

GZ 74 E 63/25f

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



Top 4



Top 5

GB 01009 Mariahilf, EZ 782, 1060 Wien, Mollardgasse 11
BLNR 73, 127/2850 Anteile, WE an Büro Top 4
BLNR 74, 119/2850 Anteile, WE an Büro Top 5

Verkehrswert BLNR 73 (Büro Top 4)
Verkehrswert BLNR 74 (Büro Top 5)

rd. € 518.000,-
rd. € 541.000,-

Auftraggeber:in	Mag. Markus Riedl, Bezirksgericht Innere Stadt, Marxergasse 1A, 1030 Wien
Betreibende Partei	WEG 1060 Wien, Mollardgasse 11 c/o Teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
Verpflichtete Partei	Mollardgasse 11 Büroimmobilien GmbH
Objekttyp	Büros (Wohnungseigentum)
Verwendungszweck	Zwangsversteigerung von Liegenschaften
Stichtag	27.10.2025 (Tag der 2. Befundaufnahme)
Datum	09.04.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	3
1.1.	Auftrag	3
1.2.	Prämissen der Bewertung.....	3
1.2.1.	Konkrete Prämissen der Bewertung.....	3
1.2.2.	Allgemeine Prämissen der Bewertung	7
1.3.	Grundlagen, Bewertungsliteratur, Quellen, etc.	10
2.	BEFUND.....	12
2.1.	Lage	12
2.1.1.	Lage der Liegenschaft.....	12
2.1.2.	Umfeld	14
2.1.3.	Erreichbarkeit.....	15
2.1.4.	Lärmimmission.....	17
2.2.	Grundbuchsstand, Rechte>Lasten, Widmung/ Bebauungsbestimmungen.....	18
2.3.	Bewilligungen/Bescheide, Planunterlagen (auszugsweise)	20
2.4.	Liegenschaft – Grundstück und Gebäude.....	21
2.5.	Beschreibung der BLNR 73, Büro Top 4	22
2.6.	Beschreibung der BLNR 74, Büro Top 5	26
2.7.	Betriebskosten, Reparaturrücklage & Reparaturvorschau	30
3.	METHODIK	32
3.1.	Verfahrenswahl	32
3.1.1.	Vergleichswertverfahren.....	32
3.1.2.	Ertragswertverfahren.....	34
4.	GUTACHTEN - BEURTEILUNG & GRUNDLAGEN	38
4.1.	Beurteilung.....	38
4.1.1.	Lage und Allgemeinteile.....	38
4.1.2.	Büro Top 4.....	38
4.1.3.	Büro Top 12	39
4.2.	Anteiliger Bodenwert/Grundkostenanteil (GKA).....	39
4.3.	Ertragswert.....	40
4.3.1.	Nettomietzins/Jahresrohertrag.....	40
4.3.2.	Bewirtschaftungskosten.....	41
4.3.3.	Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)	41
4.3.4.	Restnutzungsdauer	42
4.3.5.	Vervielfältiger	42
4.4.	Rechte und Lasten	42
4.5.	Anpassung an den Markt.....	44
5.	GUTACHTEN - VERKEHRSWERT	46
5.1.	Verkehrswert – Büro Top 4.....	46
5.2.	Verkehrswert – Büro Top 5.....	47
6.	ANLAGEN	48
6.1.	Grundbuchsauszug (eingeschränkt auf BLNR 73 und 74)	48
6.2.	Bekanntgabe Einheitswert.....	50
6.3.	Fotos - auszugsweise.....	51
6.3.1.	Fotos Gebäude/Allgemeinteile.....	51
6.3.2.	Fotos – Top 4.....	58
6.3.3.	Fotos – Top 5.....	66
6.4.	Unterlagen Baupolizei (auszugsweise).....	73
6.4.1.	Pläne / Bescheide.....	73
6.5.	Unterlagen Hausverwaltung (auszugsweise).....	82
6.5.1.	Protokoll der Eigentümerversammlung	82
6.5.2.	Vorausschau	101
6.5.3.	Vorschreibung Top 4.....	105
6.5.4.	Vorschreibung Top 5.....	105
6.5.5.	Energieausweis (auszugsweise)	106
6.6.	Wohnungseigentumsvertrag.....	108
6.7.	Nutzwertgutachten (auszugsweise)	123
6.8.	E-Mail der Stadt Wien (auszugsweise) - Abgaben.....	150

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes

- der BLNR 73, 127/2850 Anteile, verbunden mit WE an Büro Top 4 und
- der BLNR 74, 119/2850 Anteile, verbunden mit WE an Büro Top 5,

auf der Liegenschaft GB 01009 Mariahilf, EZ 782, 1060 Wien, Mollardgasse 11.

KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 782

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 73, 74 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 990/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
809/1 GST-Fläche 1279
Bauf.(10) 953
Bauf.(20) 326 Mollardgasse 11
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
***** A2 *****
***** B *****
73 ANTEIL: 124/2850
Mollardgasse 11 Büroimmobilien GmbH (FN 583549k)
ADR: Martinstraße 10, Wien 1180
a 5842/2020 Wohnungseigentum an Büro Top 4
b 6747/2023 Kaufvertrag 2022-08-01 Eigentumsrecht
74 ANTEIL: 119/2850
Mollardgasse 11 Büroimmobilien GmbH (FN 583549k)
ADR: Martinstraße 10, Wien 1180
a 5842/2020 Wohnungseigentum an Büro Top 5
b 6747/2023 Kaufvertrag 2022-08-01 Eigentumsrecht
***** C *****

Auftraggeber:in ist Mag. Markus Riedl, Bezirksgericht Innere Stadt, Marxergasse 1A, 1030 Wien.

Bewertungsstichtag ist der 27.10.2025 (Tag der 2. Befundaufnahme)

1.2. Prämissen der Bewertung

1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

Allgemeines

Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen sowie der örtlichen Begehungen/Befundaufnahmen am 16.10.2025 und am 27.10.2025 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Im Rahmen der Befundaufnahmen wurden die Büros Top 4 und Top 5, der Keller sowie die Allgemeinteile besichtigt.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bauakteinsicht

Eine Bauakteinsicht wurde vorgenommen. In der Überwachung liegen offene Bauvorhaben auf (u.a. die Aktenzahl MA37/476839-2014 (2. Planwechsel; Bescheid vom 08.08.2018) → siehe nachfolgende Ausführungen im Befundteil. Lt. Auskunft von Herrn DI Flatz (MA 37, Leiter Stadterneuerung 1) gilt mit der Fertigstellungsanzeige aus 2024 zur entsprechenden Aktenzahl (MA37/20436/2013/0001 und MA37/20436/2013/0003 / 476839-2014-34) das Bauvorhaben als abgeschlossen

(Nutz)flächenangaben

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuch entnommen.

Gem. Nutzwertgutachten vom 22.03.2020 verfügt das Büro Top 4 über eine Nutzfläche von 112,66 m², eine Gartenfläche mit 17,70 m² und eine Dachterrasse mit 39,80 m². Das Büro Top 5 verfügt über eine Nutzfläche von 105,87 m², eine Gartenfläche mit 16,95 m², eine Terrasse mit 15,73 m² und eine Dachterrasse mit 33,40 m².

Angemerkt wird, dass gem. Nutzwertgutachten, Seite 3 als Grundlage die Auswechslungspläne (2. Planwechsel) von MAGK architektur aichholzer klein ZT OG vom 28.09.2016, Überarbeitung 08.2017 herangezogen wurden:

„[...] Auf der Liegenschaft Mollardgasse 11, 1060 Wien, Gst-Nr.: 809/1, EZ: 782, KG: 01009 Mariahilf, wurden „Bauliche Herstellungen“ mit dem Bescheid MA37/6-Mollardgasse 11/ 17305-1/2012 vom 13.07.2012 und „Bauliche Änderungen, Umbau“ mit dem Bescheid MA37/20436/2013/0001 vom 03.07.2013 bewilligt. Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) wurden mit dem Bescheid MA37/20436/2013/0003 vom 05.06.2014 genehmigt.

Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel) und ein Zubau wurden mit dem Bescheid MA37/474833-2014-11 vom 08.08.2018 genehmigt, Rechtskraft am 18.09.2018. Grundlage sind die Auswechslungspläne (2. Planwechsel) von MAGK architektur aichholzer klein ZT OG vom 28.09.2016, Überarbeitung 08.2017. Das Nutzwertgutachten wird auf Grundlage der oben genannten Pläne erstellt. [...]“

und wurden folgende Änderungen vorgenommen

„[...] Änderungen in den Flächen der als Grundlage dienenden Pläne erfolgten aus folgenden Gründen:

- Abzug der Fläche für die erste Stufe unter der Stiege
- Abzug der bei dem Plan irrtümlicherweise dazu addierten Stiegenflächen.¹

Außer diesen Änderungen wurden alle Flächenangaben unverändert aus dem vorliegenden Plan MAGK architektur aichholzer klein ZT OG vom 28.09.2016, Überarbeitung 08.2017, übernommen. [...]“ (siehe auch Nutzwertgutachten im Anhang)

Zu den als Grundlage dienenden Plänen: der 2. Planwechsel aus 2018 wurde nicht ausgeführt und liegt dieser auch noch in der Überwachung. Nach Ansicht des gef. SV ist dieser Planwechsel jedoch nicht mehr relevant, da mit 2024 (Fertigstellungsmeldung vom 03.04.2024) bereits eine Fertigstellung erfolgte und im Bauakt/in der Hauseinlage ein Bestandsplan (und entsprechend auch ein baubeh. Konsens) aufliegt.

¹ Anmerkung: die Stiegen Fläche ab dem 1. OG wurde hingegen berücksichtigt

Gem. Konsensplan (Bestandsplan vom 26.03.2024) weichen die ausgewiesenen Flächen vom Nutzwertgutachten ab. Aus Vorsichtsgründen wird der ggst. Bewertung, abweichend vom Grundbuchstand, der aktuellere Bestandsplan (2024) mit den geringeren Nutzflächen zugrunde gelegt.

Anmerkung: gem. Wohnungseigentumsvertrag vom 05.06.2020 Punkt III. Wohnungseigentumseinräumung wurde wie folgt vereinbart:

4. Die Vertragsteile vereinbaren schon jetzt, bei einer allenfalls erforderlich werdenden Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte, dass die Übertragung der Miteigentumsanteile unentgeltlich zu erfolgen hat, sofern sich am Ausmaß der betroffenen Wohnungseigentumseinheiten tatsächlich nichts ändert.

Auszug aus dem Wohnungseigentumsvertrag

Unterschiede Nutzwertgutachten und Bestandsplan:

Büro Top 4: Gem. Nutzwertgutachten beträgt die (Nutz)Fläche von Top 4 insgesamt 112,66 m² (ohne Freiflächen). Gem. Bestandsplan beträgt die Nutzfläche 100,14 m² (ohne Freiflächen und ohne Stiegenfläche) → somit ergibt sich gem. Nutzwertgutachten hinsichtlich der Nutzfläche eine Abweichung von +11,11 %.

Büro Top 5: Gem. Nutzwertgutachten beträgt die (Nutz)Fläche von Top 5 insgesamt 105,87 m² (ohne Freiflächen). Gem. Bestandsplan beträgt die Nutzfläche 102,44 m² (ohne Freiflächen und ohne Stiegenfläche) → somit ergibt sich gem. Nutzwertgutachten hinsichtlich der Nutzfläche eine Abweichung von 3,24 %.

Eine gesonderte Vermessung, d.h. Nachmessungen der Längenmaße, der Raumhöhen, der Gebäudehöhen und der (Nutz-) Flächen wurden seitens des Sachverständigen – sofern dies nicht explizit angegeben wurde - nicht durchgeführt. Sollten die angegebenen Maße nicht mit den tatsächlichen Maßen ident sein, verändern sich die Werte sinngemäß.

Bestandsituation/Nutzung

Lt. Auskunft des GF der Verpflichteten waren/sind das Büro Top 4 und das Büro Top 5 zum Zeitpunkt der 2. Befundaufnahme nicht vermietet → die ggst. Bewertung erfolgt daher unter der Prämisse der Bestandfreiheit.

Digitaler Kataster

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Anschlüsse, Haustechnik

Die beschriebenen elektrischen, heizungstechnischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen (Anschlüsse) wurden - sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird - nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und wird deren ordnungsgemäße Funktion bei der Bewertung vorausgesetzt.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des/der Gebäude(s) wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes bzw. zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb etwaige Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem gef. SV gegeben wurden, bzw. auf vorgelegten Unterlagen beruhen.

Altlasten/Kontamination

Die Liegenschaft(en) wurde(n) nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurde die Altlastenkarte des „Geographischen Informationssystem Altlasten“ durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Die Altlastenkarte wird vom Umweltbundesamt und vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte.

Auf dem Altlastenportal wird 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 ggst. Liegenschaft ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfrage 17.02.2026).



Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollten, nach Ausfertigung des Gutachtens, Beeinträchtigungen durch allfällige Kontaminationen festgestellt werden, sind sowohl die Art und das Ausmaß als auch die Kosten der Beseitigung/Dekontaminierung durch einen hierfür zertifizierten Sachverständigen festzustellen und das ermittelte Ergebnis der ggst. Bewertung entsprechend anzupassen.

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen. *Anmerkung: dem gef. SV wurde von der Hausverwaltung ein Energieausweis vom 29.09.2016 betreffend Dachgeschoßausbau übermittelt. Weitere/andere Energieausweise liegen der Hausverwaltung (gem. E-Mail vom 24.02.2026) nicht vor.*

Geldwerte Rechte & Lasten

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kautionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.

Außerbücherliche Rechte & Lasten

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben wurden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Fahrnisse, Inventar

Im Rahmen der 2. Befundaufnahme waren/sind noch Möbel/Einrichtungsgegenstände der in den beiden WE-Objekten vorhanden. Diese stehen lt. Auskunft im Eigentum der trivium GmbH. Das vorhandene Inventar, die Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet.

Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

ÖNORM B 1300/B 1301

Es wurde kein detailliertes bautechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und wurde ein solches auch nicht erstellt. Ebenso stellen der gegenständliche Befund und das erstellte Gutachten keine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. für Nicht-Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1301 dar. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 bzw. gemäß ÖNORM B 1301 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Im Übrigen kann dieses Gutachten ein Ankaufs- oder Verkaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbebeneinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 wurde vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom gefertigten Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

Haftung gegenüber Dritten

Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die dem Sachverständigen bei Beauftragung schriftlich, namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

Gewährleistung

Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.

Haftpflichtversicherung

Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt.

Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus diesem Gutachten an Dritte ist unzulässig.

Mathematische Exaktheit

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

Kurzfristiger Verkauf

Es wird gemäß ÖNORM B 1802, Pkt.3.3. darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß § 2 Absatz 2 LBG ermittelte

Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Umsatzsteuer - Verkehrswert

Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Umsatzsteuer - Vermietung

Bei Büro- und Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§ 6 Absatz 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012) erzielt und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten ansonsten 0 % Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20 % Umsatzsteuer verrechnet werden.

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

Die vorliegende Wertindikation ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung derselben und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf abzustimmen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien bzw. Weitergabe an Dritte in Teilen oder gesamt darf (sofern nicht im Zusammenhang mit dem Gutachtenszweck) jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Zwangsversteigerungsverfahren) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Veröffentlichung in der Ediktsdatei und der am Verfahren Beteiligten und deren Rechtsvertretern), ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

1.3. Grundlagen, Bewertungsliteratur, Quellen, etc.

Grundlagen

- 1. Befundaufnahme am 16.10.2025, von 9⁰⁰ bis 9²⁰, anwesend:
 - Mag. Lisa Fürhauser, für die BV
 - Mag. Georg Strafella, SV
- 2. Befundaufnahme am 27.10.2025, von 9⁰⁰ bis 9⁴⁰, anwesend:
 - Eric Samuiloff, für die Verpflichtete Partei
 - Mag. Lisa Fürhauser, für die BV
 - Mag. Georg Strafella, SV
 - Mag. (FH) Sonja Liedermann, MA des SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBL Nr. 150/2002 (LBG)
- Mietrechtsgesetz (MRG), Wohnungseigentumsgesetz (WEG 2002), etc.
- Flächenwidmung, Bebauungsplan und Katasterplan www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Recherchen bei der zuständigen Baupolizei
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Recherchen bei der teamneunzehn Hausverwaltung GmbH, Handelskai 94-96, 1200 Wien, Tel. 01 810 22 30, hausverwaltung@teamneunzehn.at

Bewertungsliteratur, Fachartikel, etc.

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Seiser, Kainz, Der Wert von Immobilien 2011
- Angst/Jakusch/Mohr, Exekutionsordnung, 15. Auflage, 2012
- Karauscheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2015
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte u.a. 2/2019 und 3/2025
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2020
- Seiser + Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Graz 2020
- Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog, 2020
- Bienert, Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen, abgeleitet von Bruttoanfangsrenditen, Masterthese TU Wien, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Reguvis Köln 2020
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung – Grundlagen / Österreichisches Normungsinstitut; Eigenverlag, Wien 2022 (ÖNORM B1802)
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz- und Exekutionsverfahren, ZLB, 2023/41

Sonstige Quellen, etc.

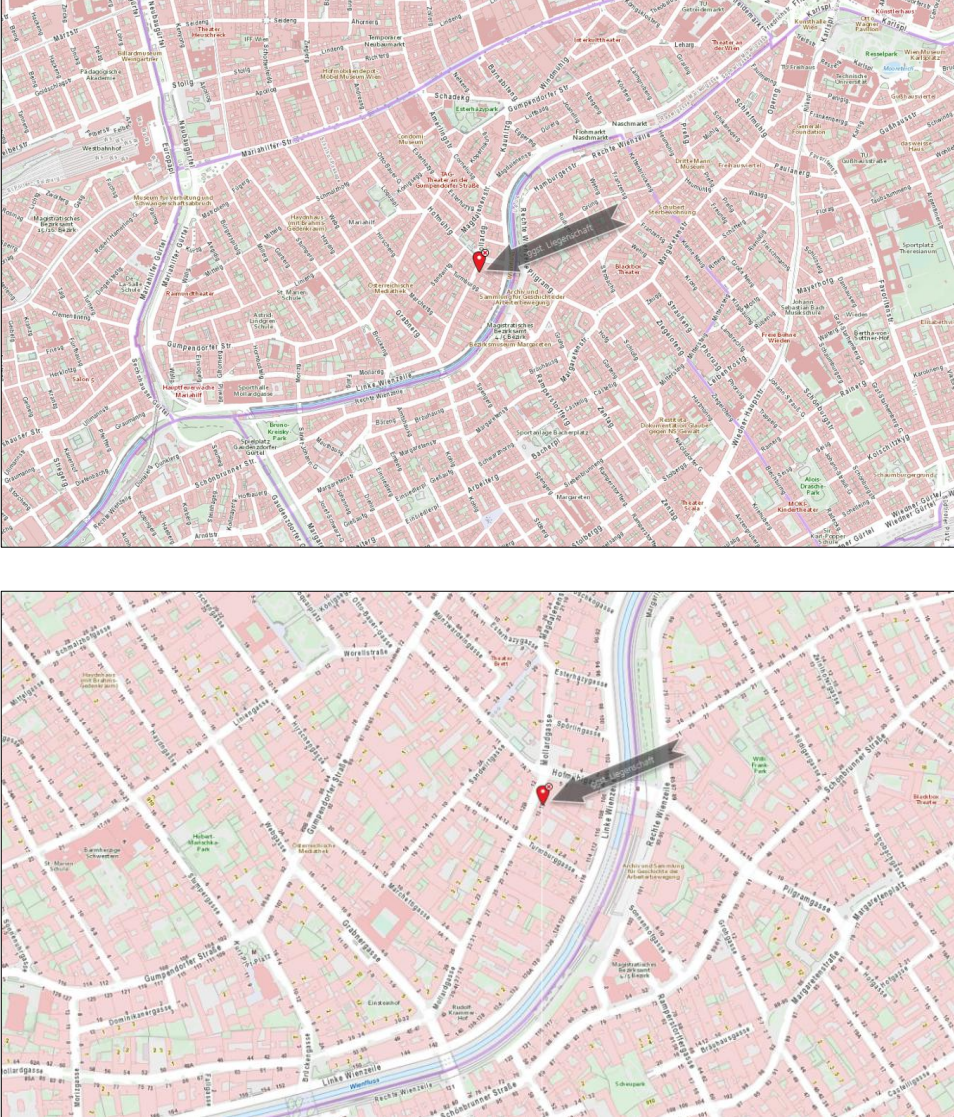
- Adressortungssystem und Orthofotos u.a. auf <http://maps.google.at>, www.stadtplan.gv.at/stadtplan
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas auf <http://www.umweltbundesamt.at/>

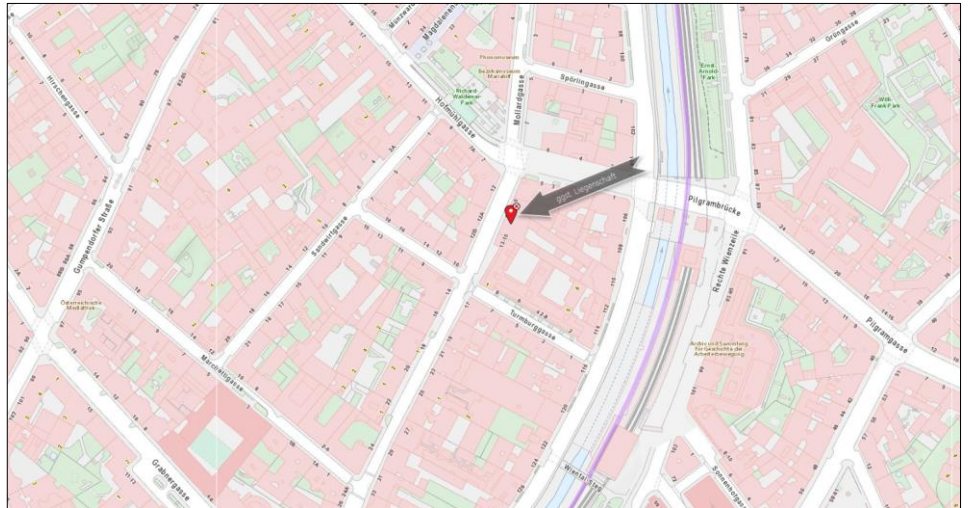
- Lärmkarten auf www.laerminfo.at
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- Statistik Austria: u.a. Indexrechner; Baupreisindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt; etc.
- Div. Marktberichte
- Eigene Systembibliothek und Immobiliendatenbank

2. BEFUND

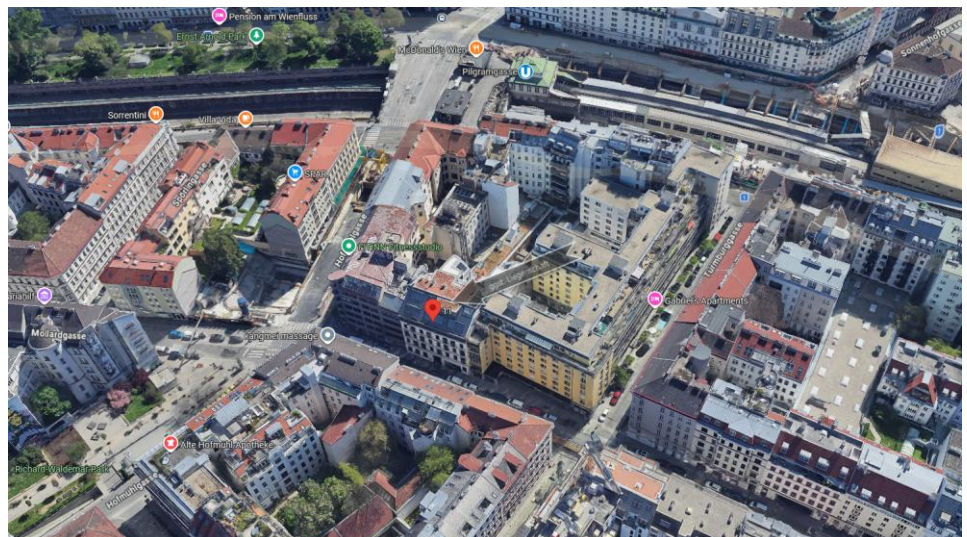
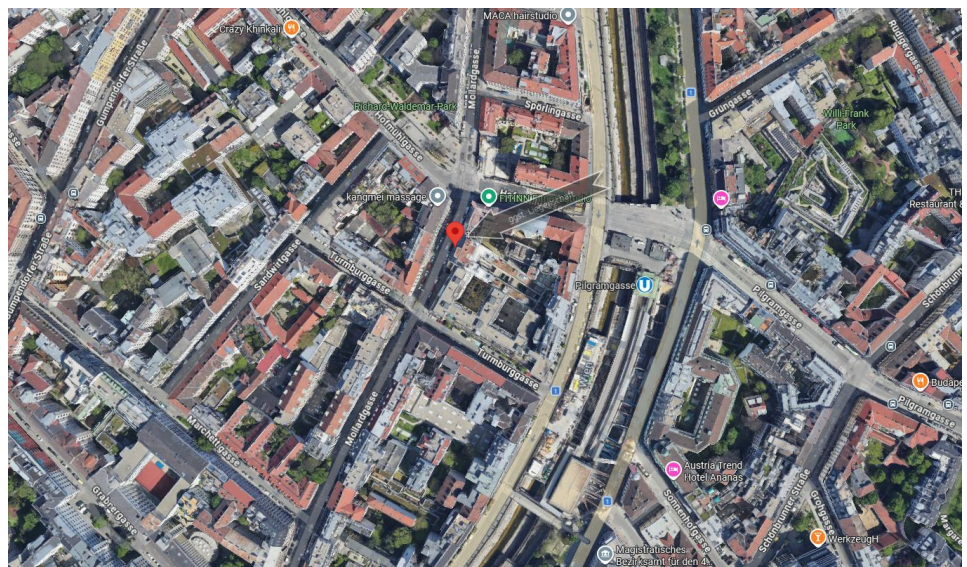
2.1. Lage

2.1.1. Lage der Liegenschaft

Kriterium	Erfüllungsgrad
Lage der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft befindet sich in 1060 Wien, Mollardgasse 11.  Quelle Karten: www.wien.gv.at/stadtplan



Quelle Karte: www.wien.gv.at/stadtplan



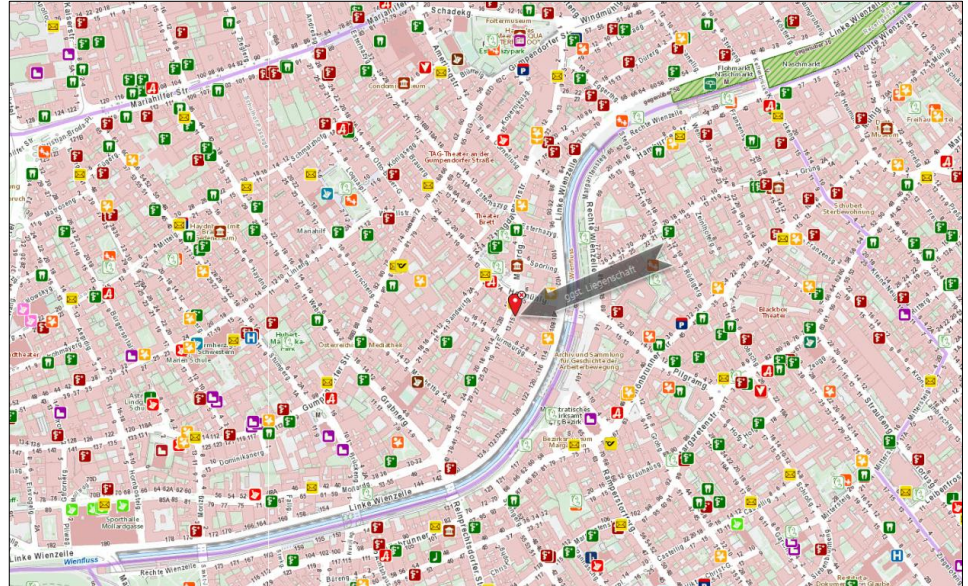
Quelle: Orthofotos: www.googlemaps.at (3D gedreht)

2.1.2. Umfeld

Kriterium	Erfüllungsgrad ²
Lage und Infrastrukturelle Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc.)	<u>Bezirksdaten allgemein</u> Die Liegenschaft liegt im Bezirk Mariahilf. Der 6. Wiener Gemeindebezirk ist von den Bezirken 1, 4, 5, 7, 12 und 15 begrenzt. Mariahilf gehört zu den inneren Bezirken Wiens, d.h. zum erweiterten Stadtzentrum und ist er mit einer Fläche von nur 1,48 km ² der zweitkleinste Wiener Gemeindebezirk. 2009 fiel ein kleiner Teil des 4. Bezirks an Mariahilf, wodurch sich der Naschmarkt seither zur Gänze auf dem Gebiet des 6. Bezirks befindet.
	<u>Bebauung direktes Umfeld</u> Das direkte Umfeld ist überwiegend mit Wohn-/Geschäftsgebäuden in geschlossener Bauweise dicht verbaut und zählt der Bezirk zu den am dichtest verbauten Bezirken Wiens; kein mietrechtliches Gründerzeitviertel.
	<u>Bevölkerung im Bezirk</u> Der Bezirk umfasste Anfang 2025 insgesamt 31.083 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungszahl im 6. Bezirk wird von 2025 auf 2040 statistisch gesehen im Verhältnis zum Wien weiten Trend um 3,76 % steigen. Für das gesamte Stadtgebiet wird das Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum auf nur 7,21 % geschätzt.
	<u>Nahversorgung:</u> die Einrichtungen der tägl. Nahversorgung befinden sich in der Umgebung, z.B. in der Hofmühlgasse, in der Gumpendorfer Straße oder in der Pilgramgasse; die Einkaufsstraße Mariahilfer Straße ist in rd. 8 Min. und der Naschmarkt in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. <u>Ärzte:</u> Allgemeinmediziner, Fachärzte, Zahnärzte sowie Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe; Barmherzige Schwestern Krankenhaus Wien GmbH
	<u>Kinderbetreuung bzw. Kinderspielplätze:</u> Kindergarten bzw. Kinderbetreuung: z.B. in der Hofmühlgasse 2, an der Linken Wienzeile 110 oder in der Magdalenenstraße 25; Kinderspielplätze: z.B. im Richard-Waldemar-Park, im Helene-Heppe-Park, im Willy-Frank-Park oder im Schmalzhoftempelpark <u>Schulen/Ausbildung:</u> Volksschulen z.B. in der Corneliusgasse 6, in der Mollardgasse 50, am Lutherplatz 1, in der Liniengasse 1 oder in der Sonnenuhrgasse; Musikschule in der Sonnenuhrgasse; WMS am Loquaipplatz 4; Sonderschule in der Mittelgasse 24; PMS in der Liniengasse 21; GRG (AHS - Ganztagschule) in der Amerlingstraße 6; Berufsschule in der Mollardgasse 87; Akademie der Bildenden Künste in der Lehargasse 8; Institute der TU-Wien am Getreidemarkt 9, in der Lehargasse 4 und in der Gumpendorfer Straße 1A <u>Freizeit:</u> u.a. sind div. (kleinere) Parkanlagen wie der Hubert-Marischka-Park, der Schmalzhoftempelpark, der Willy-Frank-Park, der Ernst-Arnold-Park, die GA Wiental Terrasse, der Esterhazy Park mit Spielplatz und dem Haus des Meeres, das Apollo-Kino, das TAG – Theater an der Gumpendorfer Straße, das Theater an der Wien, der Stadtsaal, das Raimundtheater,

² Kurzfassung - Quellen: Wikipedia www.wikipedia.at, Stadt Wien www.wien.gv.at/stadtplan, www.imgratzl.at, ÖROK www.orok.gv.at, uam.;

das Möbelmuseum, der Wiener Naschmarkt, uam. sind in einem Umkreis von rd. 20 Min. fußläufig erreichbar. Weiters befinden sich eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten (u.a. Mariahilfer Straße, Gumpendorfer Straße, Pilgramgasse, Naschmarkt, etc.) sowie Cafes, Bars und Restaurants in der näheren Umgebung.



