ausstattung und Lage sich aus der oben zitierten Entscheidung der zentralen Schlichtungsstelle ergibt.

V)

Im Sinne des obengenannten Wohnungseigentumsgesetzes räumen sich die Vertragsschließenden gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der angeschlossenen Tabelle bezeichneten Wohnungen - also das Wohnungseigentumsrecht ein.

VI)

Sämtliche Miteigentümer geben somit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß in Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ 479 des Grundbuches 01009 Mariahilf, GrundstücksNr. 485/9 Baufläche, Grundstücksadresse Kopernikusgasse 6 die Beschränkung ihres Miteigentumsanteiles durch das mit diesem Vertrag wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Miteigentümers des Miteigentumsanteiles, mit denen es verbunden ist, einverleibt werde. Hinsichtlich der in der Tabelle genannten Ehegatten gilt die Erklärung für das gemeinsame Wohnungseigentum gem. § 12 Abs. 1 WEG 1975 und umfaßt auch die Verbindung der Miteigentumsanteile dieser Ehegatten gem. § 9 WEG 1975.

VII)

Festgehalten wird, daß die Benützung des im Hause errichteten Liftes lediglich jenen Miteigentümern zusteht, die sich an den Kosten der Errichtung des Liftes beteiligen oder beteiligt haben. Diese Miteigentümer haben jedoch auch alleine die Kosten für den Betrieb und die Erhaltung der Aufzugsanlage im Verhältnis der Wohnnutzfläche ihrer Eigentumswohnungen zu tragen.

VIII)

Soweit dieses Übereinkommen keine anderslautenden Bestimmungen enthält, gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

IX)

Jeder Wohnungseigentümer ist auch berechtigt, in den ihm verbleibenden Wohnungen oder selbständigen Räumlichkeiten Umbauten vorzunehmen, soweit die Rechte anderer Miteigentümer nicht beeinträchtigt werden.

Hier erklären die übrigen Wohnungseigentümer, diesen Baumaßnahmen schon jetzt zuzustimmen und die erforderlichen Erklärungen und Eingaben zu fertigen.

Festgehalten wird jedoch, daß die Kosten für all diese Maßnahmen durch denjenigen zu tragen sind, der die entsprechenden Umbauten vornimmt.

X)

Die Rechte der Mit- bzw. Wohnungseigentümer beschränken sich nur auf die von ihnen erworbenen Wohnungen und sonstigen selbständigen Einheiten. Die Firma Klaus und Weber Gesellschaft m.b.H. ist und bleibt hinsichtlich der anderen Teile der Liegenschaft und des darauf errichteten Teile des Hauses ausschließlich und alleine nutzungs- und verfügungsberechtigt. Die Firma Klaus und Weber Gesellschaft m.b.H. ist somit insbesondere auch berechtigt, die übrigen Bestandteile des Hauses auszubauen, baulich zu verändern etc., dies ohne daß den anderen Wohnungseigentümern daraus irgendwelche Rechte erwachsen.

XI)

Die die Wohnungseigentümer treffenden Betriebs- und Verwaltungskosten werden vereinbarungsgemäß nicht nach Liegenschaftsanteilen sondern nach den Nutzflächen verrechnet.

Dieser abweichende Aufteilungsschlüssel ist als schriftliche Vereinbarung zwischen allen Wohnungseigentümern nach § 19 WEG 1975 anzumerken.

Die Wohnungseigentümer erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung zu nachstehenden Eintragungen ob der in der Einleitung genannten Liegenschaft:

In der Aufschrift:

- 1) die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums

Im Eigentumsblatte:

- 2) ob den in der Tabelle in Spalte 4 (vier) angeführten Miteigentumsanteilen die Einverleibung des mit diesen Miteigentumsanteilen untrennbar verbundenen Wohnungseigentums an den in der Spalte 1 (eins) bezeichneten selbständigen Räumlichkeiten

Im Lastenblatte:

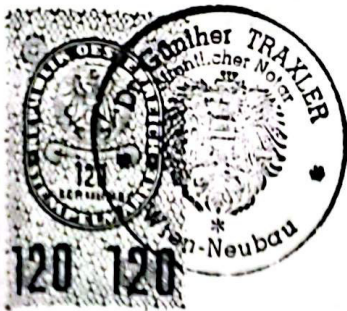
- 3) die Anmerkung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 19 Abs. 3 WEG im Sinne des Punktes XI) dieses Vertrages.

top/Bezeichnung	Miteigentümer	bish. Miteigent. Anteil	100%
1	2	3	4
Kellergechoß:			
Top 1/Lag	Klaus und Weber Gesellschaft m.b.H.	724/984	6
Top 1A/Lag	"	"	5
Top 2-3/Wkst	"	"	39
Parterre:			
Top 4/Whg	"	"	44
Top 5/Whg	"	"	44
Top 6/Whg	"	"	26
Top 7/Whg	"	"	26
1. Stock:			
Top 8/Whg	Dr. Gertraud Reheis	33/984	29
Top 9/Whg	Klaus und Weber Gesellschaft m.b.H.	724/984	60
Top 10/Whg	"	"	50
Top 11/Whg	"	"	29
2. Stock:			
Top 12/Whg	"	"	31
Top 13/Whg	"	"	55
Top 14-15/Whg	"	"	106
3. Stock:			
Top 16/Whg	"	"	31
Top 17/Whg	"	"	65
Top 18-19/Whg+Balkon	Dipl.Ing. Ernst Holzschuster	44/984	46
Top 18-19/Whg+Balkon	Mag.phil. Silvia Maria Holzschuster-Koger	44/984	46
Dachgechoß:			
Top 20/Whg+Galerie+			
Terrasse+Dachgarten	Doris Ansorge	47/984	90
Top 21/Whg+Galerie+Terrasse	Dipl.Ing. Peter Weinelt	23/984	87/2012
Top 21/Whg+Galerie+Terrasse	Marlies Weinelt	23/984	87/2012
Top 22/Whg+Galerie+			
Terrasse+Dachgarten	Mag. Gerhard Karl Gründler	46/984	91

Wien, am 8.11.1994

[Handwritten signature]

Klaus und Weber Gesellschaft



Dr. GÜNTHER TRAXLER
ÖFFENTLICHER NOTAR
MARIAHILFERSTRASSE 95
1070 WIEN, TEL. 612 26 95-0

120 120

B.R.Z. 3712/1994

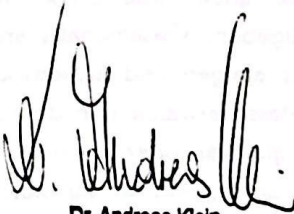
Die Echtheit der Unterschrift -----

- 1.) des Herrn Diplomkaufmann Gerhard G r ö m e r , als
alleinzeichnungsberechtigter Geschäftsführer der Firma
Klaus und Weber Gesellschaft m.b.H., mit dem Sitze in
1190 Wien, Nußdorfer Lände 29-33, und -----
 - 2.) des Herrn Doktor Gerd H ö l l e r l , Rechtsanwalt,
1060 Wien, Mariahilferstraße 95,-----
- wird bestätigt. -----

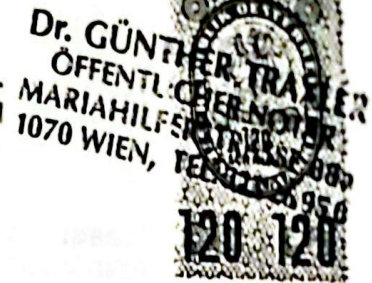
Gleichzeitig wird bestätigt, daß Herr Diplomkaufmann
Gerhard G r ö m e r am achten November eintausendneun -
hundertvierundneunzig berechtigt war, die im Firmenbuch
des Handelsgerichtes Wien zur Zahl FN 77339 i eingetragene
Firma Klaus und Weber Gesellschaft m.b.H., mit dem Sitze
in Wien, allein zu vertreten. Im Firmenbuch habe ich heute
Einsicht genommen. -----

W i e n , am achten November eintausendneunhundertvier-
undneunzig (8.11.1994) -----




Dr. Andreas Klein
als
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Günther Traxler
Wien - Neubau

13316/94



NACHTRAG ZUM KAUFVERTRAG
vom 25.9.1992, angezeigt beim Finanzamt für
Gebühren und Verkehrsteuern am 8.10.1992...
zu BRP 435667/92

Angezeigt am 23. JULI 1994 2. Notar R.R.
408706
Verkehrsteuern in Wien

eschlossen zwischen

us und Weber Gesellschaft m.b.H.
10 Wien, Hohe Warte 7a

; Verkäuferin einerseits und

rn Dipl.Ing. Ernst Holzschuster, geb. 29.4.1959
35 Unterkohlstätten Nr. 4

s Käufer andererseits wie folgt:

I.

t Kaufvertrag vom 25.9.1992, angezeigt beim Finanzamt für
bühren und Verkehrsteuern in Wien am 8.10.1992 zu BRP 435667
t die Verkäuferin 90/786-stel Miteigentumsanteile der
egenschaft EZ 479 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01009
riahilf, Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien, bestehend aus dem
undstückNr. 485/9 Baufläche, Grundstücksadresse Kopernikusgasse
an Herrn Dipl.Ing. Ernst Holzschuster, geb. 29.4.1959,
erkauft.

eser Kaufvertrag wird dahingehend abgeändert bzw. berichtigt,
ab die vertragsgegenständlichen Anteile anstatt 90/786-stel
teigentumsanteile 88/984-stel Miteigentumsanteile betragen.

er genannte Vertrag wird somit abgeändert, sodaß nachstehende
ertragspunkte wie folgt lautet:

I.

Vertragsgegenstand

ertragsgegenstand sind 88/984-stel Miteigentumsanteile an der
legenschaft EZ 479 des Grundbuches der Katastralgemeinde 01009
riahilf, Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien, bestehend aus dem
rundstückNr. 485/9 Baufläche, Grundstücksadresse Kopernikusgasse

Dieser ideelle Miteigentumsanteil entspricht dem Verhältnis der Wohnungsflächen zur gesamten Nutzfläche, wobei für den nicht ausgebauten Dachboden 160 m² in Ansatz gebracht werden. Für den Dachbodenausbau werden vorläufig 139/984-stel Miteigentumsanteile festgesetzt (setzt sich zusammen aus 19,12 m² für die als gewidmete Fläche und fiktive 120 m² Dachbodenausbau).

Verkauft und gekauft wird somit ein ideeller Miteigentumsanteil in der Größe von 88/984-stel an der in der Präambel genannte Liegenschaft. Gekauft und verkauft wird dieser Miteigentumsanteil, um Wohnungseigentum zu begründen.

Bis zur Begründung von Wohnungseigentum ist mit diesen ideellen Miteigentumsanteilen das ausschließliche Nutzungsrecht an der Wohnung top.Nr. 18. verbunden.

II.

Die Firma "Klaus und Weber Gesellschaft m.b.H." - im folgenden kurz Verkäuferin genannt - verkauft und übergibt an Herrn Ernst Holzschuster, geb. 29.4.1959 - im folgenden kurz Käufer genannt - und dieser kauft und übernimmt die im vorgenannten Vertragspunkt bezeichneten 88/984-stel Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 479 des Grundbuches der Katastralgemeinde 0109 Mariahilf, Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien, bestehend aus dem GrundstückNr. 485/9 Baufläche, Grundstücksadresse Kopernikusgasse 6, und zwar ins Eigentum.

XV.

Die Verkäuferin, die Firma "Klaus und Weber Gesellschaft m.b.H." erteilt hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß aufgrund dieses Vertrages, ohne ihr weiters Zutun ob der in ihrem Alleineigentum stehenden Liegenschaft EZ 479 des Grundbuches der Katastralgemeinde 0109 Mariahilf, Gerichtsbezirk Innere Stadt Wien, bestehend aus dem GrundstückNr. 485/9 Baufläche, Grundstücksadresse Kopernikusgasse 6,

- 1) das Eigentumsrecht für Dipl.Ing. Ernst Holzschuster, geb. 29.4.1959 zu 88/984-stel Miteigentumsanteilen einverleibt werden könne und möge;
2. ob den unter lit. 1. genannten Anteilen gemäß § 24a WEG 1975 die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes an der Wohnung top.Nr. 18 an Dipl.Ing. Ernst Holzschuster, geb. 29.4.1959 abgegeben wird.

Wien, am 14. März 1994



Ernst Holzschuster



B.R.Z. 724/1994

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Doktor Gerd
H ö l l e r l , geboren am vierzehnten November ein-
tausendneunhundertzweiundvierzig, Rechtsanwalt, 1060
Wien, Mariahilferstraße 95, wird hiemit bestätigt.--
W i e n , am vierzehnten März eintausendneunhundert-
vierundneunzig.-----



Dr. Andreas Kien
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. ...

1/K

13316/94

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Friedrich-Schmidt-Platz 4, 1. Stock
Tel.: 40 00/902976 od. 90289 DW
Telefax: 4000 99 90280
DVR: 0000191

MA 50 - Schli 1/94
Wien 6, Kopernikusgasse 6

Wien, 4.8.1994

Neufestsetzung der Nutzwerte
gemäß §§ 3 u. 5 des WEG 1975

E n t s c h e i d u n g

Spruch:

Gemäß §§ 3 Abs. 1 und 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl.Nr. 417/75, zuletzt geändert durch BGBl.Nr. 800/93, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 MRG über Antrag der Miteigentümer Klaus & Weber Ges.m.b.H., Mag. Karl Gerhard Gründler sowie Doris Ansorge, alle vertreten durch Siegfried Judex, bezüglich der Liegenschaft in Wien 6, Kopernikusgasse 6, EZ. 479, Kat.Gem. Mariahilf wie folgt:

Die Nutzwerte gemäß § 5 WEG 1975 der folgenden selbständigen Objekte werden im Sinne des § 3 Abs. 2 Z 3 WEG 1975 neu festgesetzt:

Geschoß/ Tür Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche	Nutz- wert/m ²	Einzel/Gesamt Nutzwert
---------------------	--------------------	-----------------	------------------------------	---------------------------

laut Blatt 2 und 3,

Gemäß § 3 Abs. 3 WEG 1975 wird festgestellt, daß die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte der Liegenschaft durch die gegenständliche Neufestsetzung der Nutzwerte der obigen selbständigen Objekte nunmehr -1006- beträgt.

Durch diese Entscheidung ist die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle MA 50 - Schli 1/92 vom 24.2.1992 insoweit durch diese Entscheidung eine Abänderung eintritt, infolge des neuen Sachverhaltes gegenstandslos geworden.

Ermittlung der Nutzwerte

Geschoß	Top Nr./ Bestands- gegenstand	Nutzwert	Liegenschafts- anteil
KG	Top 1/Lag	NW 6	6/1006
KG	Top 1A/Lag	NW 5	5/1006
KG	T 2-3/Wkst	NW 39	39/1006
PART.	Top 4/Whg	NW 44	44/1006
PART.	Top 5/Whg	NW 44	44/1006
PART.	Top 6/Whg	NW 26	26/1006
PART.	Top 7/Whg	NW 26	26/1006
1. STOCK	Top 8/Whg	NW 29	29/1006
1. STOCK	Top 9/Whg	NW 60	60/1006
1. STOCK	Top 10/Whg	NW 50	50/1006
1. STOCK	Top 11/Whg	NW 29	29/1006
2. STOCK	Top 12/Whg	NW 31	31/1006
2. STOCK	Top 13/Whg	NW 55	55/1006
2. STOCK	T14-15/Whg	NW 106	106/1006
3. STOCK	Top 16/Whg	NW 31	31/1006
3. STOCK	Top 17/Whg	NW 65	65/1006
3. STOCK	T18-19/Whg	NW 91	91/1006
	Balkon	NW 1	92/1006

DG	Top 20/Whg			
	Galerie	NW	85	
	Terrasse	NW	2	
	Dachgarten	NW	3	90/1006
DG	Top 21/Whg			
	Galerie	NW	84	
	Terrasse	NW	3	87/1006
DG	Top 22/Whg			
	Galerie	NW	86	
	Terrasse	NW	2	
	Dachgarten	NW	3	91/1006

Summe aller Gesamtnutzwerte : 1006

Summe aller Liegenschaftsanteile: 1006/ 1006

Begründung:

Mit der im Spruche genannten Entscheidung vom 24.2.1992 St. Schli 1/92 wurden die Nutzwerte gemäß §§ 3 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG 1975), BGBl.Nr. 417, für die gegenständliche Liegenschaft festgesetzt.

Von den im Spruche genannten Einschreibern wurde wegen Änderungen ein Antrag auf Neufestsetzung der Nutzwerte gemäß §§ 3 (2) 1,2,3 und 5 WEG 1975 gestellt. Alle übrigen Parteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Es handelt sich um folgende Änderungen:

Ausbau des Dachgeschosses, Lifteinbau sowie Wohnungsumbau

Der staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker und gerichtlich beeidete Sachverständige Arch. Winfried K. Schmidt hat in seiner Funktion als Sachverständiger mit Gutachten vom 3.8.1994 die Nutzwerte der geänderten Objekte samt allfälligen Zuschlägen neu ermittelt, bzw. einzelne Objekte oder Zubehöriteile nicht bewertet, sofern diesbezüglich Anträge vorlagen.

Auf Grund dieses Sachverhaltes war wie im Spruche zu entscheiden.

Die Liegenschaft:

1060 Wien
KOPERNIKUSGASSE 6
EZ: 479
GST.NR.: 485/9
KAT.GEM.: MARIAHILF

besteht laut Gutachten des Arch. Mag. Winfried Schmidl vom 02-08-1994 gemäß §12 Abs.2 Z.2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975 BGBl.Nr.417/1975 (Wohnungseigentumsgesetz 1975 - WEG 1975) aus 22 selbständige Räumlichkeiten.

Hievon wurden 20 selbständige Räumlichkeiten bewertet.

Diese gliedern sich wie folgt auf:

<u>Selbständige Einheit</u>	<u>Anzahl</u>	<u>bewertet</u>	<u>nicht bewertet</u>
Wohnung	17	17	0
Werkstätte	1	1	0
Lager	2	2	0
Abstellraum	2	0	2

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende den selbstständigen Einheiten zuzuordnende Liegenschaftsteile gemäß §1 Abs. 2 WEG 1975, die laut nachstehender Tabelle bewertet wurden:

<u>Zuordnungsteil</u>	<u>Anzahl</u>
Terrasse	3
Balkon	1
Dachgarten	2

VORBEMERKUNG:

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt.

Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Vernachlässigung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975). Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

LEGENDE:

Whg.....Wohnung

Lag.....Lager

Wkst.....Werkstätte

Ermittlung der Regelnutzwerte

PARTERRE	0,90
1. STOCK	1,00
WERKSTÄTTE	0,60
LAGER	0,40
GALERIE	0,60
DACHGARTEN	0,20
TERRASSE TOP 21	0,25
TERRASSE	25% des zugehörigen WNW
BALKON	25% des zugehörigen WNW

Abstriche:

A1	7,5%	für überwiegende Straßenlage
A2	2,5%	für Hoflage
A3	2,5%	für fehlenden Vorraum
A4	2,5%	für Wohnküche
A5	10,0%	für schräge Wände und Dff im Dg
A6	5,0%	für teilweise Straßenlage

Zuschläge:

Z1	5,0%	für Bad im Wohnungsverband
Z2	15,0%	für Terrassen- /Dachgartenwohnung
Z3	2,5%	für zusätzliches Wc im Wohnungsverband

Ermittlung der Nutzwerte

Geschoß	Top Nr./Bestands- gegenstand	Nutzwert / m ²	Abstriche- Zuschläge	Nutzwert / m ²
---------	---------------------------------	---------------------------	-------------------------	---------------------------

RNW = 1,00

KG	Top 1/Lag	0,40		0,400
KG	Top 1A/Lag	0,40		0,400
KG	Top 2-3/Wkst	0,60		0,600
PARTERRE	Top 4/Whg	0,90	-A1	0,825
PARTERRE	Top 5/Whg	0,90	-A1	0,825
PARTERRE	Top 6/Whg	0,90	-A2-A3	0,850
PARTERRE	Top 7/Whg	0,90	-A2-A3	0,850
1. STOCK	Top 8/Whg	1,00	-A2-A3	0,950
1. STOCK	Top 9/Whg	1,00	-A1	0,925
1. STOCK	Top 10/Whg	1,00	-A1	0,925
1. STOCK	Top 11/Whg	1,00	-A2-A3	0,950
2. STOCK	Top 12/Whg	1,00	-A2-A3	0,950
2. STOCK	Top 13/Whg	1,00	-A1	0,925
2. STOCK	T 14-15/Whg	1,00	-A6+Z1+Z3	1,025
3. STOCK	Top 16/Whg	1,00	-A2-A3	0,950
3. STOCK	Top 17/Whg	1,00	-A1	0,925
3. STOCK	T 18-19/Whg	1,00	-A6+Z1	1,000
DG	Top 20/Whg	1,00	-A4-A5-A6 +Z1+Z2	1,025
DG	Top 21/Whg	1,00	-A1-A4-A5 +Z1+Z2	1,000
DG	Top 22/Whg	1,00	-A4-A5-A6 +Z1+Z2	1,025

Ermittlung der Nutzwerte

Geschoß	Top Nr./ Bestands- gegenstand	Nutzfläche * Einzelnutzwert	Nutzwert	Nutzwert	Liegenschafts- anteil	
KG	Top 1/Lag	15,98*0,400	6,392	NW	6	6/1006
KG	Top 1A/Lag	12,68*0,400	5,072	NW	5	5/1006
KG	T 2-3/Wkst	66,36*0,600	39,816	NW	39	39/1006
PART.	Top 4/Whg	54,21*0,825	44,723	NW	44	44/1006
PART.	Top 5/Whg	54,21*0,825	44,723	NW	44	44/1006
PART.	Top 6/Whg	30,79*0,850	26,171	NW	26	26/1006
PART.	Top 7/Whg	30,79*0,850	26,171	NW	26	26/1006
1. STOCK	Top 8/Whg	31,37*0,950	29,801	NW	29	29/1006
1. STOCK	Top 9/Whg	65,69*0,925	60,763	NW	60	60/1006
1. STOCK	Top 10/Whg	54,21*0,925	50,144	NW	50	50/1006
1. STOCK	Top 11/Whg	31,37*0,950	29,801	NW	29	29/1006
2. STOCK	Top 12/Whg	32,87*0,950	31,226	NW	31	31/1006
2. STOCK	Top 13/Whg	59,95*0,925	55,454	NW	55	55/1006
2. STOCK	T14-15/Whg	103,52*1,025	106,108	NW	106	106/1006
3. STOCK	Top 16/Whg	32,87*0,950	31,226	NW	31	31/1006
3. STOCK	Top 17/Whg	70,94*0,925	65,619	NW	65	65/1006
3. STOCK	T18-19/Whg	91,77*1,000	91,770	NW	91	
	Balkon	5,43*0,244	1,325	NW	1	92/1006

DG	Top 20/Whg	67,27*1,025	68,952			
	Galerie	28,38*0,600	<u>17,028</u>			
			85,980	NW	85	
	Terrasse	8,69*0,256	2,225	NW	2	
	Dachgarten	17,89*0,200	3,578	NW	3	90/1006
DG	Top 21/Whg	70,24*1,000	70,240			
	Galerie	23,76*0,600	<u>14,256</u>			
			84,496	NW	84	
	Terrasse	13,05*0,250	3,262	NW	3	87/1006
DG	Top 22/Whg	67,65*1,025	69,341			
	Galerie	28,72*0,600	<u>17,232</u>			
			86,573	NW	86	
	Terrasse	8,70*0,256	2,227	NW	2	
	Dachgarten	18,15*0,200	3,630	NW	3	91/1006

Summe aller Gesamtnutzwerte : 1006

Summe aller Liegenschaftsanteile: 1006/ 1006

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Mitteilung:

Unbeschadet der Zustellung an Wohnungseigentumsbewerber, Mit- oder Wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentumsorganisator gemäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 jedem Wohnungseigentumsbewerber und Miteigentümer den Nutzwert seines Objektes samt allfälligem Zubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus für den einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

Ergeht an:

- 1) Herrn
Siegfried Judex

Preysinggasse 37
1150 Wien

(2-fach)

- 2) zum Akt



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Ehrenhofer

Hochachtungsvoll
Für den Abteilungsleiter:

Referent: Podkowicz, VO
Telefon: 40 00/90283DW

Dr. Heindl
Senatsrat

13316/94-2

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Friedrich-Schmidt-Platz 4, 1. Stock
Telefon: 40 00/90276 oder 90289 DW
Telefax: 4000 99 90280
DVR: 0000191

MA 50 - Schli 1/94
Wien 6, Kopernikusgasse 6

Wien, 4.8.1994

Herrn
Siegfried Judex

Preysingasse 37
1150 Wien

Es wird mitgeteilt, daß gegen die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 4.8.1994, Zl. MA 50 - Schli 1/94, keine Anrufung des Gerichtes erfolgen wird (h.a. Niederschrift vom 3.8.1994 - Rechtsmittelverzicht aller Verfahrensparteien).