Infrastrukturelle Einrichtungen – Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

Legende

Sehenswürdigkeit	Apotheke	Bücherei	Volksschule	Katholische Kirche	Wiener Markt
Museum	Ärztin/Arzt	Kinderbetreuung	Neue Mittelschule/Hauptschule	Evangelische Kirche	Produzenten- / Biomarkt
Schwimmbad	Allgemeinmedizinerin	Öffentlich	Polytechnische Schule	Orthodoxe Kirche	Markt
Parkanlage	Fachärztin/Facharzt	Privat	Berufsschule	Israelitische Religionsgesellschaft	Marktgebiet
Spielplatz	Zahnärztin/Zahnarzt	Musikschule Wien	Allgemein höhere Schule	Islamische Glaubensgemeinschaft	
Post-Geschäftsstelle	Krankenhaus	Universität	Technische Schule	Buddhistische Religionsgesellschaft	
Briefkasten	Defibrillator	Volkshochschule	Kaufmännische Schule	Jehovas Zeugen	
Polizei			Humanberufliche Schule	Sonstige Kirche	
			Sonstige	Kirche Jesu Christi HLT	

2.1.3. Erreichbarkeit

Kriterium	Erfüllungsgrad
Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Öffentlicher Verkehr	<u>Bus:</u> Linien 12 A, 13 A und 14 A (u.a. Haltestelle „Pilgramgasse“) in rd. 160 m - 200 m Entfernung; Linie 57 A (Haltestelle u.a. „Esterhazygasse (Gumpendorfer Straße)“) in rd. 300 m – 350 m Entfernung <u>U-Bahn:</u> Linie U4 (Station „Pilgramgasse“) in rd. 210 m Entfernung; Linie U3 (Station „Zieglergasse“ oder „Neubaugasse“) in rd. 850 m Entfernung → siehe auch nachfolgende Grafik <u>Ø-Fahrzeit vom/ins Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 15 Min. (inkl. Fußwege)



öffentlicher Verkehr – Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

Erreichbarkeit: aus der Innenstadt kommend, z.B. über die Wollzeile iVm. dem Park-, Schubert-, Kärntner und Opernring, der Operngasse, der Linken Wienzeile, der Turmburggasse und der Mollardgasse erreichbar

Einbahnen: Die Umgebung der ggst. Liegenschaft ist durch diverse Einbahnregelungen gekennzeichnet → siehe auch nachfolgende Grafik. Die Mollardgasse wird im Bereich der ggst. Liegenschaft von der Turmburggasse Richtung Hofmühlgasse als Einbahn geführt

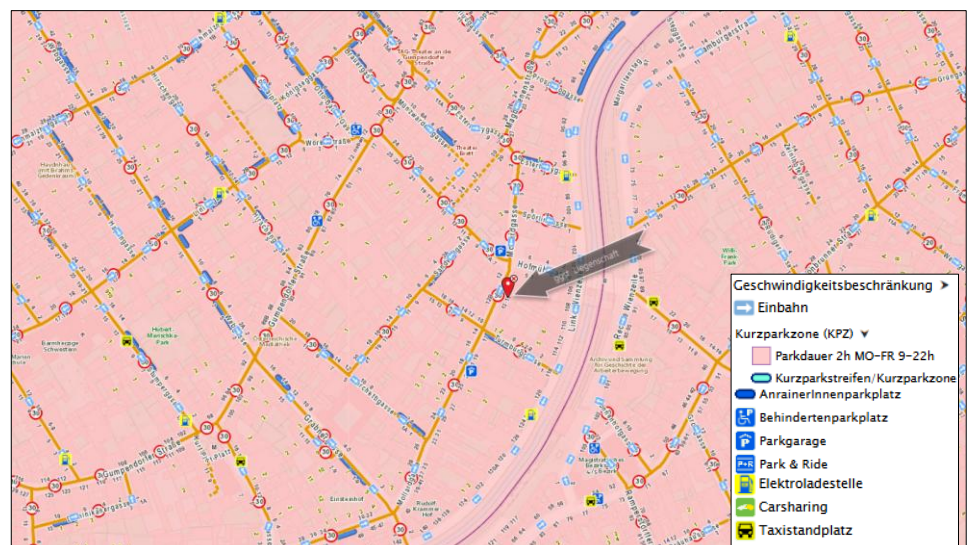
Parkplatzsituation: direkt vor der ggst. Liegenschaft gibt es Parkplätze im öffentlichen Gut; flächendeckende Kurzparkzone (Parkdauer 2 h MO-FR 9-22 Uhr)

→ siehe auch nachfolgende Grafik

Ø-Fahrzeit vom/ins Zentrum (Stephansplatz): rd. 15 Min

Verkehrstechnische Erreichbarkeit –

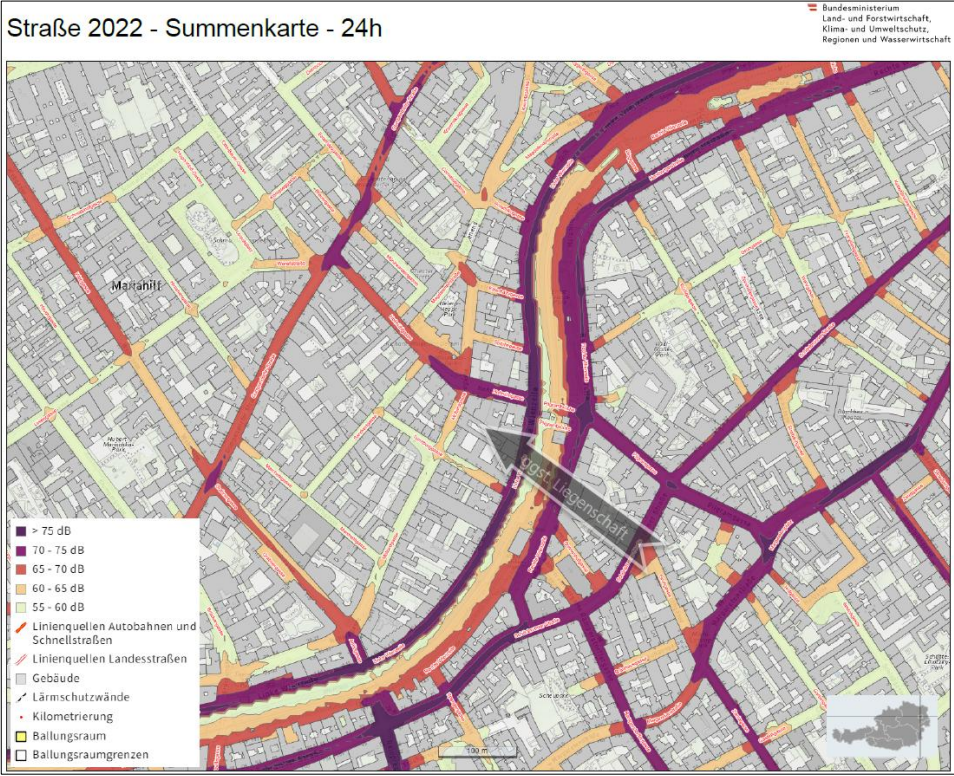
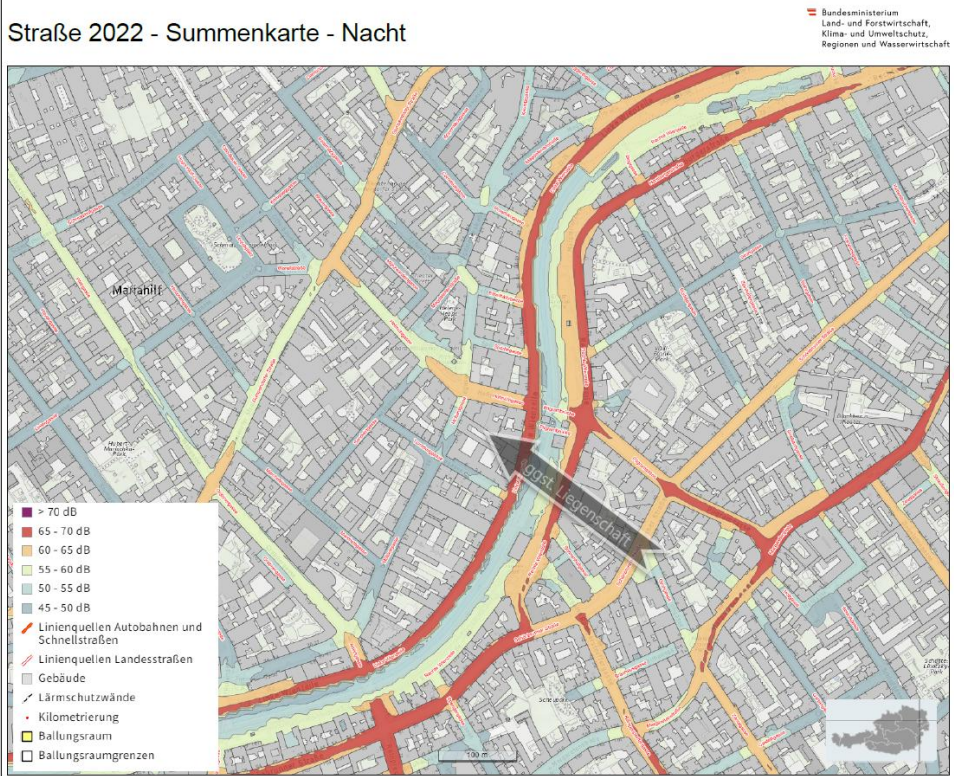
Individualverkehr



Individualverkehr-Einbahnen/Kurzparkzonen/Geschw.beschränkungen; etc.

Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

2.1.4. Lärmimmission

Kriterium	Beschreibung
Lärmbelastung ³	<u>Lärmkarten</u> Straße 2022 - Summenkarte - 24h  Straße 2022 - Summenkarte - Nacht 

³ Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

Der Bereich der ggst. Liegenschaft liegt lt. „24h Straßenverkehr-Lärmindex-2022“ und lt. „Nacht-Lärmindex – 2022“ (gemessen in Dezibel) für Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft nicht über den Schwellenwerten für die Aktionsplanung (gemessen in 4 m Höhe⁴). Für die ggst. WE-Objekte besteht keine überdurchschnittliche Straßenverkehrslärmbelastung.

Legenden

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

* Abweichung zum Beispiel in Wien: 45 dB

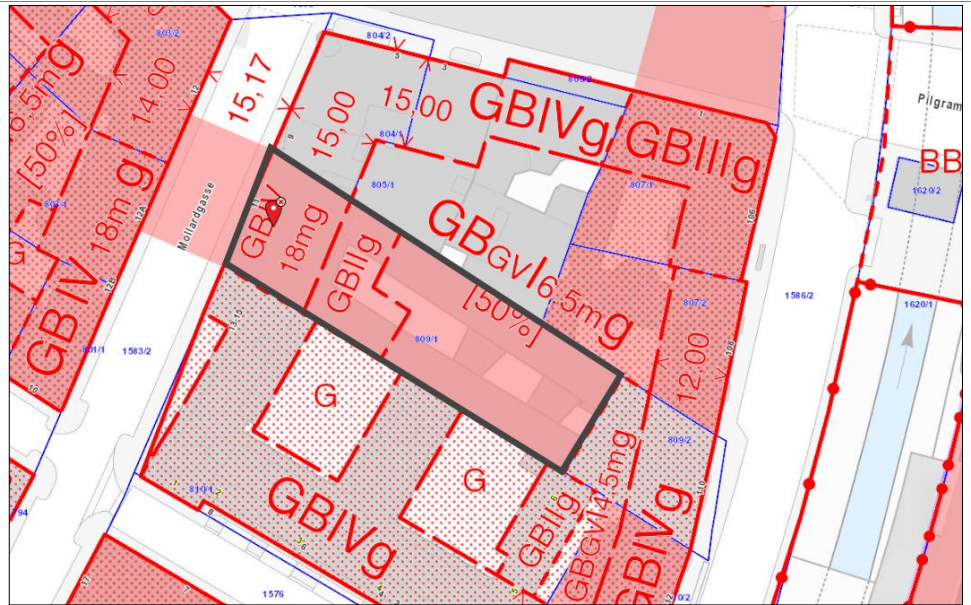
2.2. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Widmung/ Bebauungsbestimmungen

Grundbuch	01009 Mariahilf
BG	BG Innere Stadt
EZ	782
GSt-Nr/Fläche	809/1 1.279 m ²
Grundbücherlicher Eigentümer/in	BLNR 73, Anteile 127/2850, WE an Büro Top 4, Eigentümer/in: Mollard 11 Büroimmobilien GmbH BLNR 74, Anteile 119/2850, WE an Büro Top 5, Eigentümer/in: Mollard 11 Büroimmobilien GmbH
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<u>A2-Blatt</u> Keine Eintragung(en) vorhanden <u>C-Blatt</u> <pre>***** C ***** 10 a 9684/2018 DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes und des Betriebes einer Verkehrs(tunnel)anlage samt aller damit im Zusammenhang stehenden Einrichtungen und Maßnahmen gemäß Punkt B. 1 des Vertrages vom 29.08.2018 hinsichtlich GSt. 809/1 für GSt. 2459 KG 01006 Landstraße 28 auf Anteil B-LNR 73 74 a 6747/2023 Pfandurkunde 2022-10-05 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.200.000,-- für Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen (FN 98295b) 42 auf Anteil B-LNR 73 74 a 634/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 48/25v) 43 auf Anteil B-LNR 73 74 a 3395/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 13.829,85 samt Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-04-23 für WEG 1060 Wien, Mollardgasse 11 c/o teamneunzehn.atHausverwaltung GmbH (74 E 63/25 f)</pre>

⁴ In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB.

	44 auf Anteil B-LNR 73 74 a 5045/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (38 C 550/25 b) 45 auf Anteil B-LNR 73 74 a 6847/2025 Rangordnung für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 450.000,-- bis 2026-08-12 für BKS Bank AG (FN 91810s) 47 auf Anteil B-LNR 73 74 a 8582/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 2.930,76 Zinsen/Kosten gem Beschluss 2025-10-08 für WEG 1060 Wien, Mollardgasse 11 (74 E 130/25 h - 74 E 63/25 f) 49 auf Anteil B-LNR 73 74 a 10732/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (LG ZRS Wien, 6 Cg 61/25 x) b 990/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR 50 50 auf Anteil B-LNR 73 74 a 990/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 17.798,44 samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 5.2.2026, Antragskosten EUR 946,88 für WEG 1060 Wien, Mollardgasse 11 (74 E 18/26i - führend 74 E 63/25f) b 990/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 siehe C-LNR 49
Außerbücherliche Rechte und Lasten	Es sind keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt. Lt. Auskunft der Stadt Wien (Referat Zentrale Einbringung) bestehen <u>für die gesamte Liegenschaft</u> offene Forderungen iHv. € 2.761,25. Gem. E-Mail von Herrn Leisch (Referat Zentrale Einbringung): „<i>Der Rückstand wird jedoch nicht zur Zwangsversteigerung angemeldet, da wir einen anderen Miteigentümer als Abgabepflichtigen verspeichert haben.</i>“ (siehe auch E-Mail im Anhang)
Wohnungs- eigentum	- Gutachten § 6 WEG, 21.03.2020 - Nutzwertgutachten, 21.03.2020 - Wohnungseigentumsvertrag, 02.04.2020 bzw. 05.06.2020⁵ - Nachtrag Wohnungseigentumsvertrag, 04.06.2020
Widmung und Bebauung	Gem. gültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Wien, Plandokument 8172 (online), bestehen folgende Widmungsbestimmungen:  Schutzzone GB Gemischtes Baugebiet IV Bauklasse IV 18 m maximale Gebäudehöhe g geschlossene Bauweise GB Gemischtes Baugebiet III Bauklasse III g geschlossene Bauweise GBGV Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel I Bauklasse I 6,5 m maximale Gebäudehöhe g geschlossene Bauweise [50 %] Beschränkung der bebaubaren Fläche (ggst. 50 % des jeweiligen Teiles des Bauplatzes)

⁵ Datum der Unterfertigung der *Ergänzung zur Beglaubigungsklausel B.R.ZI.: 1475/2020, 1483/2020/mpr: ----*



Flächenwidmungs- und Bebauungsplanplan, Katasterplan –
Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/

2.3. Bewilligungen/Bescheide, Planunterlagen (auszugsweise)

Bauakt - auszugsweise			
Datum		Dokument	Betreff/Anmerkung
18.10.1875	Bescheid/Pläne		Baubewilligung Straßentrakt mit "Seitenflügeln"
15.07.1904	Bescheid/Pläne		ebenerdiger Anbau/Neubau Hofseitentrakt im Bereich ON 9 (Werkstätte, Magazin, etc.)
29.01.1906	Bescheid/Pläne		Anbau/Neubau Hofseitentrakt im Bereich ON 13-15 (Werkstätte, Magazin, Schmiede, etc.)
09.07.1996	Bescheid	MA37/6-Mollardgasse 11/2577/95	Baubewilligung - bauliche Änderungen, Umbau, Zubau, Abtragung, DG-Ausbau Einreichplan vom 09.07.1996
13.11.1997	Bescheid	MA35-A/6-94/97	Baubewilligung Aufzug
29.07.1998	Bescheid	MA35-A/6-114/98	Benutzungsbewilligung Aufzug
25.07.2002	Bescheid	MA37/6-Mollardgasse 11/2006/99	Baubewilligung - 1. Planwechsel Auswechslungsplan vom 25.07.2002
02.09.2002	Fertigstellungsanzeige		zu MA37/6-Mollardgasse 11/2577/95 und MA37/6-Mollardgasse 11/2006/99 Bestandsplan vom 02.09.2002
26.11.2004	Bescheid	MA37-A/20019-1/2004	Personenenaufzug - Kenntnissnahme / unwesentliche Änderung
26.09.2006	Abschluss nach Kenntnissnahme		zu MA37-A/20019-1/2004
03.07.2013	Bescheid	MA37/20436/2013/0001	Baubewilligung - bauliche Änderungen, Umbau Einreichplan vom 03.07.2013
05.06.2014	Bescheid	MA37/20436/2013/0003	Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) 1. Planwechsel vom 05.06.2014
27.08.2018	Mitteilung	MA37/690084-2018	Festsetzung der Adresse
10.03.2023	Bescheid	MA37/476839-2014-34	Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel) Auswechslungsplan vom 10.03.2023
26.03.2024	Bestandsplan		
03.04.2024	Fertigstellungsanzeige		zu MA37/20436/2013/0001 und MA37/20436/2013/0003 / 476839-2014-34
19.09.2024	Bescheid	MA37/1038257-2024-1	Ausnahmebewilligung - Kurzzeitvermietung (Wohnung Top 29)
25.09.2024	Bescheid	MA37/1050504-2024-1	Ausnahmebewilligung - Kurzzeitvermietung (Wohnungen Top 16 und 17)
Überwachung			
Datum		Dokument	Betreff/Anmerkung
08.08.2018	Bescheid	MA37/476839-2014	2. Planwechsel; Änderungen im Straßentrakt (Mauerdurchbrüche, Scheidewände, Raumflächen/-einteilungen/-widmungen; Einbau Garage; etc.); hofseitiger Zubau; etc.
16.05.2018	Bescheid	GZ-BV 6 894119-2017-3	Abweichungen von gesetzlichen Bestimmungen
08.08.2018	Bescheid	MA37/474833-2014-11	Kanaleinmündungsgebühr

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Anmerkung: lt. Auskunft der MA 37 sind die eingereichten Bauvorhaben welche die ggst. Büros Top 4 und Top 5 betreffen, mit der Fertigstellungsanzeige vom 03.04.2024 abgeschlossen.

2.4. Liegenschaft – Grundstück und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 782 besteht aus dem GST 809/1, ist als unregelmäßiges Viereck ausgestaltet, relativ eben gelegen und verfügt gem. Grundbuch über eine Grundstücksfläche von 1.279 m².

Die ggst. Liegenschaft wurde um 1875 mit einem Gründerzeit-Seitenflügelhaus bebaut. 1904 und 1906 wurde an den Grundgrenzen ON 9 („linker Seitentrakt“) und ON 13-15 („rechter Seitentrakt“) jeweils ein Seitentrakt angebaut. 1996 wurde u.a. der linke Seitentrakt abgebrochen und ein ebenerdiger Zubau neu errichtet. Gem. Bescheid aus 2013 und der Fertigstellungsanzeige aus 2024 wurde die ggst. Liegenschaft umfassend saniert/um- bzw. ausgebaut und wurden 27 Wohnungen, 8 Büros und eine Garage (für 4 PKW mit Parklift) errichtet. Die Büros befinden sich in den Hofseitentrakten. Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über die Mollardgasse.



Lageplan – Übersicht der Bebauung

Ausstattung des Gebäudes/Allgemeinteile

Ausstattung (gem. Ortsaugenschein und Beschreibungen gem. Bestandsplan)	
Konstruktion	Massivbau (Ziegel bzw. Stahlbeton); Holzriegelwand
Dach	Ausgebautes Dachgeschoß (straßenseitig) mit Blech, Gaupen in Holz-Leichtbauweise; Flachdach (innenhofseitig) mit extensiver Begrünung bzw. Holzdielen
Fassade/Außenputz	Straßenseitig: Reibputz mit Gestaltungen; innenhofseitig: Vollwärmeschutz mit Silikatputz; Lärchenschalung; Balkonanbauten
Türen/Balkon- bzw. Terrassentüren	<u>Allgemeinteile</u> : Hauseingang doppelflügelige Aluisolierglastür; Kellertüren Metaltüren in Stahlzargen (Brandschutztüren);

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

	Hoftüren Kunststofftüren mit Glaseinsätzen; <u>Bürotüren</u> : siehe Detailbeschreibung
Fenster	Holz-Aluisolierglasfenster; außenliegender Sonnenschutz
Wände/Decken	gemalt, im Eingangsbereich mit Gestaltungen; tlw. abgehängte Decken mit Einbauspots; <i>im Stiegenhaus tlw. Risse erkennbar (lt. Auskunft: vom U-Bahnbau)</i>
Böden/Wände/Decken	<u>Allgemeinteile</u> : Fliesen; <u>Büro</u> : siehe Detailbeschreibung
Stiegen/Rampen	Rampen gefliest mit beidseitigem Holzhandlauf; Betonstiegen mit Fliesenbelag, Holzhandlauf
Keller	Estrichboden beschichtet; Wände/Decken gemalt (patschokkiert), tlw. Rohdecke (Beton), tlw. Gewölbedecke (Ziegel); Wände/Decken in Teilbereichen mit Brandschutzplatten (Tektalan) verkleidet; Kellerabteile Metallständer-Konstruktion
Außenanlagen	befestigte Wege/Rampen mit Außenfliesen; Blumenbeete (Beton) Sitzmöglichkeit
Personenaufzug	vorhanden
Anschlüsse/Heizung/Warmwasser	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden; die Funktionstüchtigkeit wurde nicht geprüft; Hauszentralheizung (Fernwärme)
Sicherheitseinrichtungen	u.a. Fluchtwegbeleuchtung; Rauchmelder, Druckbelüftungsanlage
sonst. Gemeinschaftsanl.	2 Kinderwagen-/Fahrradabstellraum
Garage	4 Stellplätze; Parklift (gem. Bestandsplan) Wöhr 450

Zusammenfassung:

Mit Ausnahme der Risse an Wänden/Decken infolge des U-Bahnbaus im Bereich der Allgemeinteile und einer Feuchtigkeitsthematik im Keller konnten augenscheinlich keine Baumängel- bzw. Bauschäden festgestellt werden. Gewöhnliche Abnutzung im Bereich der Allgemeinteile.

2.5. Beschreibung der BLNR 73, Büro Top 4

Lage im Gebäude



Lage des ggst. Büros 4 auf der Liegenschaft - Erdgeschoß (schematisch)

Das ggst. Büro Top 4 befindet sich zur Gänze im Innenhof und wurde als Maisonette ausgeführt. Im Erdgeschoß erstreckt sich das ggst. Büro über den linken und rechten Seitentrakt, wobei der rechte Seitentrakt mit dem linken Seitentrakt nicht niveaugleich ausgeführt wurde (3 Stufen Unterschied). Im Erdgeschoß ist zudem ein Garten vorhanden. Im rechten Seitentrakt gibt es Räume im 1. Obergeschoß sowie im 2. Obergeschoß die Dachterrasse → siehe auch nachfolgende Grundrisspläne. Das Büro ist im Erdgeschoß barrierefrei zugänglich.

Ausstattung und Erhaltung

	Ver-/Entsorgungseinrichtungen	
Strom	vorhanden	
Kaltwasser	vorhanden	funktionstüchtig
Warmwasser	vorhanden	
Gasanschluss	-	
Kaminanschluss	-	k.A.
Kanalanschluss	vorhanden	
Heizung/Lüftung/Kühlung	Hauszentralheizung (Fernwärme), Fußbodenheizung; mechanische Raumlüfter; Vorbereitung für Klimaanlage	funktionstüchtig
Gegensprechanlage	vorhanden	
Waschmaschinenanschluss	vorhanden	
Telekommunikationsanschluss	vorhanden (Glasfaser)	

	Ausstattung/Zustand
Top 4	<u>Türen:</u> Eingangstür Brandschutz- und Sicherheitstür; Innentüren: Holztüren in Holzzargen; Holzschiebetür; Balkon- bzw. Terrassentüren: Holzisoliertglas mit Aluclips <u>Böden:</u> Holzboden (Schiffboden), Fliesen <u>Wände:</u> gemalt, Fliesen <u>Decken:</u> gemalt <u>Fenster:</u> Holzisoliertglasfenster mit Aluclips; mechanische Außenbeschattung <u>WC (EG):</u> Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken, Fußbodenheizung, mechan. Entlüftung <u>Bad/WC (EG):</u> Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken, Walk-In Dusche mit Glasspritzschutz; Handtuchtrockner und Fußbodenheizung, mechan. Entlüftung <u>Bad/WC (1. OG):</u> Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken, Badewanne; Handtuchtrockner und Fußbodenheizung, Fenster und mechan. Entlüftung <u>Kochnische:</u> Anschlüsse vorhanden <u>Stiegen:</u> EG/1. OG: Betonstiege mit Holzbelag (Tritt- und Setzstufe), einseitiger Nirohandlauf; im 1. OG Glasabsturzsicherung; 1. OG/2. OG: Metallwagentreppe mit einseitigem Niro-Handlauf und Glasgeländer <u>Dachterrasse:</u> Holzboden, Metallgeländer, Pflanztröge, Wasseranschluss; Klimaanlagevorbereitung; <i>tlw. Witterungsschäden am Belag</i>

Garten: 3 Betonstiegen mit Geländer; Sichtschutz, Wiese, Terrassenbelag, Wasseranschluss, Außenbeleuchtung; *ungepflegt*
Waschmaschinenanschluss: vorhanden
Sicherheitseinrichtungen/sonstige Ausstattung: Brandschutz- Sicherheits-eingangstür mit Sicherheitsbeschlag

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Das ggst. Büro befindet sich insgesamt in einem sehr guten Erhaltungszustand → gewöhnliche Abnutzung/Gebrauchsspuren (kein Erstbezug mehr). Außenanlagen tlw. ungepflegt und Witterungsspuren. Die Ausstattung (Oberflächenmaterialien/Optik) entspricht grundsätzlich den Vorstellungen/Erwartungen an moderne Büros.

(Nutz)Flächen

Um die jeweiligen Qualitäten der unterschiedlichen Bereiche/Flächen (Nutzflächen, Balkone/Terrassen, Garten, etc) adäquat berücksichtigen zu können, wird eine Gewichtung der Flächen vorgenommen. Die gewichtete Fläche wird der Bewertung zugrunde gelegt.

Flächenaufstellung Büro Top 4 <i>Bestandsplan (baubeh. Konsens)</i>					
		1,00	0,25	0,10	
Geschoß	Widmung	(Nutz)Flächen	Terrasse	Garten	gew. (WN)FL
EG	Vorraum	5,82 m ²			5,82 m ²
EG	WC	1,59 m ²			1,59 m ²
EG	AR	2,81 m ²			2,81 m ²
EG	Büro	34,66 m ²			34,66 m ²
EG	Garten			17,63 m ²	1,76 m ²
EG	Gang	5,94 m ²			5,94 m ²
EG	Büro	12,29 m ²			12,29 m ²
EG	AR	5,46 m ²			5,46 m ²
EG	Sanitär	4,87 m ²			4,87 m ²
<i>Zwischensumme EG</i>		<i>73,44 m²</i>		<i>17,63 m²</i>	<i>75,20 m²</i>
1. OG	Gang	9,52 m ²			9,52 m ²
1. OG	Sozialraum	9,61 m ²			9,61 m ²
1. OG	Bad	5,98 m ²			5,98 m ²
<i>Zwischensumme 1. OG</i>		<i>25,11 m²</i>			<i>25,11 m²</i>
2. OG	Podest	1,59 m ²			1,59 m ²
	Dachterrasse		39,87 m ²		9,97 m ²
<i>Zwischensumme 2. OG</i>		<i>1,59 m²</i>	<i>39,87 m²</i>		<i>11,56 m²</i>
Gesamte (gew.) (WN)FL Top 4		100,14 m²	39,87 m²	17,63 m²	111,87 m²

Zu den abweichenden Flächen zwischen Bestandsplan und Nutzwertgutachten siehe auch Punkt 1.2.1. Prämissen.

Konfiguration/Nutzung

Aufgrund der bestehenden Flächenwidmung (GBGV) wurde das ggst. WE-Objekt als Büro gewidmet⁶. Es ist als Maisonette-Einheit konzipiert und erstreckt sich über das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss. Weiters ist noch eine Dachterrasse vorhanden. Die zwei Seitentrakte sind durch einen Innenhof (Garten) getrennt.

⁶ im Erdgeschoß ist aufgrund der GV-Widmung eine Wohnnutzung nicht zulässig/möglich. Grundsätzlich wäre jedoch das Obergeschoß zu Wohnzwecken geeignet und dies von der bestehenden Flächenwidmung auch erlaubt. Allerdings Büro-Widmung.

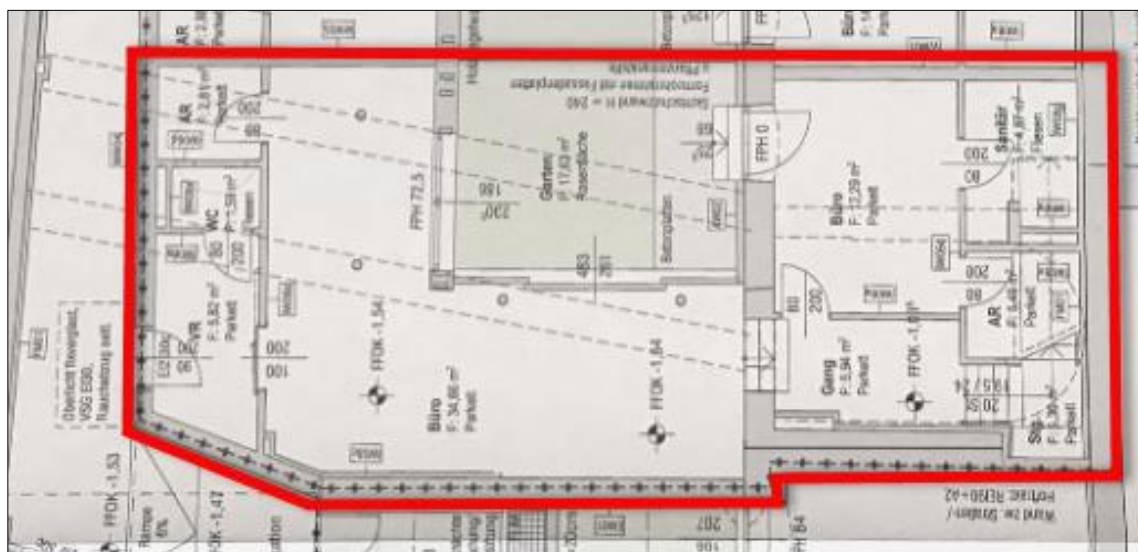
Erdgeschoss (EG): Linker Seitentrakt: Vorraum, WC, Abstellraum, Büroraum; Zwischen den Seitentrakten: Innenliegender Garten (Innenhof) und ein Teil des Büroraumes; Rechter Seitentrakt: Gang, Büroraum, Abstellraum, Bad/WC, Zugang ins 1. OG

Der Büroraum im rechten Seitentrakt liegt nicht niveaugleich mit dem übrigen Erdgeschoss. Die Höhendifferenz beträgt drei Stufen.

1. Obergeschoß (1. OG): Rechter Seitentrakt: Gang, Sozialraum, Bad/WC und Zugang zur Dachterrasse (2. OG/DG)

→ siehe auch nachfolgende Pläne

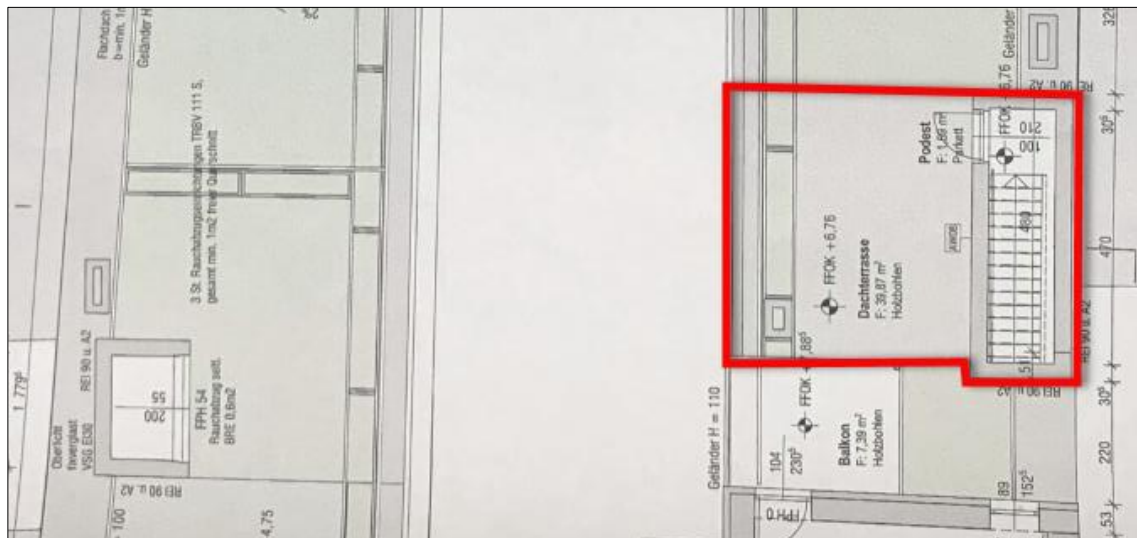
Ein Kellerabteil ist weder im Nutzwertgutachten noch im Grundbuch als WE-Zubehör ausgewiesen.



Erdgeschoß Büro Top 4 - Ausschnitt Bestandsplan (aus dem Bauakt)



1. Obergeschoß Büro Top 4 - Ausschnitt Bestandsplan (aus dem Bauakt)



2. Obergeschoß Büro Top 4 - Ausschnitt Bestandsplan (aus dem Bauakt)

2.6. Beschreibung der BLNR 74, Büro Top 5

Lage im Gebäude

Das ggst. Büro Top 5 befindet sich zur Gänze im Innenhof und wurde als Maisonette ausgeführt. Im Erdgeschoß erstreckt sich das ggst. Büro über den linken und rechten Seitentrakt, wobei der rechte Seitentrakt mit dem linken Seitentrakt nicht niveaugleich ausgeführt wurde (3 Stufen Unterschied). Im Erdgeschoß ist zudem ein Garten vorhanden. Im rechten Seitentrakt gibt es Räume im 1. Obergeschoß, eine Terrasse sowie im 2. Obergeschoß eine Dachterrasse → siehe auch nachfolgende Grundrisspläne. Das Büro ist im Erdgeschoß barrierefrei zugänglich.



Lage des ggst. Büros auf der Liegenschaft - Erdgeschoß (schematisch)

Ausstattung und Erhaltung

Ver-/Entsorgungseinrichtungen		
Strom	vorhanden	
Kaltwasser	vorhanden	funktionstüchtig
Warmwasser	vorhanden	
Gasanschluss	-	
Kaminanschluss	-	k.A.
Kanalanschluss	vorhanden	
Heizung/Lüftung/Kühlung	Hauszentralheizung (Fernwärme), Fußbodenheizung; mechanische Raumlüfter; Vorbereitung für Klimaanlage	funktionstüchtig
Gegensprechanlage	vorhanden	
Waschmaschinenanschluss	vorhanden	
Telekommunikationsanschluss	vorhanden (Glasfaser)	

Ausstattung/Zustand	
Top 5	<u>Türen:</u> Brandschutz- und Sicherheitstür; Innentüren: Holztüren in Holz- zargen; Holzschiebetür; Bakon- bzw. Terrassentüren: Holzisoliertglas mit Aluclips <u>Böden:</u> Holzboden (Schiffboden), Fliesen <u>Wände:</u> gemalt, Fliesen <u>Decken:</u> gemalt <u>Fenster:</u> Holzisoliertglasfenster mit Aluclips; mechanische Außenbeschattung <u>WC (EG):</u> Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Handwaschbecken, Fußbodenheizung, mechan. Entlüftung <u>Bad/WC (EG):</u> Hänge-WC mit Einbauspülkasten, 2 Handwaschbecken, Badewanne; Handtuchtrockner und Fußbodenheizung, Fenster und mechan. Entlüftung <u>Bad/WC (1. OG):</u> Hänge-WC mit Einbauspülkasten, 2 Handwaschbecken, Walk-In Dusche mit Glasspritzschutz; Handtuchtrockner und Fußbodenheizung, mechan. Entlüftung <u>Kochnische:</u> Anschlüsse vorhanden <u>Stiegen:</u> EG/1. OG: Betonstiege mit Holzbelag (Tritt- und Setzstufe), einseitiger Nirohandlauf; Glaswand; 1. OG/2. OG: Metallwagentreppe mit einseitigem Niro-Handlauf und Glasgeländer <u>Terrasse:</u> Holzboden, Metallgeländer; Metallstiege mit Geländer; Sichtschutz; Wasseranschluss <u>Dachterrasse:</u> Holzboden, Metallgeländer, Pflanztröge, Wasseranschluss; Klimaanlagevorbereitung; <i>tlw. Witterungsschäden am Belag</i> <u>Garten:</u> 3 Betonstiegen mit Geländer; Sichtschutz, Wiese, Terrassenbelag, Wasseranschluss, Außenbeleuchtung; <i>ungepflegt</i> <u>Waschmaschinenanschluss:</u> vorhanden <u>Sicherheitseinrichtungen/sonstige Ausstattung:</u> Brandschutz- Sicherheitseingangstür mit Sicherheitsbeschlag

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Das ggst. Büro befindet sich insgesamt in einem sehr guten Erhaltungszustand → gewöhnliche Abnutzung/Gebrauchsspuren (kein Erstbezug mehr). Außenanlagen tlw. ungepflegt und Witterungsspuren. Die Ausstattung (Oberflächenmaterialien/Optik) entspricht grundsätzlich den Vorstellungen/Erwartungen an moderne Büros.

(Nutz)Flächen

Um die jeweiligen Qualitäten unterschiedlicher Flächen (Nutzflächen, Balkone/Terrassen, Garten, etc) adäquat berücksichtigen zu können, wird eine Gewichtung der Flächen vorgenommen. Die gewichtete Fläche wird der Bewertung zugrunde gelegt.

Flächenaufstellung Büro Top 5 <i>Bestandsplan (baubeh. Konsens)</i>					
		1,00	0,25	0,10	
Geschoß	Widmung	(Nutz)Flächen	Terrasse	Garten	gew. (WN)FL
EG	Vorraum	6,13 m ²			6,13 m ²
EG	WC	1,59 m ²			1,59 m ²
EG	AR	2,88 m ²			2,88 m ²
EG	Büro	30,29 m ²			30,29 m ²
EG	Garten			17,66 m ²	1,77 m ²
EG	Gang	2,68 m ²			2,68 m ²
EG	Büro	14,68 m ²			14,68 m ²
EG	AR	7,63 m ²			7,63 m ²
EG	Sanitär	8,39 m ²			8,39 m ²
Zwischensumme ZG		74,27 m²		17,66 m²	76,04 m²
1. OG	Gang	4,21 m ²			4,21 m ²
1. OG	Sozialraum	15,37 m ²			15,37 m ²
1. OG	Bad	7,58 m ²			7,58 m ²
1. OG	Terrasse		15,57 m ²		3,89 m ²
Zwischensumme 1. OG		27,16 m²	15,57 m²		31,05 m²
2. OG	Podest	1,01 m ²			1,01 m ²
2. OG	Dachterrasse		35,30 m ²		8,83 m ²
Zwischensumme 2. OG		1,01 m²	35,30 m²		9,84 m²
Gesamte (gew.) (WN)FL Top 5		102,44 m²	50,87 m²	17,66 m²	116,92 m²

Zu den abweichenden Flächen zwischen Bestandsplan und Nutzwertgutachten siehe auch Punkt 1.2.1. Prämissen.

Konfiguration/Nutzung

Aufgrund der bestehenden Flächenwidmung (GBGV) wurde das ggst. WE-Objekt als Büro gewidmet⁷. Es ist als Maisonette-Einheit konzipiert und erstreckt sich über das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss. Weiters ist noch eine Dachterrasse vorhanden. Die zwei Seitentrakte sind durch einen Innenhof (Garten) getrennt.

Erdgeschoss (EG): Linker Seitentrakt: Vorraum, WC, Abstellraum, Büroraum; Zwischen den Seitentrakten: Innenliegender Garten (Innenhof) und ein Teil des Büroraumes; Rechter Seitentrakt: Gang, Büroraum, Abstellraum, Bad/WC, Zugang ins 1. OG

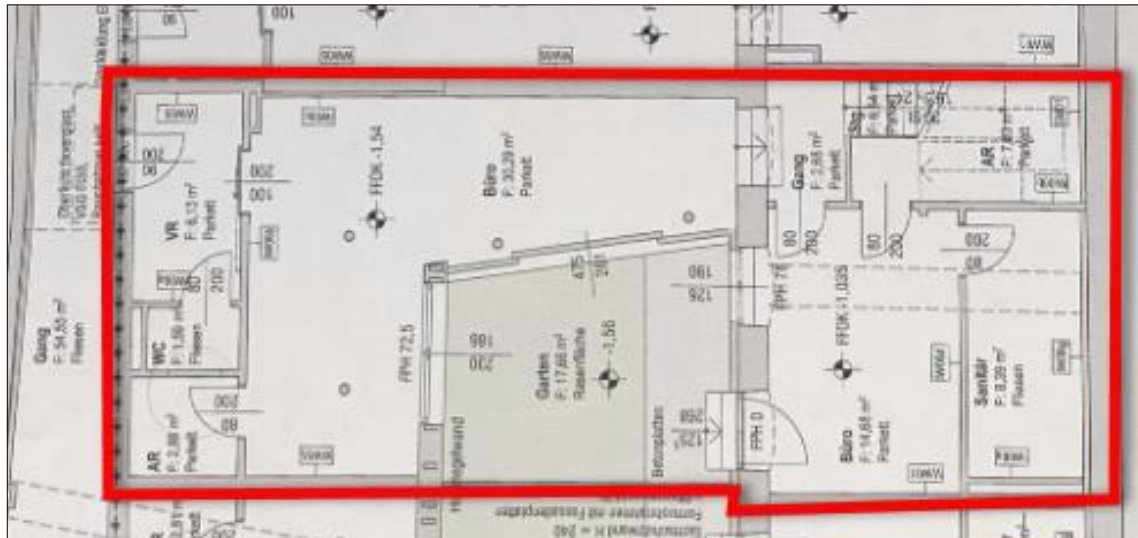
⁷ im Erdgeschoß ist aufgrund der GV-Widmung eine Wohnnutzung nicht zulässig/möglich. Grundsätzlich wäre jedoch das Obergeschoß zu Wohnzwecken geeignet und dies von der bestehenden Flächenwidmung auch erlaubt. Allerdings Büro-Widmung.

Der Büroraum im rechten Seitentrakt liegt nicht niveaugleich mit dem übrigen Erdgeschoss. Die Höhendifferenz beträgt drei Stufen.

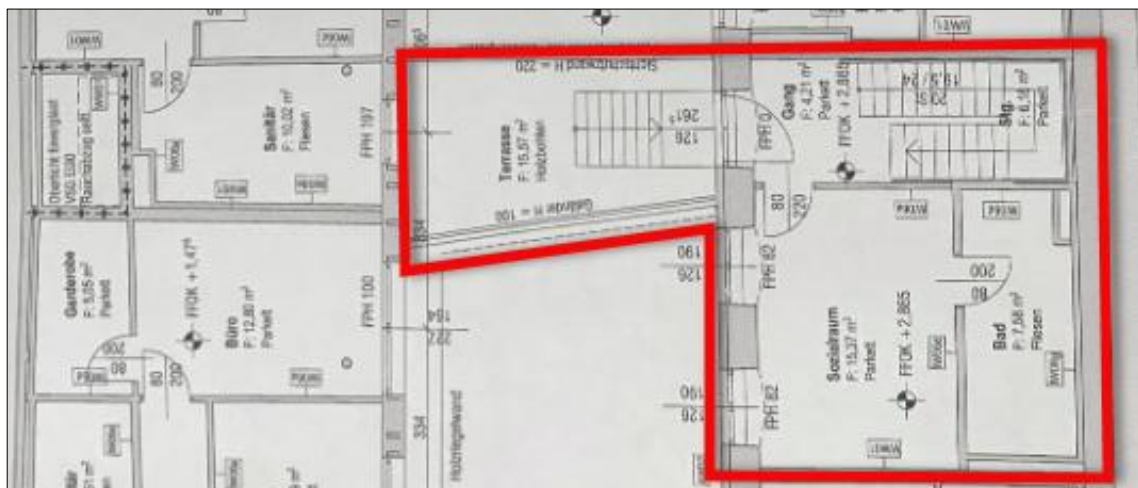
1. Obergeschoß (1. OG): Rechter Seitentrakt: Gang, Sozialraum, Bad/WC, Abstellraum, Terrasse; Zugang zur Dachterrasse (2. OG/DG)

→ siehe auch nachfolgende Pläne

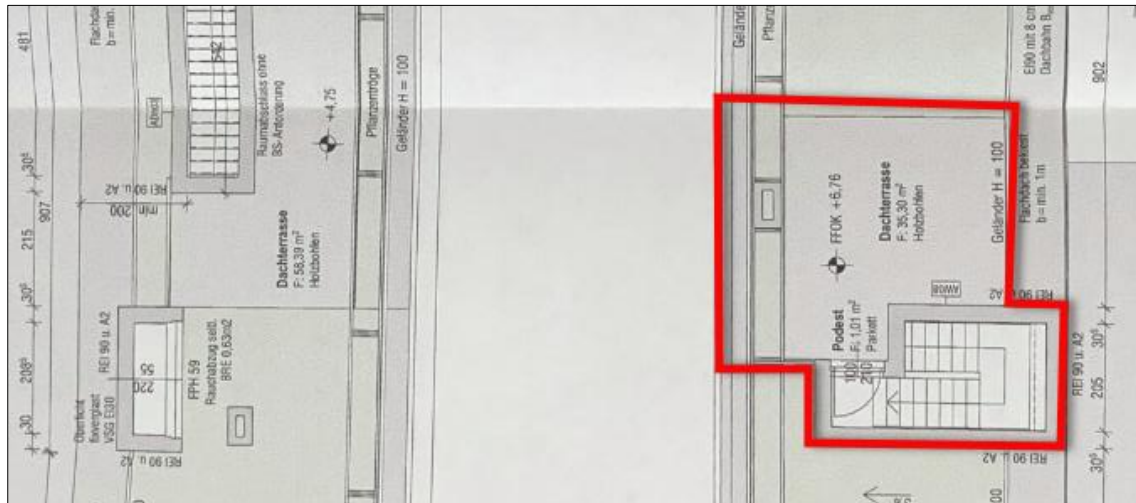
Ein Kellerabteil ist weder im Nutzwertgutachten noch im Grundbuch als WE-Zubehör ausgewiesen.



Erdgeschoß Büro Top 5 - Ausschnitt Bestandsplan (aus dem Bauakt)



1. Obergeschoß Büro Top 5 - Ausschnitt Bestandsplan (aus dem Bauakt)



2. Obergeschoß Büro Top 5 - Ausschnitt Bestandsplan (aus dem Bauakt)

2.7. Betriebskosten, Reparaturrücklage & Reparaturvorschau

Top 4

Die monatlichen Nettobetriebskosten (ohne Reparaturrücklage) für das ggst. Büro belaufen sich auf € 258,50 p.m. Das entspricht netto € 2,31 /m² gew. (N)Fl. Die Betriebskosten liegen damit in einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in die Reparaturrücklage beträgt monatlich insgesamt € 63,52 bzw. € 0,57 /m² gew. (N)Fl.

Betriebskostenvorschreibung Top 4 Vorschreibung vom 23.12.2025 (gültig ab 01.01.2026)					
Position	Kosten in € Netto	Kosten in € pro m² gew. (N)Fl	Ust 20 %	Kosten in € Brutto	Kosten in € pro m² gew. (N)Fl
Betriebskosten	€ 254,20 p.m.	€ 2,27 /m²	€ 50,84 p.m.	€ 305,04 p.m.	€ 2,73 /m²
Betriebskosten Lift	€ 4,30 p.m.	€ 0,04 /m²	€ 0,86 p.m.	€ 5,16 p.m.	€ 0,05 /m²
Zwischensumme Betriebskosten	€ 258,50 p.m.	€ 2,31 /m²	€ 51,70 p.m.	€ 310,20 p.m.	€ 2,77 /m²
Reparaturrücklage	€ 62,49 p.m.	€ 0,56 /m²		€ 62,49 p.m.	€ 0,56 /m²
Rücklage Lift	€ 1,03 p.m.	€ 0,01 /m²		€ 1,03 p.m.	€ 0,01 /m²
Zwischensumme Reparaturrücklage	€ 63,52 p.m.	€ 0,57 /m²		€ 63,52 p.m.	€ 0,57 /m²
Gesamt	€ 322,02 p.m.	€ 2,88 p.m.	€ 51,70 p.m.	€ 373,72 p.m.	€ 3,34 p.m.

Top 5

Die monatlichen Nettobetriebskosten (ohne Reparaturrücklage) für das ggst. Büro belaufen sich auf € 248,10 p.m. Das entspricht netto € 2,12 /m² gew. (N)Fl. Die Betriebskosten liegen damit in einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in die Reparaturrücklage beträgt monatlich insgesamt € 60,97 bzw. € 0,52 /m² gew. (N)Fl.

Betriebskostenvorschreibung Top 5 Vorschreibung vom 23.12.2025 (gültig ab 01.01.2026)					
Position	Kosten in € Netto	Kosten in € pro m² gew. (N)Fl	Ust 20 %	Kosten in € Brutto	Kosten in € pro m² gew. (N)Fl
Betriebskosten	€ 243,95 p.m.	€ 2,09 /m²	€ 48,79 p.m.	€ 292,74 p.m.	€ 2,50 /m²
Betriebskosten Lift	€ 4,15 p.m.	€ 0,04 /m²	€ 0,83 p.m.	€ 4,98 p.m.	€ 0,04 /m²
Zwischensumme Betriebskosten	€ 248,10 p.m.	€ 2,12 /m²	€ 49,62 p.m.	€ 297,72 p.m.	€ 2,55 /m²
Reparaturrücklage	€ 59,97 p.m.	€ 0,51 /m²		€ 59,97 p.m.	€ 0,51 /m²
Rücklage Lift	€ 1,00 p.m.	€ 0,01 /m²		€ 1,00 p.m.	€ 0,01 /m²
Zwischensumme Reparaturrücklage	€ 60,97 p.m.	€ 0,52 /m²		€ 60,97 p.m.	€ 0,52 /m²
Gesamt	€ 309,07 p.m.	€ 2,64 p.m.	€ 49,62 p.m.	€ 358,69 p.m.	€ 3,07 p.m.

Informativ: Die Betriebskostenabrechnung erfolgt im Verhältnis der Anteile → das entspricht im ggst. Fall netto € 2,08 /Nutzwert bzw. brutto € 2,50 /Nutzwert. Die Zahlung in die Reparaturrücklage beträgt € 0,51 /Nutzwert⁸. Dieser Wert entspricht prinzipiell nicht der gesetzlichen Anforderung gem. WEG-Novelle 2022.

Offene Forderungen – Auszug aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 09.02.2026, Seite 5 f:

„[...] zusammenfassend ist in gegenständlicher Angelegenheit festzuhalten, dass die von der Hausverwaltung im Rahmen ihrer gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen gesetzten Maßnahmen, insbesondere die konsequente Wahrnehmung der Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft durch entsprechende Verfolgungshandlungen sowie die Einbringung der erforderlichen Klagen zur Wahrung der Interessen der Eigentümergemeinschaft dient.

Hinsichtlich der übrigen Tops ist von der Hausverwaltung im Februar 2026 wieder eine (neue) Klage einzubringen bzw. Forderungsanmeldung zu machen, sodass die Klagsanmerkungen für die letzten 6 Monate wieder verbüchert werden können. [...]“

Angemeldete Forderungen siehe auch unter Punkt 4.4.

Weitere Unterlagen/Informationen der Hausverwaltung gem. E-Mail vom 17.02.2026:

- Mietverträge/Nutzungsvereinbarungen: keine vorhanden
- aktueller Stand der Reparaturrücklage: € 65.051,40 (gem. E-Mail vom 17.02.2026: *„(Hochrechnung fiktiv) zu beachten sind hierbei die hohen Wohnbeitragszahlungen“*)
- Vorausschau / Protokoll der letzten Eigentümerversammlung: siehe Anhang
- Maßnahmen bzw. Sanierungen (größere Investitionen) am Gebäude in den vergangenen 3-5 Jahren und geplante Maßnahmen bzw. Sanierungen (größere Investitionen) am Gebäude in naher Zukunft:

Auszug Vorausschau für das Kalenderjahr 2026:

„1. Tätigkeitsbericht – diese Maßnahmen haben wir im Bereich der Instandhaltung Ihrer Immobilie im Jahr 2025 gesetzt:

- 1) ÖNORM B1300 Begehung*
- 2) Abdichtungsarbeiten an den Flachdächern Stiege 3 und Stiege 5*
- 3) Abwicklung von Versicherungsfällen*
- 4) Diverse Sanierungsarbeiten und Entwicklung Sanierungskonzept*

Durch die Umsetzung der Maßnahmen tragen wir dazu bei, den Wert Ihrer Immobilie nachhaltig zu sichern, weshalb wir auch für das Jahr 2026 die folgenden Instandhaltungsarbeiten vorgesehen haben:

- 1) Unvorhergesehenes*
- 2) Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten gemäß Informationsschreiben vom 18.12.2025“*

Siehe auch Protokoll der Eigentümerversammlung im Anhang

- Informationen über allfällige, durch die Eigentümergemeinschaft aufgenommene, (außerbücherliche) Darlehen (z.B. für Sanierungsarbeiten u. dgl.): *„Siehe hierzu die Ausführungen des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 09.02.2026“* (im Anhang)
- Energieausweis: nur für den Dachgeschoßausbau vorhanden - siehe Anhang

⁸ Die WEG-Novelle 2022 hat mit 1. Juli 2022 eine verbindliche, wertgesicherte Mindestrücklage (Reparaturrücklage) von zunächst 0,90 € pro m² Nutzfläche und Monat eingeführt, um Rücklagen für Sanierungen zu stärken (§ 31 WEG). Dieser Betrag wird periodisch angepasst und steigt ab dem 1. Jänner 2026 auf 1,12 € pro m².

3. METHODIK

3.1. Verfahrenswahl

Der Verkehrswert wird gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wie folgt definiert

§ 2 Abs 2 LBG

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

§ 2 Abs 3 LBG

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Gem. ÖNORM B1802-1, 2022 Pkt 3.25 ist der Verkehrswert definiert als

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

Im ggst. Fall handelt es sich um 2 bestandfreie Wohnungseigentumsobjekte mit Bürowidmung.

Für gewerblich genutzte Liegenschaften/Objekte ist, unabhängig von einer Eigen- oder einer Fremdnutzung, nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft und Technik, das Ertragswertverfahren heranzuziehen.

Die Ermittlung **des Bodenwertes** erfolgt mittels des **Vergleichswertverfahrens** und unter Zuhilfenahme nach Art, Lage und Beschaffenheit geeigneter Vergleichsobjekte.

3.1.1. Vergleichswertverfahren

Generelles

„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.“ Quelle: Ö-NORM B 1802-1

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

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

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

Anpassungen

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, unter Anderem nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

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

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

Stichtagsanpassung

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

Übrige Anpassungen

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

Beurteilung - Parameter	
1,0	Sehr Gut
1,5	Sehr Gut - Gut
2,0	Gut
2,5	Gut - Durchschnittlich
3,0	Durchschnittlich
3,5	Durchschnittlich - Schlecht
4,0	Schlecht
4,5	Schlecht - Sehr Schlecht
5,0	Sehr Schlecht

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

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

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

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

Ausreißerprüfungen

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

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

3.1.2. Ertragswertverfahren

Allgemein

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

Ertragswertverfahren
Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten
= Liegenschaftsreinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Reinertrag der baulichen Anlagen
x Vervielfältiger **
= Ertragswert der baulichen Anlagen
+ Bodenwert
= Ertragswert der Liegenschaft

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

V Vervielfältiger p Kapitalisierungszinssatz n Restnutzungsdauer in Jahren

Miete/Rohrertrag

Sofern der Bewertungsgegenstand zum Stichtag noch längerfristig in Bestand gegeben ist, sind im Rahmen der Bewertung die tatsächlich erzielten Einnahmen auf ihre Marktangemessenheit zu prüfen und als Rohrertrag in Ansatz zu bringen. Ist der Bewertungsgegenstand bestandfrei oder kann er kurzfristig freigemacht werden (zB befristeter Mietvertrag mit kurzer Restlaufzeit, Kündigung absehbar), ist im Rahmen der Ertragswertermittlung ein (allenfalls fiktiver) nachhaltig erzielbarer Nettohauptmietzins anzusetzen.

Sowohl die Marktgängigkeit eines tatsächlich erzielten Bestandzinses als auch die Nachhaltigkeit eines anzusetzenden Nettohauptmietzinses werden im Wege einer Marktanalyse – d.h. durch Erhebung und Analyse von ähnlichen/vergleichbaren (möglichst zeitnahen) Transaktionen und/oder von vergleichbaren Angeboten abgeleitet bzw. plausibilisiert.

Bewirtschaftungskosten

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

Mietausfallswagnis

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

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

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

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

Instandhaltungskosten

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

Verwaltungskosten

IdR ist ein Großteil der Verwaltungskosten im Vollenwendungsbereich des MRG auf die Mieter überwälzbar. Als Bewirtschaftungskosten sind nur jene Verwaltungskosten zu berücksichtigen, die nicht an den Mieter weiterverrechnet werden können.

Kapitalisierungszinssatz (= Liegenschaftszinssatz gem. ÖNORM B 1802-1)

Der Kapitalisierungszinssatz dient der Verzinsung des bewertungsmethodisch angesetzten Reinertrages und bildet das Risikoprofil des jeweiligen Bewertungsgegenstandes ab.