Die genannte Entscheidung ist daher nicht gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes außer Kraft getreten.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Lankisch, KO



Für den Abteilungsleiter:

Podkowicz, VO



GUTACHTEN

13316/94

zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß
§ 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBL. Nr. 800/1993
für die Liegenschaft

1060 Wien
Kopernikusgasse 6
EZ: 479, Kat. Gemeinde: Mariahilf

Gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBL. Nr. 800/1993 befinden sich
auf der Liegenschaft in Wien 6, Kopernikusgasse 6, EZ: 479, KG: Mariahilf

22 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich auf wie folgt:

17 Wohnungen
5 sonstige Räumlichkeiten

Die sonstigen Räumlichkeiten gliedern sich auf wie folgt:

1 Werkstätte
2 Lager
2 Abstellraum

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende selbständige Räumlichkeiten, an
denen Wohnungseigentum gemäß § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann:

1 Waschküche mit Trockeneinrichtung
1 Maschinenraum
1 Wasserzählerraum

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 26 Abs. 2 Ziff. 8 lit. a WEG 1975 die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide vom

16-11-1868, Z.148691
07-11-1949, M.Abt.36 - 17383/49
27-05-1975, MA 37/6 - Kopernikusgasse 6/2/75
28-02-1983, MA 37/6 - Kopernikusgasse 6/1/83
06-07-1993, MA 37/6 - Kopernikusgasse 6/865/93
30-08-1993, MA 37/6 - Kopernikusgasse 6/1954/92
29-04-1994, MA 37/6 - Kopernikusgasse 6/505/94
20-05-1994, MA 37/6 - Kopernikusgasse 6/2166/93

Dieses Gutachten ersetzt die §12 Bescheinigung zur Zahl MA 37/6 - Kopernikusgasse 6/2039/91 vom 14-01-1992

Ergeht an:

- 1) Antragsteller
- 2) Baupolizei - MA 37 zur Kenntnis

Wien, 02-08-1994



MA 37/6, am 2.8.1994
Bezirksgericht in der Stadt Wien (Grundbuch)
Abt. 61, am 2.8.1994

5076
869

J. 3. d 12531
868

13

*Drepala fenzl., Rindungsergasse Nr. 21, als Signatur für das Ge-
schäft N. 6. Dreyer'sche Buchdruckerei im Lagerhaus Wienfeld. Litterat
im Aufstellung des Druckens.
im Druckens. Kompositur*

Woran Der Herr Gefürsteter in der höchsten Leinwand,
~~in der Gemeindegasse~~ verpflichtet zu
 anstehen soll.

1869.

148691

Von dem Magistrate

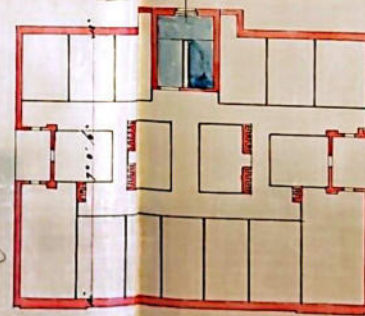
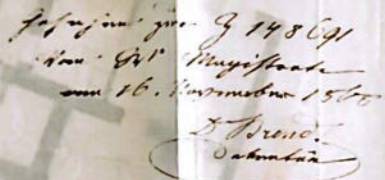
1-4

der k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien

und dem Herrn Franz Drapala, Eigenthümer
an den den Lister'schen Realität N. 9 in
Gmünd abgetheilten Ländl. IX in der
Regenwindgasse zur Erbteilung sind 10⁰ Längen,
7' 3" 8" Längen und 3 Werk fassen Messen
mit diesen Ländl.

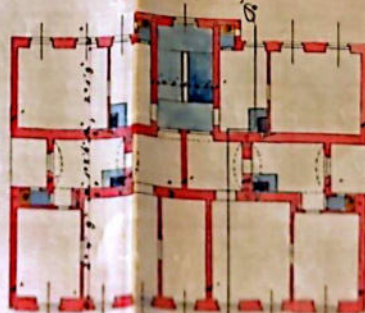
das angeführte Ländl. gegen dem vordere, daß das Ländl.
fünftens gedeckt, das Ländl. mit Jagale gegliedert,
und das neue neue Ländl. in neuen Ländl. abgetheilt
sein, die fünfte Ländl. auf den Ländl. Ländl.
S. S. 42 und 43 im Ländl. (Ländl.) Ländl.
auf den Ländl. S. 45 den neuen Ländl. aufge-
setzt, in denen Ländl. Ländl. Ländl., Ländl., Ländl.,
Ländl., Ländl. oder andere Holzstücke eingelassen, die Ländl.
sein, so weit als die Ländl. Ländl. Ländl., d. i. mindestens 2
Ländl. im den Ländl. mit Ländl. Ländl., die Ländl. von

Zur Abkündigung, sind 2 Stuck hohen wohn.
Haus auf der Bausstelle N. 10. 1. Luster.
Gründl. Haus mit Loper niktusgasse
N. 10. 1. 1.

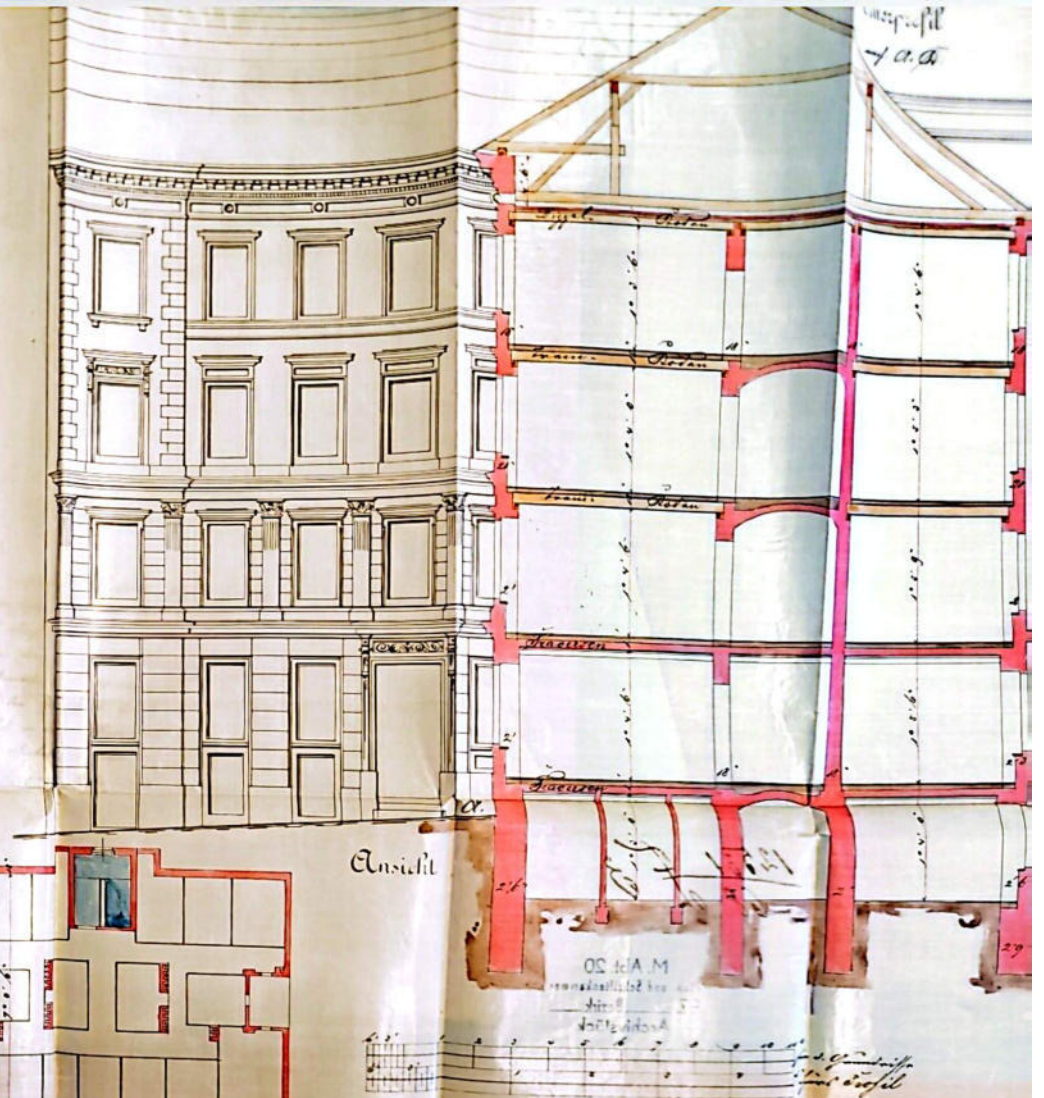
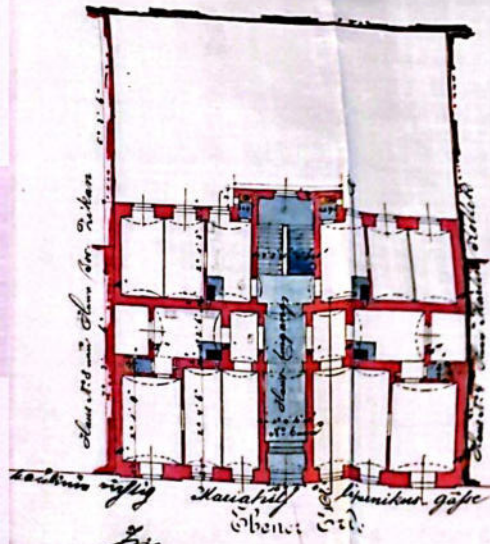


3. *Stock*

Deck. Boden



1516



Ansiht

MAY 50

[illegible]

Archiv für

10

10

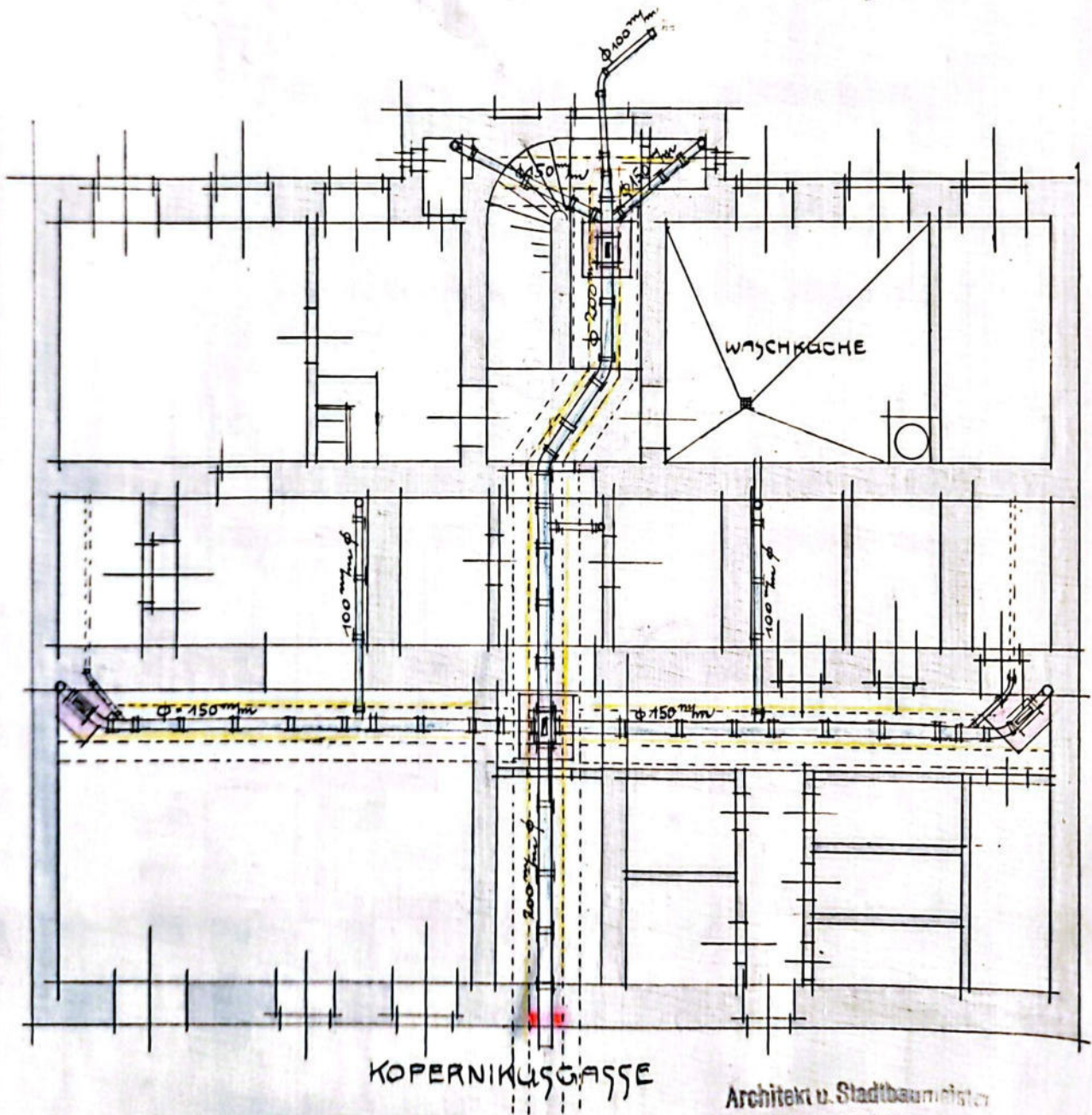
PLAN ZUR HERSTELLUNG DER STEINZEUGROHRKANALISIERUNG IM HAUSE VI. KOPERNIKUSG. OR. NR 6, G.E.Z. 479.



M. ABT. XIV 604 ex 1920.
GENEHMIGT
Vom Wiener Magistrate Abt. XIV
im selbständigen Wirkungskreise
am 16. März 1920.
Für den ~~Bez~~ Abteilungsvorstand:

MASSSTAB 1:100

Januk. M. Sch.



Architekt u. Stadtbaumeister
FRANZ NISTERKA
Wien, VI. Mollardgasse 19
Telephon Nr. 2167.

Franz Nisterka

Magistrat

der
k.k. Reichshaupt- und Residenzstadt
Wien.

M.-Abt. XIV 604/20.

Wien, am 16. März 1920.

VI. Bezirk, Or. Nr. 6
Kopernikusgasse,
baul. Umgestaltungen.

Mit... Blg.

An die Magistrats - Bauabteilung XIV a.

Ueber den vom Stadtbauamt vorgenommenen Augen =
scheine wird dem Herrn Gisel Sluzki, VI., Proschkogasse 4,
die nachgesuchte Bewilligung erteilt, im Hause K.-Nr. und
Grundb.-Bl. -2.479 des VI. Bezirkes, Or. Nr. 6 Kopernikus =
gasse nach der vorerledigten Plänen bauliche Umgestaltungen
vornnehmen, welche darin bestehen, dass an Stelle des ge =
mauerten Hauskanals eine Steinrohrleitung herstellt
wird.

Hierbei wird bedungen, dass der alte Hauskanal, in
seiner ganzen Ausdehnung geräumt, eingeschlagen und ver =
schüttet, die Einmündungsstelle desselben dicht vermauert
und verputzt werde, dass die Putzöffnungen der Rohrleitung
deschließende, mit widerstandsfähigen Zubehören u. Einlagen
versetzte Eisendeckel, die Putzschächte Deckel aus Stein
oder gerippten Eisen und die Wassereinläufe Geruchverschluss
erhalten, dass ferner für eine entsprechende Wasserspülung
der Rohrleitung Vorkehrungen getroffen und das aufgerissene
Strasseneinfachwerk wieder in tadellosen Zustand versetzt werde.

Schließlich wird noch auf die unter Strafsanktion
stehende n.ö. Kundmachung vom 2. Februar 1898, n.ö. 988, Amts =
blatt der Stadt Wien Nr. 10, (Verordnungsblatt S. 17), betreffend
den Schutz der im Strassenkörper befindlichen Leitungen aller
Art gegen Beschädigung bei Bauführungen besonders aufmerksam
gemacht.

Mit Plan B.

Vom Wiener Magistrate, Abt. XIV,
im selbständigen Wirkungskreise.

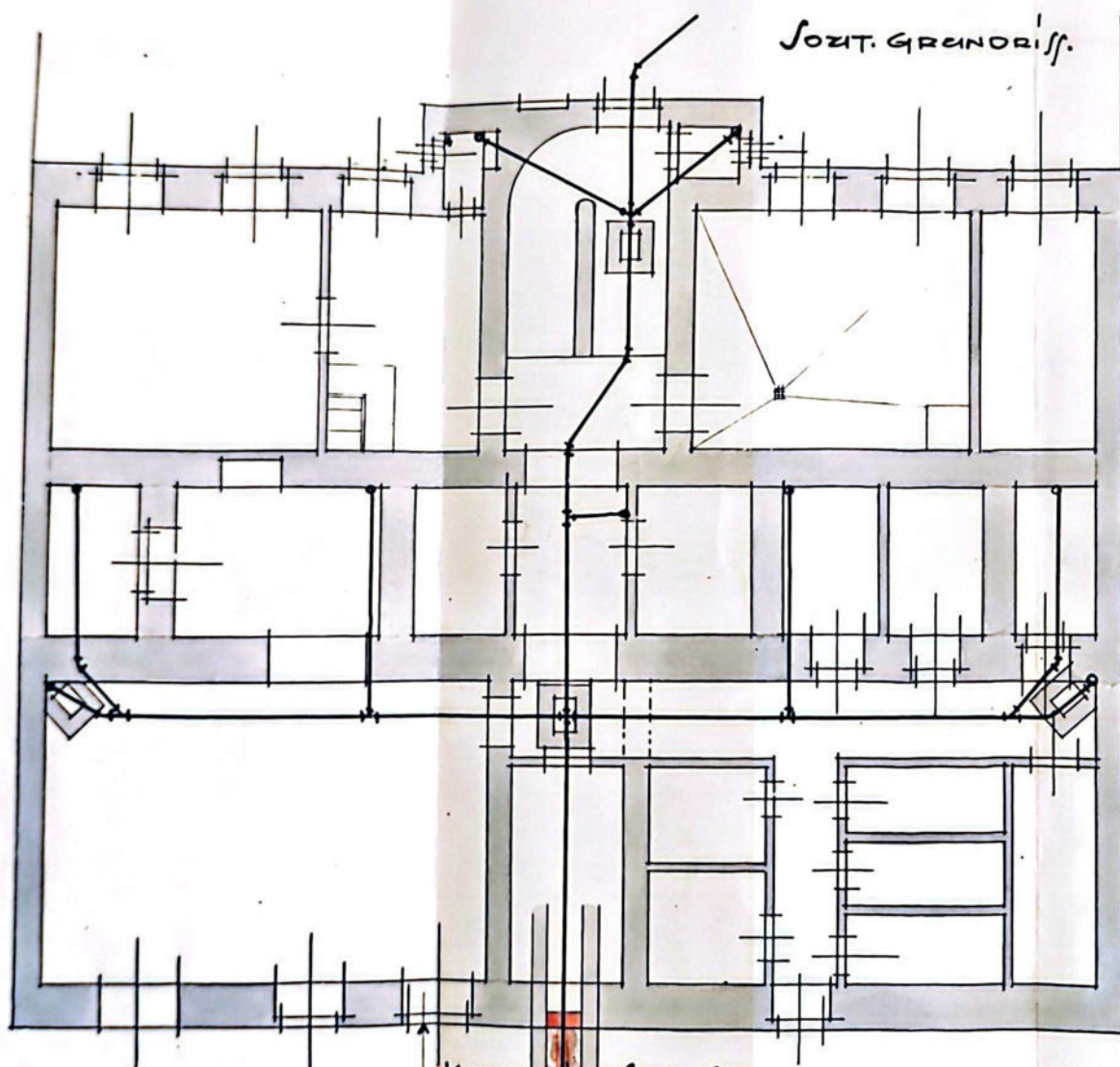
Für den Abteilungs Vorstand:

J. J. J.
Mag. Sec.

PLAN F.D. HERSTELLUNG D. ROHRKANAL-ANSCHLUSSES
AN D. HAUPTKANAL. HAUS: 6. KOPERNIKZSG. 6.
E.Z. 479.