Der Hauptverband der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfiehlt folgende Bandbreiten für den Kapitalisierungszinssatz:

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

HINWEIS:
 Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.
 Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/ Marktwert).

66 SACHVERSTÄNDIGE HEFT 2/2025

Quelle: „Sachverständige“, Heft 2/2025

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

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

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

Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab.

In der Bewertungsliteratur wird, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauer empfohlen:

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-80 Jahre
einfache Bauausführung	50-70 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnungshäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-80 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-70 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-80 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	50-70 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblebschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	50-70 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-80 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	50-70 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblebschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	50-70 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

4. GUTACHTEN - BEURTEILUNG & GRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung

4.1.1. Lage und Allgemeinteile

Kriterium	Beurteilung
Lage der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Ansprechende Verkehrsanbindung mit Individualverkehr, wobei die Erreichbarkeit durch etwaige Einbahnregelungen in der Umgebung und die angespannte Parkplatzsituation etwas eingeschränkt ist. Die soziale Lage der Umgebung ist gut. Die ggst. Liegenschaft verfügt über eine gute Versorgung mit Nahversorgungseinrichtungen, Ärzten, Kindergärten und Schulen in der unmittelbaren Umgebung. Die Lage der Liegenschaft ist für Büro-/Wohnzwecke innerhalb des 6. Bezirks gut.
Gebäude	Das Gebäude verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und ist mit einem Aufzug ausgestattet. Die gegliederte Straßenfassade, der Eingangsbereich und das Stiegenhaus befinden sich in einem sehr guten Erhaltungszustand. Das Gebäude weist eine überdurchschnittliche Ausstattung und einen insgesamt sehr guten Erhaltungszustand auf.

4.1.2. Büro Top 4

Kriterium	Beurteilung
Lage im Gebäude	Das ggst. Büro befindet sich zu Gänze im Innenhof und wurde als Maisonette ausgeführt. Im EG erstreckt sich das ggst. Büro über den linken und rechten Seitentrakt, wobei der rechte Seitentrakt mit dem linken Seitentrakt nicht niveaugleich ausgeführt wurde (3 Stufen Unterschied). Im EG ist zudem ein Garten vorhanden. Im rechten Seitentrakt gibt es Räume im 1. OG sowie darüberliegend die Dachterrasse. Das Büro ist im EG barrierefrei zugänglich. Die Lage des ggst. Büros auf der Liegenschaft ist gut bis sehr gut
Größe und Konfiguration	Zum Stichtag werden im 6. Bezirk auf div. Immobilienplattformen rd. 6 Büroobjekte zw. rd. 54 m ² und 919 m ² angeboten. Mit rd. 100 m ² verfügt das ggst. Büro über eine eher unterdurchschnittliche Größe. Die Konfiguration ist für die Nutzung als Büro u.a. aufgrund der Ausgestaltung als Maisonette mit Garten und Dachterrasse untypisch (eher Wohnnutzung) und insgesamt durchschnittlich.
Ausstattung und Erhaltung	Das ggst. Büro befindet sich insgesamt in einem sehr guten Erhaltungszustand → gewöhnliche Abnutzung/Gebrauchsspuren. Außenanlagen tlw. ungepflegt und Witterungsspuren. Die Ausstattung (Oberflächenmaterialien/Optik) entspricht grundsätzlich den Vorstellungen/Erwartungen an moderne Büros, wobei jedoch die vorhandene Ausstattung (mit Bad, Garten, Dachterrasse) für eine reine Büronutzung eher unüblich ist (eher Wohnnutzung). Auf Basis der vorhandenen Ausstattung wäre im 1. OG prinzipiell eher eine Wohnnutzung denkbar (aber Büro-Widmung).

Die Bürowidmung ist der vorhandenen GV-Widmung geschuldet, die im EG bis 3,5m keine Wohnnutzung zulässt.

4.1.3. Büro Top 12

Kriterium	Beurteilung
Lage im Gebäude	Das ggst. Büro befindet sich zu Gänze im Innenhof und wurde als Maisonette ausgeführt. Im EG erstreckt sich das ggst. Büro über den linken und rechten Seitentrakt, wobei der rechte Seitentrakt mit dem linken Seitentrakt nicht niveaugleich ausgeführt wurde (3 Stufen Unterschied). Im EG ist zudem ein Garten vorhanden. Im rechten Seitentrakt gibt es Räume im 1. OG, eine Terrasse sowie darüberliegend die Dachterrasse. Das Büro ist im EG barrierefrei zugänglich. Die Lage des ggst. Büros auf der Liegenschaft ist gut bis sehr gut
Größe und Konfiguration	Zum Stichtag werden im 6. Bezirk auf div. Immobilienplattformen rd. 6 Büroobjekte zw. rd. 54 m ² und 919 m ² zum Kauf angeboten. Mit rd. 100 m ² verfügt das ggst. Büro über eine eher unterdurchschnittliche Größe. Die Konfiguration ist für die Nutzung als Büro u.a. aufgrund der Ausgestaltung als Maisonette mit Garten und Dachterrasse untypisch (eher Wohnnutzung) und insgesamt durchschnittlich.
Ausstattung und Erhaltung	Das ggst. Büro befindet sich insgesamt in einem sehr guten Erhaltungszustand → gewöhnliche Abnutzung/Gebrauchsspuren. Außenanlagen tlw. ungepflegt und Witterungsspuren. Die Ausstattung (Oberflächenmaterialien/Optik) entspricht grundsätzlich den Vorstellungen/Erwartungen an moderne Büros, wobei jedoch die vorhandene Ausstattung (mit Bad, Garten, Dachterrasse) für eine reine Büronutzung eher unüblich ist (eher Wohnnutzung). Auf Basis der vorhandenen Ausstattung wäre im 1. OG prinzipiell eher eine Wohnnutzung denkbar (aber Büro-Widmung).

Die Bürowidmung ist der vorhandenen GV-Widmung geschuldet, die im EG bis 3,5m keine Wohnnutzung zulässt.

4.2. Anteiliger Bodenwert/Grundkostenanteil (GKA)

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, gegebene Aufschließung, Größe und Konfiguration der Grundstücksfläche, Bebaubarkeit, Verkehrserschließung sowie unmittelbare und mittelbare Umgebung maßgebend.

Für die Ermittlung des Bodenwertes der ggst. Liegenschaft wurden nachfolgende Vergleichsobjekte herangezogen.

Vergleichsobjekte/Basisdaten									Plausib. Prüf.	
PLZ	Straße	GB	EZ	GSt. Nr.	Stichtag	FlaWi	Bauklasse	Bauweise	angepasste Vergleichswerte	Ausreißer Prüfung II
1060	Brückengasse	01009	68	854/1	16.04.2025	W	IV	g, G, WZ	€ 2.411,- /m ²	nein
1060	Stumpergasse	01009	980	1325	20.06.2025	W	IV	g, 18 m, WZ, SZ	€ 2.246,- /m ²	nein
1060	Mollardgasse	01009	830	1020	04.05.2022	GB	IV	g, G, WZ	€ 3.187,- /m ²	nein
1060	Haydngasse	01009	1075	1484	16.12.2021	W IV	IV	g, 18m	€ 3.463,- /m ²	nein
1060	Magdalenenstraße	01009	611	502/1	11.05.2022	W	IV	g, 18 m, WZ, SZ	€ 3.264,- /m ²	nein
1060	Brückengasse	01009	67	854/1	22.07.2022	W	IV, III	g, WZ	€ 2.955,- /m ²	nein
1060	Haydngasse	01009	1075	1484	16.12.2021	W	IV	g, G, WZ	€ 3.541,- /m ²	nein
Durchschnitt									€ 3.009,- /m ²	
									Durchschnitt vor Ausreißerprüfung	€ 3.009,- /m ²
									Bandbreiten 35%	€ 4.063,- /m ²
									-35%	€ 1.956,- /m ²

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Wie in der vorangehenden Bodenwert-Tabelle ersichtlich, liegen die, um wertbestimmende Unterschiede korrigierten⁹ Grundkostenanteile (Durchschnitt über alle Geschosse) für vergleichbare Liegenschaften zwischen rd. € 2.246,-/m² und rd. € 3.541,-/m². Der Durchschnitt liegt bei **rd. € 3.009,-/m²**. Für die ggst. WE-Objekte ergibt sich der anteilige Bodenwert daher wie folgt:

Anteiliger Bodenwert - Top 4						
Top	Geschoß	(gew. N)FL	GKA Ø	Faktor	GKA	Bodenwert
Top 4	EG	75,20 m ²	€ 3.009,- /m ²	0,75	€ 2.257,- /m ²	€ 169.739,-
	1. OG	25,11 m ²	€ 3.009,- /m ²	1,00	€ 3.009,- /m ²	€ 75.567,-
	2. OG	11,56 m ²	€ 3.009,- /m ²	1,05	€ 3.160,- /m ²	€ 36.521,-
Gesamt		111,87 m ²			€ 2.519,- /m ²	€ 281.827,-

Anteiliger Bodenwert - Top 5						
Top	Geschoß	(gew. N)FL	GKA Ø	Faktor	GKA	Bodenwert
Top 5	EG	76,04 m ²	€ 3.009,- /m ²	0,75	€ 2.257,- /m ²	€ 171.619,-
	1. OG	31,05 m ²	€ 3.009,- /m ²	1,00	€ 3.009,- /m ²	€ 93.450,-
	2. OG	9,84 m ²	€ 3.009,- /m ²	1,05	€ 3.160,- /m ²	€ 31.078,-
Gesamt		116,92 m ²			€ 2.533,- /m ²	€ 296.147,-

4.3. Ertragswert

4.3.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag

Mietzins - Allgemein

Die ggst. Liegenschaft unterliegt prinzipiell dem Vollanwendungsbereich des MRG → Errichtung/Baubewilligung Straßentrakt mit Seitenflügel und rechter Seitentrakt vor dem 08.05.1945. Der linke Seitentrakt wurde mit Baubewilligung vom 09.07.1996 nach Abbruch des Altbestandes neu errichtet und der rechte Seitentrakt umgebaut (Umwidmung von Werkstätten zu Büros) → die ggst. WE-Objekte erstrecken sich demnach über einen, nach 1945 bewilligten Zubau und andererseits über einen vor 1945 errichteten Gebäudeteil. Die Frage der Mietzinsbildung stellt prinzipiell eine Rechtsfrage dar. Durch die innenliegende Verbindung des umgebauten Seitentraktes mit dem, nach Abbruch neu errichteten Seitentrakt, ist nach Ansicht des gef. SV davon auszugehen, dass für die beiden ggst. WE-Objekte im Falle der Neuvermietung der Vollanwendungsbereich des MRG zur Anwendung gelangt.

Vollanwendungsbereich des MRG → Im Falle einer Neuvermietung ergeben sich somit prinzipiell folgende Möglichkeiten der Mietzinsbildung: Richtwertmietzins für Wohnungen gem. §16 (2-4) MRG bzw. der angemessene Hauptmietzins gem. §16 (1) Z 1, 2 und 4 MRG (Vermietung zu Geschäfts-/Bürozwecken, Neuschaffung des Mietgegenstandes auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau), oder aber ein Kat D brauchbar/unbrauchbar-Mietzins. *Für nachträglich errichtete/ausgebaute Dachgeschosse/Aufstockungen (Baubewilligung nach 31.12.2001) bzw. Zubauten (Baubewilligung nach 30.09.2006) kommt prinzipiell der freie Mietzins zur Anwendung (Teilanwendungsbereich).*

Mietzins

Gem. Immobilien-Preisspiegel 2025¹⁰ der WKO und den Büromarktberichten bzw. Zinshausmarktberichten von OTTO und EHL¹¹ aus 2025 liegen die durchschnittlichen Mieten für Büroflächen (im 6. Bezirk) in folgenden Bandbreiten:

⁹ Stichtagsunterschiede wurden auf Basis der Preisentwicklungen des Immobilien-Preisspiegels der WKO vorgenommen.

¹⁰ Die im Immobilien-Preisspiegel der WKO publizierten Werte sind Durchschnittswerte auf Bezirksebene und geben die allg. Markttendenzen wieder

¹¹ Diese bilden das Preisniveau zum jeweiligen Stichtag/zur Periode ab

Immobilien-Preisspiegel 2025*	brauchbar	neuwertig
1a - Lage	€ 14,97 /m ²	€ 17,53 /m ²
1b Lage	€ 13,20 /m ²	€ 15,43 /m ²
Nebenlage	€ 11,90 /m ²	€ 14,22 /m ²
Marktberichte *	Von	Bis
Zinshausmarktbericht, EHL, ZH-Marktbericht 2025 (6. Bezirk)	€ 13,00 /m ²	€ 20,00 /m ²
Büromarktbericht Otto, FJ 2025 (1. Innere Bezirke)	€ 15,50 /m ²	€ 28,50 /m ²
	Von	Bis
Angebote (gerundet)**	€ 13,00 /m ²	€ 25,00 /m ²

* Der Immobilien-Preisspiegel weist die durchschnittlichen Werte für das Vorjahr aus; Ausweis der Durchschnittswerte der 1a-, 1b- und Nebenlagen

**Stichprobe zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung

Zur weiteren Plausibilisierung wurden auch diverse Vergleichsobjekte (Stichprobe aktueller Angebote) herangezogen: Auf Basis der durchgeführten Marktrecherchen (Vergleichsobjekte, Angebote, Immobilien-Preisspiegel, Auskünfte von Maklern; etc.) kann davon ausgegangen werden, dass im ggst. Fall ein Nettohauptmietzins in Höhe von rd. € 16,00 bis € 22,00 /m² gew. Nutzfläche als marktüblich zu beurteilen ist → nach Ansicht des gef. SV erscheint im ggst. Fall ein (unbefristeter) Mietzins iHv. rd. € 18,50 /m² gew. (N)Fl für die Büroflächen angemessen.

monatlicher Mietertrag / Jahresrohertrag

Top	(N)Fl	Terrassen	Garten	gew. (N)FL	Nettomiete		Jahresrohertrag
					in € /m ² gew. (N)Fl	in € p.m.	in € p.a.
Top 4	100,14 m ²	39,87 m ²	17,63 m ²	111,87 m ²	€ 18,50 /m ²	€ 2.069,60 p.m.	€ 24.835,25
Top 5	102,44 m ²	50,87 m ²	17,66 m ²	116,92 m ²	€ 18,50 /m ²	€ 2.163,08 p.m.	€ 25.957,02

4.3.2. Bewirtschaftungskosten

Mietausfallswagnis

Im ggst. Fall wird ein durchschnittliches Mietausfallswagnis iHv. 4,00 % angesetzt.

Instandhaltungskosten

Aufgrund des Zustandes des Objekts, sowie der Nutzung erscheinen für die laufende Instandhaltung € 15,00 /m² gew. Nutzfläche p.a. angemessen.

Verwaltungskosten

Im ggst. Fall werden die Verwaltungskosten (nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten) unter Berücksichtigung der umlagefähigen Verwaltungskostenpauschale iHv. € 4,47 /m² Nutzfläche pro Jahr mit rd. 1,00% angesetzt.

4.3.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG) ¹²

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

¹² entspricht dem Liegenschaftszinssatz lt. ÖNORM B 1802-1

Der Zinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird in seiner reinen Form aus Marktdaten (also Kaufpreisen und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) im Wege einer retrograden Berechnung abgeleitet und bildet damit die regionale Immobilienmarktentwicklung ab. In der Berechnung wird daher jener Zinssatz angewendet, welcher der Kapitalverzinsung bei einer Anlage dieser Kategorie im Geschäftsverkehr üblicherweise zukommt.

Mit in die Betrachtung einzubeziehen sind die Objektart (Nutzungskategorie), die Mikrolage des Objektes, die Beschaffenheit der Immobilie, die Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen (unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen des MRG) auf dem lokalen und überregionalen Immobilienmarkt, die Restnutzungsdauer, die Ortsgröße sowie die zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Für die gegenständliche Liegenschaft wurde auf Basis der gegebenen Nutzungen, unter Berücksichtigung des möglichen/vorhandenen Entwicklungspotenzials (u.a. Wohnnutzung im 1. OG denkbar/möglich, etc.) der Zinssatz über einen Basiszinssatz und weitere Anpassungen/ Korrekturen abgeleitet. Eine Plausibilisierung des gewählten Liegenschaftszinssatzes ist u.a. mit Hilfe von veröffentlichten Richtwerten erfolgt¹³. Siehe hierzu auch die Empfehlungen des Hauptverbandes der allg. beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs unter Pkt. 3.1.2

Für die gegenständlichen WE-Objekte mit einer Bürowidmung wird der Kapitalisierungszinssatz im ggst. Fall mit 4,00 % in Ansatz gebracht:

4.3.4. Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die, üblicherweise zu erwartende, Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und –art sowie der Wartung und Instandhaltung des Gebäudes ab. Die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer für Gebäude dieser Art beträgt normalerweise 100 Jahre. Unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes des Gebäudes und der laufenden Instandhaltung, der erfolgten umfangreichen Sanierungs-/Umbau-/Zubau-/Neubaumaßnahmen, kann von einer gewichteten Restnutzungsdauer von **70 Jahren** ausgegangen werden.

4.3.5. Vervielfältiger

Aus dem Kapitalisierungszinssatz und der Restnutzungsdauer leitet sich der Vervielfältiger nach folgender Formel ab:

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

V... Vervielfältiger p... Kapitalisierungszinssatz n... Restnutzungsdauer in Jahren

4.4. Rechte und Lasten

A2-Blatt

Keine Eintragungen vorhanden

C-Blatt

¹³ Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeed. und gerichtlich zertifizieren Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weitere Fachliteratur sowie Vergleichstransaktionen.

***** C *****	
10 a 9684/2018	Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung, des Bestandes und des Betriebes einer Verkehrs(tunnel)anlage samt aller damit im Zusammenhang stehenden Einrichtungen und Maßnahmen gemäß Punkt B. 1 des Vertrages vom 29.08.2018 hinsichtlich Gst. 809/1 für Gst. 2459 KG 01006 Landstraße
28	auf Anteil B-LNR 73 74
a 6747/2023 Pfandurkunde 2022-10-05	PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.200.000,-- für Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen (FN 98295b)
42	auf Anteil B-LNR 73 74
a 634/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 48/25v)	
43	auf Anteil B-LNR 73 74
a 3395/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 13.829,85 samt Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-04-23 für WEG 1060 Wien, Mollardgasse 11 c/o teamneunzehn.atHausverwaltung GmbH (74 E 63/25 f)	
44	auf Anteil B-LNR 73 74
a 5045/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (38 C 550/25 b)	
45	auf Anteil B-LNR 73 74
a 6847/2025 Rangordnung für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 450.000,-- bis 2026-08-12 für BKS Bank AG (FN 91810s)	
47	auf Anteil B-LNR 73 74
a 8582/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 2.930,76 Zinsen/Kosten gem Beschluss 2025-10-08 für WEG 1060 Wien, Mollardgasse 11 (74 E 130/25 h - 74 E 63/25 f)	
49	auf Anteil B-LNR 73 74
a 10732/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (LG ZRS Wien, 6 Cg 61/25 x)	
b 990/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR 50	
50	auf Anteil B-LNR 73 74
a 990/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 17.798,44 samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 5.2.2026, Antragskosten EUR 946,88 für WEG 1060 Wien, Mollardgasse 11 (74 E 18/26i - führend 74 E 63/25f)	
b 990/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 siehe C-LNR 49	

C-LNr. 10 – Dienstbarkeit: Verkehrstunnelanlage; Diese Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der ggst. WE-Objekte → im ggst. Fall nicht bewertungsrelevant

C-LNr. 28 und 45 – Pfandrechte und Rangordnung für Pfandrecht: Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar. Die Bewertung erfolgt prinzipiell frei von geldwerten Rechten/Lasten → nicht bewertungsrelevant

C-LNR 42, 44 und 49 - Klage gem. § 27 Abs 2 WEG (23 C 48/25v, 38 C 550/25b, LG ZRS Wien, 6 Cg 61/25x)/Einleitung des Versteigerungsverfahrens: Diese Eintragungen stehen im Zusammenhang mit dem ggst. Exekutionsverfahren und sind im ggst. Fall daher nicht bewertungsrelevant.

C-LNR 43, 47 und 50 - Einleitung des Versteigerungsverfahrens (74 E 63/25f, 74 E 130/25h – 74 E 63/25f; 74 E 18/26i – führend 74 E 63/25f)/Klage gem. § 27 Abs 2 WEG: Diese Eintragungen stehen im Zusammenhang mit dem ggst. Exekutionsverfahren und sind im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

Außerbücherliche Rechte/Lasten:

Bei der Stadt Wien bestehen keine Abgabenrückstände hinsichtlich der Verpflichteten Partei. Es besteht aber ein Abgabenrückstand für die gesamte Liegenschaft (Eigentümergeinschaft) iHv. € 2.761,25 – dieser wird lt. Auskunft nicht zur Zwangsversteigerung angemeldet (lt. Auskunft haften zudem alle Wohnungseigentümer gemeinsam für den Rückstand).

4.5. Anpassung an den Markt

Marktsituation (Angebot/Nachfrage)

Zum Stichtag werden auf den verschiedenen Immobilien-Plattformen im 6. Bezirk rd. 11 Büro-Objekte zum Verkauf angeboten.

PLZ	Lage	Anmerkung	Geschoß	NFL	Freifläche* (Terr., Balk.)	KA/ Gang-WC	Freifläche** (Garten)	gew. Fläche	Angebotspreis
1060	Nähe Mariahilfer Straße	Büro, sanierungsbedürftig	EG	241,03 m ²				241,03 m ² €	395 000 rd. € 1 639,- /m ²
1060	Nähe Naschmarkt	Gründerzeithaus; Wohn-, Büro-, Kanzlei- oder Ordinationszwecke geeignet	1	216,00 m ²				216,00 m ² €	1 645 000 rd. € 7 616,- /m ²
1060	Millergasse	Atelier, neu saniert; FB-Heizung	EG	55,87 m ²	4,03 m ²		3,05 m ²	57,18 m ² €	396 900 rd. € 6 941,- /m ²
1060	Millergasse	Atelier, neu saniert	EG	55,87 m ²	4,03 m ²		3,05 m ²	57,18 m ² €	364 128 rd. € 6 368,- /m ²
1060	Mariahilfer Straße	unbefristet vermietet; nicht barrierefrei	1. OG	194,40 m ²				194,40 m ² €	954 000 rd. € 4 907,- /m ²
1060	Nähe Mariahilfer Straße	Büro, sanierungsbedürftig	EG	241,03 m ²				241,03 m ² €	598 000 rd. € 2 481,- /m ²
1060	Nähe Mariahilfer Straße	saniertes Biedermeierhaus;	EG	54,29 m ²	6,79 m ²		49,45 m ²	60,93 m ² €	390 000 rd. € 6 401,- /m ²
1060	Sandwirtgasse	neu saniert, modern ausgestattet	EG	230,00 m ²			39,97 m ²	234,00 m ² €	1 600 000 rd. € 6 838,- /m ²

Kauftransaktionen auf der ggst. Liegenschaft und aus der Umgebung

Die folgende Aufstellung gibt einen Überblick über die auf der ggst. Liegenschaft und aus der Umgebung der ggst. Liegenschaft in den Jahren 2022 bis dato durchgeführten Kauftransaktionen von (gebrauchten) Büros:

EZ	WE-Objekte/ Büros	TZ	Stichtag	Geschoß	NFL	Freifläche* (Terr., Balk.)	KA/ Gang-WC	Freifläche** (Garten)	gew. Fläche	Kaufpreis
782	Mollardgasse 11	Top 2	10020/2025	23.09.2025	Maisonette	57,32 m ²		34,26 m ²	60,75 m ² €	321 000 rd. € 5 284,- /m ²
782	Mollardgasse 11	Top 4	6747/2023	01.08.2022	Maisonette	100,14 m ²	39,87 m ²	17,63 m ²	111,87 m ² €	718 703 rd. € 6 424,- /m ²
782	Mollardgasse 11	Top 5	6747/2023	01.08.2022	Maisonette	102,44 m ²	50,87 m ²	17,66 m ²	116,92 m ² €	769 582 rd. € 6 582,- /m ²
288	Esterhazygasse 15 A	Top 8-10	9509/2024	02.10.2024	1. OG	368,27 m ²			368,27 m ² €	1 720 000 rd. € 4 670,- /m ²
237	Gumpendorfer Straße 18	Top 1+2	224/2025	29.11.2024	EG	122,27 m ²		14,31 m ²	123,70 m ² €	390 000 rd. € 3 153,- /m ²
517	Liniengasse 8	Top 10	2438/2025	27.03.2025	Mezz	101,11 m ²			101,11 m ² €	261 000 rd. € 2 581,- /m ²
830	Mollardgasse 69	Top 16-17	5232/2025	20.05.2025	HP	154,92 m ²	143,13 m ²		169,23 m ² €	996 130 rd. € 5 886,- /m ²
269	Gumpendorfer Straße 51	Top 9	4949/2025	05.06.2025	1. OG	79,51 m ²			79,51 m ² €	480 000 rd. € 6 037,- /m ²
1069	Haydngasse 6	Top 2+18	5714/2025	13.06.2025	EG	133,94 m ²	1,82 m ²	37,42 m ²	137,86 m ² €	1 800 000 rd. € 6 496,- /m ²
435	Joanelligasse 12	Top 2b	6080/2025	26.06.2025	k.A.	33,00 m ²	2,76 m ²	33,38 m ²	139,24 m ² €	100 000 rd. € 3 030,- /m ²
1234	Gumpendorfer Straße 6	Top 1+2A	142/2026	22.10.2025	EG	259,87 m ²			259,87 m ² €	1 250 000 rd. € 4 810,- /m ²
1212	Köstlergasse 4	Top 7-8	1613/2026	09.12.2025	EG	95,93 m ²			95,93 m ² €	303 000 rd. € 3 159,- /m ²
514	Liniengasse 4	Top 2B	851/2026	23.01.2026	HP	41,99 m ²			41,99 m ² €	120 000 rd. € 2 858,- /m ²

*Die Freiflächen (Terrassen, Balkone) werden mit einem Faktor von 0,25 gewichtet

**Die Gartenflächen werden mit einem Faktor von 0,1 gewichtet

Anmerkung: bei den rot hinterlegten Transaktionen handelt es sich um die beiden ggst. WE-Objekte, bei der grün hinterlegten Transaktion waren auch Stellplätze inkludiert; bei den blau hinterlegten Transaktionen handelt es sich um nicht bestandsfreie, dh. vermietete Büros.

Allg. Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)

Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt. Im April 2025 wurde der Leitzins auf 2,40 % und aktuell per Juni 2025 nochmals auf nunmehr 2,15% gesenkt.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer nach wie vor eine deutliche Zurückhaltung erkennbar.

Aufgrund der, zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung bestehenden Entwicklungen lassen sich unverhältnismäßige Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftssituation – und daraus resultierende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht einschätzen. Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass allfällige, zum Stichtag vorhandene Beeinträchtigungen des Marktes nur temporär sind. Da längerfristige Auswirkungen allfälliger Marktbeeinträchtigungen nicht vorweggenommen werden können, wird – im Hinblick auf bewertungsimmanente, durch den SV vorzunehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unterstellt. Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen ist hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

Abweichung Nutzwertgutachten/Grundbuchstand vom baubehördlichen Konsens

Das im Grundbuch bzw. in den Wohnungseigentumsunterlagen ausgewiesene Nutzwertgutachten entspricht nicht dem tatsächlich vorhandenen baulichen Bestand bzw. dem konsensgemäßen Zustand. Dies dürfte aber nicht nur die ggst. WE-Objekte betreffen. Zur Herstellung der Übereinstimmung zwischen tatsächlichem Bestand und grundbücherlicher Dokumentation ist eine Anpassung der Nutzwerte durch Erstellung eines neuen Nutzwertgutachtens sowie eine entsprechende grundbücherliche Bereinigung erforderlich. Nach Ansicht des gef. SV ist die Konsensthematik mit einem Marktanpassungsabschlag iHv. rd. 2,50 % zu berücksichtigen.

Marktanpassung

Die wesentlichen (übrigen) marktrelevanten Aspekte sind bereits im Ansatz der einzelnen Bewertungsparameter (u.a. Grundkostenanteile, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, etc.) eingeflossen. Nach Ansicht des gef. SV ist daher keine weitere Marktanpassung notwendig.