EIGENT: G. SLIZKI, VERWITG: R. MOSBECK, 5 WEHRG. 31.

MAßSTAB: 1:300.



1. 1931.



DER BAUFÜHRER

DIE HAUSEINHANG:

*für die Firma Slizki
Anschluß an
Mosbeck*

Leopold Hausenberger
Wien IV. Starhembergasse 21

Anfertigung

nein, garnicht 12/11/33

Ref. u. 47-4-47

Magistrat Wien - Abteilung 56 - im selbständigen Wirkungsbereiche.

Mag. Abt. 56/12735/31

Abschrift.

Bauliche Umgestaltung
VI. Bezirk, Kopernikusgasse Or.Nr. 6
Grundb. Einl. Zl. 479/VI.

Wien, am 22. August 1931.

B e s c h e i d.

Rohrkanal-Anschluss

Der Magistrat erteilt dem Herrn Gilol Slutzki als Hauseigentümer nach dem mit dem Genehmigungsvermerke versehenen Plane die Bewilligung für die bauliche Umgestaltung in dem Gebäude VI. Bezirk, Kopernikusgasse Or.Nr. 6, E.Z. 479, welche darin besteht, daß der restliche Teil des schließbaren Hauskanals zwischen Straßenfront und Hauptkanal durch einen Steinzeigrohrkanal ersetzt wird.

Vorgeschrieben wird:

Der Baubeginn ist der Magistrats-Abteilung 56 31 rechtzeitig anzuzeigen.

Der restliche Teil des alten Hauskanals ist in seiner ganzen Ausdehnung zu räumen und in Abständen von höchstens 2 m abzumauern und auszustopfen.

Die Einmündungsstelle in den Hauptkanal ist dicht zu vermauern und zu verputzen.

Gegen diesen Bescheid steht die Berufung offen, die binnen 2 Wochen nach erfolgter Zustellung bei der Magistrats-Abteilung 56 eingebracht werden kann.

Hievon werden gleichlautend verständigt:

- 1.) Der Bauherr und Hauseigentümer: Herr Gilol Slutzky, VI., Magdalenenstraße 17 unter Anschluß der Planparie A.
- 2.) Der Bauführer: Herr Stadtbm. Leopold Hausenberger, IV., Starhembergsg.
- 3.) Die Magistrats-Abteilung 56 unter Anschluß der Planparie C.
- 4.) Die Magistrats-Abteilung 5.
- 5.) Die Magistrats-Abteilung 28.
- 6.) Die Magistrats-Abteilung 31 unter Anschluß der Planparie B.
- 7.) Der Nachrichtendienst, I., Singerstraße 17.
- 8.) Herr Rudolf Mosbeck, V., Wehrgasse 31.

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:

Der Abteilungsvorstand:
I. V.

Ing. Loibl m.p.

Stadtbaurat.

Handwritten signature
I. V. *Handwritten*
Vorbegehend
@.76/31.

Magistrat der Stadt Wien.
Stadthausamt, Magistratsabteilung 36.
Bau-, Feuer und Gewerbe-Polizei f.d.Bez. 1-9 u.20.
Im selbständigen Wirkungskreis.

4
1-2

M. Abt. 36-17383/49. Wien, am 7. November 1949.

6.Bez. Kopernikusgasse Gr.Nr. 6
1.2. 479 d.Grdb. Mariahilf.

Beuliche Herstellungen.

B e s c h e i d .

Gemäss § 70 der Bauordnung für Wien wird nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plane die nachträgliche Bewilligung erteilt: für beuliche Herstellungen in dem Gebäude 6.Bez. Kopernikusgasse Gr.Nr. 6; 1.2. 479 d.Grdb. Mariahilferstrasse die darin bestehen, dass im Dachgeschoss des durch Aufstellen, von beiderseits mit Heraklith verkleideten Riegelwänden und Einziehen einer Trügeldecke, ebenfalls mit Heraklith verkleidet, ein Lagerraum geschaffen wurde.

Auf diese Bauführung finden die Bestimmungen der B.O.f. Wien Anwendung. Auf Überprüfung nach § 127, Abs. 1, wird gemäss § 127, Abs. 4, verzichtet.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der neu geschaffene Raum darf nur für Lagerzwecke verwendet werden.
- 2.) Von einer Bewilligungsbewilligung wird wegen der Unerfüllbarkeit der Herstellungen Abstand genommen.

B e g r ü n d u n g .

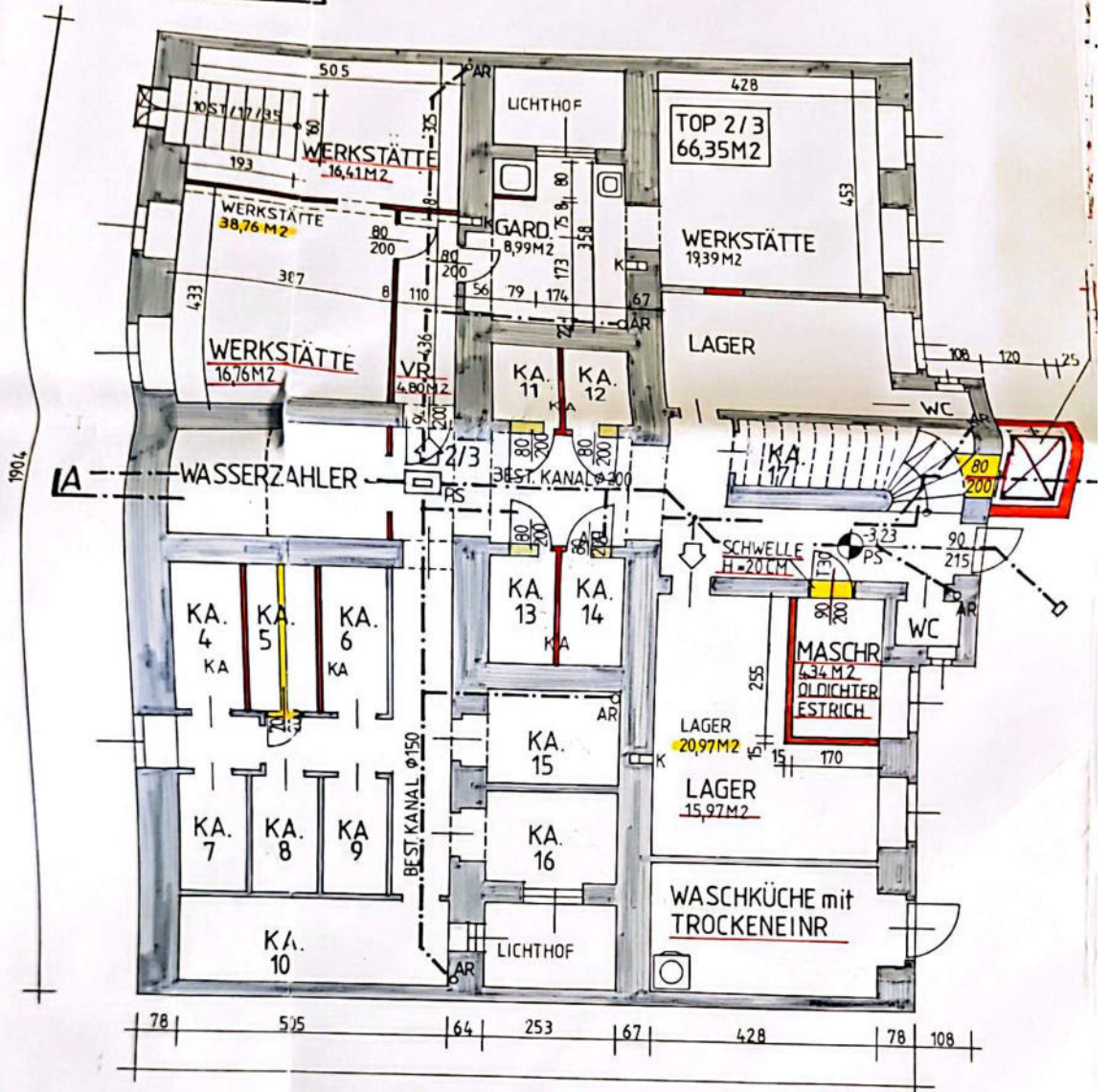
Die vorgeschriebenen Bedingungen sind in der B.O.f. Wien begründet. Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Erhalt des Bescheides bei der M. Abt. 36 schriftlich oder telegraphisch die Berufung eingebracht werden.

Ergibt an

in
Eigentümer: Frau Helene Führer, 6. Kopernikus-
gasse der Pläne A und B

75749 1. DES 1950

KELLER



PARTERRE

PARTERRE



Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260



Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 03

EINGEGANGEN

11. April 2025

HV FOMMER-AUST

31. März 2025

Einheitswertaktenzeichen

05 048-2-0698/0

WINEGG Realitäten GmbH und Miteigentümer
z.H. Mag. (FH) Fommer-Aust Karin Ingrid
Hubertusstraße 21/Wohnhaus
3032 Eichgraben

Einheitswertbescheid zum 01.01.2024
Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz Mietwohngrundstück

Katastralgemeinde: 1009 Mariahilf
Lageadresse: Kopernikusg.6, 1060 Wien

GB 01009 Mariahilf, EZ 479

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
01009 Mariahilf	485/9	454

festgestellt:

1) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

WINEGG Realitäten GmbH 1)
Anteil: 44/1006

in Höhe von 4.017,68 Euro

Dipl.-Ing. Holzschuster Ernst, geb. 29. April 1954 Anteil: 46/1006	in Höhe von	4.200,29 Euro
Mag. Holzschuster-Koger Silvia, geb. 05. März 1964 Anteil: 46/1006	in Höhe von	4.200,29 Euro
Schwartz Hannes Michael, MSc, geb. 14. September 1984 Anteil: 29/1006	in Höhe von	2.648,01 Euro
Kristaly Peter Pal, geb. 21. April 1968 Anteil: 26/1006	in Höhe von	2.374,08 Euro
Tschokl Erich Alois, geb. 29. April 1953 Anteil: 174/2012	in Höhe von	7.944,02 Euro
Ansorge Doris, geb. 14. Dezember 1963 Anteil: 90/1006	in Höhe von	8.217,95 Euro
Verl. n. Schöffmann Birgit, geb. 21. September 1960 Anteil: 91/1006	in Höhe von	8.309,26 Euro
Mag. Holzschuster-Koger Silvia, geb. 05. März 1964 Anteil: 31/2012	in Höhe von	1.415,31 Euro
Rosta Gábor, geb. 18. Februar 1990 1) Anteil: 31/2012	in Höhe von	1.415,31 Euro
Mag. Hilbert Andrea, geb. 23. Juni 1957 Anteil: 26/1006	in Höhe von	2.374,08 Euro
Dr. Allerstorfer Franz Helmut, geb. 03. April 1952 Anteil: 50/1006	in Höhe von	4.565,53 Euro
Dipl.-Ing. Simon-Urlesberger Jörg Maximilian, geb. 08. November 1962 Anteil: 44/1006	in Höhe von	4.017,67 Euro
Dipl.-Ing. Holzschuster Ernst, geb. 29. April 1959		

Anteil: 65/2012	in Höhe von	2.967,59 Euro
-----------------	-------------	---------------

Mag. Holzschuster-Koger Silvia, geb. 05. März 1964		
Anteil: 65/2012	in Höhe von	2.967,59 Euro

Köck Michaela, geb. 08. Juli 1968		
Anteil: 106/1006	in Höhe von	9.678,92 Euro

Dr. Rostane Bakai Judit Eva, geb. 03. August 1963		
Anteil: 31/2012	in Höhe von	1.415,31 Euro

Dipl.-Ing. Holzschuster Ernst, geb. 29. April 1959		
Anteil: 31/2012	in Höhe von	1.415,31 Euro

Mag. Wurm Irene Maria, geb. 27. März 1983		
Anteil: 55/1006	in Höhe von	5.022,08 Euro

Allerstorfer Franz, geb. 07. November 1930		
Anteil: 29/1006	in Höhe von	2.648,01 Euro

Ansorge Doris, geb. 14. Dezember 1963		
Anteil: 6/1006	in Höhe von	547,86 Euro

Pöttinger Constantin, geb. 09. Juni 2002		
Anteil: 44/1006	in Höhe von	4.017,67 Euro

Dr. Piller Stephan Georg, geb. 05. April 1975 1)		
Anteil: 60/1006	in Höhe von	5.478,64 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.

Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2024 vom 31. März 2025 zu EWAZ 05 048-2-0698/0) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Zurechnung angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 91.858,46 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 68.094,45 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 178,24 Euro.

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2024 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Dieser Bescheid wirkt gegen alle, die am Gegenstand der Feststellung beteiligt sind (§ 191 Abs. 3 BAO). Mit der Zustellung dieses Bescheides an die nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person oder einen Zustellungsbevollmächtigten nach § 9 Abs. 1 ZustG gilt die Zustellung an alle als vollzogen (§ 101 Abs. 3 und 4 BAO).

Der bewertungsrechtliche Begriff „Mietwohngrundstück“ umfasst Wohngebäude, die mehr als eine Wohnung enthalten, unabhängig davon, ob diese Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden oder vermietet sind. Beispiele: Zwei- und Mehrfamilienwohnhaus, Reihenhausanlage, Wohnhausanlage

Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m ²	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m ³ oder €/m ²	
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

Immobilienverwaltung Ingrid Aust Inh. Mag.(FH) Karin Fommer-Aust
1170 Wien, Geblergasse 74

Tel: 01/489 95 62-0 Fax DW 10 Email: office@immobilien-aust.at

Protokoll der Eigentümerversammlung für die Liegenschaft **1060 Wien, Kopernikusgasse 6**

Datum: Mittwoch, den 28. Mai 2018 von 18:00 bis 19:40 Uhr

Ort der Versammlung: Restaurant Kaiserwalzer 2.0, 1060 Wien, Esterhazygasse 9

Nachstehende Eigentümer waren bei der Versammlung anwesend:

Doris Ansorge	96/1006 Anteile
Michaela Köck	106/1006 Anteile
DI Ernst Holzschuster und Fr. Mag. Silvia Holzschuster-Koger	188/1006 Anteile
Erich Tschokl	87/1006 Anteile
Birgit Schöffmann u. Herbert Knoll	91/1006 Anteile
Gesamt:	568/1006 Anteile = 56,46%

Hausverwaltung: Mag.(FH) Karin Fommer-Aust, Nina Schneider

Wichtige Hinweise:

Festgehalten wird, dass die individuelle Einladung zur Eigentümerversammlung am 9.5.18 an jeden Eigentümer schriftlich übersandt und durch die Hausreinigungsfirma am schwarzen Brett angeschlagen wurde.

Personenbezogene Bezeichnungen, die in diesem Protokoll nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sich auf Männer u. Frauen in gleicher Weise.

Diese Niederschrift gemäß § 25 Abs. 3 WEG gibt den wesentlichen Inhalt der Eigentümerversammlung ausführlich wieder. Es ist dies jedoch keine vollständige und wortgenaue Wiedergabe aller Vorträge und Diskussionen.

Das Protokoll der Eigentümerversammlung wird am 12.7.2018 an jeden Eigentümer per Post/Email versandt.

Die Tagesordnungspunkte der Versammlung lauteten:

- 1.) Begrüßung und Feststellen der Beschlussfähigkeit**
- 2.) Abrechnungen 2017 (Betriebskosten, Liftbetriebskosten und Rücklagenabrechnung)**
- 3.) Vorausschau auf in absehbarer Zeit notwendige Erhaltungsarbeiten: → detaillierte Ausführungen zu den einzelnen Punkten siehe unten**
 - Aufzug
 - Risse/Beschädigungen im Stiegenhaus/in einzelnen Wohnungseigentumsobjekten, an den Fassaden aufgrund der Neuerrichtung der Nachbarliegenschaft Kopernikusgasse 8:
 - Wassereintritte Top 22 und mittlerweile Top 21
 - Gegensprechanlagenbeschriftung
 - Qualitätscheck Reinigungsfirma
 - Lieferung u. Montage einer neuen Anschlagtafel/Schaukasten – Kosten € 206,40 netto
 - Eingangsbereich, Ankauf u. Lieferung eines feuerfesten Papierkorbes – Kosten € 86,- netto

Rücklage 2018

Längerfristige Vorausschau:

- ❖ Önorm B 1300:

U-Bahn Bau Südast für U2

- 4.) Beiträge der Wohnungseigentümer und Allfälliges**
- ❖ Sockelsanierung – Straßenfassade

Tagesordnungspunkt 1.) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Bei der Eigentümerversammlung war die Mehrheit der grundbücherlichen Eigentümer, nämlich die Eigentümer von 568/1006 Anteilen anwesend.

Tagesordnungspunkte 2.) Abrechnung 2017 (Betriebskosten, Liftbetriebskosten u. Rücklagenabrechnung)

Die Betriebskosten-, Liftbetriebskosten-, Rücklagen-, Versicherungsverrechnungs- und Anteilsabrechnungen für das Jahr 2017 werden an die anwesenden Wohnungseigentümer/innen übergeben, die Verrechnung der Abrechnungssalden erfolgt gemeinsam mit der Vorschreibung August 2018. Die Abrechnung wird kurz erörtert, nachstehend finden Sie eine detaillierte Aufstellung der einzelnen Ausgabenposten samt Erklärung. In die Abrechnungsbelege kann jederzeit nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung Einsicht genommen werden.

Die Beträge werden in den Abrechnungen netto verrechnet, die Eigentümergemeinschaft gilt lt. Umsatzsteuergesetz als Unternehmer und steht ihr daher der 20%-tige (für manche Ausgaben z.B. Müllabfuhr gilt der ermäßigte Steuersatz von 10%) zu. Die Beiträge der Rücklage gelten als Ansparung und werden ohne Umsatzsteuer vorgeschrieben, erst bei tatsächlicher Leistungserbringung (Rechnungslegung) muss die Umsatzsteuer ans Finanzamt abgeführt werden (Ust vom Aufwand). Bei Wohnungsnutzung besteht daher ein Steuervorteil von 10% gegenüber einem sonstigen Endverbraucher.

Betriebskostenabrechnung

Grundbesitzabgaben: beinhaltet Grundsteuer 222,84 und Müllgebühren € 323,35 (1/4 jährlich).

Wassergebühren: werden wie die Grundbesitzabgaben quartalsmäßig abgerechnet, im 2. Quartal erfolgte die Abrechnung, welche eine hohe Nachzahlung ergab.

Diese ist auf das Wassergebühren im Keller zurück zu führen. Eine Zahlung des Wassermehrverbrauches wurde bereits im März 2017 von der Gebäudeversicherung getätigt. Nachdem wir eine weitere Wasserabrechnung (Jänner 17 bis Jänner 18) an die Gebäudeversicherung übermittelt haben, wurde eine weitere Zahlung des Wassermehrverbrauchs in Höhe von € 720,- vorgenommen.

Zusätzlich haben wir bei der MA31 um Herabsetzung der Abwassergebühr angesucht, da das Wasser nicht in den Kanal eingeleitet wurde. Eine Antwort liegt noch nicht vor. Die Jahresabrechnung 2018 hat wiederum ein Guthaben von ca. € 1990,-- ergeben, dzt. Guthaben BK ca. € 1200,--

Strom: Beleuchtung allgemeine Teile.

Rauchfangkehrergebühren: sind aufgrund der Kehrordnung durchzuführen, pro Objekt wird eine Grundgebühr verrechnet sowie eine Gebühr für die gefegten Rauchfänge, den eingesetzten Gerätschaften und der Nennheizleistung. Wie bereits mit der Vorausschau 2014 informiert, muss der Rauchfangkehrer jährlich eine Überprüfung der Verbrennungsluftzufuhr bei Feuerstätten durchführen. Diese Überprüfungen sowie deren Verrechnungen erfolgen im Rahmen der Hauptkehrung.

Schädlingsbekämpfung: gem. Verordnung der Stadt Wien vom 28 April 2005 ist jeder Liegenschaftseigentümer verpflichtet regelmäßige Rattennachschauungen zu veranlassen sowie Maßnahmen zur Rattenbekämpfung zu setzen. Derartige Maßnahmen dürfen ausschließlich von berechtigten Schädlingsbekämpfern durchgeführt werden dürfen.

Hausreinigung und Winterdienst: werden von der Fa. Clean – Team besorgt

Wohngebäudeversicherung: Die Liegenschaft ist bei der Donau in Deckung, versichert sind die Sparten: Feuer, Sturmschaden, Haftpflicht, Glasbruch u. Leitungswasserschaden. Es besteht derzeit immer noch –trotz vermehrt aufgetretener Schäden- der volle Rabatt in Höhe von 60%!

Verwaltungshonorar: es wird nur ein Honorar gem. Mietrechtsgesetz (dzt. € 3,60 pro m² Nutzfläche jährlich) verrechnet, obwohl der Aufwand für ein Wohnungseigentumshaus wesentlich größer ist (z.B. Vielzahl an Ansprechpartnern, Kopien und Porti, diverse Verwalteraufgaben lt. Wohnungseigentumsgesetz – Eigentümerversammlung, Vorausschau, Abrechnungslegung, etc.).