5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT

5.1. Verkehrswert – Büro Top 4

Ertragswertverfahren Büro Top 4			
Nettomiete p.m. - Büro	111,87 m² gew. (N)Fl	€ 18,50 /m²	€ 2 070 p.m.
Jahresrohertrag			€ 24 835 p.a.
- Bewirtschaftungskosten	Ø IHK.€ 15,- /m²p.a.	MAW 4,00%	Verw. 1,00%
			-€ 2 920
= Liegenschaftsreinertrag			€ 21 915
- Verzinsung Bodenwert	€ 281 827	4,000%	-€ 11 273
= Reinertrag der baulichen Anlagen			€ 10 642
x Vervielfältiger	RestND 70 J.	Ø Kap.Zins 4,000%	23,395
= Gebäudeertragswert			€ 248 973
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			€
= Wert des Gebäudes			€ 248 973
+ Bodenwert	111,87 m² gew. (N)Fl	Ø € 2 519 /m²	€ 281 827
Ertragswert			€ 530 800
+/- Rechte und Lasten			€
= Zwischenwert			€ 530 800
+/- Marktanpassung (Konsens-thematik/Nutzwertgutachten)		-2,50%	-€ 13 270
Verkehrswert			€ 517 530
Verkehrswert gerundet			€ 518 000
Verkehrswert im Verhältnis zur gewichteten Fläche		111,87 m²	€ 4 630 /m²
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		100,14 m²	€ 5 173 /m²
Bruttorendite	€ 518 000	€ 24 835 p.a.	4,79%

Der **Verkehrswert** der BLNR 73, 127/2850 Anteile, verbunden mit WE an Büro Top 4 auf der Liegenschaft GB 01009 Mariahilf, EZ 782, an der Adresse 1060 Wien, Mollardgasse 11 beträgt zum Stichtag

rd. € 518.000,-

5.2. Verkehrswert – Büro Top 5

Ertragswertverfahren Büro Top 5			
Nettomiete p.m. - Büro	116,92 m² gew. (N)Fl	€ 18,50 /m²	€ 2 163 p.m.
Jahresrohertrag			€ 25 957 p.a.
- Bewirtschaftungskosten	Ø IHK.€ 15,- /m²p.a.	MAW 4,00%	Verw. 1,00%
= Liegenschaftsreinertrag			€ 22 905
- Verzinsung Bodenwert	€ 296 147	4,000%	-€ 11 846
= Reinertrag der baulichen Anlagen			€ 11 059
x Vervielfältiger	RestND 70 J.	Ø Kap.Zins 4,000%	23,395
= Gebäudeertragswert			€ 258 730
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			€
= Wert des Gebäudes			€ 258 730
+ Bodenwert	116,92 m² gew. (N)Fl	Ø € 2 533 /m²	€ 296 147
Ertragswert			€ 554 877
+/- Rechte und Lasten			€
= Zwischenwert			€ 554 877
+/- Marktanpassung (Konsens thematik/Nutzwertgutachten)		-2,50%	-€ 13 872
Verkehrswert			€ 541 005
Verkehrswert gerundet			€ 541 000
Verkehrswert im Verhältnis zur gewichteten Fläche	116,92 m²		€ 4 627 /m²
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche	102,44 m²		€ 5 281 /m²
Bruttorendite	€ 541 000	€ 25 957 p.a.	4,80%

Der **Verkehrswert** der BLNR 74, 119/2850 Anteile, verbunden mit WE an Büro Top 5 auf der Liegenschaft GB 01009 Mariahilf, EZ 782, an der Adresse 1060 Wien, Mollardgasse 11 beträgt zum Stichtag

rd. € 541.000,-

nWien, am 09.04.2026

Mag Georg Strafella,
Immobiliensachverständiger
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsatzung (eingeschränkt auf BLNR 73 und 74)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf EINLAGEZAHL 782
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 73, 74 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 990/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
809/1 GST-Fläche 1279
Bauf.(10) 953
Bauf.(20) 326 Mollardgasse 11

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
***** B *****

73 ANTEIL: 124/2850

Mollardgasse 11 Büroimmobilien GmbH (FN 583549k)

ADR: Martinstraße 10, Wien 1180

a 5842/2020 Wohnungseigentum an Büro Top 4

b 6747/2023 Kaufvertrag 2022-08-01 Eigentumsrecht

74 ANTEIL: 119/2850

Mollardgasse 11 Büroimmobilien GmbH (FN 583549k)

ADR: Martinstraße 10, Wien 1180

a 5842/2020 Wohnungseigentum an Büro Top 5

b 6747/2023 Kaufvertrag 2022-08-01 Eigentumsrecht

***** C *****

10 a 9684/2018

DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes und
des Betriebes einer Verkehrs(tunnel)anlage samt aller damit
im Zusammenhang stehenden Einrichtungen und Maßnahmen gemäß
Punkt B. 1 des Vertrages vom 29.08.2018 hinsichtlich Gst.
809/1 für Gst. 2459 KG 01006 Landstraße

28 auf Anteil B-LNR 73 74

a 6747/2023 Pfandurkunde 2022-10-05

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.200.000,--
für Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen (FN 98295b)

42 auf Anteil B-LNR 73 74

a 634/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 48/25v)

43 auf Anteil B-LNR 73 74

a 3395/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 13.829,85
samt Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-04-23
für WEG 1060 Wien, Mollardgasse 11 c/o
teamneunzehn.atHausverwaltung GmbH (74 E 63/25 f)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 44 auf Anteil B-LNR 73 74
a 5045/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (38 C 550/25 b)
- 45 auf Anteil B-LNR 73 74
a 6847/2025 Rangordnung für Pfandrecht Höchstbetrag
EUR 450.000,-- bis 2026-08-12 für BKS Bank AG (FN 91810s)
- 47 auf Anteil B-LNR 73 74
a 8582/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.930,76
Zinsen/Kosten gem Beschluss 2025-10-08
für WEG 1060 Wien, Mollardgasse 11
(74 E 130/25 h - 74 E 63/25 f)
- 49 auf Anteil B-LNR 73 74
a 10732/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (LG ZRS Wien, 6 Cg
61/25 x)
b 990/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR
50
- 50 auf Anteil B-LNR 73 74
a 990/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 17.798,44 samt Zinsen und
Kosten lt. Beschluss vom 5.2.2026, Antragskosten EUR 946,88
für WEG 1060 Wien, Mollardgasse 11 (74 E 18/26i - führend
74 E 63/25f)
b 990/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 siehe C-LNR 49

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

Grundbuch

13.02.2026 16:10:17

6.2. Bekanntgabe Einheitswert

Schr geehrte Damen und Herren,
aufgrund der Anordnung des BG Innere Stadt, ersuchen wir Sie höflichst, uns für die **Bewertung** der nachfolgenden Liegenschaftsanteile den Einheitswertbescheid als pdf zu übermitteln (siehe Beschluss und GB-Auszug im Anhang):

GB 01009 Mariahilf, EZ 782, 1060 Wien, Mollardgasse 11

- BLNR 73, 124/2850 Anteile, Wohnungseigentum an **Büro Top 4**, Verpflichtete: Mollardgasse 11 Büroimmobilien GmbH
- BLNR 74, je 119/2850 Anteile, Wohnungseigentum an **Büro Top 5**, Verpflichtete: Mollardgasse 11 Büroimmobilien GmbH

Bitte um rasche Erledigung da es sich um eine sehr dringliche Angelegenheit handelt.
Vielen Dank für Ihre Bemühungen im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen
Sonja Liedermann

i.A. Mag. Georg Strafella

EWAZ: 05 048-2-1139/4

gem. gen. Grundstück

KG: Mariahilf

EZ: 782

Bodenwert/m2 in €: 87,2074

Gesamteinheitswert in €: 319.100,-

Anhang:
Grundbuchsatzzug (auszugswcisc)
Beschluss BG Innere Stadt

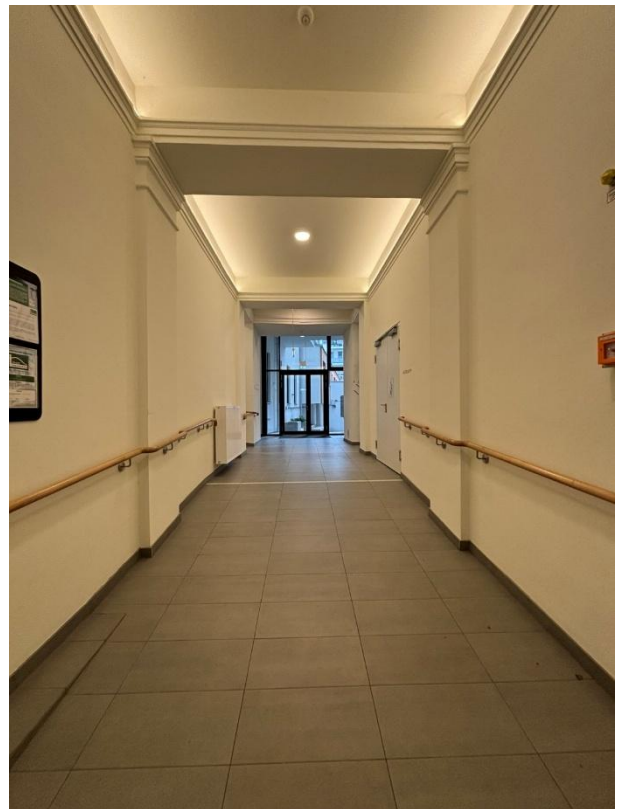
 Bundesministerium Finanzen	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung
	Datum/Zeit	2026-02-18T14:30:49+01:00
Unterzeichner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	776406905	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	

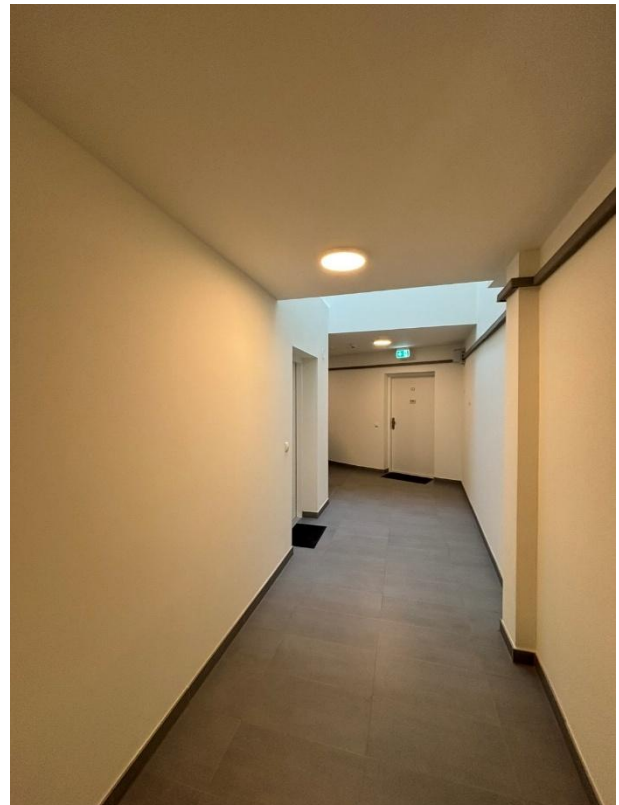
Mag. Georg Strafella

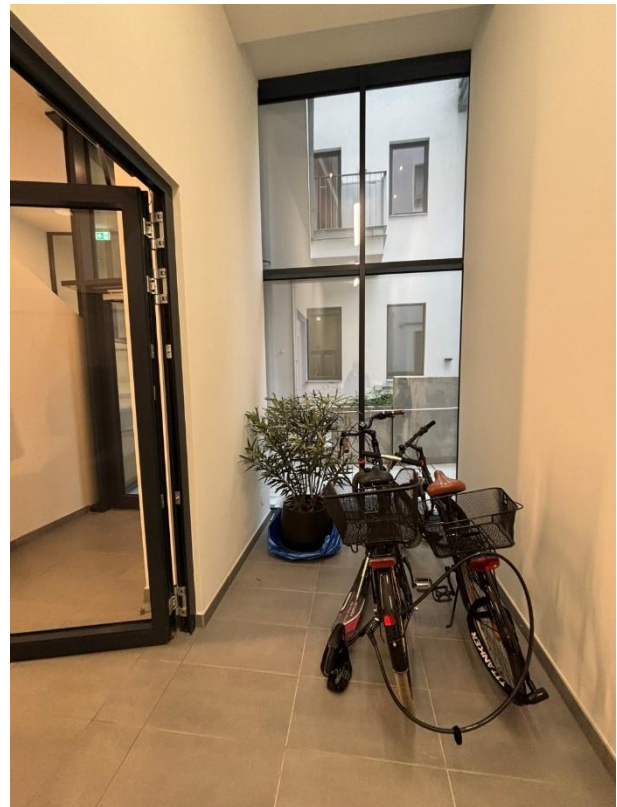
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

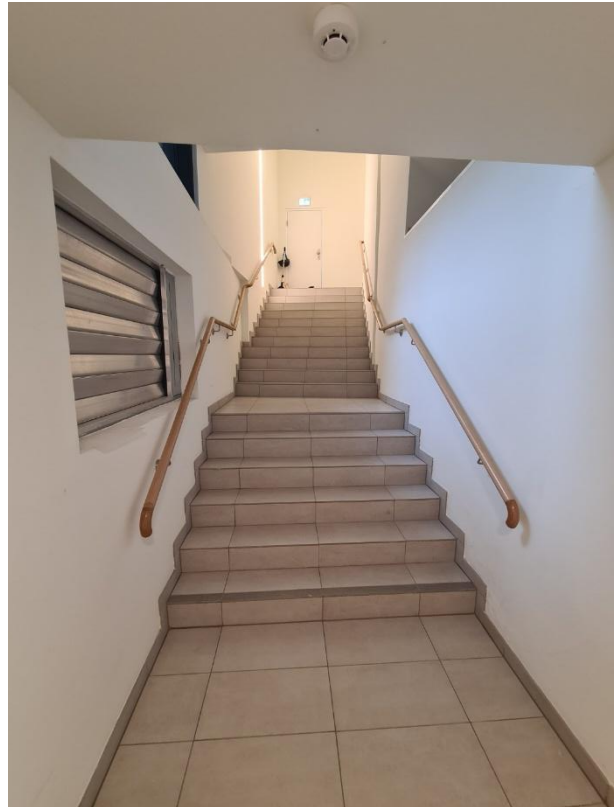
6.3. Fotos - auszugsweise

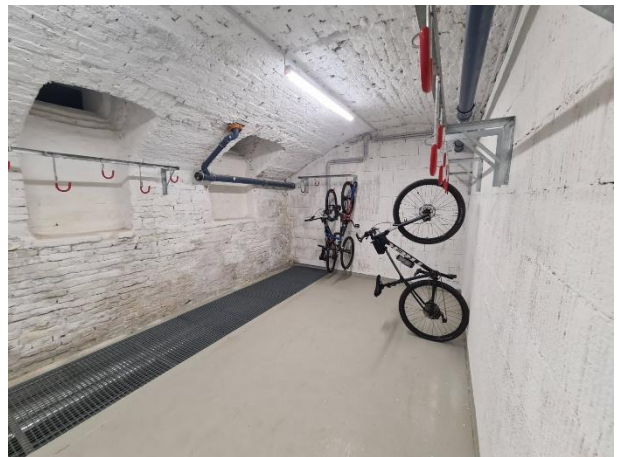
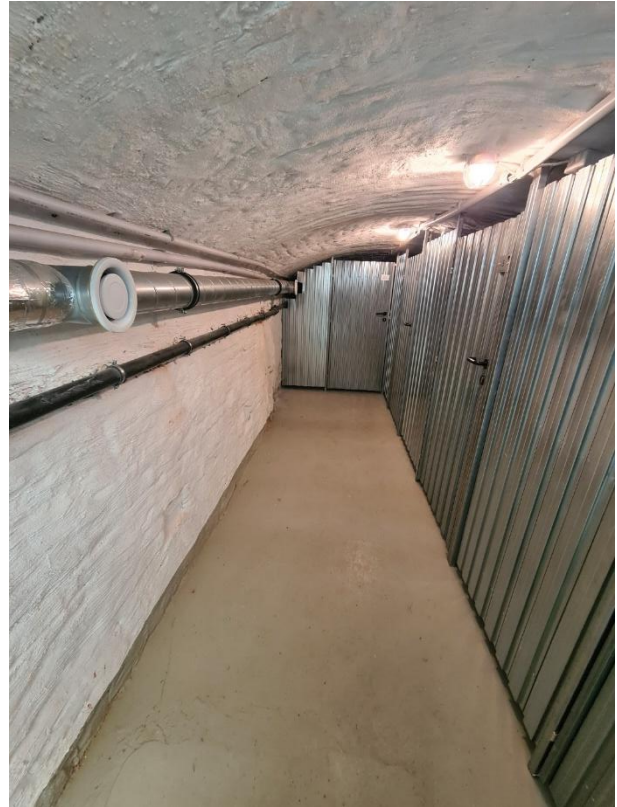
6.3.1. Fotos Gebäude/Allgemeinteile







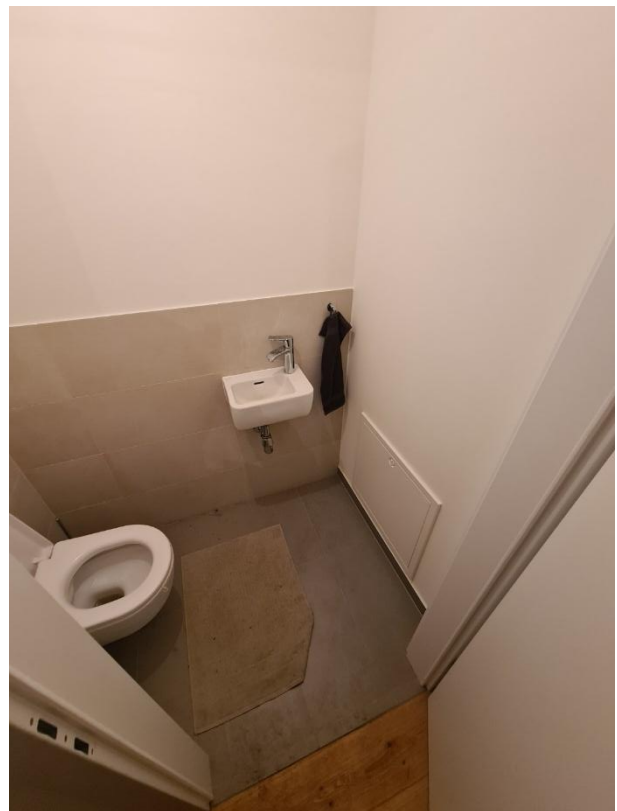
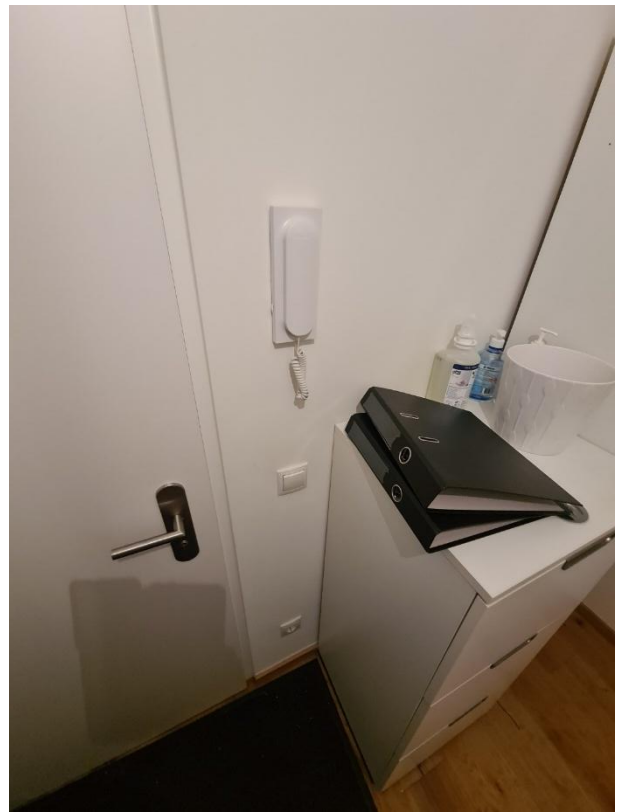


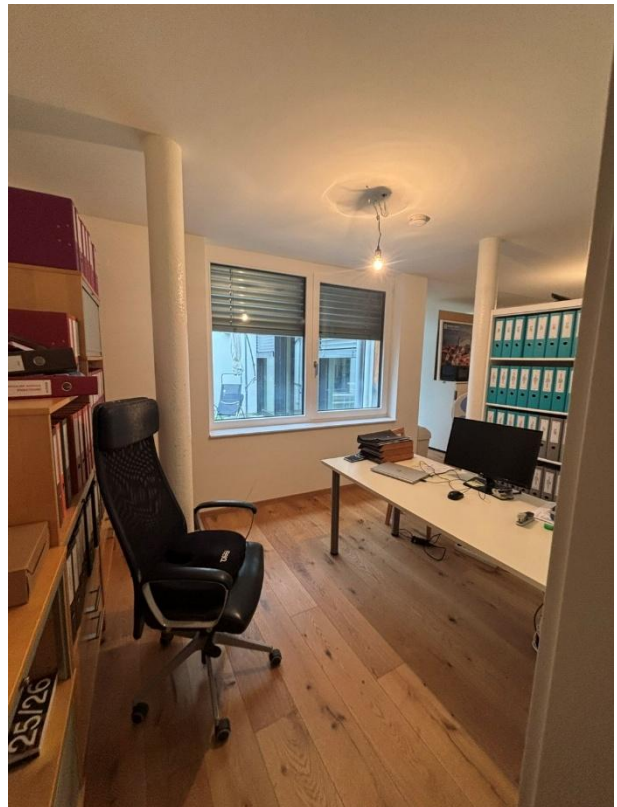


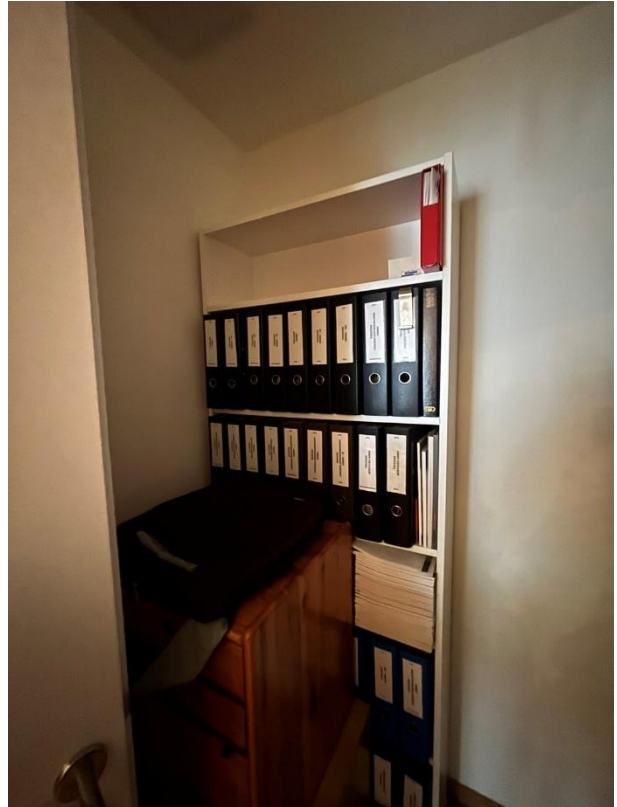




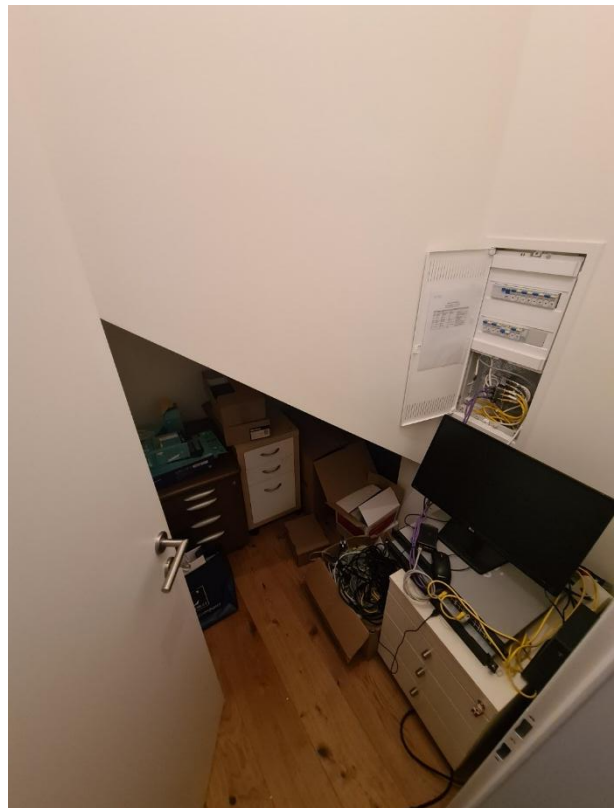
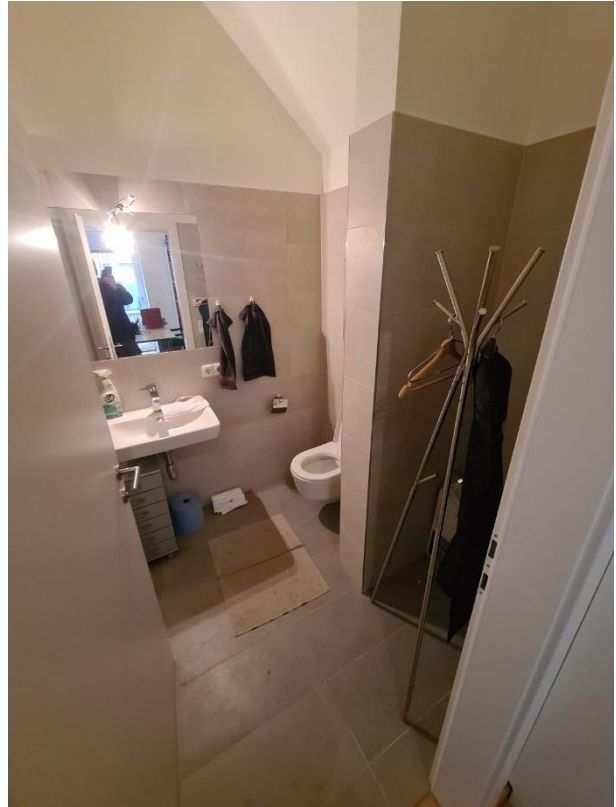
6.3.2. Fotos – Top 4

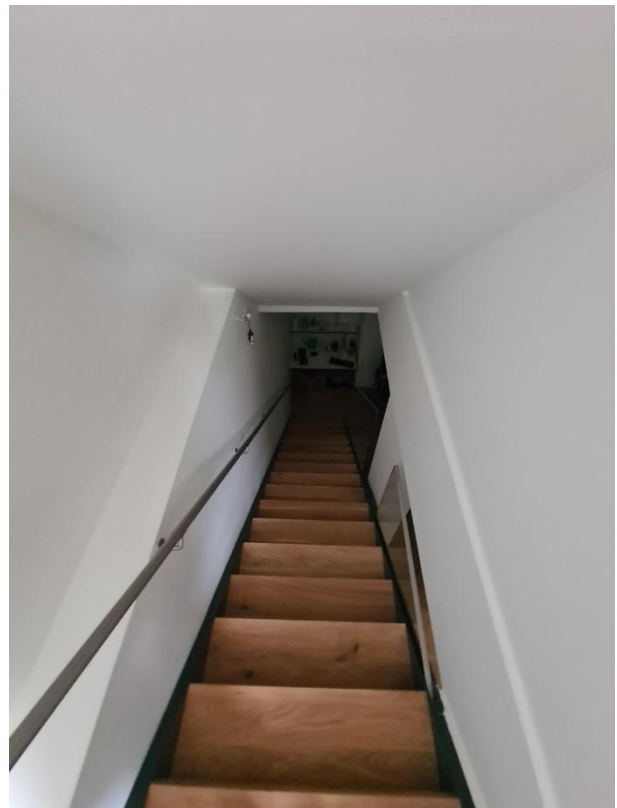
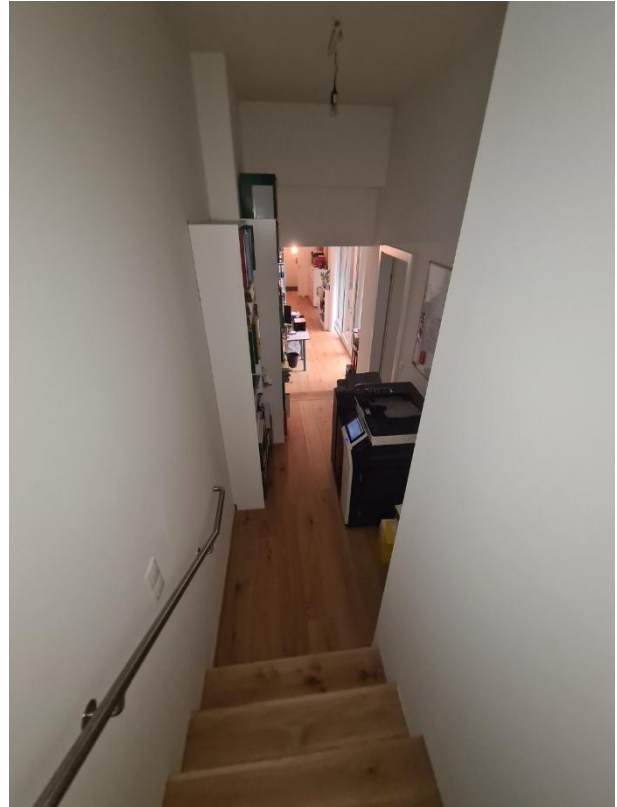




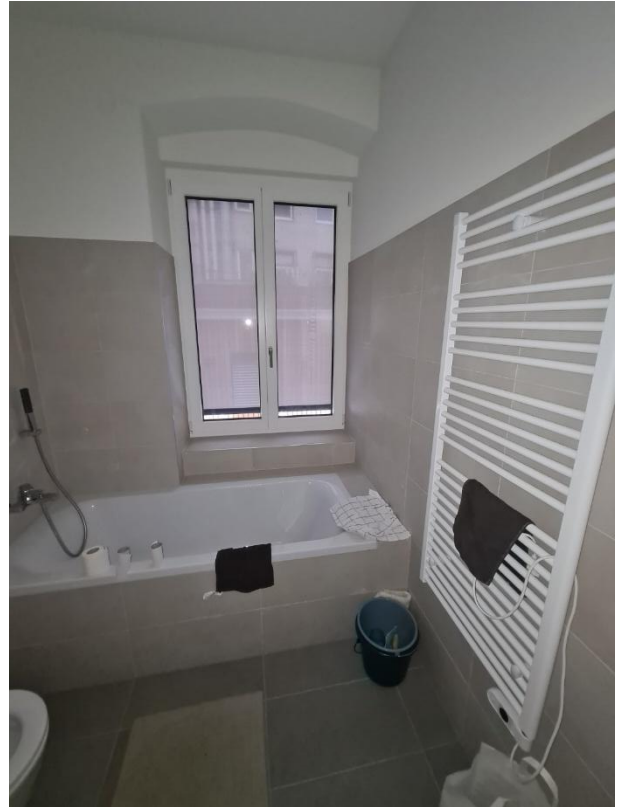






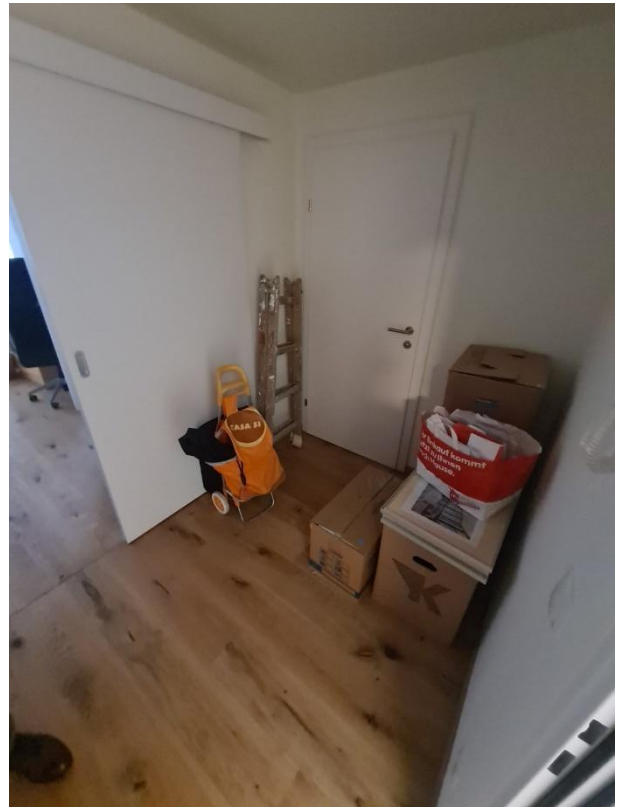


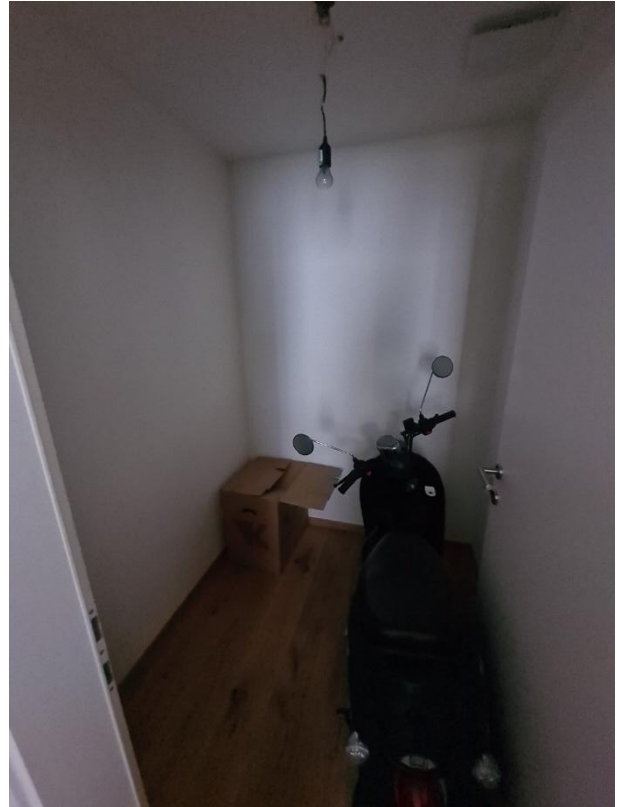


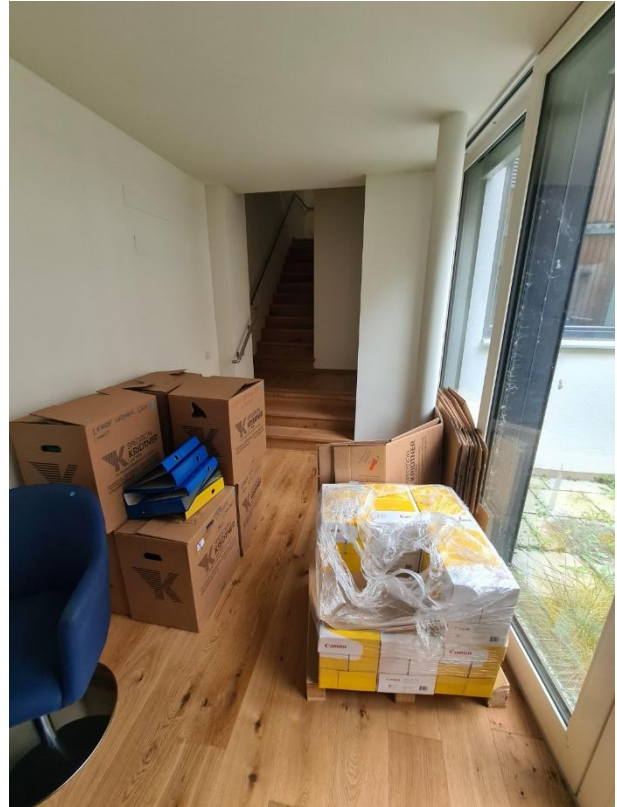


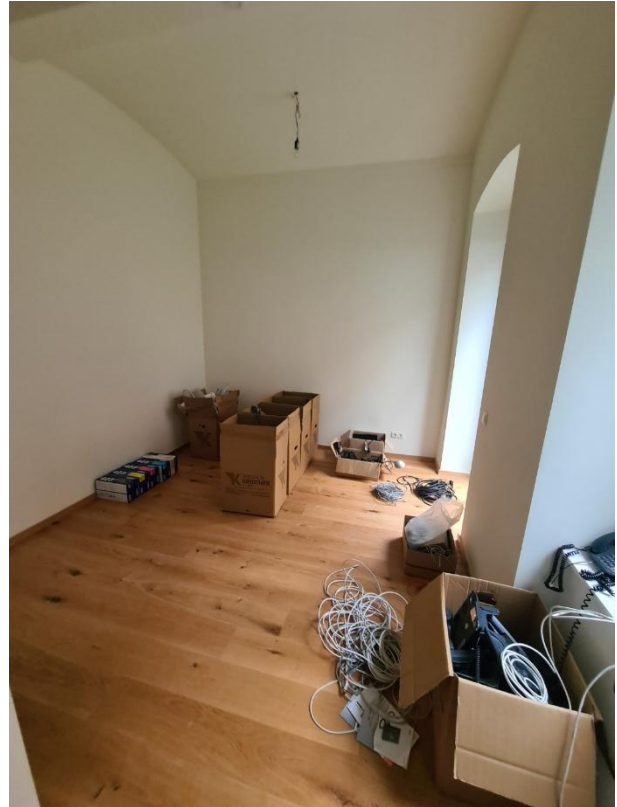


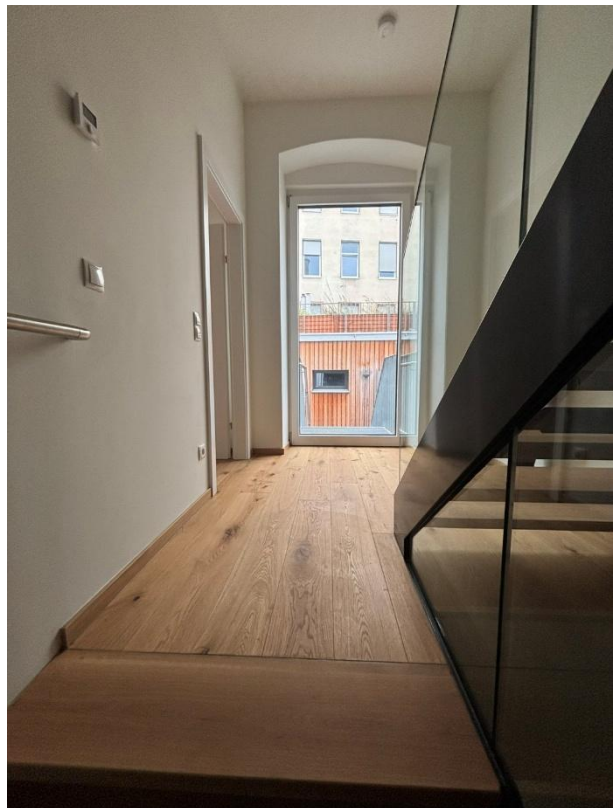
6.3.3. Fotos – Top 5

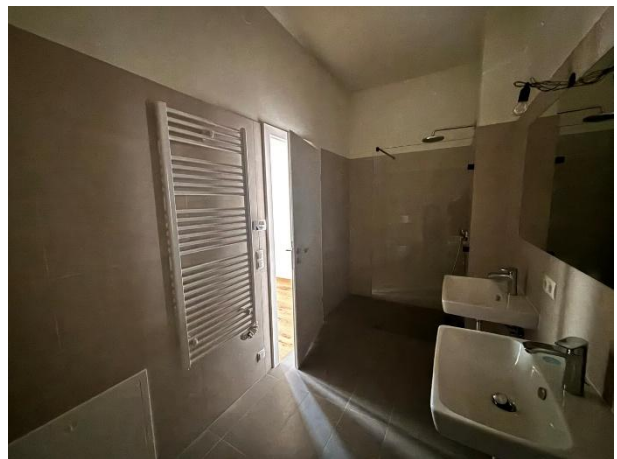


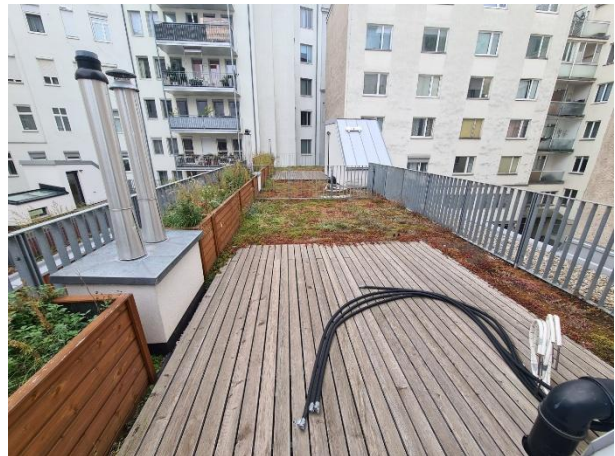












6.4. Unterlagen Baupolizei (auszugsweise)

6.4.1. Pläne / Bescheide

187

6. Bezirk, Mollardgasse ONr. 11
Gst.Nr. 809/1 in
EZ 782 der Kat. Gem. Mariahilf

26
2

**MA37
BAUPOLIZEI
STADTERNEUERUNG
SICHER BAUEN**

StoDt Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd
Stadterneuerung II
Favoritenstraße 211, 3. Stock
A – 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37630
Telefax: (+43 1) 4000-99-37630
E-Mail: ggs.stadterneuerung2@ms37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

RK: 24.7.2013

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/20436/2013/0001 476839-2014	DI. Oberrosler	01/4000-37632	Wien, 3. Juli 2013

**Bauliche Änderungen
Umbau
Baubewilligung**

B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO, und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Der an der Mollardgasse befindliche Trakt wird durch Änderungen der Raumeinteilungen und Raumwidmungen in sämtlichen Geschossen in ein Wohnhaus umgebaut, in welchem Büroflächen aufgelassen werden und insgesamt 13 neue Wohnungen eingebaut werden.

Im Seitentrakt an der rechten Grundgrenze werden durch Herstellung von internen Verbindungstreppen 3 zweigeschossige Büroeinheiten (Top 5 bis Top 7) mit Büronutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Zwischengeschoss hergestellt.

Weiters werden an der linken Grundgrenze vom Erdgeschoss bis zum 3. Stock Feuermaueröffnungen verschlossen.

Die Beheizung sämtlicher neuen Wohnungen erfolgt mittels Hauszentralheizung, und die erforderlichen Einlagerungsräume werden im Keller geschaffen.

Vorgeschrieben wird:

1.) Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gemäß § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.

Verkehrsanbindung: Linie 67 und 15A Station Altes Landgut
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planeinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU3680150

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Bezirk, Mollardgasse ONr. 11
Gst.Nr. 809/1 in
EZ 782 der Kat. Gem. Mariahilf

MA 37
BAUPOLIZEI
STADTERNEUERUNG
SICHER BAUEN

Stadtwien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd
Stadterneuerung I
Favoritenstraße 211, 3. Stock
A – 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37610
Telefax: (+43 1) 4000-99-37610
E-Mail: apps.stadterneuerung1@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

RK1 17.07.14

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/20436/2013/0003	DI. ⁱⁿ Weber	01/4000-37612	Wien, 5. Juni 2014

Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)

B E S C H E I D

Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 94 Abs. 4 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 3. Juli 2013, Zl.: MA 37/6-Mollardgasse 11/20436/2013/0001 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

In sämtlichen Geschoßen werden durch Abbruch und Errichten von Trenn- und Scheidewänden Raumwidmungen, Raumteilung und die Verbindung der Räume zueinander abgeändert. Das Verschließen der Feuermaueröffnungen wird nicht durchgeführt.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen des oben angeführten Bescheides sinngemäß.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

- 1.) Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff.2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

B e g r ü n d u n g

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

Verkehrsbindung: Linie 67 und 15A Station Altes Landgut
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planeinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU3680150

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Bezirk

Mollardgasse ONr. 11

EZ. 782 der Katastralgemeinde Mariahilf

Orientierungsnummer

GGR Süd / 474833 - 2014

Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe Süd

Eing.: 12. Sep. 2018

MA 37/.....

Zahl

MA37
BAUPOLIZEI
STABSTELLE
SICHER BAUEN**StoDt:Wien**Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – GWR – Referat
Gebäude und Wohnungsregister
Dresdner Straße 73-75, 2. Stock
A – 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37040
Telefax: (+43 1) 4000-99-37040
gwr-referat@ma37.wien.gv.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA 37/ 690084 - 2018	Ettenauer	01/4000/ 37052	Wien, 27.08.2018

Mitteilung

Gemäß § 49 Abs. 1 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 27. Juni 2001, PrZ. 241/01-GWS wird bekannt gegeben, dass für die

Liegenschaft EZ. 782 der Katastralgemeinde Mariahilf im 6. Bezirk,
Grundstück/e Nr. 809/1

die folgende/n Adresse/n festgesetzt wurde/n:

Um- und Zubau

Hauptadresse:
Mollardgasse 11für das Büro Tür 1 bis Tür 8
für die Wohnungen Tür 9 bis Tür 35**Hinweis auf Rechtsvorschriften**

Gemäß § 49 Abs. 1 der Bauordnung für Wien ist jeder Eigentümer eines Gebäudes verpflichtet, die ihm bekanntgegebene/n Orientierungsnummer/n samt der Bezeichnung der Verkehrsfläche in der vorgeschriebenen Ausführung anzuschaffen und bis zur Fertigstellung des Gebäudes von der Verkehrsfläche aus lesbar anzubringen sowie zu erhalten. Alle anders lautenden Orientierungsnummern sind gegebenenfalls zu entfernen.

Gemäß § 49 Abs. 3 der Bauordnung für Wien sind für die Nutzungseinheiten (Wohn- und Betriebseinheiten) die Nummerierungen festgesetzt worden.

Die festgesetzten Türnummern werden in die Systeme des Bundes und der Stadt Wien eingepflegt und stehen ausnahmslos nur in dieser Form zur Verfügung (z.B. bei Anmeldungen im Meldewesen)! Bei Um- und Zubauten erfolgt die Eintragung der Türnummern in die Systeme jedoch erst nach vollständig belegter Fertigstellung.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Baupolizei

MAGISTRAT
DER STADT WIEN26
7

6. Bezirk, Mollardgasse ONr. 11
Gst.Nr. 809/1 in
EZ 782 der Kat. Gem. Mariahilf

Gebietsgruppe Süd
(Stadterneuerung 1)
Favoritenstraße 211, 3. Stock
A - 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37610
Telefax: (+43 1) 4000-99-37610
ggs.stadterneuerung1@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

HK:
21.04.23

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/476839-2014-34	DI. ⁱⁿ Weber	01/4000-37612	Wien, 10.3.2023

**Abweichung vom bewilligten
Bauvorhaben (2.Planwechsel)**

B E S C H E I D

Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen (Druckbelüftungsanlage), die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs. 1, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 3. Juli 2013 Zl.: MA 37/6 – Mollardgasse 11/476839-2014-8 und die Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 5. Juni 2014 Zl.: MA 37/6 – Mollardgasse 11/476839-2014-14 und abweichend von dem mit Bescheid vom 13. Juli 2012 Zl.: MA 37/6 – Mollardgasse 11/474833-2014-6 und die Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 8. August 2018 Zl.: MA37/6 – Mollardgasse 11/474833-2014-11 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

In sämtlichen Geschoßen des Straßentraktes und der Hoftrakte werden durch Abbruch und Errichten von Trenn- und Scheidewänden Raumwidmungen, Raumteilungen und die Verbindung der Räume zueinander geändert.

Der Personenaufzug und die Druckbelüftungsanlage werden geändert.

Für die Wohnung Tür Nr. 34 wird vom 4. Stock in das 1. Dachgeschoß eine Hebeeinrichtung mit Fahrkorb und Fahrkorbtüren errichtet.

Das äußere Erscheinungsbild wird abgeändert.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen der oben angeführten Bescheide sinngemäß.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

- 1.) Geschlossene Aufzugsschächte sind zu entlüften. Die Querschnittsfläche von Lüftungsöffnungen muss mindestens 1% der Grundfläche des Schachtes betragen.

Verkehrsbindung: U1 und 15A Station Altes Landgut
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planeinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, UID-Nr. ATU 36801500



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

26
7-14

Einlegen in : ☒ EZ ☐ REG-EZ ☐ Gehsteigreferat

Adresse: _____ Bez. _____ ONr. _____

EZ: 782 KG: _____ Mariahilf

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 6., Mollardgasse 11 / 476839-2014-56

Bewilligungszahl : MA 37/ 20436/2013/0001

Bewilligungszahl : MA 37/ 20436/2013/0003 / 476839-2014-34

Belege:	vorgelegt	nachgereicht am :
Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	☒	☐
Erklärung des/r Bauführers/in	☒	☐
Ausführungsplan/pläne ☒ grau ☐ mit Änderungen	☒	☐
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	☒	☐
Überprüfungs-Nachweise des/der Prüfeningenieurs/in	☒	☐
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	☐	☐
Positive Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	☒	☐
Positive Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage)*	☒	☐
Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung*	☐	☐
Unterfertigte Förderungszusicherungen gemäß § 29 WWVFG 1989	☐	☐
Positive Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	☒	☐
Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	☐	☐
Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	☐	☐
Bestätigung ü. das Anlegen eines Bauwerksbuches	☒	☐
sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise	☐	☐

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	vorgelegt	erforderlich
grundbücherliche Durchführung der Abteilung	☒	☐	☐ Mitteilung an MA 64
Gehsteigerstellung	☒	☐	☐ Mitt. an Gehsteigref.
Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	☒	☐ Ja	☐ Nein
Kraftbetriebene Parkeinrichtung vorhanden (z.B. Stapelparksystem)	☒ Nein	☐ Ja → E-MAIL an Gruppe A	

Fertigstellungsanzeige

☐ unvollständig belegt - Mitteilung am : _____

☒ vollständig belegt am : 26.03.2024 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

→ GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau) ☐ JA ☒ NICHT ERFORDERLICH

→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben ☒ NEIN ☐ JA → Ä.A. an Bewilligungsdezernat

→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes ☒ NEIN ☐ JA → Protokollieren und Kopie einlegen

☒ 22,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben ☐ 22,00VA 50,00 VA bereits entrichtet

Sachbearbeiter/in: Wkm Schlögl Für den Abteilungsleiter: Dr. Berger

Datum : 03.04.2024 5 APR. 2024

Formularversion 01/2019

* Gilt für Fertigstellungen von Ansuchen, die nach dem 20.03.2019 eingereicht werden.

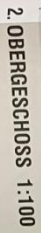
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Magister:







6.5. Unterlagen Hausverwaltung (auszugsweise)

6.5.1. Protokoll der Eigentümerversammlung



PRIME
IMMOBILIEN

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.

PROTOKOLL ZUR EIGENTÜMERVERSAMMLUNG



MOLLARDGASSE 11 , 1060 WIEN

RIMMO Prime Immobilien-
verwaltung GmbH

Handelskai 94-96, 10. OG
Millennium Tower, 1200 Wien

Web: www.prime-immobilien.at
FN: 36233 i

Tel.: +43 1 810 22 30
Mail: hausverwaltung@prime-immobilien.at

Seite 1

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



PRIME
IMMOBILIEN

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.

Anwesend:

Wohnungseigentümer gem. Anwesenheitsliste (präsent und online)
Markus Ringsmuth (Geschäftsführer, Prime Immobilien)
Kurt Mesejda (Hausverwaltung, Prime Immobilien)
Ing. Horst Lukaseder (TmitD Baumanagement | Externer Berater)

Datum: 09.02.2026
Ort: Besprechungsraum Sydney
Beginn: 16:30 Uhr
Ende: 18:10 Uhr
Verfasser: Kurt Mesejda

Tagesordnungspunkte:

- Begrüßung und Protokollierung der Anwesenden durch die Hausverwaltung
- Finanzgebarung
- Update bezüglich Insolvenzverfahren gegen die Trivium GmbH & Co Ertragswerte 40 KG und Mollardgasse 11 Büroimmobilien GmbH
- ÖNORM B1300
- Update bezüglich Rissbildung aufgrund der Bauarbeiten U-Bahnbau
- Übersicht notwendiger Überbrückungskredite
- Diverses

Begrüßung und Protokollierung der Anwesenden durch die Hausverwaltung

Herr Mesejda begrüßt die anwesenden Eigentümer und beginnt die Versammlung pünktlich um 16.30 Uhr.

Kontakt Daten des zuständigen Teams:

Referent: Kurt Mesejda

- kurt.mesejda@prime-immobilien.at
- +43 1 810 22 30/DW 207

Buchhaltung

- buchhaltung@prime-immobilien.at
- +43 1 810 22 30/DW 150

Notdienst

- +43 676 852 243 521

RIMMO Prime Immobilien-
verwaltung GmbH

Handelskai 94-96, 10. OG
Millennium Tower, 1200 Wien

Web: www.prime-immobilien.at
FN: 36233 i

Tel.: +43 1 810 22 30
Mail: hausverwaltung@prime-immobilien.at

Seite 2



PRIME
IMMOBILIEN

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.

2. Datenerfassung Liegenschaft

Informativ teilen wir Ihnen die wichtigsten Daten Ihrer Liegenschaft mit:

Letzte E – Befundung:	08.03.2023
Blitzschutzbefund	22.10.2022
Aktuelle Versicherung:	Allianz Elementar Versicherungs-Aktiengesellschaft
Aktuelle Reinigungsfirma:	Hausbetreuung Attensam GmbH
Aktuelle Winterdienstfirma:	Top D&D Immobilienbetreuung GmbH
Aktuelle Schädlingsbekämpfungsfirma:	Hausbetreuung Attensam GmbH
Liftwartungsfirma	Elvatio Consulting GmbH
Aufzugsüberprüfung	Control-A Aufzugsprüfung GmbH

Herr Ringsmuth befragt die anwesenden Eigentümer, ob es Unregelmäßigkeiten im Zusammenhang mit dem Winterdienst gibt, und ersucht um kurze Rückmeldung. Seitens der (online) anwesenden Eigentümer erfolgen hierzu keine Meldungen.

3. Finanzgebarung

Aus den aktuell budgetierten Akontobeträge errechnen sich die folgenden jährlichen Einnahmen:

Betriebskosten	netto € 70.110,00
Betriebskosten Lift	netto € 6.000,00
Beträge zur Rücklage	€ 17.100,00
Beträge zur Rücklage Lift	€ 1.440,00

Wir möchten auf die gesetzliche Fälligkeit der Wohnbeiträge mit 5. des jeweiligen Kalendermonats hinweisen. Die Hausverwaltung ist dazu angehalten säumige Wohnbeiträge nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 einbringlich zu machen und wird hierfür der § 27 WEG 2002, das sogenannte Vorzugspfandrecht, geltend gemacht.

Zustelladressen im Grundbuch:

Die Eigentümer werden darauf hingewiesen, dass sofern die Zustelladresse im Grundbuch nicht dem aktuellsten Stand entspricht, eine Änderung über einen Rechtsanwalt zu erfolgen hat.



**PRIME
IMMOBILIEN**

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.

Mindestrücklage nach WEG Novelle 2022

In der WEG Novelle 2022 wurde im §31 eine Mindestdotierung der Rücklage verankert. Bisher hatte der Verwalter eine "angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden"

Im Rahmen der WEG Novelle 2022 wurde vorgesehen, dass eine verbindliche Mindestrücklage zur Vorsorge für künftige Instandsetzungen und Verbesserungen an den Allgemeinflächen gesetzlich festgelegt wird und somit die Höhe der Rücklage nicht mehr in die ordentliche Verwaltung der Hausverwaltung fällt. Der gesetzlich festgelegte Mindestbetrag unterliegt jedes zweite Jahr einer Indexierung.

Die Mindestrücklage beträgt zum aktuellen Zeitpunkt 1,13 Euro / Nutzfläche. Dies ist seitens der Verwaltung im Falle der Verrechnung nach Nutzwerten umzulegen.

Für die Nutzflächenberechnung werden ebenso parafizierte Stellplätze, Einlagerungsräume oder sonstige Räumlichkeiten herangezogen.

Es bestehen folgende Ausnahmen:

- Die Wohnungseigentümergeinschaft verfügt über eine angemessene Rücklage (hoher Rücklagenstand)
- Der Wohnungseigentümergeinschaft wird durch Verkauf von Allgemeinflächen (beispielsweise Verkauf von einem Dachboden oder einer Hausbesorgerwohnung) eine hohe Geldsumme einnehmen, welche der Rücklage zufließt.
- Die Liegenschaft unterliegt der Gewährleistung aufgrund der kürzlichen Fertigstellung des Gebäudes. Sofern dieser Punkt zur Anwendung gelangt, so ist festzuhalten, dass nach Ablauf der Gewährleistungsfrist die Rücklage auf die Mindestrücklage nach WEG Novelle 2022 angehoben wird.

Zum aktuellen Zeitpunkt beträgt die Rücklagenvorschreibung für Ihre Liegenschaft 0,50 Euro / Nutzwert. Dies ergibt einen Wert von € 0,52/ Nutzfläche.

Update bezüglich Insolvenzverfahren gegen die

Trivium GmbH & Co Ertragswerte 40 KG und Mollardgasse 11 Büroimmobilien GmbH

Wie bereits in den vergangenen Eigentümerversammlungen bzw. Online Calls berichtet, musste aufgrund von Zahlungsrückständen der Wohnbeitragsvorschreibungen die Klage nach dem §27 WEG 2002 (Vorzugspfandrecht) gegenüber der Trivium GmbH & Co. Ertragswerte 40 KG und der Mollardgasse 11 Büroimmobilien GmbH eingebracht werden.

Die Klagen wurden im Grundbuch bei sämtlichen Wohnungseigentumsobjekten der beiden Miteigentümerinnen eingetragen.

Für die Klagsführung wurde die Kanzlei am Kai beauftragt und befindet sich die Hausverwaltung im laufenden Austausch mit der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei.



PRIME
IMMOBILIEN

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.

Seitens der Hausverwaltung wurde in einen der letzten Besprechungen mit den Miteigentümern bereits berichtet, dass die trivium GmbH & Co. Ertragswerte 40 KG in Konkurs „geschlittert“ ist und wurde ein Masseverwalter bestellt. Der Masseverwalter versucht sämtliche Wohnungseigentumsobjekte freihändig (ohne Versteigerung) zu verkaufen und kann die Hausverwaltung nunmehr berichten, dass die ersten Wohnungseigentumsobjekte verkauft wurden.

Top 2:

Es wurden sämtliche offenen Wohnbeitragsvorschreibungen (von 09/2023 bis 10/2025) samt Zinsen und Kosten eingeklagt und ebenso zur Verteilung aus der Insolvenz angemeldet. Ebenso erfolgte die Forderungsanmeldung zur Verteilungstagsatzung. In der Verteilungstagsatzung am 21.01.2026 wurden sämtliche – für die **Top 2** – angemeldeten Forderungen zugesprochen und in die Verteilung des Kaufpreises der Top 2 aufgenommen.. Die Hausverwaltung rechnet damit, dass der zugesprochene Betrag von insgesamt EUR 6.150,01 (Kapital, Zinsen und Kosten) nach Rechtskraft des Beschlusses, sohin in der letzten Februarwoche bei der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei einlangen.

Top 3:

Diese Wohnung wurde nach Angaben des Insolvenzverwalters ebenso verkauft. Die Hausverwaltung hat im Namen der Eigentümergemeinschaft die Zustimmung zum Verkauf und der Verteilung des Erlöses anteilig auf die offenen Forderungen zu Top 3 (wie bei Top 2). Auch hier wird es wieder eine Verteilungstagsatzung geben, wozu wir das offene Kapital bis zum Verrechnungsstichtag, Zinsen und Kosten einklagen bzw. anmelden können.

Herr Ringsmuth führt aus, dass man davon ausgehen kann, dass die Abwicklung der Verkäufe der Top 2 und Top 3 bis Ende März abgeschlossen sind und danach die gemäß der eingebrachten Klage anteiligen Beträge der Wohnungseigentümergemeinschaft gutgeschrieben werden können.

Des Weiteren wird berichtet, dass auch für die Top 1 ein entsprechendes Kaufangebot vorliegt und hier auch schon seitens der Hausverwaltung als bevollmächtigte Vertretung der Eigentümergemeinschaft eine entsprechende Zustimmung gegeben wurde. Es ist nun abzuwarten, ob es zum tatsächlichen Verkauf kommt, was wiederum weitere Einnahmen (aufgrund der Rückstände) zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft bedeuten würden.

Zusammenfassend ist in gegenständlicher Angelegenheit festzuhalten, dass die von der Hausverwaltung im Rahmen ihrer gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen gesetzten Maßnahmen, insbesondere die konsequente Wahrnehmung der Ansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft durch entsprechende Verfolgungshandlungen sowie die Einbringung der erforderlichen Klagen zur Wahrung der Interessen der Eigentümergemeinschaft dient.

Hinsichtlich der übrigen Tops ist von der Hausverwaltung im Februar 2026 wieder eine (neue) Klage einzubringen bzw. Forderungsanmeldung zu machen, sodass die Klagsanmerkungen für die letzten 6 Monate wieder verbüchert werden können.

RIMMO Prime Immobilien-
verwaltung GmbH

Handelskai 94-96, 10. OG
Millennium Tower, 1200 Wien

Web: www.prime-immobilien.at
FN: 36233 i

Tel.: +43 1 810 22 30
Mail: hausverwaltung@prime-immobilien.at

Seite 5



**PRIME
IMMOBILIEN**

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.

Sämtliche Kontenblätter wurden bereits der Rechtsanwaltskanzlei Kanzlei am Kai am 05.02.2026 übermittelt. Ebenso erfolgte eine Beauftragung zur weiteren Verfahrens- bzw. Klagsführung.

Die Hausverwaltung wird die Eigentümergemeinschaft über die laufenden Klagen und potenziellen Verkäufe des Insolvenzverwalters informieren.

Anmeldungsverzeichnis

Wie bereits in einer Eigentümerversammlung mitgeteilt, hat die Hausverwaltung Herrn DI Paletti mit der Besichtigung des Gebäudes beauftragt um etwaige Gewährleistungsansprüche auf den allgemeinen Flächen des Hauses gegenüber dem Bauträger geltend zu machen. Die entsprechende Stellungnahme von Hr. Paletti wurde der Eigentümergemeinschaft übermittelt.