Immobilienverwaltung Ingrid Aust Inh. Mag.(FH) Karin Fommer-Aust
1170 Wien, Geblergasse 74

Tel: 01/489 95 62-0 Fax DW 10 Email: office@immobilien-aust.at

Die Betriebskostenabrechnung errechnet eine Schuld in Höhe von € 3.429,-. (dzt. BK-Anteil ca. € 1,68/m, für Wien ein geringer Wert)

Lift BK:

Beinhaltet sind die vorgeschriebenen Kosten für Strom, Telekom für Notruftelefon, Notruf, Wartung, TÜV (Ing. Ellesch) und gegebenenfalls Störungsbehebungen.

Versicherungsverrechnung:

Die Versicherungsverrechnung dient zur Information, die Rechnungen wurden über die Gebäudeversicherung abgerechnet.

Rücklage:

Wartungsarbeit: Fa. Sadler Lichtkuppel

Honorar Umsatzsteuer: von der Hausverwaltung werden die vierteljährlichen Umsatzsteuervoranmeldungen erstellt, elektronisch an das Finanzamt übermittelt sowie Zahllasten geleistet oder Guthaben angefordert. Weiters wird die Umsatzsteuerjahreserklärung erstellt und an das Finanzamt weitergeleitet.

Dachdecker: Mathesz – Abdichtungsarbeiten aufgrund von Wassereintritten bei Top 21 sowie Erneuerung der Lichtkuppel

Geldverkehrsspesen; KEST, Zinsen, Portospesen: für die Liegenschaft werden zwei Konten geführt, ein Konto für die Verrechnung der laufenden Zahlungen, Eingang der Wohnbeiträge, etc. und ein Sparkonto für die Veranlagung der Rücklage. Habenzinsen für Bankguthaben.

Der Stand der Rücklage zum 31.12.2017 betrug € 39.617,35 (der monatliche Eingang beträgt € 564,28 u. ist mit 0,50 pro m² Nutzfläche sehr gering), dzt. GH ca. € 40.000,--

➤ Tagesordnungspunkte 3.) Vorausschau auf in absehbarer Zeit notwendige Erhaltungsarbeiten
Aufzug

In diesem Zusammenhang dürfen wir darauf hinweisen, dass im Zuge der jährlichen Aufzugsüberprüfung bemängelt wurde, dass der schriftliche Nachweis der Betriebskontrollen im Aufzugsbuch zu hinterlegen ist. Da diese Tätigkeit nicht von der Liftfirma vorgenommen wird, ersuchen wir den Aufzugswärter um entsprechende Hinterlegung. Sollte keiner der Liftnutzer die wöchentlichen Betriebskontrollen vornehmen, wären diese an die Firma Liftmont zu beauftragen (Kosten € 780,- pro Jahr) da diese vorgeschrieben sind. Das Thema, sowie die Erneuerung der Steuerung kann im Zuge der nächsten Eigentümerversammlung besprochen werden. Die Fa. Liftmont hat die Steuerungsplatine um € 3.480,--angeboten (Vergleichsanbot Fa. HS Aufzüge: € 1946,-; Kompletterneuerung der Steuerung € 6851,--), das Angebot für die versperrbaren Druckknöpfe/Ruftasten wurde bei der Firma Liftmont urgiert und langte zwischenzeitlich ein. Die Kosten betragen € 2380,- (Vergleichsanbot Fa. HS Aufzüge: € 685,--). Die weitere gewünschte Vorgehensweise ist mit den Liftbeteiligten zu besprechen und hoffen wir auf zahlreiche Teilnahme. Der Wartungsvertrag inkl. Notrufbereitschaft mit der Firma Liftmont läuft noch bis 1.1.2023.

Der erstellte Kostenvergleich/Übersicht wird den Liftnutzern übergeben und erläutert. Hr. DI Holzschuster erklärt sich bereit die wöchentlichen Betriebskontrollen vorzunehmen. Hierfür ist eine einmalige Aufzugswärtereinschulung erforderlich und haben wir Hrn. Novak (nunmehriger Aufzugsprüfer) am 1.6.18 um direkte Kontaktaufnahme und Einschulung ersucht. Die Kosten für die Einschulung werden in weiterer Folge über die Liftbetriebskosten verrechnet.

Hinsichtlich der defekten Liftplatine kann nach Rücksprache mit Hrn. Schönfelder, HS Aufzüge,

mitgeteilt werden: Das Anbot mit € 7.960 inkludiert die gesamte Steuerung inkl. Platine u. auch Außenknöpfe. Die Platine (€ 2.540) u. Knöpfe (€ 822) können aber auch separat getauscht werden. Die Platine ist sozusagen das „Gehirn“ u. können in den kommenden Jahren auch die restlichen Steuerungsteile anfallen. Die ursprünglichen Kosten, welche mit der Einladung bekannt gegeben wurden (Preisbasis 2017), sind auf Basis dessen berechnet/angeboten worden, dass in einem Zug die Wartung u. die Notrufbetreuung übernommen wird. Da eine Vertragsübernahme nicht vor 1.1.23 möglich ist, wurden die Preise entsprechend neu kalkuliert und bekannt gegeben.

Hr. Ivankoc, Fa. Liftmont teilte mit, den Tausch der Platine (ohne Schütze) zum Preis von € 2.200,- netto vornehmen zu können. Auch das Angebot für die Durckknöpfe inkl. Schlüssel kann in einer anderen Ausführungsvariante (Nirosta Platte- nicht Aufputzkassette u. keine Antivandalismus Tasten), günstiger angeboten werden, sodass die Kosten hierfür € 1.100,- netto betragen.

Aufgrund dessen die Firma Liftmont preislich günstiger ist sowie der Vertrag mit dieser Firma noch bis 2023 läuft, sprechen sich alle Liftnutzer dafür aus den Auftrag zum Tausch der Platine als auch dem Einbau der Schlüsselsperre an die Firma Liftmont zu vergeben. Die damit verbundenen Kosten sollen anteilig vorgeschrieben werden, sodass keine Erhöhung der Liftbetriebskosten vorgenommen werden muss. Für jeden Liftnutzer sind zwei Stück Schlüssel vorgesehen und können zusätzliche Schlüssel gegen Kostenersatz nachgefertigt werden.

Abschließend teilt die Hausverwaltung mit, den aufgezeigten Evaluierungspunkt (Absturzsicherung), fristgerecht bis Dezember 2018 zu veranlassen.

Die Firma Liftmont wurde am 1.6.18 sogleich mit dem Einbau der Platine u. Schlüsselsperre beauftragt und wurden die Arbeiten zwischenzeitlich erledigt.

Wir wurden informiert, dass der Lift nicht ordnungsgemäß in die Station einfährt und haben die Firma Liftmont verständigt, da vermutet wurde, dass dies mit dem Tausch der Platine in Zusammenhang stand. Festgestellt wurde sodann am 13.6.18, dass der Pulsationsdämpfer am Hydrauliktank altersbedingt defekt wurde (Schweißnaht aufgegangen) und bestellt werden musste. Der beschädigte Pulsationsdämpfer wurde im Triebwerksraum belassen. Der Lift wurde kurzfristig außer Betrieb genommen und die Reparatur umgehend nach Erhalt des Ersatzteiles vorgenommen.

- Risse/Beschädigungen im Stiegenhaus/in einzelnen Wohnungseigentumsobjekten, an den Fassaden aufgrund der Neuerrichtung der Nachbarliegenschaft Kopernikusgasse 8:

Wie informiert, wollten wir die Straßen- und Hoffassadensanierung nach Durchführung der Lichthof- und Stiegenhaussanierung, sowie der Sanierung des Spalts zur Nachbarliegenschaft, beauftragen. Da die Sanierungsarbeiten in den beiden Lichthöfen, mangels Gewährung des erforderlichen Zutritts der angrenzenden Wohnungen, noch nicht erledigt werden konnte, wird die Firma Swietelsky versuchen, diese im Jahr 2018 zu erhalten. Die Fassadensanierung wird –sofern keine weiteren Wassereintritte durch das Dach vorliegen, nach diesen Arbeiten vorgemerkt. Wir haben bereits öfters bei der HV Friedrich & Partner betreffend des Zutritts der von ihnen vermieteten Wohnung nachgefragt.

Lichthofsanierung:

Mehrmals wurde die HV Friedrich & Partner bereits wegen dem Zutritt zur Wohnung Top 4 angeschrieben. Am Zutritt wird gearbeitet u. gestaltet sich dieser mit der aktuellen Mieterin schwierig. Nun hat die HV Friedrich & Partner mitgeteilt den Zutritt über den Sohn der Mieterin herstellen zu wollen. Die Firma Swietelsky soll befragt werden, ob die Sanierung der Lichthöfe mit Fassaden- bzw. Industriekletterern erfolgen kann.

Fassadensanierung:

Wie informiert, wurde die Fassadensanierung (straßen- u. hofseitig) aufgrund der Wassereintritte am Dach, vorerst zurück gestellt. Wir haben bereits diverse Angebote im Jahr 2016 eingeholt und ist die Firma Kor Bau Bestbieter. Die Dachabdichtungsarbeiten sowie die Fassadensanierung (straßen- u. hofseitig) ist nicht in der Rücklage gedeckt. Ein Anliegen wäre jedenfalls den straßenseitigen

Fassadensockel zu sanieren. Wenn die Fassade als auch die Abdichtungsarbeiten am Dach noch im Jahr 2018 vorgenommen werden sollen, wäre jedenfalls der Fehlbetrag anteilig vorzuschreiben oder z.B. die Rücklage anzuheben.

Überlegt wird daher, nur die Straßenfassade mit den Abdichtungsarbeiten im Dach, im Jahr 2018 zu sanieren, sodass weder die Rücklage angehoben noch anteilige Kosten eingehoben werden müsste.

Nach weiteren Diskussionen kommen alle anwesenden Eigentümer (56,46%) überein und erteilen die Mehrheitsweisung, die Abdichtungsarbeiten am Dach sowie die komplette Straßenfassade, inklusive Sockel, im Jahr 2018 zu sanieren und an der Hoffassade nur die offensichtlichen Schäden, punktuell auszubessern. Das Angebot der Firma Kor Bau, soll dahingehend aktualisiert sowie preislich (da Preisbasis 2016) angepasst werden und anschließend die Arbeiten im Rahmen der ordentlichen Verwaltung vergeben werden.

Hinsichtlich der gewünschten Farbe für die Straßenfassade werden entsprechende Muster vor Ort angebracht und kann anschließend die relative Mehrheit über den vorzunehmenden Farbanstrich entscheiden. Die Fensterumrandungen sollen jedenfalls mit einem anderen Farbton gestrichen werden, um diese hervorzuheben. Folgende gewünschte Farbmuster werden jedenfalls vorgemerkt: Hell- u. Dunkelgrau sowie Beige.

Die Kosten des aktuellen Angebots der Firma Kor Bau betragen für die Straßenfassade inkl. Sockelsanierung ca. € 25.200,- netto. Die Kosten beinhalten die zweifarbige Ausführung im Bereich der Fensterfaschen. Hingewiesen wurde von der Firma Kor Bau, dass im Bereich des schadhafte Putzes zwar eine Strukturangleichung an den vorhandenen Spritzputz erfolgt, jedoch unter Umständen Unterschiede sichtbar werden. Daher wurde darauf hingewiesen, dass ein einheitliches Gesamtbild nur erzielt werden kann, wenn die bestehende Oberfläche komplett abgeschert wird und anschließend die gesamte Fassade mit Feinputz neu überzogen wird. Dies ist aber mit Mehrkosten in Höhe von ca. € 7.230,- netto verbunden. Daher sind wir mit der Firma Kor Bau so verblieben, dass die Strukturangleichung bei den ausgebesserten Verputzschäden im unteren Fassadenbereich erfolgt. Anschließend kann das Ergebnis besichtigt werden und erfolgt der Farbanstrich erst, sofern die relative Mehrheit mit diesem Ergebnis einverstanden ist. Sollte die Strukturangleichung nicht zum gewünschten Erfolg führen bzw. die Eigentümer mit diesem nicht einverstanden sein, wird die gesamte Fassade, zu den oben angeführten Mehrkosten, mit Feinputz saniert und neu gestrichen.

Die punktuellen Ausbesserungsarbeiten an der Hoffassade, mittels Leiter, betragen € 4.460,- netto und werden im Zuge der Straßenfassade mit beauftragt.

Im Zuge der Sanierung der Straßenfassade soll auch das Haustor neu gestrichen werden. Weiters soll, wenn möglich, ein Kantenschutz angebracht u. der Trittschutz ebenfalls wieder montiert werden. Wir haben die Firma Kor Bau um Angebotslegung ersucht und betragen die Kosten € 1250,- netto für beide Seiten und beinhalten das Schleifen, gegebenenfalls kitten, grundieren u. mit geeigneter Farbe streichen (Farbwahl nach Wunsch der Eigentümer, Entscheidung durch relative Mehrheit).

- **Wassereintritte Top 22 und mittlerweile Top 21**

Der Hausverwaltung liegen bereits drei Angebote für die umfangreichen Abdichtungsarbeiten, welche auf Basis des Gutachtens von SV Past erstellt wurden. Von Hr. DI Holzschuster haben wir bisher kein Angebot weitergeleitet bekommen, wie dies in einem Telefonat am 15.12.16 mitgeteilt wurde. Weitere Wassereintritte sind in der Top 21 gemeldet worden und mussten Abdichtungsarbeiten veranlasst werden. Das Thema sollte jedenfalls im Zuge der Eigentümerversammlung wieder besprochen werden, da auch die Bausubstanz durch regelmäßige Wassereintritte in Mitleidenschaft gezogen wird – Kosten des Billigsbieters Fa. Stephan € 11740,- netto (Preisbasis 2016, mit Preissteigerung 2016 ca. € 12.500,-)

Weiters hat die Firma Mathesz, die Plane bei den Küchenfenstern der Top 21 neu verkleben und angrenzende schadhafte Verblechung mit Triflex überarbeiten zum Preis von € 950,- netto angeboten.

Die Gegenüberstellung der vorliegenden Angebote (Preisbasis 2016) wurde bereits vorgelegt. Hr. DI Holzschuster übergibt das schon öfters angekündigte Vergleichsangebot der Firma Linhart (ebenfalls Preisbasis 2016). Angemerkt wird, dass das Angebot der Firma Linhart € 6900,- netto beträgt, jedoch laut Auskunft der Firma Linhart nicht alle Arbeiten notwendig sind. Bisher wurde nur das Blanko Leistungsverzeichnis der Mitbewerber ausgepreist. Das Leistungsverzeichnis wurde von der Firma Mathesz, entgegenkommenderweise ohne gesonderte Verrechnung anhand des Gutachtens von Hrn. SV Past, erstellt.

Die Hausverwaltung schlägt vor eine gemeinsame Begehung/Besichtigung mit der Firma Linhart vorzunehmen um einerseits die Preise aktualisieren zu lassen und andererseits den genauen Umfang aufzunehmen. Im vorliegenden Leistungsverzeichnis ist kein Fenstertausch der Dachflächenfenster, sondern nur deren Abdichtung beinhaltet. Auch den Punkt Fenster, werden wir von der Firma Linhart begutachten lassen. Die Abdichtungsarbeiten stellen auch keine endgültige Lösung dar sondern dienen nur der Überbrückung in den nächsten Jahren, sodass auf eine Dachsanierung angespart werden könnte. Hr. Knoll regt an, eine Bauüberwachung bei der Durchführung der Abdichtungsarbeiten hinzu zu ziehen bzw. zu beauftragen. Da dies mit entsprechend hohen Kosten verbunden ist, wird eine Bauüberwachung von den restlichen Eigentümern abgelehnt.

Alle anwesenden Eigentümer (56,46%) kommen überein und erteilen die Mehrheitsweisung, die Abdichtungsarbeiten am Dach -nach Vorlage des aktuellen Angebots und Umfangs der Firma Linhart- im Jahr 2018 vornehmen zu lassen und werden die Arbeiten daher im Rahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt.

Am 27.6.18 hat sodann der Lokalausgutschein mit den Dachgeschoßeigentümern, Hrn. DI Holzschuster, der Firma Linhart u. der Hausverwaltung stattgefunden. Der Sanierungsumfang wurde aufgenommen und bei den Fenstern mitgeteilt, dass diese nur abgedichtet werden. Dies vor allem deshalb, da die Dachneigung zu gering ist u. das Wasser teilweise stehen bleibt. Ein Fenstertausch wird erst im Zuge umfangreicherer Dachsanierungsarbeiten/Erneuerung empfohlen, damit die Dachneigung entsprechend normgerecht ausgeführt werden kann. Die restliche Dachfläche und Terrassen werden besichtigt. Das vorliegende Angebot wird von der Firma Linhart jedenfalls überarbeitet und noch einmal übermittelt.

- *Gegensprechanlagenbeschriftung*

Angeregt wurde, die Gegensprechanlage neu beschriften zu lassen. Wir haben ein entsprechendes Angebot beim Elektriker angefordert und betragen die Kosten € 170,- netto. Alternativ wurde auch ein neues Sprechanlagentableau mit 20 Tasten angeboten und betragen die Kosten € 682,- netto inkl. Stemm- und Verputzarbeiten.

Hinsichtlich der Sprechanlage soll neben der neuen Beschriftung auch ein neues Tableau montiert werden. Dieses soll mit den Dachgeschoßwohnungen ergänzt werden, da diese derzeit separate Taster unter dem Tableau haben. Ein Austausch soll jedenfalls vor der Fassadensanierung erfolgen. Betreffend der gewünschten Beschriftung erhalten Sie in der Beilage einen Abstimmungsbogen, welchen wir Sie ersuchen ausgefüllt zu retournieren. Jene Eigentümer, welche sich in der angeführten Frist (10.08.2018) nicht äußern werden ausschließlich mit der Top Nummer beschriftet. Die Kosten gemäß dem aktuellen Angebot der Firma Hobiger betragen ca. € 740,- netto (inkl. Stemm- u. Verputzarbeiten, vorausgesetzt es sind zwei freie Leitungen für die DG Wohnungen vorhanden)

Alle anwesenden Eigentümer (56,46%) sprechen sich für den Tausch des Sprechanlagentableaus inklusive Neubeschriftung aus.

- *Qualitätscheck Reinigungsfirma*

Im Zuge des jährlichen Qualitätschecks wurde seitens der Firma Clean Team folgende Verbesserungsvorschläge unterbreitet:

- *Lieferung u. Montage einer neuen Anschlagtafel/Schaukasten – Kosten € 206,40 netto*

Immobilienverwaltung Ingrid Aust Inh. Mag.(FH) Karin Fommer-Aust
1170 Wien, Geblergasse 74

Tel: 01/489 95 62-0 Fax DW 10 Email: office@immobilien-aust.at

➤ *Eingangsbereich, Ankauf u. Lieferung eines feuerfesten Papierkorbes – Kosten € 86,- netto*
Die Vorschläge können gemeinsam bei der Versammlung besprochen werden.

Keiner der beiden Punkte wird gewünscht und kann außer Evidenz genommen werden.

Rücklage 2018:

Der monatliche Beitrag zur Rücklage wird mit € 0,50 pro m2 Nutzfläche vorab unverändert vorgeschrieben. Die Rücklage weist derzeit ein Guthaben in Höhe von ca. € 40.000,-- auf. Wir weisen darauf hin, dass dieser Betrag grundsätzlich zu niedrig ist, um die ordnungsgemäße Erhaltung der Liegenschaft zu gewährleisten. Aufgrund des Baujahres wäre ein Rücklagenbeitrag in Höhe von € 1,- durchaus angemessen..

Längerfristige Vorausschau:

❖ Önorm B 1300:

Im Zuge der Eigentümerversammlung am 14.04.15 wurde vorerst keine Vornahme der Objektsicherungsprüfung gewünscht. Kurz zusammengefasst, regelt die Norm regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen u. zerstörungsfreie Begutachtungen der Allgemeinbereiche einer Liegenschaft. Die Önorm B 1300 ist zwar bis dato noch nicht für verbindlich erklärt worden, definiert aber doch den Stand der Technik und daher die Latte an der man sich (im Schadensfall) messen lassen muss. Wir werden die Überprüfung im Zuge der Eigentümerversammlung noch einmal mit Ihnen besprechen.

Die Prüfung beschränkt sich jedenfalls auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft und sind die Wohnungseigentumsobjekte selbst, nicht umfasst. Die Kosten für die Objektsicherungsprüfung betragen für Ihre Liegenschaft ca. € 510,-- (ohne Dach) bis ca. € 790,-- (mit Dach) netto.

Überprüft wird beispielhaft:

- Die Kontrolle der Anzahl und Höhe von Handläufen und Absturzsicherheit von Geländern sowie der Parapethöhen in Stiegenhäusern
- Die Kontrolle der Dacheindeckung samt Dachverblechungen, aller Kamine und Lüftungsköpfe sowie Schneefangeinrichtungen
- Kontrolle, ob Abdeckungen entsprechend sicher befahrbar bzw. begehbar sind
- Kontrolle der Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorschriften hinsichtlich Lagerung und Fluchtwege sowie Erstlöschmaßnahmen

Die anwesenden Eigentümer werden im Zuge der Beratungs- u. Aufklärungspflicht der Hausverwaltung über die Önorm B 1300 informiert. Sollten in diesem Bericht Mängel aufgezeigt werden, sind die Eigentümer grundsätzlich verpflichtet, diese in einem gewissen Zeitraum zu beseitigen bzw. zu beheben. Die Gebäudeversicherungen (Sparte Haftpflicht) verlangen die Vorlage der Objektsicherungsüberprüfung noch nicht. Die Vornahme der Objektsicherungsprüfung wird von den anwesenden Eigentümern derzeit nicht gewünscht und soll das Thema in die längerfristige Vorausschau aufgenommen werden. Jedenfalls werden regelmäßige Hausbegehungen durch die Hausverwaltung vorgenommen und sind Wohnungseigentümer ebenfalls verpflichtet, augenscheinliche Mängel unverzüglich der Hausverwaltung zu melden.