Die Hausverwaltung informiert über das Anmeldungsverzeichnis etwaiger Forderungen gegenüber der trivium GmbH & Co Ertragswerte 40 KG und wird dieses der Eigentümergemeinschaft offen gelegt:

38 S 214/24h

ANMELDUNGSVERZEICHNIS

Nachträgliche Prüfungstagsatzung am 21.1.2026

Schuldner **trivium GmbH & Co Ertragswerte 40 KG**
FN 439602z
 Martinstraße 10
 1180 Wien

Masseverwalter **Dr. Matthias Schmidt**

Rechtsanwalt
 1100 Wien
 Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 3
 Telefon +43 1 22 66 333
 Fax - / Email: schmidt@spp.law

19.01.2026 - WinKahler - IT-Solutions(Karl.Kahler@t1.net)

38 S 214/24h, HG Wien

RIMMO Prime Immobilien-
verwaltung GmbH

Handelskai 94-96, 10. OG
Millennium Tower, 1200 Wien

Web: www.prime-immobilien.at
FN: 36233 i

Tel.: +43 1 810 22 30
Mail: hausverwaltung@prime-immobilien.at

Seite 6

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger


**PRIME
IMMOBILIEN**

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.

PN	ON	Name und Adresse des Anmeldenden und seines Bevollmächtigten	Rechtsgrund d. Forderung	Angemeldeter Betrag	Festgestellte Forderung	Bestrittene Forderung	Anmerkungen	1
20	20	EFE Bau&Handels GmbH E.F.E. Bau & Handels GmbH Veronikagasse 43/3-6 1170 Wien vertreten durch Kreditschutzverband von 1870 1120 Wien, Wagenselgasse 7	Lieferung / Leistung bedingt	57.778,13 € 0,00 € 57.778,13 €		57.778,13 € 57.778,13 €	Kein Titel	
21	21	Josef Hasslinger GmbH & Co. KG Josef Hasslinger GmbH & Co. KG Gymeladorfer Gasse 13-15 2700 Wiener Neustadt vertreten durch Kreditschutzverband von 1870 1120 Wien, Wagenselgasse 7	Lieferung / Leistung	164.749,61 €		164.749,61 €	Kein Titel Forderungsumstellung von bedingt EUR 10.244,12 auf unbedingt am 17.12.2025	
22	22	Hasslinger GmbH Hasslinger GmbH Schnotzandorfargasse 1 2700 Wiener Neustadt vertreten durch Kreditschutzverband von 1870 1120 Wien, Wagenselgasse 7	Lieferung / Leistung	231.749,97 €		231.749,97 €	Kein Titel Forderungsumstellung von bedingt EUR 24.678,63 auf unbedingt am 17.12.2025	
23	23	Leitner Leitner GmbH Leitner Leitner GmbH Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Schwarzenbergplatz 14 1040 Wien vertreten durch Edithaler Leitner-Bommer Schneider & Partner RAe GmbH 4020 Linz, Kapuzinerstraße 38	Lieferung / Leistung	2.361,76 €	2.361,76 €			

19.01.2026 - WIRTSCHAFTS-IT-SOLUTIONS GfK (Kohel@t.net)

38 S 214/24h, HG Wien

PN	ON	Name und Adresse des Anmeldenden und seines Bevollmächtigten	Rechtsgrund d. Forderung	Angemeldeter Betrag	Festgestellte Forderung	Bestrittene Forderung	Anmerkungen	2
24	24	Unger Manfred DI Manfred Unger 161111 Portomaso M-ST, 4013 St. Julians vertreten durch Dr. Gerd Lasser, MBA 1030 Wien, Am Heumarkt 10/1	Lieferung / Leistung	2.351.181,82 €	2.351.181,82 €		Vertragswechsel am 10.6.2025	
25	25	KEOB Fliesen GmbH KEOB Fliesen GmbH Liesinger-Flur-Gasse 17 1230 Wien vertreten durch RA Dr. Thomas Schwilger, LL.M. Huemerstrasse 1, 4020 Linz	Lieferung / Leistung	97.006,79 €	97.006,79 €			
26	26	Christian Leeroy Schneider Christian Leeroy Schneider c/o Hashan Bestway Leather Products Ltd. 3, Industrial vertreten durch Wolf Theiss RAe GmbH & Co KG 1010 Wien, Schuberting 6	Schadenersatz	18.682,34 €		18.682,34 €	Kein Titel	
27	27	WEG 1060 Wien WEG 1060 Wien, Mollardgasse 11 c/o teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH Handelskai 94-96/10.OG 1200 Wien vertreten durch Oberösterreichische Rechtsanwälte GmbH 1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 31A/39	Schadenersatz	64.020,00 €	64.020,00 €			
28	28	Hay 17 Besitz GmbH Hay 17 Besitz GmbH Mollardgasse 11/2, 1060 Wien vertreten durch Mag. Claudia Vitek, Rechtsanwältin 1010 Wien, Wächtergasse 1/11	Schadenersatz	26.045,54 €		26.045,54 €	Kein Titel	

19.01.2026 - WIRTSCHAFTS-IT-SOLUTIONS GfK (Kohel@t.net)

38 S 214/24h, HG Wien

 RIMMO Prime Immobilien-
verwaltung GmbH

 Handelskai 94-96, 10. OG
Millennium Tower, 1200 Wien

 Web: www.prime-immobilien.at
FN: 36233 i

 Tel.: +43 1 810 22 30
Mail: hausverwaltung@prime-immobilien.at

Seite 7

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



PRIME
IMMOBILIEN

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.

PN	ON	Name und Adresse des Anmeldenden und seines Bevollmächtigten	Rechtsgrund d. Forderung	Angemeldeter Betrag	Festgestellte Forderung	Bestrittene Forderung	Anmerkungen	3
29	29	WEG1060Wien WEG 1060 Wien, Mollardgasse 11 c/o teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH Handelskai 94-96/10. OG 1200 Wien vertreten durch Oberlojer R&E GmbH Franz-Josefs-Kai 31/1/39, 1010 Wien	Lieferung / Leistung	32.480,90 €	32.480,90 €			
30	30	Hay17 Besitz GmbH Mollardgasse 11/2 1060 Wien vertreten durch Mag. Claudia Vitek, Rechtsanwältin Wächtergasse 1/11, 1010 Wien	Schadenersatz	776,17 €		776,17 €	Kein Titel	
Forderungssummen per 19.01.2026:				11.261.950,30 €	10.464.283,48 €	797.666,82 €		

Die **Gewährleistungsansprüche** der Eigentümergeinschaft Mollardgasse 11 gegenüber dem Bauträger (Mängel an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft) iHv EUR 64.020,00 wurden bereits (untitulierte) angemeldet. Die Ansprüche wurden bis dato nicht bestritten. Sie sind jedoch nicht meinem Vorzugpfandrecht geltend zu machen und werden daher (wenn überhaupt) nachrangig befriedigt. Dies ist vom Gesamterlös und der entsprechenden Verteilung abhängig.
Die Hausverwaltung wird die Eigentümergeinschaft hierzu am Laufenden halten.

Wasserschaden im Bereich von Top 4

Im Oktober 2025 wurde der Hausverwaltung ein Schaden (Wasserschaden) im Gangbereich vor Top 4 gemeldet. Die Firma Aplos Sanierung GmbH wurde mit der Prüfung sowohl des ursächlichen Schadens als auch dem Folgeschaden beauftragt.

Als Ursache wurde ein Mangel an der Abdichtung beim Glasaufsatzkranz Stiegenhaus festgestellt. Die Kosten für die Behebung der Ursachen wurden mit netto € 1.202,20 bemessen und wurden zur Abwendung weiterer Schäden beauftragt.



RIMMO Prime Immobilien-
verwaltung GmbH

Handelskai 94-96, 10. OG
Millennium Tower, 1200 Wien

Web: www.prime-immobilien.at
FN: 36233 i

Tel.: +43 1 810 22 30
Mail: hausverwaltung@prime-immobilien.at



PRIME
IMMOBILIEN

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.

Auszug der notwendigen Arbeiten (Ursache)

- Demontage der Blenden
- Neuabdichtung
- Spenglerarbeiten

Für die Behebung der Folgeschäden wurden Kosten in Höhe von netto € 1.541,98 veranschlagt.

Auszug der notwendigen Arbeiten

- Malerarbeiten im Bereich des Glasaufsatzkranzes
- Abbruch und Wiederherstellung der Gipskartonwand

Beide Angebote wurden bei der Gebäudeversicherung Allianz Elementar Versicherungs-Aktiengesellschaft eingebracht. Am 15.01.2026 hat die Hausverwaltung die Rückmeldung seitens der Versicherung erhalten, dass die Folgeschäden zur Gänze übernommen werden, allerdings gibt es keine Kostendeckung für das Angebot der Behebung der Ursache und wird somit über die Rücklage gedeckt.

Die Folgeschadensbehebung wurde ebenfalls bereits beauftragt.

ÖNORM B1300

Herr Ing. Lukaseder stellt sich den (online anwesenden) Eigentümern vor und erläutert die Mängel gemäß ÖNORM B1300 Bericht bzw. gemäß dem Begehungsprotokoll von Herrn DI Paletti zu erläutern. Nachfolgend die Auflistung der festgestellten Mängel.



**PRIME
IMMOBILIEN**

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.



1060 Wien, Mollardgasse 11

09.02.2026

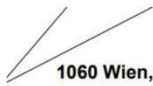
Notwendige Maßnahmen und die dafür erforderlichen Kosten für die Behebung der in den vorhandenen Unterlagen, wie Objektbegehung SV Bmstr. Paletti vom 02.02.2025 inklusive der im Zuge dessen durchgeführten Begehung der Fa. Elkattec, der ÖN B 1300 Begehung durch die Fa. Ishap vom 19.12.2025 und der durchgeführten Begehungen durch die Hausverwaltung aufgezeigten Mängel

Grundlagen:

- BM DI Paletti – Objektbegehung & Bericht von 02.02.2025
- Elkattec – Objektbegehung & Bericht vom 20.01.2025 (inkludiert im Bericht von Bmstr. DI Paletti)
- ÖN B 1300 Begehung durch Ishap GmbH am 19.12.2025
- Objektbegehungen zur Feststellung diverser Mängel durch RIMMO Prime-Immobilienverwaltung GmbH

MOLL1 - Maßnahmen und Kosten

1



1060 Wien, Mollardgasse 11

09.02.2026

Übersicht über diverse aufgezeigte Mängel BM DI Paletti & elkattec

Kellerstiege (Kennzeichnung und Handlauf) SV Paletti (Seite 10) und ÖN B 1300 Begehung



MOLL1 - Maßnahmen und Kosten

2

RIMMO Prime Immobilien-
verwaltung GmbH

Handelskai 94-96, 10. OG
Millennium Tower, 1200 Wien

Web: www.prime-immobilien.at
FN: 36233 i

Tel.: +43 1 810 22 30
Mail: hausverwaltung@prime-immobilien.at

Seite 10

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



**PRIME
IMMOBILIEN**

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.

1060 Wien, Mollardgasse 11

09.02.2026

Übersicht über diverse aufgezeigte Mängel BM DI Paletti & elcatec

ELM 1 Stahlträger sanieren SV Paletti (Seite 12) & ÖN B 1300 – Querdurchlüftung zur Konditionierung des Raumes herstellen



MOLL11 – Maßnahmen und Kosten

3

1060 Wien, Mollardgasse 11

09.02.2026

Übersicht über diverse aufgezeigte Mängel BM DI Paletti & elcatec

Einfahrt – Feuchtigkeit Wand ÖN B 1300



MOLL11 – Maßnahmen und Kosten

4

RIMMO Prime Immobilien-
verwaltung GmbH

Handelskai 94-96, 10. OG
Millennium Tower, 1200 Wien

Web: www.prime-immobilien.at
FN: 36233 i

Tel.: +43 1 810 22 30
Mail: hausverwaltung@prime-immobilien.at

Seite 11

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



**PRIME
IMMOBILIEN**

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.

1060 Wien, Mollardgasse 11

09.02.2026

Übersicht über diverse aufgezeigte Mängel BM DI Paletti & elkatec

Hoftrakt – Risse sanieren SV Paletti (Seite 13) & ON B 1300



MOL11 - Maßnahmen und Kosten

5

1060 Wien, Mollardgasse 11

09.02.2026

Übersicht über diverse aufgezeigte Mängel BM DI Paletti & elkatec

Maßnahmen zur Sanierung der Elektroinstallation
Absturzsicherung nachrüsten SV Paletti (Seite 9)



MOL11 - Maßnahmen und Kosten

6

RIMMO Prime Immobilien-
verwaltung GmbH

Handelskai 94-96, 10. OG
Millennium Tower, 1200 Wien

Web: www.prime-immobilien.at
FN: 36233 i

Tel.: +43 1 810 22 30
Mail: hausverwaltung@prime-immobilien.at

Seite 12

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



**PRIME
IMMOBILIEN**

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.

1060 Wien, Mollardgasse 11

09.02.2026

Übersicht über diverse aufgezeigte Mängel BM DI Paletti & elcatec

Kellerstiege | Sanierung Rissbildung im Gang lt. statischen Vorgaben – Objektbegehung HV



MOLL1 - Maßnahmen und Kosten

7

1060 Wien, Mollardgasse 11

09.02.2026

Kostenübersicht (SV Bmstr Paletti vom 02.02.2025, ÖN B 1300 Begehung 19.12.2025 & HV Objektbegehung)

SV Bmstr. Paletti vom 02.02.2025

- Baustellengemeinkosten	5.814,00 €
- Kellerstiege und Handlauf – Sicherheitsrelevant	1.950,00 €
- Stahlträger sanieren im Bereich ELM 1	3.700,00 €
- Diverse Ergänzungen und Sanierungen Röhren, Rohrmanschetten, usw	3.440,00 €
- Lüftung zur Konditionierung im Raum ELM 1 herstellen	7.250,00 €
- Schacht Elektro – fehlende Absturzsicherung nachrüsten	6.900,00 €
- Hoftrakt – Risse sanieren	2.650,00 €
- Elektrische Anlage – Diverse Befestigungen nachbessern, Isolierungen instandsetzen, Klemmstellen ergänzen	3.050,00 €
Zwischensumme	34.459,00 €

ÖN B 1300 Begehung Ischap vom 19.12.2025

- Baustellengemeinkosten	742,00 €
- Brandschutztüren justieren und prüfen, Feuerlöscher Wartung	1.410,00 €
- Türschließer instandsetzen, Feuchtigkeitsschaden in der Einfahrt sanieren	1.950,00 €
Zwischensumme	4.102,00 €

HV Objektbegehung

- Baustellengemeinkosten	944,00 €
- Risse im Kellergeschoß sanieren lt. statischen Vorgaben	4.650,00 €
Zwischensumme	5.594,00 €

MOLL1 - Maßnahmen und Kosten

8

RIMMO Prime Immobilien-
verwaltung GmbH

Handelskai 94-96, 10. OG
Millennium Tower, 1200 Wien

Web: www.prime-immobilien.at
FN: 36233 i

Tel.: +43 1 810 22 30
Mail: hausverwaltung@prime-immobilien.at

Seite 13

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



PRIME
IMMOBILIEN

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.



1060 Wien, Mollardgasse 11

09.02.2026

Notwendige Maßnahmen und die dafür erforderlichen Kosten für die Behebung der in den vorhandenen Unterlagen, wie Objektbegehung SV Bmstr. Paletti vom 02.02.2025 inklusive der im Zuge dessen durchgeführten Begehung der Fa. Elkatec, der ÖN B 1300 Begehung durch die Fa. Ishap vom 19.12.2025 und der durchgeführten Begehungen durch die Hausverwaltung aufgezeigten Mängel

Kostenzusammenstellung (netto)

- Zwischensumme SV Bmstr Paletti	34.459,00 €
- Zwischensumme ÖN B 1300 Begehung Ishap	4.102,00 €
- Zwischensumme HV Objektbegehung	5.594,00 €
- Statische Baubegleitung	1.750,00 €
- Baubegleitung	4.775,00 €
ZWISCHENSUMME (netto)	50.680,00 €
+ 5% RISIKO	2.534,00 €
ZWISCHENSUMME (netto)	53.214,00 €
+ 5% Bauverwaltungshonorar	2.660,70 €
ZWISCHENSUMME (netto)	55.874,70 €
+ 20 % Ust.	11.174,94 €
GESAMTSUMME (brutto)	67.049,64 €

MOLL1 - Maßnahmen und Kosten

9

Gemäß den Ausführungen sowie Einschätzung von Herrn Ing. Lukaseder (dies wurde auch mit den anwesenden Eigentümern entsprechend abgestimmt) sind folgende Maßnahmen mit Priorität zu behandeln.

- 1) Keller | Riss – Schließung des Risses nach statischen Vorgaben
- 2) Keller | ELM 1 – Sanierung der Stahlträger nach statischen Vorgaben
- 3) Keller | ELM 1 – Konditionierung des Raumes mittels Lüftungsinstallation

Die oben angeführten Punkte werden, sobald ausreichend finanzielle Mittel vorhanden sind, als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung beauftragt.

Herr Ringsmuth schlägt zudem vor, hinsichtlich der übrigen noch offenen Punkte bis nach dem Sommer 2026 zuzuwarten, um gegebenenfalls über ausreichend finanzielle Mittel zu verfügen, und im Spätsommer bzw. Herbst einen weiteren Online-Call durchzuführen.

Gegeben falls kann auch im Zuge eines Umlaufbeschlusses über die Umsetzung (Maßnahmen der (außerordentlichen Verwaltung) abgestimmt werden nachfolgend finden Sie die Rechtsinformation bezüglich des Zustandekommens eines entsprechenden Beschlusses.

Rechtsinformation:

Aufgrund der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch die WEG-Novelle 2022 (BGBl I 2021/2022) gelten seit 01. Juli .2022 für die Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft folgende neue Bestimmungen:

RIMMO Prime Immobilien-
verwaltung GmbH

Handelskai 94-96, 10. OG
Millennium Tower, 1200 Wien

Web: www.prime-immobilien.at
FN: 36233 i

Tel.: +43 1 810 22 30
Mail: hausverwaltung@prime-immobilien.at

Seite 14

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



PRIME
IMMOBILIEN

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.

Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist

1. wie bisher entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile (mind. 50,01 %) oder als neue Möglichkeit der Mehrheitsfindung
2. die Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen, berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile erforderlich und müssen außerdem die Zustimmungen zumindest ein Drittel der gesamten Miteigentumsanteile ausmachen (§ 24 Abs 4 Satz 1 und 2 WEG 2002);

Es wird gem. § 24 Abs 4 letzter Satz WEG 2002 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund dieser Bestimmung eine wirksame Beschlussfassung auch dann zustande kommen kann, wenn die Mehrheit der MiteigentümerInnen an der Abstimmung nicht teilnimmt.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass sich die Begehungen, Überprüfungen und die Erstellung der Gutachten ausschließlich auf die Allgemeinen Teile der Liegenschaft beziehen.

Zur Wahrung möglicher Gewährleistungsansprüche jedes einzelnen Eigentümers muss innerhalb der Wohnungen eine Prüfung und Aufnahme der Mängel durch einen Ziviltechniker durchgeführt werden (auf eigene Rechnung). Herr Ringsmuth bietet hierzu gerne seine Hilfe an und ersucht sich ggf. unter nachfolgender E-Mail Adresse bei Ihm zu melden markus.ringsmuth@prime-immobilien.at.

Die Forderungsanmeldung von Gewährleistungsansprüchen innerhalb der Wohnungen muss jeder Wohnungseigentümer selbst durchführen. Die Hausverwaltung hat hierzu weder einen Auftrag noch eine Parteienstellung. Die Gewährleistungsansprüche ergeben sich aus den individuellen Kaufverträgen zwischen kaufender und verkaufender Partei.

Elektrobefund und Blitzschutzbefund

Trotz der herausfordernden Situation rund um die Insolvenz des Bauträgers ist es der Hausverwaltung gelungen, die vollständigen und erforderlichen Unterlagen sowohl für den Blitzschutz, als auch für den E-Befund zu erhalten. Dieses Ergebnis ist keineswegs selbstverständlich und stellt einen wichtigen Schritt für die weitere rechtliche und technische Absicherung der Liegenschaft dar.

Update bezüglich Rissbildung aufgrund der Bauarbeiten U-Bahn

In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft erfolgt der Ausbau der Wiener U-Bahn. Offensichtlich sind diverse Risse aufgrund von Setzungen durch den U-Bahn-Bau entstanden

Die damit zusammenhängenden Schäden wurden bereits gesondert dokumentiert und den Wiener Linien bekanntgegeben. (Information des Bauträgers) Die Sanierung erfolgt lt. Wiener Linien nach Abschluss der U-Bahn-Baustelle auf Kosten der Wiener Linien sofern die



**PRIME
IMMOBILIEN**

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.

Schäden dem U-Bahn-Bau zugeordnet werden können. Im Objekt wurde ein Monitoringsystem von den Wiener Linien verbaut, um Setzungen zu messen. Diese Messdaten liegen ausschließlich den Wiener Linien vor.



Aufgrund der Insolvenz des Bauträgers werden diesbezüglich von diesem keine weiteren Schritte gesetzt. Die Hausverwaltung wird sich daher mit den Wiener Linien in Kontakt setzen und um ein entsprechendes Update ersuchen. Ebenso werden wir um Informationen ersuchen, ob es bereits Erkenntnisse und Daten vom verbauten Monitoringsystem gibt. Wir werden die Eigentümergemeinschaft gesondert über die Erkenntnisse und Ergebnisse informieren.

Übersicht notwendiger Überbrückungskredite

Erste Bank

Überbrückungsdarlehen in Höhe von € 35.000,00 bei der Ersten Bank 3,5150 % p.a. fix für die gesamte Laufzeit. Ende der Darlehenszahlung 31.12.2026

Wir dürfen in diesem Zusammenhang auf das Informationsschreiben vom 16.10.2025 hinweisen „offene Rechnungen aufgrund der Masseunzulänglichkeit der Trivium GmbH & Co Ertragswerte 40 KG Aufnahme eines Überbrückungsdarlehens“

Die Darlehensaufnahme erfolgte in Wahrnehmung der wirtschaftlichen Interessen der Eigentümergemeinschaft und dient der Deckung offener Verbindlichkeiten.

Raiffeisenbank Wagram-Schmidatal

Überbrückungsdarlehen in Höhe von € 27.800,00 bei der Raiffeisenbank Wagram-Schmidatal 5,25% Fixzinssatz für die gesamte Laufzeit. Ende des Darlehns 31.12.2026.

RIMMO Prime Immobilien-
verwaltung GmbH

Handelskai 94-96, 10. OG
Millennium Tower, 1200 Wien

Web: www.prime-immobilien.at
FN: 36233 i

Tel.: +43 1 810 22 30
Mail: hausverwaltung@prime-immobilien.at

Seite 16



PRIME
IMMOBILIEN

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die Aufnahme des Darlehens infolge der unzureichenden Liquidität der Wohnungseigentümergeinschaft zwingend erforderlich war. Diese Liquiditätsknappheit resultierte maßgeblich aus den erheblichen Zahlungsrückständen des Bauträgers sowie aus der daraus hervorgegangenen Masseunzulänglichkeit.

Diverses:

Die nachfolgenden Fragen wurden uns vor der Versammlung übermittelt und eins zu eins übernommen.

Ausführen von Herrn Mag Bogner bezüglich Zustimmung Kurzzeitvermietung

Herr Mag. Bogner kündigt an, in Kürze einen entsprechenden Umlaufbeschluss hinsichtlich der Kurzzeitvermietung der Top 29 an die Eigentümergeinschaft auszusenden, und ersucht die Eigentümer um entsprechende Abstimmung.

Die Hausverwaltung wird bei der Verteilung behilflich sein und diesen Beschluss an den Verteiler der Wohnungseigentümer versenden.

Ordnungsgemäße Beschriftung der Räume

Es wird darum gebeten jene Allgemein Bereiche die noch nicht beschriftet sind beschriften zu lassen. Die Hausverwaltung nimmt diesen Punkt ebenfalls auf und wird sobald es die finanziellen Möglichkeiten es zulassen die nötigen Schritte in die Wege leiten.

Anfrage von Herrn Dr. Copek bezüglich des technischen Brandschutzes

Hier wird die Frage hinsichtlich der Abläufe im Auslösefall gestellt und was hierzu zu beachten wäre. Herr Mesejda gibt hierzu bekannt, dass bereits eine Anfrage an die zuständige Haustechnikfirma gestellt wurde und die Stellungnahme an die Eigentümergeinschaft weitergeleitet wird.

Verunreinigungen im Hof Bereich

Seitens der anwesenden Eigentümer wird berichtet, dass es im Innenhof (insbesondere bei den Blumentrögen) leider zu Verunreinigungen durch Hundekot kommt. Im gemeinschaftlichen Interesse wird ersucht, diesen künftig umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen.

Wir bedanken uns für die Teilnahme an der Versammlung!

RIMMO Prime Immobilien-
verwaltung GmbH

Handelskai 94-96, 10. OG
Millennium Tower, 1200 Wien

Web: www.prime-immobilien.at
FN: 36233 i

Tel.: +43 1 810 22 30
Mail: hausverwaltung@prime-immobilien.at

Seite 17

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



PRIME
IMMOBILIEN

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.

UNTERSCHIEDUNG ORDENTLICHE UND AUSSERORDENTLICHE VERWALTUNG

Bei der Verwaltung einer Liegenschaft wird zwischen

- ordentlicher Verwaltung und
- außerordentlicher Verwaltung

unterschieden

Folgende Punkte zählen zur **ordentlichen Verwaltung** einer Liegenschaft:

- Ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und Behebung ernster Schäden des Hauses
- Bildung einer angemessenen Rücklage
- Aufnahme eines Darlehens zur Deckung der durch eine Rücklage nicht gedeckten Kosten für eine in längeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Arbeit, die der ordnungsgemäßen Erhaltung dient
- Abschluss einer angemessenen Versicherung der Liegenschaft
- Bestellung und Abberufung der Eigentümervertreterin/des Eigentümervertreters
- Erlassung und Änderung der Hausordnung
- Vermietung von verfügbaren allgemeinen, aber einer gesonderten Nutzung zugänglichen Teilen der Liegenschaft an Personen, die nicht Wohnungseigentümer sind und die Aufkündigung solcher Mietverträge
- Beauftragung der Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises für das gesamte Gebäude
- Erstellung von Befunden der Liegenschaft (E- Befund, GK71, B1300)
- Abwicklung von buchhalterischen Belangen (Betriebskostenabrechnung, Rücklagenabrechnung etc.)

Für die Durchführung der Maßnahme ist es notwendig, dass sich eine Mehrheit der Wohnungseigentümer hierfür entscheidet, dies kann erreicht werden,

1. wenn mind. 50,01 % der Eigentümer dafür stimmen;
2. oder wenn sich zumindest zwei Drittel der abgegebenen Stimmen dafür ausgesprochen haben und zusätzlich alle abgegebenen Stimmen 1/3 aller Miteigentumsanteile vertreten;

Zur **außerordentlichen Verwaltung** zählen alle Verwaltungsangelegenheiten, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen, beispielsweise folgende Punkte:

- Veränderungen der allgemeinen Teile einer Liegenschaft, die über die Erhaltung und die Behebung von Schäden hinausgehen (nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen), wie z.B. die Errichtung eines Aufzugs, der Umbau von allgemeinen Teilen, die Neuschaffung von Fahrradabstellplätzen etc.
- Abschluss von Mietverträgen für Garagenplätze mit Wohnungseigentümern

Bei der außerordentlichen Verwaltung ist je nach Fragenbereich Mehrheit oder Einstimmigkeit für eine Entscheidung erforderlich.

RIMMO Prime Immobilien-
verwaltung GmbH

Handelskai 94-96, 10. OG
Millennium Tower, 1200 Wien

Web: www.prime-immobilien.at
FN: 36233 i

Tel.: +43 1 810 22 30
Mail: hausverwaltung@prime-immobilien.at

Seite 18



PRIME
IMMOBILIEN

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.

VERWALTUNG VERSUS VERFÜGUNG

Zu beachten sind diese Unterschiede insbesondere im Hinblick auf die Entscheidungsfindung:

Über Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung (Sachverwaltung = Verwaltung über die gemeinsame Sache)) entscheidet im Rahmen der Eigentümergemeinschaft grundsätzlich die Mehrheit der Wohnungseigentümer im Wege einer gemeinschaftlichen Beschlussfassung.

-> hierbei handelt es sich um typische Agenden der Hausverwaltung (z.B. notwendige Sanierungsarbeiten der Allgemeinflächen)

Angelegenheiten der Sachverfügung (= Verfügung über die gemeinsame Sache) bedürfen grundsätzlich der Einstimmigkeit im Wege einer Vereinbarung aller Wohnungseigentümer. In manchen dieser Angelegenheiten gibt es auch gerichtliche Entscheidungsbefugnisse.

-> hierbei handelt es sich nicht um Agenden, die von Seiten der Hausverwaltung im Rahmen ihres Verwaltungsmandates abwickeln kann, sondern nur durch Vereinbarung aller Wohnungseigentümer gemeinsam erfolgen kann (z.B. Einbringung einer Klage wegen Gewährleistungsmängel gegen den Bauträger betreffend Allgemeinflächen, Vermietung von Allgemeinflächen)

In Angelegenheiten der Anteilsverfügung und Anteilsverwaltung (= Angelegenheiten, die nur die mit dem WE verbundenen Anteilsrechte betreffen) kann der Wohnungseigentümer des betreffenden Anteils selbst autonome Entscheidungen treffen bzw. Handlungen setzen.

-> hier kann nur jeder Wohnungseigentümer für sich eingreifen (z.B. Streitigkeiten wegen Lärm (Unterlassungsansprüche), Einbau einer Klimaanlage(bauliche Änderungen des WE-Objektes))

6.5.2. Vorausschau



PRIME
IMMOBILIEN

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.

An s.g.
Eigentümer der Liegenschaft
1220 Wien, Langobardenstraße 189

Wien, im Dezember 2025

VORAUSSCHAU FÜR DAS KALENDERJAHR 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten die Gelegenheit nutzen, Ihnen im Namen des gesamten Teams der Hausverwaltung für Ihr Vertrauen und die gute Zusammenarbeit im zu Ende gehenden Jahr zu danken.

Wie im §20 WEG 2002 festgehalten, ist die Hausverwaltung dazu verpflichtet, spätestens zum Ende der Abrechnungsperiode jeder Wohnungseigentümerin und jedem Wohnungseigentümer eine Kostenvorausschau für das kommende Kalenderjahr zuzustellen. Infolge wollen wir Ihnen aufzeigen, welche Maßnahmen wir im letzten Jahr für Ihre Immobilie gesetzt haben sowie einen Ausblick auf das nächste Jahr geben. Zusätzlich finden Sie einen Überblick über die kalkulierten Betriebskosten sowie die monatliche Dotierung der Rücklage für das nächste Jahr.