U-Bahn Bau Südast für U2

Verwiesen wird auf unsere Ausführungen im Informationsschreiben vom 12.7.16. Da die Straßen- und Hoffassadensanierung erst voraussichtlich im Jahr 2018 veranlasst wird, werden wir im Anschluss das Ziviltechniker Büro MK-ZT Kolar & Partner um erneute Hauszustandsfeststellung ersuchen.

Hr. DI Holzschuster teilt mit, dass bei einem der Nachbarliegenschaften bereits Tiefbohrungen vorgenommen wurden. Jedenfalls werden wir nach erfolgter Fassadensanierung die erneute Hauszustandsfeststellung veranlassen.

Immobilienverwaltung Ingrid Aust Inh. Mag.(FH) Karin Fommer-Aust
1170 Wien, Geblergasse 74

Tel: 01/489 95 62-0 Fax DW 10 Email: office@immobilien-aust.at

4.) Beiträge der Wohnungseigentümer und Allfälliges

❖ *Sockelsanierung – Straßenfassade*

Hr. DI Holzschuster hat angeregt den Sockel straßenseitig zu sanieren. Hier liegen bereits mehrere Angebote (Straßenfassadensanierung) vor und beinhalten diese auch die Sockelsanierung. Diese Sanierungsarbeiten sollten erst nach den oben erwähnten Punkten, Wassereintritte in DG Wohnung u. Lichthofsanierung, vorgenommen werden.

Wie bereits oben erwähnt, wird die Sockelsanierung gemeinsam mit der Fassadensanierung vorgenommen.

❖ *Datenschutzgrundverordnung*

Das Informationsschreiben hierüber wurde bereits der Einladung zur Eigentümerversammlung beigelegt und kurz erläutert.

❖ *Stiegenhaus - Malerei*

Geringfügige Ausbesserungen an der Malerei im Stiegenhaus bei den Elektrokästen sind erforderlich und teilt Hr. DI Holzschuster mit, den Farbkübel im Zuge der Stiegenhausmalerei, welche im Auftrag der Firma Swietelsky von der Malerfirma Schmid vorgenommen wurde, abfotografiert zu haben. Wenn uns die Farbe bekannt gegeben wurde, können die Ausbesserungsarbeiten in Auftrag gegeben werden.

❖ *Mülltrennung*

Leider wird die Mülltrennung nicht eingehalten und Kartonagen als auch Plastik u. Metall im Restmüllbehälter entsorgt. Vermietende Wohnungseigentümer werden ersucht, Ihre Mieter entsprechend auf die Mülltrennung hinzuweisen andernfalls die Betriebskosten in Zukunft steigen werden.

2018 07 10

Karin Fommer-Aust, Nina Schneider

Protokoll der Eigentümerversammlung für die Liegenschaft 1060 Wien, Kopernikusgasse 6

Datum: Donnerstag, 19. September 2024, 18 - 19 Uhr

Ort der Versammlung: 1170 Wien, Geblergasse 74/3 (Besprechungsraum der HV) und via Videokonferenz

Nachstehende Eigentümer (WE) waren bei der Versammlung virtuell/physisch anwesend:

T8 Hannes Schwartz	29/1006 Anteile
T9 Dr. Stephan Piller	60/1006 Anteile
DI Ernst Holzschuster auch in Vertr.f. Fr.Mag. Silvia Holzschuster	188/1006 Anteile
Gesamt	277/1006 Anteile=27,53%

Hausverwaltung (HV): Mag. (FH) Karin Fommer-Aust, Nina Schneider

Wichtige Hinweise:

Festgehalten wird, dass die individuelle Einladung zur Eigentümerversammlung am 30.08.2024 an jeden Eigentümer via Email/Post übersandt und durch die Hausreinigungsfirma am schwarzen Brett angeschlagen wurde.

Jene Passagen in Kursivschrift stellen die mit der Einladung versandten Tagesordnungspunkte dar.

Personenbezogene Bezeichnungen, die in diesem Protokoll nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sich auf jedes Geschlecht gleichermaßen.

Diese Niederschrift gemäß § 25 Abs. 3 WEG gibt den wesentlichen Inhalt der Eigentümerversammlung ausführlich wieder. Es ist dies jedoch keine vollständige und wortgenaue Wiedergabe aller Vorträge und Diskussionen.

Das Protokoll der Eigentümerversammlung wird am 03.10.2024 an jeden Eigentümer per Post/Email versandt und in Folge durch die Hausreinigungsfirma am schwarzen Brett angeschlagen wird.

Die Tagesordnungspunkte der Versammlung lauteten:

1. Begrüßung und Feststellen der Beschlussfähigkeit

Bei der Eigentümerversammlung war die Minderheit der grundbücherlichen Eigentümer, nämlich die Eigentümer von 277/1006 Anteilen anwesend.

Fr. Schöffmann und Frau Köck haben ihre Abwesenheit entschuldigt.

2. Fragen zur Jahresabrechnung 2023

Die Jahresabrechnung (Langfassung + Anteilsabrechnung für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt) wurde am 17.06.2024 an sämtliche Eigentümer via Email bzw. Post übersandt und wird über den Bildschirm gezeigt/geteilt.

Die Betriebskostenabrechnung 2023 errechnete einen Guthabensaldo iHv. gesamt € 594,28 und die Lift-BK Abrechnung ein Minus iHv. € 1.518,59, da eine Liftreparatur (Erneuerung der Gleitbacken = Verschleißteile) angefallen ist und keine gesonderte Liftrücklage eingehoben wird. Weiters sind nur 4 Wohnungseigentümer an den Liftkosten beteiligt.

Herr DI Holzschuster hinterfragt in diesem Zusammenhang, welche Einsparungsmöglichkeiten zur Senkung der Lift-Betriebskosten möglich wären.

Anm. HV: aufgrund der noch bis Ende 2024 laufenden Telefon-Festnetzsystemumstellungen von analog auf digital durch den Telekomversorger ergibt sich aus technischen Gründen bei vielen Aufzugsanlagen die Notwendigkeit das Notrufsystems der Aufzugsanlage auf GSM-Übertragung

umzurüsten bzw. zu adaptieren und wurden erforderliche Maßnahmen bereits im Rahmen der ordentlichen Verwaltung veranlasst.

Durch die Umrüstung des Notrufsystems konnte die Telekomleitung aufgekündigt werden und verringern sich die jährlichen Kosten von ca. € 410,- auf € 180,- netto (für die Sim Karte).

Die Firma Liftmont ist im Vergleich zu anderen Aufzugsunternehmen preislicher Bestbieter. Sollten die Eigentümer eine andere Firma bekannt geben, werden wir gerne ein Angebot einholen. Beim Strom ist ihre Liegenschaft auch in die Sonderkonditionen (Rahmenvertrag) bei Wien Energie eingeschlossen. Auch die jährliche Aufzugsprüfung erfolgt über die Firma Nowakplan und nicht den wesentlich teureren TÜV.

Hr. DI Holzschuster bietet an, die wöchentlichen Betriebskontrollen um die Hälfte der Kosten von Liftmont vor zu nehmen. Hierfür wäre jedenfalls eine einmalige Einschulung durch den Aufzugsprüfer (Fa. Nowakplan) und die Anmeldung einer Unfallversicherung erforderlich. Das ist für Hrn. DI Holzschuster in Ordnung.

Nach Durchsicht des abgeschlossenen Vertrages mit der Firma Liftmont, läuft dieser noch bis 1.1.27 und kann eine Übernahme durch Hrn. DI Holzschuster erst danach erfolgen.

Den auf Ihr Wohnungseigentumsobjekt entfallenden Anteil an den Aufwendungen können Sie der Anteilsabrechnung entnehmen. Die Salden wurden gemeinsam mit der Vorschreibung August 2024 verrechnet.

Wie in der Vorausschau 2024 informiert, wurden ab Jänner 2024 wieder Preiserhöhungen diverser Bewirtschaftungskosten (wie u.a. Gebäudeversicherung, Hausreinigung, Winterdienst, Rauchfangkehrer, Schädlingsbekämpfung, Aufzug, udgl.) erwartet. Wir rechneten mit durchschnittlich 6-7%, da auch der Verbraucherpreisindex (als Maßstab für die allgemeine Preisentwicklung) im Jahresvergleich (jeweiliges Monat September 2022/23) in etwa um diesen Prozentsatz gestiegen ist. Eine Kostenerhöhung von öffentlichen BK-Ausgaben (wie im letzten Jahr), von z.B. Wasser – u. Müllgebühren, ist nicht erfolgt.

Aus diesem Grund und um höhere Nachzahlungen zu vermeiden, wurde die monatliche Betriebskostenpauschale ab 1.2024 geringfügig von € 2.050,-- auf € 2.120,-- für die gesamte Liegenschaft angehoben - dies entspricht einem Preis von € 1,86/m² Nutzfläche und ist dies für Wien ein niedriger Wert (die Schlichtungsstelle in Wien rechnete bereits im Jahr 2022 mit einem Durchschnittswert von ca. € 2,50/m²). Die monatliche Liftbetriebskostenpauschale wurde von € 280,-- auf € 296,-- (€74/Anteil erhöht).

Rücklage:

Die Rücklage wies zum Jahresende 2023 einen Guthabensaldo von gesamt € 12.307,53 auf; der aktuelle Saldo per 9.2024 beträgt ca. + € 22.500,-- abzügl. 12000,-- Anrechnung für den DFF-Tausch in der Wohnung Top 21 → Guthaben somit € 10.500,- (monatlicher Eingang: € 1.209,95 und € 14.519,40 p.a.)

Wie informiert, wurde mit der WEG-Novelle 2022 mit Wirksamkeit ab 1. Juli 2022 eine WE-rechtliche Mindestrücklage gemäß § 31 Abs 1 WEG in der Höhe von € 0,90 je m² Gesamtnutzfläche und Monat festgelegt, welche einem gesetzlichen Valorisierungsmechanismus unterliegt, der ab 1. Jänner 2024 erstmalig schlagend wurde. Ab 1. Jänner 2024 beträgt die gesetzliche Mindestrücklage € 1,06 je m² Gesamtnutzfläche und Monat.

Herr DI Holzschuster hinterfragt, ob es zur Schlussrechnung Kor Bau eine Überprüfung vor Bezahlung der Rechnung gegeben hat.

Anm. HV: Die Firma Kor Bau hatte nicht alles verrechnet, einen Nachlass sowie Skonto gewährt. Wie im Protokoll 30.6.22 bereits festgehalten, war die Fa. Kor—Bau mit weiteren Abschlägen nicht

einverstanden. Der Außenstand war zur Gänze zu bezahlen, auch die Zusatzleistungen wurden ordnungsgemäß durchgeführt und ist daher ein Erlass dieser Position nicht möglich gewesen.

Hr. DI Holzschuster ist der Ansicht, dass das verwendete Material zu weich war.

Anm. HV: Gerne kann Hr. DI Holzschuster bei hinkünftigen Arbeiten Fachfirmen nennen, die zur Angebotslegung eingeladen werden sollen, sowie auch gerne selbst die Bauüberwachung vornehmen.

Abschließend wird die Rechnung Kor Bau in Höhe von € 650,- für das Verputzen beim Stiegenhaus Kellergeschoß Abgang angesprochen.

Anm. HV: Der Preis setzt sich wie folgt zusammen:

Mehrmalige Anfahrtspauschale (5x erforderlich gewesen) **1x** Putz abschlagen, inkl. Fugen auskratzen, samt Deponiekosten ~ 1m² **2x** Fläche grob verputzen **3x** fein verputzen mittels Sanierputz ~ 1m² Verspachteln der Fläche mittels Baumit Klima Glätte ~ 1,5m² **4x** grundieren u. **5x** streichen der Fläche mittels Silikatfarbe (lt. Bestand) ~ 3m² Az. für den Sockelanstrich.

3. **Vorausschau auf in absehbarer Zeit notwendige Erhaltungsarbeiten:**

Verwiesen wird auf die detaillierten Ausführungen im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30.6.2022 und die Vorausschauen 2023+24, ergänzend informieren wir Sie wie folgt (etwaige Preisangaben netto)

❖ **Beschattung Top 9 (Ereignis 2024/808)**

Der Eigentümer der Top 9 hat großes Interesse an der Anbringung einer Beschattung für seine Wohnung. Vorgeschlagen wurde, das Thema gemeinsam zu besprechen, falls mehrere Eigentümer gleiches Interesse hätten, um gegebenenfalls das äußere Erscheinungsbild zu wahren. Über die mit der Wohnrechtsnovelle 2022 geschaffene Erleichterung zur Umsetzung verschiedener Maßnahmen durch die Einführung einer Zustimmungsfiktion, worunter auch harmonisch einfügende Vorrichtungen zur Beschattung aufgenommen wurden, haben wir bereits mit der Vorausschau 2022 sowie im Zuge der Eigentümerversammlung am 30.6.22 informiert.

Über die Neuerungen der WRN 2022 wird noch einmal informiert. Wichtig ist jedenfalls, die Miteigentümer möglichst detailliert über die gewünschte Maßnahme, in dem Fall die Beschattung zu informieren. Wie soll die Beschattung aussehen, welche Farbe, Form, Ausführung, welche Firma nimmt die Montage vor, wie viele und welche Fenster betrifft es. Vorteilhaft wäre eine Skizze bzw. Fotos von der anzubringenden Beschattung.

Die Zustimmungsfiktion gilt nur zivilrechtlich. Sollte für die Montage gegebenenfalls eine behördliche Zustimmung erforderlich sein, ist diese gesondert vom ausführenden Wohnungseigentümer einzuholen. Zum Beispiel, falls das Gebäude in einer Schutzzone liegt, müsste zusätzlich die MA19 befragt werden.

Hr. Dr. Piller befragt die anwesenden Eigentümer, ob ebenfalls Interesse an der Montage von Beschattungen besteht, um hier gegebenenfalls einen gemeinsamen Auftrag vorzunehmen. Hr. DI Holzschuster bekundet sein Interesse und werden sich die beiden Herren kurzschließen.

Anm. HV nach Recherche am 20.9.24: Die Liegenschaft befindet sich lt. Flächenwidmungs-u. Bebauungsplan in einer Wohnzone (aber keiner Schutzzone, auch ein Denkmalschutz ist nicht bekannt), ob es seitens der Behörde Auflagen gibt wäre mitunter bei der MA 19 (Architektur u. Stadtgestaltung; Tel: 01/4000 88 916) zu erfragen.

Bei Interesse einzelner Wohnungseigentümer, können Informationen zu Außenjalousien sowie Kontaktdaten von Unternehmen bekannt gegeben werden.

Hr. Dr. Piller wird die behördliche Abklärung vornehmen und bei möglicher Umsetzung einen Techniker mit weiteren Schritten (Skizze, Bilder) beauftragen. Sobald alle Informationen vorliegen,

Immobilienverwaltung Ingrid Aust Inh. Mag.(FH) Karin Fommer-Aust
1170 Wien, Geblergasse 74

Tel: 01/489 95 62-0 Fax DW 10 Email: office@immobilien-aust.at

kann Hr. Dr. Piller an seine Miteigentümer hinsichtlich der Zustimmungsfiktion herantreten bzw. bietet die HV entgegenkommend an, sein Anliegen allen Eigentümern weiter zu leiten.

Längerfristige Vorausschau:

- Önorm B 1300 - Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude

Im Zuge der vergangenen Eigentümerversammlungen wurde vorerst keine Vornahme der Objektsicherheitsprüfung gewünscht. Jedenfalls sind die Eigentümer weiterhin dazu angehalten, Sichtkontrollen -wie bisher- in Eigenregie vorzunehmen und etwaige augenscheinliche Mängel unverzüglich an die Hausverwaltung zu melden.

Anm. HV: Die Önorm B 1300 stellt gesammeltes Fachwissen dar, welches die Sorgfalt von Grundeigentümern besonders in Fragen der Bauwerkhaftung konkretisiert. Die Überprüfung eines Gebäudes nach dieser Norm dient der Haftungsminimierung, zur Vermeidung bzw. Reduzierung von Schadenersatzansprüchen und verhindert somit den Vorwurf, dass sich Eigentümer sorglos in Bezug auf Risiken, die sich aus dem Bauzustand ergeben, verhalten haben.

Verkehrssicherungspflicht versus Bestandsschutz: nach den baurechtlichen Grundsätzen kann eine Liegenschaft grundsätzlich so bleiben, wie sie baubewilligt wurde. Nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofes allerdings sind für straf- bzw. schadenersatzrechtlich relevante Sachverhalte aktuelle Normen als Sorgfaltsmaßstab heranzuziehen. Öffentlich-rechtliche Vorschriften stellen nur eine Mindestanforderung an Sicherheitsvorkehrungen dar und müssen Liegenschaftseigentümer grundsätzlich Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Verringerung von Gefahrenquellen treffen (die Judikatur stellt sich daher gegen oder über bestehendes Baurecht, was durchaus Anlass zu Diskussionen bzw. Kritik bietet).

Über die Objektsicherheitsprüfung haben wir bereits mehrfach informiert. Dieser wird in Zukunft mitunter weniger Bedeutung zukommen, da mit den nun erforderlichen Bauwerksbuch, etwaige Mängel/Verbesserungen in einem Maßnahmenkatalog aufgenommen werden. Nähere Ausführungen weiter unter Punkt „Information Bauwerksbuch“.

Erledigte bzw. beauftragte Arbeiten:

- ✓ Dachflächenfenster Wohnung T21 (Ereignis 2022/0830)

Verwiesen wird auf unser Rundschreiben vom 28.12.23. Die Firma Juric wurde am 25.1.24 mit den erforderlichen Arbeiten beauftragt und Hr. Tschokl entsprechend informiert. Nach Rücksprache mit der Firma Juric, wird die Durchführung in der KW 38 erfolgen.

- ✓ TÜV Mängel, Aufzug (Ereignis 2023/1011)

Die Firma Liftmont hat die Mängelbehebung fristgerecht erledigt.

- ✓ Linde/Baumpflege/Rückschnitt (Ereignis 2023_584)

Der betroffene Eigentümer wurde um Rückschnitt der hohen Linde ersucht.

4. Information/Allfälliges/Beiträge der Wohnungseigentümer

Information – WEG- Novelle 2022

Ausstieg aus fossilen Brennstoffen /dekarbonisierender Heizungswechsel / Fernwärme möglich (Ereignis 2022_927)

zu diesen beiden Themen siehe ausführlich in den Vorausschau 2022 u.2023 sowie im Protokoll der letzten Eigentümerversammlung.

→Der Nationalrat hat in seiner Sitzung vom 15.12.2023 das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG), mit dem ein bundesweites Regelwerk für den Ausstieg aus Öl u. Gas in Bestandsgebäuden geschaffen

werden sollte, nun in wesentlich abgemilderter Form, als noch im Begutachtungsentwurf vorgesehen, beschlossen. Das nunmehrige EWG sieht vor, dass – von einem Einbauverbot für fossil betriebene Anlagen im Neubau abgesehen – der Ausstieg aus fossil betriebenen Anlagen, nicht mit verbindlichen gesetzlichen Vorgaben, sondern mit förderrechtlichen Anreizen und somit durch wesentliche Erhöhungen von Förderungen für einen Heizungstausch und thermische Sanierungen, gelingen soll.

Wir wurden kürzlich seitens eines Bauträgers informiert, dass die Firmen Vaillant u. Ochsner neue Wärmepumpen auf den Markt bringen werden, die in den einzelnen Wohnungen anstatt der Thermen montiert werden können (es handelt sich hier um eine dezentrale Wärmepumpe, welche nur die jeweilige Wohnung versorgt). Das Zentralisierungsgebot, wie noch im Begutachtungsentwurf des EWG vorgesehen, ist obsolet und müsste für eine zentrale Heizungs- u. Warmwasseraufbereitungsanlage auch ein ca. 20m² Raum als Heizraum zur Verfügung stehen.

1. Anm. HV zum von der Stadt Wien geförderten Sanierungskonzept: Das Land fördert bei Mehrfamilienhäusern 50% der Kosten bis max. € 5.000,--. Dieses Konzept ist wesentlich umfangreicher als ein herkömmliches Sanierungskonzept, bei welchen die Eigentümer weitestgehend definieren, welche Erhaltungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen dieses enthalten soll und ist der Inhalt weitestgehend vordefiniert. Das geförderte Sanierungskonzept muss neben der Bestandsaufnahme/Bauteilfeststellung auch u.a. einen Energieausweis (Bestands- und Renovierungsausweis), die Darstellung möglicher thermischer und haustechnischer Maßnahmen, eventuell Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnkomforts bzw. der Nutzflächenerweiterung, eine Kostenschätzung sowie mögliche lukrierbare Förderungen enthalten.

Hr. DI Holzschuster informiert über die Möglichkeit die Liegenschaft an die Fernwärme anzuschließen. Hinterfragt wird, ob ein Holzofen im Wohnungseigentumsobjekt eingebaut werden darf. Hierfür ist grundsätzlich das Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrer herzustellen.

Gebäudeversicherung (Ereignis 2023_1069)

Wie im Zuge der Eigentümerversammlung am 30.6.22 informiert, haben wir im Dezember 2023 die Versicherungsmaklerin ersucht ein Schadenrendement anzufordern und abzuklären, ob der gekürzte Sonderrabatt (aufgrund des besseren Schadenssatzes) wieder erhöht werden kann. Leider lag der Schadenssatz nach wie vor bei 80,72%, weshalb eine Erhöhung des Sonderrabattes noch nicht möglich war. Wir halten das Thema weiterhin in Evidenz.

→ Dieser Punkt wurde im Zuge der Besprechung zur Jahresabrechnung näher erläutert.

Information: PV-Anlagen auf Balkonen; sog. Balkonkraftwerke:

Der Nationalrat hat am 5. Juli 2024 eine Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes beschlossen, die am 1. September 2024 in Kraft treten wird.

Das Anbringen von Photovoltaikanlagen durch einzelne WohnungseigentümerInnen an deren Balkon oder Terrasse, bei dem in der Regel auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, wird durch die Aufnahme in § 16 Abs. 2 Z. 2 WEG zur privilegierten Änderung, für die nach § 16 Abs. 5 WEG künftig auch eine gesetzliche Zustimmungsfiktion angenommen wird (analog der Anbringung von Vorrichtungen zum Langsamladen elektrisch betriebener Fahrzeuge oder Beschattungen).

Davon umfasst sind Kleinsterzeugungsanlagen mit einer Leistung von weniger als 0,8 kW, die an eine bereits vorhandene Steckdose an Balkon oder der Terrasse angesteckt werden können und lediglich der Versorgung des eigenen Wohnungseigentumsobjekts mit Energie dienen sollen.

Zustimmungserklärung Weitergabe Kontaktdaten

Die Weitergabe von E-Mailadressen bzw. Telefonnummern an Miteigentümer:innen ist aus Datenschutzgründen der Hausverwaltung nur mit Zustimmung der einzelnen

Wohnungseigentümer:innen möglich, wenn Sie hiermit einverstanden sind, ersuchen wir um ausgefüllte und unterfertigte Rücksendung der beiliegenden Zustimmungserklärung.

Information Bauwerksbuch

Ein Großteil der Wiener Bauordnungsnovelle 2023, trat mit 14. Dezember 2023 in Kraft. Die Neuerungen betreffen unter anderem den Schutz von Altbauten, die touristische Vermietung von Wohneinheiten, die weiter eingeschränkt wird, neue Regeln für die Errichtung von Stellplätzen sowie viele weitere Aspekte des Bauens, die meisten davon können unter den Schlagworten Klimaschutz und Klimawandelanpassung subsumiert werden.

Mit dem abgeänderten Paragraphen 128a bzw. dem eingefügten Paragraphen 128c werden nun Eigentümer sämtlicher Altbauten dazu verpflichtet, bis zu gewissen Stichtagen ein sogenanntes Bauwerksbuch zu führen und in einer eigens geschaffenen Bauwerksbuchdatenbank, welche vom Magistrat bis 1.7.2024 einzurichten ist, registrieren zu lassen. In das Bauwerksbuch einzutragen sind u.a. Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen oder Benützungsbewilligungen, Mängelerhebungen und ein daraus resultierender Maßnahmenplan für die Behebung. Die Erstellung eines Bauwerksbuch wird mit nicht unerheblichen Kosten verbunden sein (der ÖVI rechnet mit € 3.- 6.000), da lt. Gesetzestext auch eine "erstmalige Überprüfung" durch einen Ziviltechniker oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet erforderlich ist.

Das betrifft zunächst Gebäude, die vor dem 1.1.1919 errichtet wurden, und damit also auch sämtliche Gründerzeithäuser. Für sie muss ein solches Bauwerksbuch spätestens am 31.12.2027 vorliegen. Noch etwas länger haben Eigentümer von Häusern Zeit, die zwischen 1.1.1919 und 1.1.1945 errichtet wurden -für sie lautet der Stichtag 31.12.2030. Für Liegenschaften mit Baudaten nach 1945 sind derzeit noch keine Umrüstfristen bekannt, es ist aber zu erwarten, dass diese auch folgen werden. Das Bauwerksbuch umfasst auch einen Großteil der Önorm B1300 (die eher den Sorgfaltsmaßstab von Liegenschaftseigentümern definiert).

Die Erstellung von Bauwerksbüchern bieten z.B. die Firmen IFS, Attensam aber auch Ziviltechniker oder Baumeister an. Die Fa. IFS verrechnet Kosten gestaffelt nach Nutzfläche – für Ihr Liegenschaft würden die Kosten € 2.990,-- netto betragen (zu diesem Preis würde die Fa. IFS den gesamten Bauakt ausheben, digitalisieren, die Dateien gemäß den Empfehlungen der MA37 benennen, das Objekt begehen, eine Fotodokumentation anfertigen, das Bauwerksbuch in digitaler Form auf USB-Stick bereitstellen und die Bestätigung bei der Behörde uploaden inkl. Bestätigung der Erstbegehung).

Herr DI Holzschuster wird befragt, ob er ein Unternehmen, Ziviltechniker oder Baumeister zur Erstellung des Bauwerksbuchs empfehlen kann, was jedoch verneint wird.

→nach Erörterung/Diskussion entscheiden die WE, dass mit der Umsetzung noch zugewartet wird, wie sich Richtlinien weiterentwickeln.

Weitere Themen Wohnungseigentümer:

Familie Holzschuster:

- **Kellerabteil** (zugeordnet Top 16-18):
Infolge der Sanierung von Top 6 ist das darunterliegende Kellerabteil (zugeordnet Top 16-18) nach wie vor feucht und unbenützbar und ist eine Trockenlegung erforderlich.

Die HV erfragt, ob bei den anderen beiden Wohnungseigentümern ebenfalls Feuchtigkeit vorhanden ist. Denn bei einer Trockenlegung in nur einem Abteil könnte, neben den damit verbundenen hohen Kosten von ca. 13.500,- netto, nur die Feuchtigkeit „verschoben/verlagert“ werden.

Hr. DI Holzschuster schlägt eine weitaus günstigere Lösung, nämlich eine Kernbohrung, vor. Somit wird eine Luftzirkulation hergestellt und sollten sich die Feuchtigkeitswerte dadurch verringern.

→die HV wird eine Firma ersuchen, sich mit Hrn. DI Holzschuster in Verbindung zu setzen, welcher sich bereit erklärt, die notwendigen Schritte mit der ausführenden Firma zu besprechen und die zu schaffenden Öffnungen herzuzeigen. Um die erforderlichen Gitter wird sich Hr. DI Holzschuster selber kümmern und diese montieren.

→Wir haben die Firma Present United am 25.9.24 um direkte Kontaktaufnahme und Abklärung ersucht.

- **Liftbetriebskosten:**

Welche Einsparungsmöglichkeiten zur Senkung der Betriebskosten gibt es?

→Ausführungen siehe beim Tagesordnungspunkt 2.) Fragen zur Jahresabrechnung 2023.

- **Notwendige Erhaltungsarbeiten von Freiflächen wie Terrassen und Balkon:**

Wer trägt die Kosten für ev. notwendige Reparaturen von Terrassen u Balkon bzw. für die notwendige Überprüfung der Standsicherheit des Balkons?

→Hr. DI Holzschuster hinterfragt die Standfestigkeit seines Balkons. Dieser wurde vom Sachverständigen Kuhn überprüft und muss dieser in regelmäßigen Abständen -wie von SV Kuhn bekannt gegeben- immer wieder geprüft werden. Hr. DI Holzschuster ist der Ansicht, dass eine jährliche Prüfung übertrieben ist und wird er jedenfalls selbst eine regelmäßige Beschau vornehmen und mitteilen, falls morsche Teile sichtbar sind.

- **Fassadensanierung Schlussrechnung:**

Gab es diesbezüglich eine Überprüfung oder wurde die Rechnung ungeprüft bezahlt?

→Ausführungen siehe beim Tagesordnungspunkt 2.) Fragen zur Jahresabrechnung 2023.

- **Stiegenhaus Kellergeschoß Abgang:**

Für das Verputzen einer Fläche von max. 1/3 m² wurden lt. Abrechnung 2023 von der Baufirma KOR € 650,- netto in Rechnung gestellt – wie setzt sich dieser hohe Preis zusammen?

→Ausführungen siehe beim Tagesordnungspunkt 2.) Fragen zur Jahresabrechnung 2023.

- **Hoflicht mit Bewegungsmelder:**

Bewegungsmelder reagiert immer, also auch zu Tageslichtzeiten – sinnvolle Einstellung ist erforderlich.

Anm. HV: Wenn ein Sensor vorhanden ist, sollte dieser eingestellt werden können (1 Arbeitsstunde inkl. Wegzeit € 78,- netto) außer er ist defekt dann bräuchte man einen neuen Bewegungsmelder (Kosten für Material u. Arbeitszeit laut Hrn. Hobiger < € 300,- netto).

→der Sensor sollte nur repariert werden, wenn jemand das dauernde Leuchten stört, da eine LED Lampe drinnen ist, und der Stromverbrauch daher sehr gering ist und sich da vorerst eine Einstellung bzw. ein Tausch nicht auszahlt.

- **Lampe Aufzug**

Im Zuge des Tausches der DFF in der Top 21, hat die Firma Juric eine Lampe im Aufzug beschädigt und die Fassade geringfügig verschmutzt. Auf Hinweis von Hrn. DI Holzschuster wurde die Lampe vom Arbeiter wieder hineingedrückt. Da jedoch der umliegende Ring zerstört wurde/fehlt, hat die Lampe nicht gehalten.

→Die HV hat die Firma Juric am 25.9.24 dahingehend angeschrieben und zur Reparatur/Reinigung aufgefordert.

- **Malerei Stiegenhaus EG – 1 Stock**

Die fehlende Malerei im Stiegenhaus vom EG in den 1. Stock sollte ergänzt werden. Es ist keine Dringlichkeit gegeben und können die Arbeiten im Zuge anderer Anstricharbeiten mit erledigt werden.

Fam. Knoll/Schöffmann:

Am 5.9.24 meldete sich Hr. Knoll und wollte noch vor der Eigentümerversammlung einen Gesprächstermin, dies war terminlich leider nicht möglich und wurden daher Fotos übermittelt. Die

Wohnung weist massive Feuchtigkeitseintritte und enorme Folgeschäden auf, welche nie behoben wurden. Der Akt „Wassereintritte Top 20+22“ hat bereits im Jahr 2010 begonnen.

Es folgten zahlreiche Besichtigungen durch etliche Firmen, die HV, den Sachverständigen Past, weitere Besprechungen bei fast jeder Eigentümerversammlung, Informationen mit den jährlichen Vorausschauen und nach Finalisierung die Auftragsvergabe.

Die Arbeiten in der Top 20 konnten 2019/2020 gänzlich abgeschlossen werden und haben wir seither keine Meldung über neuerliche Wassereintritte erhalten.

Bereits im Zuge der Eigentümerversammlung 30.6.22 merkte die HV an, dass sich die Eigentümerin Top 22 nicht mehr gemeldet u. zuletzt mitgeteilt hat, dass sie sich nach einer eigenen Firma für die Folgearbeiten umsehen wird.

Im Telefonat am 5.9.24 wurde erneut bekannt gegeben, dass eigene Angebote eingeholt und der HV übermittelt werden.

→ Anm. HV: Wir haben die Fotos und die weitere Abwicklung unserem Techniker Hrn. Novopacky übergeben, damit das Ausmaß nicht noch größer wird und eine abschließende Erledigung erfolgt.

Auszug Protokoll 30.6.22

Folgearbeiten in den DG Wohnungen Top 20+22

Die Folgearbeiten (Bodenleger, Maler bzw. Tapezierer) nach den Dachsanierungsarbeiten in den Wohnungen Top 20 und 22 wurden vom Versicherungssachverständigen begutachtet und die Übernahme der Kosten von der Gebäudeversicherung mit der Begründung abgelehnt, dass es sich um Allmählichkeitsschäden handelt. Folglich sind diese Kosten wie auch die notwendigen Maßnahmen an den inneren Fensterlaibungen nach DFF-Tausch als Folgeschäden nach der Behebung von ernsten Schäden von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen.

→ 2 Angebote liegen bis dato vor - die Kosten des Billigstbieters Cito-Bau für die Folgearbeiten in Top 22 betragen € 7.720,--*

(die Folgearbeiten in Top 20 wurden bereits im Jahr 2020 behoben und über die Rücklage abgerechnet)

*Preisbasis 10.2020 - Angebote müssen bei Bedarf aktualisiert werden.

→ die HV merkt an, dass sich die Eigentümerin nicht mehr gemeldet u. zuletzt mitgeteilt hat, dass sie sich auch nach einer eigenen Firma für die Folgearbeiten umsehen wird.

→ Etwaige Mehrkosten, welche durch die Verzögerungen von 2019 bis 2024 entstanden sind, können keinesfalls der Eigentümergemeinschaft angelastet werden.

2024 09 25 Karin Fommer-Aust, Nina Schneider

Immobilienverwaltung Ingrid Aust Inh. Mag.(FH) Karin Fommer-Aust
1170 Wien, Geblergasse 74

Tel: 01/489 95 62-0 Fax DW 10 Email: office@immobilien-aust.at

Protokoll der Eigentümerversammlung für die Liegenschaft 1060 Wien, Kopernikusgasse 6

Datum: Donnerstag, 30. Juni 2022, 18 -19: 55 Uhr

Ort der Versammlung: 1170 Wien, Geblergasse 74/3 (Besprechungsraum der HV) und via Videokonferenz

Nachstehende Eigentümer (WE) waren bei der Versammlung virtuell/physisch anwesend:

Winegg Realitäten GmbH/Fr. Plosariu (schriftliche Vollmacht liegt vor)	104/1006 Anteile
Hannes Schwartz	29/1006 Anteile
Mag. Silvia u. DI Ernst Holzschuster	188/1006 Anteile
Erich Tschokl	87/1006 Anteile
Gesamt	408/1006 Anteile=40,55%

Hausverwaltung (HV): Mag. (FH) Karin Fommer-Aust

Wichtige Hinweise:

Festgehalten wird, dass die individuelle Einladung zur Eigentümerversammlung am 14.6.2022 an jeden Eigentümer schriftlich übersandt und durch die Hausreinigungsfirma am schwarzen Brett angeschlagen wurde.

Personenbezogene Bezeichnungen, die in diesem Protokoll nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sich auf Männer u. Frauen in gleicher Weise.

Diese Niederschrift gemäß § 25 Abs. 3 WEG gibt den wesentlichen Inhalt der Eigentümerversammlung ausführlich wieder. Es ist dies jedoch keine vollständige und wortgenaue Wiedergabe aller Vorträge und Diskussionen.

Das Protokoll der Eigentümerversammlung wird am 12.8.2022 an jeden Eigentümer per Post/Email versandt und in Folge durch die Hausreinigungsfirma am schwarzen Brett angeschlagen wird.

Die Tagesordnungspunkte der Versammlung lauteten:

1.) Begrüßung und Feststellen der Beschlussfähigkeit

Bei der Eigentümerversammlung war die Minderheit der grundbücherlichen Eigentümer, nämlich die Eigentümer von 408/1006 Anteilen anwesend.

Fr. Mag. Köck u. Hr. DI Urlesberger haben ihre/seine Abwesenheit entschuldigt.

2.) Abrechnungen 2021 (Betriebskosten, Liftbetriebskosten und Rücklagenabrechnung)

Die Jahresabrechnung 2021 sowie die Anteilsabrechnung für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt wurden am 22.6.2022 elektronisch + via Postversand an die Eigentümer übermittelt. Die Betriebskostenabrechnung 2021 errechnete einen Guthabensaldo in Höhe von gesamt € 1.565,08, die Lift-BK ein Plus von € 53,22 (den auf Ihr WE-Objekt entfallenden Saldo können Sie der Anteilsabrechnung entnehmen).

Die Verrechnung der Salden erfolgt gemeinsam mit der Vorschreibung August 2022, die neuen Wohnbeitragsvorschreibungen wurden am 24.6.2022 versandt.

Wie bereits mit der Versammlungseinladung informiert, wurde bei der Gebäudeversicherung aufgrund des schlechten Schadensatzes (111%) in der Sparte Leitungswasser der hohe Sonderrabatt von derzeit 55 auf 30% gekürzt, was zu einer Erhöhung der vierteljährlichen Prämie um ca. € 440,--

führt.

Die HV führt beispielhaft aus, dass z.B. im letzten Jahr Schäden in Höhe von 15.678,-- über die Gebäudeversicherung verrechnet wurden (die Jahresprämie betrug € 6.019,44). Die Versicherung betrachtet meist 3-4 Jahre im Schadensrendement und wenn sich der Schadensatz bessert, kann wieder eine Erhöhung des Rabatts angefragt werden.

Auch andere Bewirtschaftungskosten (wie z.B. die Abgaben für Wasserversorgung/Abwasser + Abfallentsorgung) sind ab Jänner 2022 gestiegen. Aus diesem Grund und in Folge weiterer zu erwartender Preissteigerungen wurde die monatliche Betriebskostenpauschale ab Jänner 2022 von derzeit € 1.780,-- auf € 1.870,-- für die gesamte Liegenschaft angehoben werden. Dies entspricht einem Preis von € 1,64 pro Quadratmeter Nutzfläche und ist dies für Wien nach wie vor ein niedriger Wert.

Der Stand der Rücklage zum 31.12.2021 betrug € 1.559,33 dzt. Stand ca. € 7.600,-- (monatlicher Eingang € 1.141,47 – p.a.: € 13.697,64).

Das Darlehen haftet zum Jahresende mit einem Betrag von € 50.569,12 aus /derzeitige Aushaftung € 40.656,24. Mit der Tilgung des Darlehens wurde mit Oktober 2019 begonnen, die Laufzeit beträgt 10 Jahre und endet daher mit September 2029 (der Anteil von T21 wurde vorzeitig getilgt). Es wird darauf hingewiesen, dass die detaillierte Auflistung des Darlehens in der Jahresabrechnung ausschließlich die Darlehensnehmer und nicht jene Eigentümer betrifft, welchen Ihren Kostenanteil zur Gänze nach Rechnungslegung bezahlt haben.

Die Abrechnung wird über den Bildschirm gezeigt und durchbesprochen. In Bezug auf die im Vorjahr durchgeführten Reinigungsarbeiten an den Lichthof-Gullys merkt Fam. Holzschuster an, dass diese Arbeiten nun regelmäßig anfallen werden, da früher ein größerer Abfluss (beim Lichthof T5) vorhanden war, der von der Fa. Swietelsky gegen einen kleiner dimensionierten geändert wurde.

→ Anm. HV: über einen etwaigen Tausch liegen der HV keinerlei Informationen vor und sind derartige Maßnahmen grundsätzlich Wartungsarbeiten, die regelmäßig anfallen können. Derartige Reinigungen können auch kostengünstig vom Techniker der HV erledigt werden.

→ Die Lichthöfe sind jedenfalls nur über die Wohnungen Top 4 bzw. 5 begehbar und werden die jeweiligen Eigentümer ersucht, etwaige Verstopfungen der HV zu melden, damit eine Reinigung veranlasst werden kann.

3.) Vorausschau auf in absehbarer Zeit notwendige Erhaltungsarbeiten:

Verwiesen wird auf die detaillierten Ausführungen im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30.5.18, Tagesordnungspunkt 3), unser ausführliches Informationsschreiben vom 8.3.19 und den durchgeführten Umlaufbeschluss (Bekanntgabe Ergebnis Umlaufbeschluss am 1.4.19) sowie die Vorausschauen 2021+22 (Preisangaben netto:

Die vorliegenden Angebote (samt Fotos) werden über den Bildschirm gezeigt.

a. Folgearbeiten in den DG Wohnungen Top 20+22

Die Folgearbeiten (Bodenleger, Maler bzw. Tapezierer) nach den Dachsanierungsarbeiten in den Wohnungen Top 20 und 22 wurden vom Versicherungssachverständigen begutachtet und die Übernahme der Kosten von der Gebäudeversicherung mit der Begründung abgelehnt, dass es sich um Allmählichkeitsschäden handelt. Folglich sind diese Kosten wie auch die notwendigen

Maßnahmen an den inneren Fensterlaibungen nach DFF-Tausch als Folgeschäden nach der Behebung von ernsten Schäden von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen.

→ 2 Angebote liegen bis dato vor - die Kosten des Billigstbieters Cito-Bau für die Folgearbeiten in Top 22 betragen € 7.720,--*

(die Folgearbeiten in Top 20 wurden bereits im Jahr 2020 behoben und über die Rücklage abgerechnet)

*Preisbasis 10.2020 - Angebote müssen bei Bedarf aktualisiert werden.

→ die HV merkt an, dass sich die Eigentümerin nicht mehr gemeldet u. zuletzt mitgeteilt hat, dass sie sich auch nach einer eigener Firma für die Folgearbeiten umsehen wird.

→ Der Eigentümer von T21 Hr. Tschokl merkt an, dass auch in seiner Wohnung mittlerweile bei 2 Dachflächenfenstern bei Starkregen Wasser eintritt → die Fa. Mathesz wurde um Besichtigung/Angebotslegung ersucht.

Frau Mag. Holzschuster moniert, dass der Fragebogen zur Beschlussfassung (Bekanntmachung des Ergebnisses der Beschlussfassung am 1.4.2019) nicht richtig wart – mangels vorheriger konkreter Einmeldung dieses Themas konnte von der HV bei der Versammlung keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Aufgrund Nachschau wird hierzu folgendes ausgeführt:

Bei den Sanierungsarbeiten in den DG- Wohnungen (DFF-Tausch, Terrassen- bzw. Balkonsanierung bzw. der Behebung der Feuchtigkeitsschäden in Top 4) handelt es sich um ernste Schäden des Hauses und somit um Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung. Diese Themen wurden mehrfach ausführlich in diversen Eigentümerversammlungen, Aussendungen und Vorausschauen behandelt, auch lagen diverse Angebote sowie von der Hausverwaltung erstellte detaillierte Kosten- bzw. Finanzierungsübersichten vor. Darüber hinaus wurde die Mangelhaftigkeit bzw. die Reparaturbedürftigkeit der Fenster und Terrassen von einem Sachverständigen befundet (siehe hierzu ausführlich im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 11.2.2016).

Die Meinungsumfrage im Jahr 2019 setzte die WE über den aktuellem Status Quo in Kenntnis, räumte die Möglichkeit zur gegenteiligen Mehrheitsweisung ein, da für ordentliche Verwaltungsmaßnahmen nicht zwingend eine Beschlussfassung erforderlich ist, auch wurde die gewünschte Finanzierungsvariante abgefragt, da als Serviceleistung eine differenzierte Finanzierung (nämlich Einmalerlag + Darlehen) von der HV angeboten wurde.

→ Folglich war die Vorgehensweise der HV völlig korrekt. Abgesehen davon sind Beschlüsse der ordentlichen Verwaltung aus dem Jahr 2019 schon längst in Rechtskraft erwachsen und etwaige Mängel „geheilt“.

Die HV führt nochmals aus (siehe hierzu auch das o.e. Versammlungsprotokoll), dass Vereinbarungen über abweichende Kostenverteilungsschlüssel für bestimmte Erhaltungsmaßnahmen der Einstimmigkeit bedürfen und es sicher hierbei um keine Verwaltungsangelegenheit handelt.

b. Sanieren hofseitige Türen

Aufgrund von Eigentümerwunsch wurden Angebote für die tischlermäßige Reparatur samt Anstrich von 2 hofseitigen Türen eingeholt

➔ Kosten lt. Angebot Fa. Kokkinos € 3.692,57*

Seitens Fam. Holzschuster wird angemerkt, dass die Weichfaserplatte wasserempfindlich ist und eine Kunststofftüre billiger wäre.

→nach Erörterung/Diskussion kommen die WE überein, dass diese Maßnahmen vorab nicht veranlasst werden.

c. Kellerabteil Wohnung Top 16-18/Balkonsanierung

Die Eigentümer der Wohnung Top 16-18 reklamieren nachstehendes:

Das Kellerabteil ist nach den Trockenlegungsarbeiten in der darüber liegenden Wohnung Top 6 aufgrund massiver Feuchtigkeit unbenutzbar.

Der Belag am Balkon Top 18 ist zu tauschen und die Unterkonstruktion sowie das Geländer sind auf Feuchtigkeitsschäden zu überprüfen (Anm. HV der Belag ist grundsätzlich nur als Folgearbeit von Sanierungsmaßnahmen an der Unterkonstruktion auf Kosten der Eigentümergemeinschaft zu erneuern – ob etwaige abweichende Vereinbarungen diesen Balkon betreffend vorliegen, ist der HV nicht bekannt).

- Die Fa. Cito-Bau wurde um Anbotslegung ersucht, legte jedoch keinen Kostenvoranschlag
- Am 27.7.2021 fand eine Begehung unseres Techniker im Beisein des Wohnungseigentümers statt und wurde festgestellt, dass die Feuchtigkeit im Kellerabteil im normalen Bereich von Altbaukellern liegt und die Konstruktion des Balkons augenscheinlich nicht ordnungsgemäß fertiggestellt wurde. Ausführliche Stellungnahmen inkl. bauphysikalischer Berechnungen wurden an den Wohnungseigentümer übersandt und haben wir vorab eine Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft abgelehnt und dies zusammenfassend wie folgt begründet:

Ad Kellerabteil: der notwendige Erhaltungszustand eines Kellerabteils ist anders als der Bauzustand einer Wohnung zu beurteilen und Feuchtigkeit in diesen anders als in Wohnungen grundsätzlich zu tolerieren. Auch hat der OGH bereits wiederholt ausgesprochen, dass eine Beseitigung der Ursache nicht zwingend erforderlich ist, wenn auch andere technische Möglichkeiten (wie z.B. Senkung der relativen Luftfeuchte mittels geeigneter Entfeuchtungsgeräte) bestehen, die Feuchtigkeit zu beseitigen.

Ad Balkon: Grundsätzlich ist nach dem WEG 2002 die Erhaltung udgl von Terrassen nicht so einfach zu beantworten. Balkone und Terrassen sind nach neuer Rechtslage (§ 2 Abs 3) im Fall der baulichen Verbundenheit Teil des WE-Objekts selbst. Es liegt daher (räumlich betrachtet) grundsätzlich kein allgemeiner Teil der Liegenschaft vor, sodass die Erhaltung (und Verwaltung) gemäß § 16 Abs 3 – im Hinblick auf ihren verpflichtenden Charakter, freilich begrenzt durch den Aspekt der Schadensabwehr– Sache des betroffenen Wohnungseigentümers ist. Andererseits bildet der Balkon oder die Terrasse auch die „Außenhaut“ des Hauses, sodass auch eine räumliche Zuordnung zu den allgemeinen Teilen möglich ist. Es wird daher immer im Einzelfall danach zu differenzieren sein, ob die „Außenhaut“ (oder die Substanz) betroffen ist (und somit ein ernster Schaden vorliegt) oder nicht.

- Der Eigentümer beharrt auf einer nachhaltigen Sanierung des Kellerabteils und Überprüfung der Unterkonstruktion des Balkons, da seines Erachtens der Balkon vollständig und ordnungsgemäß ausgeführt wurde.
- Da für den Balkon keine vollständige Statik zur Verfügung gestellt wurde, hat der Statiker Dr. Kuhn zwischenzeitig Einsicht in den Bauakt bei der MA 37 – Baupolizei genommen. Da die Unterlagen im Bauakt zum Balkon sehr dürftig sind, müssten bei einem Ortstermin Naturmaße genommen werden. Zwei diesbezügliche Ersuchen der HV um Terminvereinbarung blieben vom Wohnungseigentümer bis dato unbeantwortet.

→Hierzu wurden vom Eigentümer des WE-Objekts Top 1 A nachstehendes mitgeteilt:
ad Kellerabteil: seit dem Neubau Kopernikusgasse 8, hat sich die Wasserhaltung des Untergrundes verändert - durch die Tiefgarage dürfte es zu einem Rückstau der Bodenfeuchte kommen.
In meinem top beobachte ich mehr aufsteigende Feuchtigkeit. diese hat nichts mit dem Wasserschaden im darüberliegenden Top, im Jahr 2021 zu tun.
Ich bin daher gegen eine Sanierung des Kellerabteils durch die Eigentümergemeinschaft.
ad Balkon: einer Sanierung kann ich ohne Begutachtung durch Dr.Kuhn nicht zustimmen.

→Anm. HV. Die Statik wurde zwischenzeitig von Hrn. DI Holzschuster an Hrn. Dr. Kuhn zur Durchsicht/Prüfung übersandt.

→Fam. Holzschuster merkt an, dass das rechte Kellerabteil in Ordnung ist, nur das linke seit der Wohnungstrockenlegung oberhalb feucht ist und gewünscht wird, dass der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird.

→Die HV hat ein Angebot für die Setzung von Injektoren bzw. Prüfung sonstiger Maßnahmen von der Fa. Eisbär angefordert.

→Hr. Tschokl merkt an, dass er seinen Keller vor ca. 30 Jahren trockengelegt hat.

d. Versperren Dachzugang

Die Eigentümer von Top 22 haben vorgeschlagen die Dachluke und die Aufstiegsleiter zu sichern

→ Kosten lt. Angebot Fa. Hauptfeld € 990,--*

*Preisbasis 2020

→die HV berichtet, dass Lt. dem Schlosser Leiter + Luke schwierig zu sichern sind, er hat sich aber trotzdem eine Lösung überlegt (mit einem gleichsperrendes Schloss, den Schlüssel müsste man dann dem Rauchfangekehrer zukommen lassen).+

→nach Erörterung/Diskussion kommen die WE überein, dass diese Maßnahmen nicht veranlasst werden.

e. Schlussrechnungen Fassadensanierung/Zusatzkosten

Die Fa. Kor-Bau hat die Schlussrechnung der Fassadensanierungsarbeiten übersandt, nachstehende Beträge sind noch aushaftend

→ Kosten in Höhe von € 4.357,08 (Restsumme Hauptauftrag)

→ Kosten in Höhe von € 2.787,-- für nachstehende Zusatzleistungen ua: Herstellen einer Dehnfuge zur Nachbarwand, Risse im Bereich der Kordon-/Gesimseabdeckung löten; Zusatzarbeiten am Sockelputz und im Stiegenhaus innen (Abschlagen, mittels Sanierputz verputzen, etc.). Es wurde darauf hingewiesen, dass sowohl das Sanieren der Nebeneingangstüre Souterrain, als auch das Schleifen, entrosten, grundieren und lackieren von 4 Stück Kellerfenstern kostenfrei erledigt wurde.

→Fam. Holzschuster moniert, dass ein zu weiches Material (wie Ytong) für den Sockel verwendet und der Sandstein weggerissen wurde. Es stellt sich daher die Frage, welches Material verwendet wurde bzw. wie der Sockelaufbau erfolgte. Es ist bereits ein Eck weggebrochen und es hätte eine Putzleiste aus Metall montiert werden sollen.

In Bezug auf die hofseitige Fassadensanierung wird bemerkt, dass die Kosten für Sockel + Fensterfaschen sowie Gesimsesanierung zu hoch erscheinen im Verhältnis zum Preis der Gesamtfassade.

→Die HV merkt an, dass eine Lösung gefunden werden sollte und die Fa. Kor-Bau nur aufgrund Intervention der HV den offenen Rechnungsbetrag bis dato noch nicht fällig gestellt oder eingeklagt hat. Als Kompromisslösung wird daher vorgeschlagen, dass ein Vergleich dahingehend gefunden

wird, dass die Zusatzkosten nicht bezahlt werden, sondern nur die Restsumme aus dem Hauptauftrag.

→ Der Vorschlag wurde Fa. Kor—Bau unterbreitet und ist diese damit nicht einverstanden, der Außenstand ist zur Gänze zu bezahlen, auch die Zusatzleistungen wurden ordnungsgemäß durchgeführt. Weiters wurde angemerkt, dass beim Sockel der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wurde, indem der schadhafte Putz abgeschlagen, instand gesetzt und die Fassade anschließend gestrichen wurde. Von Fa. Kor-Bau wurde mitgeteilt, dass beispielsweise rechts (Ansicht auf Fassade) ein Teil Sandstein vorhanden war, welcher jedoch ebenso lt. Sanierungskonzept von Herrn SV. Bmstr. Moser (Baumit) saniert wurde (Anm. HV: das Sanierungskonzept kann auf Anforderung übermittelt werden). Hr. BM Kordyka hat sich die Rechnung nochmals angesehen und informiert, dass der Erlass der gesamten Position „Zusatzleistung“ nicht möglich ist. Die Einheitspreise für die jeweiligen Positionen waren ohnehin schon sehr gering bemessen, sowie waren alle enthaltenen Positionen unabdingbar für eine fachgerechte Sanierung.

f. Das Bauverwaltungshonorar der Hausverwaltung ist ebenfalls zur Gänze aushaftend!

→ zur Verrechnung gelangen (entgegenkommenderweise) 3% der GIK (anstatt der üblichen 5%).

→ in diesem Zusammenhang wird klargestellt, dass die Bauverwaltung die wirtschaftliche und finanzielle Planung eines Bauvorhabens umfasst, nicht jedoch die technische Baubetreuung bzw. Bauaufsicht welche i.d.R. von Ziviltechnikern oder Architekten durchgeführt werden. Derartige Leistungen können bei größeren Bauvorhaben auf Wunsch der Eigentümergemeinschaft von der HV organisiert werden, verursachen nicht unerhebliche Zusatzkosten und waren bei gegenständlichen Projekt nie eingepreist.

g. Der HV wurden Ende April 2022 Beschädigungen am Haussockel von Eigentümerseite bekanntgegeben – es wird gemutmaßt, dass diese Beschädigungen durch Fahrräder/Roller oder durch Unternehmen, welche im Haus tätig waren, verursacht wurden.

h. Der Eigentümer der Wohnung T16 begehrt einen Starkstromanschluss und wurde der Elektriker Fa. Fischer um Anbotslegung ersucht.

→ Die Kosten lt. KV der Fa. Fischer betragen € 4.850,74 / der Vorzählerkasten muss erneuert werden (dieser muss laienbedienbar + schutzisoliert sein, weiters sind Zählerplatz +Wohnungsverteiler zu erneuern).

→ aufgrund der Kostenhöhe wurden 2 Vergleichsangebote bei den Firmen Hobiger u. Ing. Binder angefordert, anschließend erfolgt die Auftragsvergabe im Rahmen der ordentlichen Verwaltung an den Billigstbieter (bei Kostendeckung in der Rücklage).

Längerfristige Vorausschau:

- Önorm B 1300 - Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude

Im Zuge der letzten Eigentümerversammlung wurde die Objektsicherheitsprüfung vorerst abgelehnt. Aufgrund der OIB Richtlinie 4 kam es zu Vereinfachungen insbesondere bei bestehenden Gebäuden, da Eigentümer nicht zur permanenten Modernisierung und Erneuerung gemäß des aktuellen Stands der Technik verpflichtet sind. Jedenfalls sind die Eigentümer weiterhin dazu angehalten, Sichtkontrollen -wie bisher- in Eigenregie vorzunehmen und etwaige augenscheinliche Mängel unverzüglich an die Hausverwaltung zu melden.

4.) Umsetzung/Finanzierung

Besprechung der weiteren Vorgehensweise/Entscheidung über Umsetzung/Finanzierung der oa. Maßnahmen.

In diesem Zusammenhang möchten wir informieren, dass mit der Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz 2022 ein gesetzliches Mindestmaß für die monatliche Dotierung der Rücklage festgelegt wurde. Die Höhe ist mit einem monatlichen Mindestbetrag in Höhe von € 0,90/m² Nutzfläche festgeschrieben, welcher einer gesetzlichen Valorisierung alle 2 Jahre ab 1.1.2024 (nach Maßgabe der Veränderung des VPI 2020) unterliegt (Im Begutachtungsentwurf zur WEG-Novelle 2022 war noch vorgesehen, dass dieser Mindestbetrag dem monatlichen Betrag der Ausstattungskategorie D entspricht und auch an diese gesetzliche Valorisierung geknüpft ist). Von dieser Mindestdotierung soll nur dann abgerückt werden dürfen, wenn ein Gesamtbetrag in dieser Höhe zur Bildung einer angemessenen Rücklage nicht erforderlich ist, und zwar wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage, wegen einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung des Gebäudes oder wenn im Fall einer Reihen- oder Einzelhausanlage die Wohnungseigentümer die – an sich die Eigentümergemeinschaft treffenden Erhaltungspflichten – übernommen haben. Die Regelung tritt mit 1.7.2022 in Kraft.

→ Derzeit wird ein monatlicher Betrag von € 1,00/m² Nutzfläche eingehoben und sind daher keine Veranlassungen ab Juli 2022 aufgrund der WEG-Novelle erforderlich – das aktuelle Rücklagenguthaben beträgt ca. + € 7.600. (Sollten die oa. Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden, ist jedenfalls eine gesonderte Finanzierung erforderlich).

5.) Beiträge der Wohnungseigentümer / Allfälliges /Information

- Gebäudeversicherung: aufgrund des schlechten Schadensatzes in der Sparte Leitungswasser wurde der hohe Sonderrabatt von derzeit 55 auf 30% gekürzt, was zu einer Erhöhung der vierteljährlichen Prämie um ca. € 460,-- (inkl. Indexsteigerung 2022) geführt hat. Sollte sich der Schadensatz bessern, kann im nächsten Jahr eine Erhöhung des Rabatts angefragt werden.
- Betriebskontrolle des Lifts: Bei der Eigentümerversammlung im Mai 2018 hat sich Hr. DI Holzschuster bereit erklärt die wöchentlichen Betriebskontrollen vorzunehmen und wurde der Aufzugsprüfer (Hr. Ing. Novak) um direkte Kontaktaufnahme zwecks Aufzugswärtereinschulung ersucht. Diese Angelegenheit scheint noch offen zu sein, da dies bei der letzten Befundung im Oktober 2021 beanstandet wurde. Die Fa. Liftmont hat die Betriebskontrolle zu einem Preis von € 832,-- pa. angeboten.

→Hr. DI Holzschuster gibt bekannt, dass er diese Tätigkeit nicht mehr kostenfrei erledigen wird, sondern hierfür € 500,--pa. verrechnen würde.

→die Liftnutzer (dies sind die Eigentümer der Wohnungen T18+19 – in diesem Fall besteht mitunter ein Stimmrechtsausschluss;T20, T21+T22 werden ersucht bis spätestens 15.9.2022 schriftlich bekannt zu geben, ob Sie dem Vorschlag von Hrn. DI Holzschuster zustimmen. Sollte der Vorschlag keine (mehrheitliche) Zustimmung finden, müsste ein Fachunternehmen mit dieser Leistung beauftragt werden.

→Fam Holzschuster bemerkt, dass der Triebwerksraumschlüssel aus dem Kästchen (Glas fehlt), verschwunden ist und wäre es zweckmäßig den Triebwerksraumschlüssel im neuen Tresor (mit Code) zu hinterlegen

→die HV verfügt nicht über einen derartigen Schlüssel, wird aber versuchen diesen vom Aufzugsunternehmen zu organisieren.

→Hr. DI Holzschuster könnte dann z.B. auch Notbefreiungen am Wochenende erledigen.

- Hausreinigung – Verbesserungsvorschläge: Die Fa. Cleanteam hat nachstehende Vorschläge gemacht:
 - o Ankauf eines selbstlöschenden Papierkorbs im Eingangsbereich bei den Brieffachanlagen: Kosten € 99,--

- o Ankauf/Lieferung einer Schmutzfangmatte im Eingangsbereich: Kosten € 26,85 bis 101,85 (je nach Größe) oder regelmäßiges Schmutzfangmattenservice zum Preis vom € 13,50 /monatlich
- o Schaukasten (anstatt Pinnwand) Kosten von 226,-- bis 336,-- (je nach Größe)
- o Die Entrümpelung des Hauskellers wurde zum Preis von € 348,-- angeboten.

→ hierzu wird seitens Fam. Holzschuster angemerkt, dass es sich hierbei um das Kellerabteil der Top 8 (vorherige WE Dr. Reheis, jetzt Hr.Schwartz) handelt und daher keine Veranlassung von der WE (sondern von den Eigentümern direkt) erfolgt.

→ auch die übrigen Verbesserungsvorschläge der Reinigungsfirma werden derzeit nicht umgesetzt.

➤ WEG- Novelle 2022 – siehe hierzu ausführlich in der Vorausschau 2022

Neben der bereits oben erwähnten Mindestdotierung der Rücklagenbeiträge, soll auch die Willensbildung der Eigentümergemeinschaft erleichtert werden. Für das wirksame Zustandekommen von Mehrheitsbeschlüssen gem. § 24 WEG 2002 ist nunmehr entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile (=bisherige Regelung, also mindestens 50,01%) oder auch die Mehrheit von zwei Drittel der abgegeben Stimmen ausreichend (letzteres, wenn hiermit zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile – also wenigstens 33,34% - erreicht wird) → diese Neuerungen treten ab 1.7.2022 in Kraft.

Um den einzelnen Wohnungseigentümern Änderungen an seinem WE-Objekt zu erleichtern wurde für bestimmte Maßnahmen eine quasi Zustimmungsfiktion eingeführt, demnach gilt in bestimmten Fällen die Zustimmung der übrigen Eigentümer als erteilt, wenn diese von der geplanten Änderung durch Übersendung verständigt werden und nicht innerhalb von 2 Monaten ab Zugang der Verständigung widersprechen. Dies ist für nachstehende Fälle vorgesehen:

- o die behindertengerechte Ausstattung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft
 - o Vorrichtungen zum Langsam laden von E-Autos
 - o das Anbringen von sich harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung
 - o der Einbau von einbruchssicheren Türen
 - o Installation einer Solaranlage (Photovoltaikanlage oder Solarthermieanlage) bei einem Reihnhaus oder einem als Einzelgebäude errichteten WE-Objekt.
- Ausstieg aus fossilen Brennstoffen bzw. der Verwendung von Gas+Öl zur Erzeugung von Raumwärme bis zum Jahr 2040.

Auch wenn bis dahin noch 18 Jahre Zeit sind und sich noch diverse Änderungen bzw. Anpassungen ergeben können, haben wir dieses Thema in der Agenda angemerkt, da uns in letzter Zeit eine Vielzahl an Anfragen zu diesem Thema erreichen. Dies ist einerseits auf die enorm hohen Energiepreise, aber auch auf die in der Bevölkerung vorherrschende Unsicherheit in Bezug auf die Sicherstellung der Gasversorgung durch den Ukraine- Krieg zurückzuführen.

Auch muss festgehalten werden, dass es zum derzeitigen Zeitpunkt schwierig ist, die Frage, welche Versorgungsform gewählt werden soll bzw. welche die richtige ist, zu beantworten. Insbesondere auch, da sich in den nächsten Jahren noch einiges bewegen wird.

Was gibt es für Alternativen:

- o Fernwärme: ist nur dann möglich, wenn sich eine Fernwärmeleitung in der Nähe befindet und sich eine Anschlussmöglichkeit wirtschaftlich darstellen lässt

- o Luftwärmepumpen (Schallproblem, nicht so langlebig wie in Kombination mit Tiefenbohrungen)
- o Erdwärmepumpen/Geothermie: Erzeugung von Erdwärme aus Heißwasservorkommen (hierfür sind diverse (wasserrechtliche) Genehmigungen erforderlich, Wärmepumpen mit Tiefenbohrungen im Hof bzw. auch auf öffentlichem Grund – am Gehsteig), Tiefenbohrungen sind kostspielig und im innerstädtischen Gebiet mitunter schwierig zu bewerkstelligen.
- o Biomasse/Holz (wird in der Stadt -und insbesondere in Althäuser - wohl eher eine untergeordnete Rolle spielen).
- o Strom (anstelle der Gasgeräte könnten Elektro-Durchlauf-Kombiwasserheizer verwendet werden, die oftmals an gleicher Stelle wie die Thermen montiert werden können, auch Infrarotheizungen sind eine mögliche Alternative)
- o Im Flächenwidmungsplan ist eine Abfrage hinsichtlich Solars+Erdwärmepotential für Liegenschaften möglich

Die Regierung prüft auch, wie der Ausstieg aus russischem Gas gelingen und neue Lieferländer (z.B. Norwegen) erschlossen werden können. Der Ausstieg funktioniert natürlich nicht von heute auf morgen und ist hierfür auch eine Reduzierung des Gasverbrauchs erforderlich. Das größte Potential zur Verringerung des Gasbedarfs sieht man im Ausstieg aus Gas bei Raumheizungen + Warmwasser vor allem durch Wärmepumpen, Fernwärme + Biomasseheizungen, wobei Biomasse in der Stadt (und insbesondere in Althäuser) wohl eher eine untergeordnete Rolle spielen wird.

Auch ein Ausbau des Fernwärmenetzes ist zu erwarten, mitunter wird es auch vermehrt Biogasanlagen geben (für den Wohnbau funktioniert dies derzeit noch nicht). Wenn Fernwärme verfügbar ist, ist das in den meisten Fällen die technisch einfachste und leistungsfähigste Lösung – die laufenden Kosten sind jedoch relativ hoch.

In Wien gibt es ca. eine halbe Million Gasheizungen, realistisch ist mitunter, dass die Hälfte an Fernwärme angeschlossen werden kann, auch wird man weitere (technische und rechtliche) Entwicklungen abwarten müssen.

Besteht eine Anschlussmöglichkeit an Fernwärme ist in Folge ein umfangreicher Fragebogen auszufüllen um die konkreten Kosten zu ermitteln und ist jedenfalls eine Planung von einem Installateur bzw. Haustechniker erforderlich, die Heizung muss von dezentral auf zentral umgestellt werden (ein allgemeiner Heizraum ist daher erforderlich). Neben der technischen Komponente, sind auch die rechtlichen Rahmenbedingungen im WEG für eine mögliche Umsetzung zu bedenken (derzeit Beschlussfassung im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung oder Einstimmigkeitserfordernis).

In einer anderen Liegenschaft, in welcher eine Umrüstung auf Fernwärme grundsätzlich möglich ist, betragen bereits die Kosten der Fernwärmeleitung bis zum Haus ca. € 85.000,--. Für die Umstellung in den einzelnen Wohnungen wurden Kosten von € 10.-15.000,-- bekannt gegeben.

Die HV hat auch an einer Online-Beratung der Hauskunft Wien (= Sanierungsberatungsstelle des Wohnfonds) teilgenommen und können wir ergänzend wie folgt berichten: Wenn eine Heizungsumstellung in Frage kommt, muss als erster Schritt eine Anfrage an Fernwärme gestellt werden, ob die Liegenschaft im Versorgungsgebiet liegt, erst bei Ablehnung kann um Förderung für alternative Systeme (z.B. Wärmepumpen) beim Wohnfonds angesucht werden. Ein Umstieg auf eine Wärmepumpenheizung ist nur dann zweckmäßig, wenn eine gute Fassadendämmung und entsprechende Fenster mit guten Wärmedämmwerten vorhanden sind, ansonsten ist der

Stromverbrauch zu hoch. Diese Systeme funktionieren am besten mit Fußbodenheizungen, allerdings sind auch Konvektoren möglich (die bestehenden können jedoch nicht verwendet werden). Derartiges kann auch in Gründerzeithäusern umgesetzt werden, erfordert jedoch umfangreiche Kosten und Bauarbeiten. Eine Photovoltaikanlage macht vor allem in Kombination mit einer Wärmepumpe Sinn, eine Versorgung sämtlicher Wohnung ist aufgrund der hierfür notwendigen Dimensionen meist nicht möglich, allerdings gibt es auch Energiegemeinschaften mit umliegenden Häusern.

Für den Ausstieg aus fossilen Heizsystemen werden sowohl Landes-, als auch Bundesförderungen zur Verfügung gestellt (dzt. beträgt der Zuschuss max. 35% der förderbaren Kosten als einmaliger Beitrag), auch kann die Heizungsförderung mit anderen Förderschienen (z.B. Thewosan kombiniert werden). Für die Förderungseinreichung ist eine Kostenschätzung von Vorteil, diese kann auch nachgereicht werden. Als 2. Schritt wird daher ein Architekt bzw. Haustechniker mit der Prüfung der Sanierungsmöglichkeiten (Beratungsleistung), Erstellen eines Sanierungskonzepts beauftragt werden müssen.

Seitens Hauskunft wurde eine Vielzahl an weiterführenden Links zur Verfügung gestellt, welche von der HV bei Interesse gerne weitergeleitet werden können.

➤ Digitale APP-Lösung der Hausverwaltung

Die anwesenden Eigentümer befürworten zum Teil die zusätzliche Kommunikations- und Informationsquelle.

Die Plattform dient einerseits als virtuelles schwarzes Brett, das Sie per Push-Nachricht über alle wichtigen Informationen zu Ihrer Liegenschaft informiert, zum anderen können Sie uns Ihre Schäden von überall bequem und einfach mit Ihrem Smartphone übermitteln. In der digitalen Dokumentenablage, werden wir wichtige Hausdokumente, wie z.B. Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, Abrechnungen, Vorausschauen, Energieausweis, Protokolle von Eigentümerversammlungen und sonstige wichtige Informationen hinterlegen.

Eigentümer die sich nicht auf der Plattform anmelden, erhalten die Benachrichtigungen zu allfälligen Informationsschreiben per Mail, anstelle einer Pushnachricht aufs Handy.

➤ Wohnungssanierung T9

Fam. Holzschuster moniert Beeinträchtigungen/Emissionen durch den Umbau. Es wurde u.a. durch die Bauarbeiten im Stiegenhaus eine Lampe beschädigt, auch wurde für die Entlüftung des Badezimmers ein Durchbruch im Lichthof hergestellt, für welchen vorab die Zustimmung der Miteigentümer eingeholt hätte werden müssen, auch wird durch den Ventilator eine Lärmbelästigung befürchtet.

→Fr. Plosariu merkt an, dass die Arbeiten in Kürze abgeschlossen sein werden, auch wird die beschädigte Lampe ersetzt, sowie das Mauerwerk im Bereich des eingesetzten Ventilators wieder verschlossen. In diesem Zusammenhang fand auch bereits ein gemeinsames Treffen zwischen Fr. Fichtenbauer/Fa. Winegg u. Hrn. DI Holzschuster am 16.5.22 statt und wurde in Folge zugesichert, dass die bei diesem Termin dokumentierten Schäden an den Allgemeinbereichen auf Kosten der Firma Winegg professionell behoben werden

- Themen Familie Holzschuster
- komplette Haussanierung (gassen- u. hofseitig, Abrechnung)
- Lichthofsanierung / Abfluss
- Dachsanierung / Abrechnung
- Trockenlegung Top 6
- Schäden im Zuge d. Sanierung v. Top 9, Ventilatoröffnung in den Lichthof bei Top 9
- Kellerabteil & Balkon - konkrete Nennung der zugrunde liegenden OGH-Urteile

Die o.a. Punkte wurden größtenteils unter Tagesordnungspunkt 3 bzw. 5 behandelt. Angemerkt wird auch, dass der Akt bzw. das Konvolut der Haus- bzw. Dachsanierung mehr als 15 cm hoch ist und die Eigentümerversammlung nicht der richtig Rahmen ist um Detailfragen zu klären, worüber ohnehin bereits mehrmals direkt kommuniziert wurde.

Zur Anfrage der OGH-Urteile wird ausgeführt, dass die HV die Angelegenheit von einer Anwältin prüfen ließ und deren Rechtsmeinung darstellte. Es wird auch darauf hingewiesen, dass viele Entscheidungen im Wohnrecht einzelfallbezogen sind und Detailfragen gegebenenfalls mit einem Anwalt geklärt werden müssten und die Rechtsberatung nicht der Hausverwaltung zufällt.

Beispielhaft wird angeführt:

Schäden an Bodenbelag/keine Beeinträchtigung der Bausubstanz: OGH 30.5.2000, 5 Ob 294/99t

Ernster Schaden (=ordentliche Verwaltungsmaßnahme): OGH 13.12.2011, 5 Ob 170/11b

Die Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten muss nicht immer mit einer Beseitigung der Schadensursache einhergehen (Schimmelbefall in einem Bestandsobjekt): 5 Ob 60/14f / 5 Ob 92/13k (zu § 3 MRG)

Literatur:

Balkone udgl. sind als Teile des WE-Objekts einzuordnen: Löcker in Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Österr. Wohnrecht, WEG § 28 Rz58

2022 08 11 Karin Fommer-Aust

Erich Tschokl
Kopernikusgasse 6 /21
1060 Wien

Betrifft: Errichtung einer Dachgaube bzw. eines Wintergartens

Im Zuge der Errichtung einer Dachgaube an der o. a. Adresse verpflichte ich mich (und alle meine Rechtsnachfolger) für die Instandhaltung, Wartung, Reparaturen, also für sämtliche damit verbundenen Arbeiten und Folgekosten selber aufzukommen und nicht die Hauseigentumsgemeinschaft damit zu belasten.

Wien, am

03.2016



.....

Erich Tschokl

An die
Eigentümer/innen des Hauses

im Dezember 2024

Kopernikusgasse 6
1060 Wien

Betrifft: Vorausschau auf das Jahr 2025 gem. § 20 Abs. 2 WEG – Vorschriften 1. Halbjahr 2025
1060 Wien, Kopernikusgasse 6

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Beilage übermitteln wir die Vorschriften für das 1. Halbjahr 2025.

Bewirtschaftungskosten 2025:

Wir möchten Sie informieren, dass die Stadt Wien ab Jänner 2025 die Abgaben für Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung um 6% anheben wird, auch ist wieder mit Preiserhöhungen diverser anderer Bewirtschaftungskosten (wie u.a. Gebäudeversicherung, Hausreinigung, Winterdienst, Rauchfangkehrer, Schädlingsbekämpfung, Liftwartung, udgl.) zu rechnen. Wir gehen allerdings von geringeren Steigerungen als in den letzten beiden Jahren aus, da sich der Verbraucherpreisindex (als Maßstab für die allgemeine Preisentwicklung) im Jahresvergleich 2023/24 (jeweiliges Monat Oktober) nur um ca. 2% verändert hat (natürlich fließen auch Lohnerhöhungen in die Preisgestaltung der Unternehmen ein).

Trotzdem kann die monatliche Betriebskostenpauschale in Höhe von € 2.120,-- für die gesamte Liegenschaft beibehalten werden. Dies entspricht einem Preis von € 1,86 pro Quadratmeter Nutzfläche und ist dies für Wien nach wie vor ein sehr niedriger Wert (die Schlichtungsstelle in Wien bzw. die MA25 rechnete bereits im Jahr 2022 mit einem Durchschnittswert von ca. 2,50/m²).

Die monatliche Liftbetriebskostenpauschale bleibt ebenfalls mit € 296,-- (€ 74,--/Anteil) unverändert.

Rücklage 2025:

Die Rücklagenbeiträge werden in gleicher Höhe wie bisher, € 1,06 pro Quadratmeter Nutzfläche vorgeschrieben. Die Rücklage weist derzeit ein Guthaben von ca. € 13.300,-- auf.

Darlehen

Die Tilgung des Darlehens hat mit 10.2019 begonnen – die Laufzeit beträgt 10 Jahre, die Darlehensannuität wird entsprechend der aktuellen Rate (derzeit gesamt € 515,24) den Darlehensnehmern vorgeschrieben – die derzeitige Aushaftung beträgt ca. € 27.900,-.

Vorausschau auf in absehbarer Zeit u. längerfristig notwendige Erhaltungsarbeiten:

Verwiesen wird auf die detaillierten Ausführungen im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.9.2024.

- **Aufzug – TÜV Mangel (Ereignis 2024/1200)**

Im Zuge der jährlichen Aufzugsüberprüfung wurde festgestellt, dass die Brandfallpiktogramme an den Schachtzugängen sind zu ergänzen. Dies kann im Zuge der nächsten Wartung erfolgen.

- **Malerei Stiegenhaus EG – 1 Stock**

Die fehlende Malerei im Stiegenhaus vom EG in den 1. Stock sollte ergänzt werden. Es ist keine Dringlichkeit gegeben und können die Arbeiten im Zuge anderer Anstricharbeiten mit erledigt werden.

Längerfristige Vorausschau:

- ❖ **Önorm B 1300 - Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude**

Im Zuge der letzten Eigentümerversammlung wurde weiterhin keine Vornahme gewünscht und daher in der längerfristigen Vorausschau belassen.

Erledigte bzw. beauftragte Arbeiten:

- ✓ **Feuchtigkeit im Keller (Ereignis 2020/681)**

Die Kernbohrung wurde von der Firma KMS Bau zwischenzeitlich hergestellt.

- ✓ **Dachflächenfenstertausch (Ereignis 2022/830)**

Zu den Beanstandungen (Aufzug Lampe beschädigt und Fassade verschmutzt) erhielten wir folgende Rückmeldung der Firma Juric.

Nach Rücksprache mit unserem Montageteam können wir Ihnen mitteilen, dass die Liftlampe bereits beim Eintreffen unseres Montageteams aus der Fassung gehangen ist. Ein Herauslösen der Lampe durch unser Team ist technisch nicht möglich, da wir keine so hohen Materialien im Aufzug transportiert haben, die so eine Beschädigung verursachen können.

Die Verschmutzung im Eingangsbereich zeigt eine rote Abfärbung. Weder die „Altfenster“ noch die neuen Fenster weisen eine Farbe auf, die solche Farbspuren hinterlässt.

- ✓ **Hoflicht mit Bewegungsmelder:**

Siehe Ausführungen im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.9.24.

Sonstiges/Allfälliges:

- ✚ **Ausstieg aus fossilen Brennstoffen /dekarbonisierender Heizungswechsel**

- ✚ **Bauwerksbuch**

- ✚ **Gebäudeversicherung (Ereignis 2023_1069)**

Zu diesen drei Themen siehe ausführlich im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.09.2024.

Bürozeiten während der Weihnachtsfeiertage:

Unsere Kanzlei ist während der Weihnachtsfeiertage an den Werktagen durchgehend besetzt (außer am 24. u. 31.12.2024 bleibt unser Büro geschlossen); Sie erreichen uns - geringfügig eingeschränkt - telefonisch Montag bis Donnerstag in der Zeit von 9 bis 16 Uhr und freitags von 9 bis 12 Uhr). Für dringende Notfälle finden Sie auf unserer Homepage: www.immobilien-aust.at die erforderlichen Informationen - bitte beachten Sie, dass die Mobilnummer der Hausverwaltung ausschließlich für dringende Notfälle vorgesehen ist.

Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit und zeichnen mit den besten Wünschen für die kommenden Weihnachtsfeiertage und das neue Jahr

mit freundlichen Grüßen

Mag. (FH) Karin Fommer-Aust

Anlagen erwähnt

An die
Eigentümer/innen des Hauses

im Dezember 2025

Kopernikusgasse 6
1060 Wien

Betrifft: Vorausschau auf das Jahr 2026 gem. § 20 Abs. 2 WEG – Vorschriften 1. Halbjahr 2026
1060 Wien, Kopernikusgasse 6

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Beilage übermitteln wir die Vorschriften für das 1. Halbjahr 2026.

Bewirtschaftungskosten 2026:

Im Hinblick auf die für das kommende Kalenderjahr absehbaren Kostensteigerungen, die einerseits aus den turnusmäßigen Indexanpassungen gemäß Verbraucherpreisindex der Dienstleister und andererseits aus nicht vorhersehbaren preisbildenden Entwicklungen (insbesondere verbrauchsabhängige Kosten im Bereich Energie) resultieren, ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der laufenden Betriebskostenpauschale.

Die monatliche Betriebskostenpauschale erhöht sich daher von € 2.120,-- auf € 2.200,-- für die gesamte Liegenschaft. Dies entspricht einem Preis von € 1,93 pro Quadratmeter Nutzfläche und ist dies für Wien nach wie vor ein sehr niedriger Wert.

Die monatliche Liftbetriebskostenpauschale wird ebenfalls von € 296,-- (€ 74,--/Anteil) auf € 320,- (€ 80,--/Anteil) erhöht.

Rücklage 2026:

Der monatliche Rücklagenbeitrag wird von derzeit € 1,06 auf 1,13 pro m² Nutzfläche (entsprechend der Valorisierung der Mindestrücklage) angehoben. Die Rücklage weist derzeit einen Guthabensaldo in Höhe von ca. € 12.500,-- auf.

Informativ wird bekannt gegeben: mit der WEG Novelle 2022 wurde mit Wirksamkeit ab 1. Juli 2022 eine WE-rechtliche Mindestrücklage gemäß § 31 Abs 1 WEG in der Höhe von € 0,90 je m² Gesamtnutzfläche und Monat geschaffen, welche einem gesetzlichen Valorisierungsmechanismus (im 2-Jahresintervall) unterliegt der ab 1. Jänner 2024 erstmalig schlagend wurde (die gesetzliche Mindestrücklage wurde ab 1.2024 von € 0,90 auf € 1,06 je m² Gesamtnutzfläche und Monat erhöht, und steigt nun im Jänner 2026 auf € 1,13/m²). Die Verteilung erfolgt jeweils aufgrund des für die jeweilige Liegenschaft vereinbarten Aufteilungsschlüssels.

Darlehen

Die Tilgung des Darlehens hat mit 10.2019 begonnen – die Laufzeit beträgt 10 Jahre, die Darlehensannuität wird entsprechend der aktuellen Rate (derzeit gesamt € 515,24) den Darlehensnehmern vorgeschrieben – die derzeitige Aushaftung beträgt ca. € 22.200,-.

Vorausschau auf in absehbarer Zeit u. längerfristig notwendige Erhaltungsarbeiten:

Verwiesen wird auf die detaillierten Ausführungen im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.9.2024.

- **Malerei Stiegenhaus EG – 1 Stock**

Die fehlende Malerei im Stiegenhaus vom EG in den 1. Stock sollte ergänzt werden. Es ist keine Dringlichkeit gegeben und können die Arbeiten im Zuge anderer Anstricharbeiten mit erledigt werden.

- **Entrümpelung Kellerabteil (Ereignis 2025/988)**

Die Firma Clean Team hat nach unserem Rundschreiben vom 10.11.25 die Entrümpelung der noch vorhandenen Gegenstände im Kellerabteil mit dem Wasserzähler zum Preis von € 380,- netto angeboten. Die weitere Vorgehensweise kann im Zuge der nächsten Eigentümerversammlung besprochen werden.

Längerfristige Vorausschau:

- ❖ **Önorm B 1300 - Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude**

Im Zuge der letzten Eigentümerversammlung wurde weiterhin keine Vornahme gewünscht und daher in der längerfristigen Vorausschau belassen.

Erledigte bzw. beauftragte Arbeiten:

- ✓ Fensterreparatur Top 20 Firma Wagner und Balkontüre Firma Fink (Ereignis 2025/213)
- ✓ Fenstertausch Top 17 Firma Fink (Ereignis 2025/357)
- ✓ Störungsbehebung/Stillstand Firma Liftmont (Ereignis 2025/576)
- ✓ Wasser im Aufzugsschacht / Kanalsanierung (Ereignis 2025/385)

Aufgrund gemeldeter Wassereintritte im Aufzugsschacht hat die Firma Rohrmax den Schacht ausgepumpt. In weiterer Folge wurde eine TV Untersuchung durchgeführt, um die Ursache der Wassereintritte zu eruieren.

Im Zuge der TV Untersuchung des Kanals wurden 10 Schäden (mehrere Scherbenbrüche, ausgebrochene Muffen, Risse, versetzte Muffen) festgestellt. Die Kanalsanierung wurde mittels Inliner System angeboten und im Rahmen der ordentlichen Verwaltung veranlasst. Das Angebot der Firma Rohrmax wurde bei der Gebäudeversicherung eingereicht und durch einen Sachverständigen der Versicherung überprüft.

Die angebotenen Leistungen wurden als angemessen beurteilt. Da jedoch die Kanalsanierung 35 Laufmeter betroffen haben, jedoch nur 10 Laufmeter versichert sind, mussten die restlichen Kosten über die Rücklage der Eigentümergemeinschaft bezahlt werden.

Nachdem die Schäden durch die TV Untersuchung bei der Gebäudeversicherung aufschienen, mussten sämtliche Schäden auf einmal saniert werden. Wäre nur ein Teil des Kanals saniert worden und in weiterer Folge zu erneuten Schäden gekommen, hätte die Gebäudeversicherung keine Kosten mehr übernommen. Weiters mussten die Schäden aufgrund der Schadensminderungspflicht ehestens veranlasst werden.

Sonstiges/Allfälliges:

- ✚ **Ausstieg aus fossilen Brennstoffen /dekarbonisierender Heizungswechsel**
- ✚ **Bauwerksbuch (Ereignis 2024/1243)**

Zu diesen drei Themen siehe ausführlich im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.09.2024.

Kurz zusammengefasst, ist das Bauwerksbuch ein von der Wiener Bauordnung vorgeschriebenes „Gebäudeloggbuch“, welches den Zustand der Liegenschaft sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Überprüfung sicherheitsrelevanter Bauteile dokumentiert und notwendige Prüfintervalle festlegt. Die Fa. IFS verrechnet Kosten gestaffelt nach Nutzfläche – für Ihre Liegenschaft

würden die Kosten € 2.990,-- netto betragen und muss das Bauwerksbuch aufgrund des Baujahrs der Liegenschaft bis 31.12.27 erstellt werden.

Information Empfängerüberprüfung

Aufgrund der mit 9. Oktober 2025 vollständig in Kraft getretenen EU-Verordnung „Instant Payments Regulation“ werden vor der Freigabe einer Überweisung in Ihrem Telebanking Programm die Übereinstimmung von Empfängername und IBAN automatisch überprüft (dies betrifft SEPA-Überweisungen und SEPA-Echtzeit-Überweisungen).

Das Girokonto Ihrer Liegenschaft (IBAN: AT59 2011 1837 2290 0711) ist ein Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft und der Empfängername lautet: EG 1060 Kopernikusgasse 6

Ab Jänner 2026 ist der Empfängername zusätzlich zu IBAN und Zahlungsreferenz auf den Vorschreibungen vermerkt.

Eigentümerversammlung:

Eine Eigentümerversammlung für Ihre Liegenschaft ist im 2. Halbjahr 2026 geplant.

Bürozeiten während der Weihnachtsfeiertage

Unsere Kanzlei ist am 24. und 31.12.2025 geschlossen; am 29. und 30.12.2025 sowie am 2. und 5.1.2026 erreichen Sie uns telefonisch in der Zeit von 9 - 14 Uhr. Für dringende Schadensfälle außerhalb der genannten Bürozeiten stehen auf unserer Homepage www.immobilien-aust.at Notfallkontakte von Professionisten sowie der Hausverwaltung zur Verfügung; bitte beachten Sie, dass die Mobilnummer der Hausverwaltung ausschließlich für dringende Notfälle vorgesehen ist.

Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit und zeichnen mit den besten Wünschen für die kommenden Weihnachtsfeiertage und das neue Jahr

mit freundlichen Grüßen

Immobilienverwaltung
Mag. (FH) Karin Fommer-Aust

Anlagen erwähnt