1. Tätigkeitsbericht – diese Maßnahmen haben wir im Bereich der Instandhaltung Ihrer Immobilie im Jahr 2025 gesetzt:

- 1) ÖNORM B1300 Begehung
- 2) Abdichtungsarbeiten an den Flachdächern Stiege 3 und Stiege 5
- 3) Abwicklung von Versicherungsfällen
- 4) Diverse Sanierungsarbeiten und Entwicklung Sanierungskonzept

Durch die Umsetzung der Maßnahmen tragen wir dazu bei, den Wert Ihrer Immobilie nachhaltig zu sichern, weshalb wir auch für das Jahr 2026 die folgenden Instandhaltungsarbeiten vorgesehen haben:

- 1) Unvorhergesehenes
- 2) Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten gemäß Informationsschreiben vom 18.12.2025



PRIME
IMMOBILIEN

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.

2. Unsere Leistungen für Sie:

Wir sind stets bemüht, Ihre Interessen bestmöglich zu vertreten und wollen Sie von unserem breiten Dienstleistungsspektrum profitieren lassen. Die folgenden Leistungen wollen wir hier hervorheben:

Persönlicher Ansprechpartner: Wir stellen Ihnen einen direkten Ansprechpartner zur Verfügung, der Ihre Immobilie gut kennt und rasch diverse Anliegen bearbeitet.

Notfall-Hotline: Unsere 24h Notfall-Hotline stellt sicher, dass in dringenden Fällen schnellstmöglich gehandelt wird.

Betriebskostenbenchmarking: Durch regelmäßige Vertragsverhandlungen und Prüfungen der laufenden Verträge können wir für Ihre Immobilie Einsparungen erzielen.

Schadensabwicklung: Jeder Schadensfall wird von uns fachkundig und rasch abgewickelt. Aufgrund unseres breiten Dienstleisterpools können wir einen reibungslosen Ablauf in der Kommunikation und Abwicklung gewährleisten.

Vermietung von Anlegerwohnungen: Wir bieten ein maßgeschneidertes Konzept rund ums sorgenfreie Vermieten. Dabei übernehmen wir nicht nur die Aufgaben, Pflichten und Sorgen der Vermieter, sondern bieten einen Mehrwert für beide Parteien.

3. Vorausschau und Budget 2026

Aufgrund der aktuellen Kostensituation und der Inflationssteigerungen geben wir für das nächste Kalenderjahr die folgenden voraussichtlichen Aufwendungen bekannt:

	2025	2026
Allgemeine Betriebskosten	Netto € 269.473,51	Netto € 281.722,30
Betriebskosten Lift	Netto € 7.319,61	Netto € 9.149,51
Betriebskosten Tiefgarage	Netto € 11.492,64	Netto € 11.492,64
Beträge zur Rücklage	€ 244.975,92	€ 269.473,51
Beträge zur Rücklage Lift	€ 5.489,70	€ 9.149,51
Beträge zur Rücklage Garage	€ 4.835,52	€ 6.624,00

Diese Aufwendungen dienen zur Berechnung der monatlichen Akontierungen, die ab Jänner 2026 zur Verrechnung gelangen.



PRIME
IMMOBILIEN

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.

4. Monatliche Akontierungen

Die budgetierten Akontobeträge ab 01.01.2026 betragen:

	monatliches Akonto 2025	monatliches Akonto 2026
Allgemeine Betriebskosten	Netto € 2,20/NFL	Netto € 2,30/NFL
Betriebskosten Lift	Netto € 0,12/Flächenbasis Lift	Netto € 0,15/Flächenbasis Lift
Betriebskosten Garage	Netto € 6,94/Anzahl STP	Netto € 6,94/Anzahl STP

Aufgrund der aktuellen Preissituation war es trotz Vertragsnachverhandlungen nicht möglich, die monatlichen Beiträge unverändert zu belassen und mussten die Positionen Allgemeine Betriebskosten um **€ 0,10/NFL** angehoben werden.

	monatliches Akonto 2025	monatliches Akonto 2026
Beiträge zur Rücklage	€ 2,00/NFL	€ 2,20/NFL
Beiträge zur Rücklage Lift	€ 0,090/ Flächenbasis Lift	€ 0,090/ Flächenbasis Lift
Beiträge zur Rücklage Garage	€ 2,92/Anzahl STP	€ 4,00/Anzahl STP

Im Rahmen der WEG Novelle 2022 wurde vorgesehen, dass eine verbindliche Mindestrücklage zur Vorsorge für künftige Instandsetzungen und Verbesserungen an den Allgemeinflächen gesetzlich festgelegt wird. Der gesetzlich festgelegte Mindestbetrag unterliegt jedes zweite Jahre einer Indexierung.

Die Mindestrücklage beträgt zum aktuellen Zeitpunkt 1,13 Euro / Nutzfläche. Dies ist seitens der Verwaltung im Falle der Verrechnung nach Nutzwerten umzulegen. Für die Nutzflächenberechnung werden ebenso parafizierte Stellplätze, Einlagerungsräume oder sonstige Räumlichkeiten herangezogen.

Es bestehen folgende Ausnahmen:

- Die Wohnungseigentümergeinschaft verfügt über eine angemessene Rücklage (hoher Rücklagenstand)
- Der Wohnungseigentümergeinschaft wird durch Verkauf von Allgemeinflächen (beispielsweise Verkauf von einem Dachboden oder einer Hausbesorgerwohnung) eine hohe Geldsumme einnehmen, welche der Rücklage zufließt.
- Die Liegenschaft unterliegt der Gewährleistung aufgrund der kürzlichen Fertigstellung des Gebäudes. Sofern dieser Punkt zur Anwendung gelangt, so ist festzuhalten, dass nach Ablauf der Gewährleistungsfrist die Rücklage auf die Mindestrücklage nach WEG Novelle 2022 angehoben wird.



PRIME
IMMOBILIEN

Weil Immobilien nicht nur Quadratmeter sind.

Abschließend wünschen wir Ihnen besinnliche und erholsame Weihnachtsfeiertage und freuen uns darauf, Sie auch im Jahr 2026 als Hausverwaltung zu begleiten.

Mit freundlichen Grüßen,

RIMMO Prime Immobilienverwaltung GmbH

RIMMO Prime Immobilien-
verwaltung GmbH

Handelskai 94-96, 10. OG
Millennium Tower, 1200 Wien

Web: www.prime-immobilien.at
FN: 36233 i

Tel.: +43 1 810 22 30
Mail: hausverwaltung@prime-immobilien.at

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.5.3. Vorschreibung Top 4

Rechnung	Rechnung - Nr:	00464 0004 002 2026 1	Ihre Kundennummer:	00464 0004 002
	Rechnungsdatum:	23.12.2025		
	UIDNr:	ATU79814523		
	Gültig ab:	01.01.2026 bis auf weiteres		
	Objekt:	Mollardgasse 11, 1060 Wien		
	Objekt-Nr.:	464	Nutzungsart:	Büro
	Bestandseinheit:	BE-Nr. 4 / Top-Nr. Top 4 / Tür-Nr. Top 4		
Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2026 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.				
	Rechnung für:	Mollardgasse 11 Büroimmobilien GmbH		

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Rücklage 0 %	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	124		0,00 % €	62,49
Rücklage Lift 0 %	Einheiten Lift	0,86		0,00 % €	1,03
Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	124		20,00 % €	254,20
Betriebskosten Lift	Einheiten Lift	0,86		20,00 % €	4,30
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	63,52
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %				€	258,50
Umsatzsteuer 20,00 %				€	51,70
Summe				€	373,72

6.5.4. Vorschreibung Top 5

Rechnung	Rechnung - Nr:	00464 0005 002 2026 1	Ihre Kundennummer:	00464 0005 002
	Rechnungsdatum:	23.12.2025		
	UIDNr:	ATU79814523		
	Gültig ab:	01.01.2026 bis auf weiteres		
	Objekt:	Mollardgasse 11, 1060 Wien		
	Objekt-Nr.:	464	Nutzungsart:	Büro
	Bestandseinheit:	BE-Nr. 5 / Top-Nr. Top 5 / Tür-Nr. Top 5		
Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2026 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.				
	Rechnung für:	Mollardgasse 11 Büroimmobilien GmbH		

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Rücklage 0 %	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	119		0,00 % €	59,97
Rücklage Lift 0 %	Einheiten Lift	0,83		0,00 % €	1,00
Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	119		20,00 % €	243,95
Betriebskosten Lift	Einheiten Lift	0,83		20,00 % €	4,15
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	60,97
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %				€	248,10
Umsatzsteuer 20,00 %				€	49,62
Summe				€	358,69

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.5.5. Energieausweis (auszugsweise)

Energieausweis für Wohngebäude



OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	Dachgeschoßausbau Mollardgasse 11		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2016
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Mollardgasse 11	Katastralgemeinde	Mariahilf
PLZ/Ort	1060 Wien-Mariahilf	KG-Nr.	01009
Grundstücksnr.	809/1	Seehöhe	176 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

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

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

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

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

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

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

fGEE: Der Gesamteffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorstufen.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

ArchIPHYSIK 13.0.72 - lizenziert für DI Markus Hösel
MHOE
03.10.2016

Energieausweis für Wohngebäude

oib
Österreichischer
Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	437,41 m²	charakteristische Länge	2,08 m	mittlerer U-Wert	0,365 W/m²K
Bezugsfläche	349,92 m²	Klimaregion	N	LEKt-Wert	26,80
Brutto-Volumen	1.657,99 m³	Heiztage	217 d	Art der Lüftung	RLT Anlage
Gebäude-Hollfläche	796,33 m²	Heizgradtage	3465 Kd	Bauweise	leichte
Kompaktheit (A/V)	0,48 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	erfüllt	39,05 kWh/m²a	≥ HWB _{Ref,RK}	36,36 kWh/m²a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	28,90 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	ohne Anforderungen		E/LEB _{RK}	108,05 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	erfüllt (alternativ zu EEB _{max,RK})	0,900	≥ f _{GEE}	0,896
Erneuerbarer Anteil	erfüllt			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	16.859 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	38,54 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	12.999 kWh/a	HWB _{SK}	29,72 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	5.587 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	41.230 kWh/a	HEB _{SK}	94,26 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		ε _{AWZ,H}	2,22
Haushaltsstrombedarf	7.184 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m²a
Endenergiebedarf	48.414 kWh/a	EEB _{SK}	110,68 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	62.523 kWh/a	PEB _{SK}	142,94 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	57.836 kWh/a	PEB _{n,em,SK}	132,22 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	4.687 kWh/a	PEB _{em,SK}	10,72 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	11.744 kg/a	CO ₂ _{SK}	26,85 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,891
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Ersteller	DI Markus Hösel
Ausstellungsdatum	29.09.2016	Unterschrift	BM DI Markus Hösel Ufergasse 2 3474 Altenwörth
Gültigkeitsdatum	28.09.2026		

Die Energieeffizienzzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energieeffizienzzahlen von der hier angegebenen abweichen.

ArchiPHYSIK 13.0.72 - lizenziert für DI Markus Hösel

MHOE

03.10.2016

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.6. Wohnungseigentumsvertrag

**Mollardgasse 11
1060 Wien**

GrESt gem § 11 GrEStG und Eintragungsgeb. selbstber. am <u>27/5/20</u> zu Erf-Nr. <u>10-132222/20</u>	
Bemessungsgrundlage: Selbstberechnung:	€ €
GrESt und Eintragungsgeb. werden fristgerecht abgeführt!	
Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft Rechtsanwälte GmbH, FN 490216g Teinfaltstraße 8/5.01 1010 Wien	

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

geschlossen zwischen

- 1. trivium GmbH & Co Ertragswerte 40 KG, FN 439602z**
Martinstraße 10, 1180 Wien
- 2. HW 6 Projektentwicklungs GmbH, FN 365774d**
Martinstraße 10, 1180 Wien

als sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft

**EZ 782 GB 01009 Mariahilf
Mollardgasse 11, 1060 Wien**

wie folgt:

I. Präambel

1. Die Vertragsparteien sind sämtliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 782 GB 01009 Mariahilf des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien, bestehend aus dem GSt-Nr 809/1 Baufl. (10), Baufl. (20) mit einer im Grundbuch ausgewiesenen Fläche von 1.279 m² und der Liegenschaftsadresse Mollardgasse 11, 1060 Wien.
2. Mit diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien die Begründung von Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002).
3. Bis zur Wohnungseigentumsbegründung sowie im Falle einer allfälligen nachträglich hervorgekommenen Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung gelten die im

nachstehenden Wohnungseigentumsvertrag enthaltenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer untereinander.

II. Festsetzung der Nutzwerte

1. Aufgrund des Nutzwertgutachtens von Prof. DI Dr. Gerhard Kraml vom 21.3.2020, GZ 195 N1 03/2020, wurden die Nutzwerte für die Wohnungseigentumsobjekte gemäß § 9 Abs 1 WEG 2002 wie folgt berechnet, festgesetzt und den Miteigentumsanteilen zugeordnet:

Spalte 1	2	3	4	5
Name	Lage Top	Objekt	TOP Nr	NW von 2850
trivium GmbH & Co Ertragswerte 40 KG, FN 439602z	EG	Büro	Top 1	140
	EG	Büro	Top 2	61
	EG/OG1/OG2	Büro	Top 3	132
	EG/OG1/OG2	Büro	Top 4	124
	EG/OG1/OG2	Büro	Top 5	119
	EG/OG1/OG2	Büro	Top 6	188
	EG/OG1/OG2	Büro	Top 7	174
	EG/OG1/OG2	Büro	Top 8	176
	OG1	Wohnung	Top 9	58
	OG1	Wohnung	Top 14	84
	OG1	Wohnung	Top 15	60
	OG2	Wohnung	Top 20	84
	OG3	Wohnung	Top 21	61
	OG3	Wohnung	Top 26	86
	OG4	Wohnung	Top 27	59
	OG4/DG1	Wohnung	Top 32	104
	OG4	Wohnung	Top 33	67
	OG4/DG1	Wohnung	Top 34	124
	DG1/DG2	Wohnung	Top 35	302
	EG/KG	Garage	Garage Top 36	38
HW 6 Projektentwicklungs GmbH, FN 365774d	OG1	Wohnung	Top 10	35
	OG1	Wohnung	Top 11	36
	OG1	Wohnung	Top 12	36
	OG1	Wohnung	Top 13	36
	OG2	Wohnung	Top 16	38
	OG2	Wohnung	Top 17	39
	OG2	Wohnung	Top 18	39
	OG2	Wohnung	Top 19	38
	OG3	Wohnung	Top 22	39

	OG3	Wohnung	Top 23	40
	OG3	Wohnung	Top 24	39
	OG3	Wohnung	Top 25	39
	OG4	Wohnung	Top 28	39
	OG4	Wohnung	Top 29	38
	OG4	Wohnung	Top 30 Einlagerungsraum 30	40
	OG4	Wohnung	Top 31	38
Nutzwerte gesamt				2850

NW = Nutzwert

- Die Vertragsparteien hatten vor Vertragsunterfertigung Kenntnis vom Inhalt des Nutzwertgutachtens. Sie stimmen diesem zu und verzichten auf eine Anfechtung.

III. Wohnungseigentumseinräumung

- Die Vertragsparteien räumen einander hinsichtlich der in Spalte 5 des Punktes II. angeführten und aufgegliederten Anteile an der Liegenschaft EZ 782 GB 01009 Mariahilf unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche und alleinige Verfügung – sohin das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) – an den in Spalten 2, 3 und 4 des Punktes II.1. bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten ein.
- Die Vertragsparteien stellen fest, dass die Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer nach dem Nutzwertgutachten von Prof. DI Dr. Gerhard Kraml vom 21.3.2020, GZ 195 N1 03/2020, dem Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen.
- Die Vertragsparteien übertragen einander unentgeltlich die zum Zweck der Herstellung der Anteile laut Nutzwertgutachten des Ziviltechnikers Prof. DI Dr. Gerhard Kraml vom 21.3.2020, GZ 195 N1 03/2020, erforderlichen Miteigentumsanteile. Die tatsächliche Übergabe der Anteile ist vor Unterfertigung dieses Vertrages erfolgt.
- Die Vertragsteile vereinbaren schon jetzt, bei einer allenfalls erforderlich werdenden Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte, dass die Übertragung der Miteigentumsanteile unentgeltlich zu erfolgen hat, sofern sich am Ausmaß der betroffenen Wohnungseigentumseinheiten tatsächlich nichts ändert.

Seite 3 von 11

IV. Regelungen zum Wohnungseigentum

1. Umfang des Wohnungseigentums, Erhaltungspflichten

1.1. Jedes Wohnungseigentumsobjekt steht in der ausschließlichen Benutzung und Erhaltungspflicht des jeweiligen Wohnungseigentümers. Zum Wohnungseigentumsobjekt gehören insbesondere

1.1.1. die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten, der zugeordneten Kellerflächen samt Balkonen, Loggien, Terrassen (ausgenommen Geländern, die in die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft fallen) sowie die auf den Böden angebrachten Fußbodenbeläge (Oberbeläge), einschließlich allfälliger Aufbauten etc. Weiters Wand- und Deckenverputz, Tapeten sowie Fliesen;

1.1.2. Innen- und Außenfenster und Balkon- bzw Terrassentüren samt Verglasung, Beschlägen, sowie Fenster- bzw Türstöcken; weiters allfällige Jalousien, Markisen und Sonnensegel. Zu den Räumen gehörige Türen und Zargen, insbesondere auch die Wohnungseingangstüren. Die Wohnungseingangstüren, Balkon- bzw Terrassentüren und äußeren Fenster haben in einheitlicher Farbe und Form zu sein, um eine einheitliche Gestaltung der Liegenschaft sicherzustellen;

1.1.3. Zwischenwände, die entfernt oder versetzt werden können, sofern dies ohne Beeinträchtigung der gemeinsamen Hausteile, insbesondere ohne Gefährdung der Standfestigkeit möglich ist;

1.1.4. die für das Wohnungseigentumsobjekt bestimmten Licht- und Sanitäranlagen; sowie Abflüsse; dies umfasst auch dazugehörige Zähler und Messeinrichtungen, sowie Ventil- und Regeleinheiten und Außengeräte allfälliger Klimaanlage, sofern sich die Zähler nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe befinden;

1.1.5. generell Zubehör-Wohnungseigentum, insbesondere Eigengärten; Eigengärten sind in einem ortüblichen, sauberen und gepflegten Zustand zu halten. Bäume dürfen eine Höhe von zwei Metern nicht überragen; davon ausgenommen ist Baumbestand, der zum Zeitpunkt des Bezugs des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts bereits bestanden hat.

- 1.2. Unter die Erhaltungspflicht des Wohnungseigentümers fallen nicht die unter den Böden befindlichen Deckenkonstruktionen, Isolierungen sowie die tragenden Teile der Decken und Wände.
- 1.3. Die Kosten der Erhaltungsarbeiten nach diesem Vertragspunkt sind von dem Wohnungseigentümer des betroffenen Wohnungseigentumsobjekts zu tragen. Führt der Wohnungseigentümer erforderliche Erhaltungsarbeiten nicht binnen angemessener Frist durch, so werden diese Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme von der Eigentümergemeinschaft vorgenommen und nach dem tatsächlichen Aufwand dem jeweiligen Wohnungseigentümer vorgeschrieben.
- 1.4. Die Eigentümer von Wohnungseigentumsobjekten, denen Eigengärten im Hofbereich gemäß § 2 Abs 3 WEG als Zubehör dinglich zugeordnet sind, haben im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Bauordnung für Wien, den Zutritt zum Eigengarten über allgemeine Teile der Liegenschaft, dies allerdings ausschließlich zur Bergung von Gegenständen zu gestatten. Ein offener, unversperrter Zugang zum Eigengarten muss zu diesem Zweck nicht bestehen.
- 1.5. Die Eigentümer von Wohnungseigentumsobjekten haben für Zwecke der Wahrnehmung der Instandhaltungspflichten der Eigentümergemeinschaft die Begehung der Terrassen zu gestatten, dies insbesondere zur Instandhaltung des Daches und der Kamine. Der Zutritt zu Kellerabteilen ist vor allem zur Instandhaltung des Kanals und der Zu-, Ab- und Versorgungsleitungen der Liegenschaft zu gewährleisten. Versorgungsschächte sind zu diesem Zweck ebenfalls zugänglich zu machen. Die Zugänglichmachung hat gegen Voranmeldung, bei Gefahr in Verzug allerdings sofort zu erfolgen.

2. Allgemeine Teile

- 2.1. Als allgemeine Teile der Liegenschaft, die der Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft unterliegen, gelten insbesondere
 - 2.1.1. die der allgemeinen Versorgung und Entsorgung dienenden bzw gemeinsam genutzten Zu- und Ableitungen, Leitungen für Strom, Gas, Wasser und Telefon, die Abfallstränge sowie die gemeinsam genutzten Leitungen für die Wärmeregelung auf den allgemeinen Teilen der Liegenschaft bis zur letzten Trenn- oder Absperrmöglichkeit zum einzelnen Wohnungseigentumsobjekt sowie alle dazugehörigen Messeinrichtungen;
 - 2.1.2. die Blitzschutzanlagen;

- 2.1.3. alle Fundamente und tragenden Elemente des auf der Liegenschaft errichteten Gebäudes samt Fassade;
- 2.1.4. technische Anlagen, soweit diese nicht einem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet werden können, samt den darin installierten Einrichtungen, der allgemeine Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, der Hausanschlusskasten für Stromversorgung;
- 2.1.5. die Dächer und insbesondere auch allfällige Überdachungen eines Müllplatzes einer allfälligen Fahrradabstellfläche, sowie die der Ableitung von Niederschlag- und Schmelzwasser dienenden Rohrleitungen;
- 2.1.6. Stiegenhäuser und Gänge;
- 2.1.7. eine allfällige zentrale Wärmeversorgung;
- 2.1.8. Hofflächen (ausgenommen als Zubehör-Wohnungseigentum gewidmete Gartenflächen);
- 2.1.9. die Kellerflächen, sofern diese nicht den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten als Zubehör gewidmet sind;
- 2.1.10. alle Bestandteile, die nicht einzeln in Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet sind.

3. Verfügungsrechte; Nutzungsrechte

- 3.1. Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen die in § 16 WEG genannten Verfügungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu. Darüber dürfen bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte, insbesondere zur Kategorieranhebung, Wohnungszusammenlegung oder -trennung, soweit gesetzlich zulässig, auch ohne Einholung der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden, wenn die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung allenfalls erwachsenden Nachteile schadlos gehalten werden. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind die Eigentümer überdies berechtigt, Jalousien, Markisen und Sonnensegel anzubringen. Die Eigentümer der Dachgeschoßwohnungen sind berechtigt, Sonnensegel anzubringen.
- 3.2. Sämtliche Baumaßnahmen dürfen nur durch befugte Gewerbetreibende durchgeführt werden, wobei alle öffentlichrechtlichen Vorschriften einzuhalten sind. Sollte für Maßnahmen nach dieser Bestimmung die Zustimmung der Eigentümer erforderlich sein, verpflichten sich diese, allfällige Erklärungen in der erforderlichen Form zu

erteilen, wenn sichergestellt ist, dass bei der Umsetzung dieser Maßnahmen die Bestimmungen dieses Vertrages eingehalten werden und allfällige durch diese Maßnahmen notwendige Änderungen der Nutzwerte auf alleinige Kosten des Eigentümers, der diese Maßnahmen durchführt, auch grundbücherlich umgesetzt werden.

- 3.3. Die Wohnungseigentümer räumen einander das Recht ein, in als Wohnungen gewidmeten Wohnungseigentumsobjekten auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, insbesondere Büro-, Kanzlei- und Ordinationstätigkeiten. Weiters ist die Vermietung für kurzfristige Zeiträume, zB als Ferienwohnung (dies auch über Plattformen, zB Airbnb), zulässig. Der Betrieb von Bordellen ist unzulässig.
- 3.4. Im Falle der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objekts gestatten die Wohnungseigentümer die Anbringung eines Schildes nach Maßgabe des bei der Verwaltung der Liegenschaft aufliegenden Musters im Hauseingangsbereich, sofern dieses das ortsübliche Ausmaß nicht überschreitet.

4. *Aufwendungen*

- 4.1. Alle gemäß § 32 Abs 1 WEG zu leistenden Akontozahlungen sind – sofern nichts Abweichendes vereinbart wird – jeweils am ersten Tag eines Kalendermonats fällig. Salden aus Abrechnungen sind mit der dem ausgewiesenen Datum der Abrechnung Zweitfolgenden monatlichen Akontozahlung fällig; Guthaben aus Abrechnungen sind ebenfalls mit dieser Akontozahlung zu verrechnen.
- 4.2. Sämtliche Eigentümer der Wohnungseigentumsobjekte nehmen nach Maßgabe ihrer Miteigentumsanteile an den laufenden Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Wartungs- und Betriebskosten teil.
- 4.3. Für einen allfälligen Personenaufzug wird ein abweichender Aufteilungsschlüssel vereinbart. Für diesen gelten nachstehende Regelungen:
 - 4.3.1. Alle Eigentümer sind zur Nutzung des Personenaufzugs berechtigt. Es besteht kein Schlüssellift. Die laufenden Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Wartungs- und Betriebskosten werden nach folgendem Aufteilungsschlüssel geteilt: EG 8 %, OG 1 14 %, OG 2 18 %, OG 3 22 %, OG 4 28 %, DG1 7 %, DG2 3 % (zusätzlich zu Anteil DG1). Innerhalb jedes Stockwerks erfolgt die Aufteilung nach dem Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte zueinander.

4.3.2. Für die laufenden Kosten werden gemeinsam mit den monatlichen Betriebskosten und Beiträgen zur Rücklage gesonderte Akonti vorgeschrieben. Die Jahresabrechnung erfolgt gemeinsam mit der Jahresabrechnung der allgemeinen Betriebskosten.

4.3.3. Der Personenaufzug darf nicht zum Transport von Baumaterialien und schweren Gegenständen, insbesondere Möbeln, verwendet werden. Der Lift ist pfleglich zu behandeln. Mit Beschluss von zwei Drittel der teilnehmenden Wohnungseigentumsobjekte kann eine Benutzungsordnung erlassen werden.

5. *Heizungs-, Warm- und Kaltwasserkosten*

5.1. Die Heizungs-, Warm- und Kaltwasserkosten werden nach tatsächlichem Verbrauch individuell abgerechnet. Es gelten die Bestimmungen des Heizkostengesetzes (HeizKG).

6. *Rücklage*

6.1. Zur Schaffung einer Reserve für die Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie zur Deckung aller liegenschaftsbezogenen Aufwendungen sind angemessene Rücklagen (§ 31 WEG) zu bilden. Für gesonderte Abrechnungs- und Abstimmungskreise sind eigene Rücklagen einzuheben.

6.2. Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeiträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für allfällige Abrechnungseinheiten und obliegt dem bestellten Verwalter. Die Beiträge zur Rücklage richten sich nach dem Verhältnis der Nutzwerte (Miteigentumsanteile) zueinander.

7. *Verwaltung*

7.1. Zur Verwaltung der Liegenschaft wird ein gemeinsamer Verwalter, dem die behördliche Befugnis zur Immobilienverwaltung zukommt, bestellt.

7.2. Der Verwalter hat Interessen der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten wahrzunehmen und die den einzelnen Wohnungseigentümer treffenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft - erforderlichenfalls auch gerichtlich - durchzusetzen sowie überhaupt die dem Verwalter zukommenden Aufgaben zu erfüllen (§ 20 WEG). Hingewiesen wird insbesondere auf die Verpflichtung des Verwalters, rückständige Zahlungen von Wohnungseigentümern nach vorheriger Mahnung binnen sechs Monaten ab Fälligkeit einzuklagen und für die bücherliche Anmerkung der Klage Sorge zu tragen (§ 20 Abs 5 WEG). Zahlungserleichterungen,

insbesondere Stundungen oder Ratenzahlungsvereinbarungen, dürfen vom Verwalter vor Klagsführung und Anmerkung der Klage nicht gewährt werden.

- 7.3. Zum ersten Verwalter der Liegenschaft wird Imovis immobilienmanagement GmbH, Martinstraße 10, 1180 Wien, bestellt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, dem Verwalter eine schriftliche Verwaltungsvollmacht zu erteilen.

V. Vollmacht

1. Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft Rechtsanwälte GmbH, FN 490216g, Teinfaltstraße 8/5.01, 1010 Wien, einseitig unwiderruflich mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages sowie aller in diesem Zusammenhang vorzunehmenden tatsächlichen und rechtlichen Handlungen und ermächtigen ihn, diese Vollmacht im Falle seiner eigenen Verhinderung zu substituieren.
2. Die Vertragsparteien erlegen diesen Originalvertrag und alle für dessen vereinbarungsgemäße grundbücherliche Durchführung notwendigen Urkunden bei Vertragsunterzeichnung bei Dr. Joachim Schallaböck, Rechtsanwalt.
3. Weiters bevollmächtigen die Vertragsparteien einseitig unwiderruflich Dr. Joachim Schallaböck, Rechtsanwalt, und Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft Rechtsanwälte GmbH, FN 490216g, jeden für sich oder gemeinsam, Nachträge zu diesem Wohnungseigentumsvertrag zu errichten und die Aufsandungserklärungen abzugeben und zu ergänzen, soweit diese Nachträge und Erklärungen zum Zwecke der vertragskonformen Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich sein sollten und diese Vollmacht im Falle seiner eigenen Verhinderung zu substituieren.

VI. Aufsandungserklärung

1. trivium GmbH & Co Ertragswerte 40 KG, FN 439602z
2. HW6 Projektentwicklung GmbH, FN 365774d

erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Wohnungseigentumsvertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, im Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ 782 GB 01009 Mariahilf nachstehende Eintragungen vorgenommen werden:

1. Die Ersichtlichmachung von „Wohnungseigentum“ im Gutsbestandsblatt gemäß § 5 Abs 3 WEG 2002.
2. Die Einverleibung des Eigentums bzw berechtigten Eigentums, Zusammenziehung, Teilung, Verbindung der Anteile gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 und Einverleibung von Wohnungseigentum gemäß nachstehender Tabelle:

Spalte 1	2	3	4	5
Name	Lage Top	Objekt	TOP Nr	NW von 2850
trivium GmbH & Co Ertragswerte 40 KG, FN 439602z	EG	Büro	Top 1	140
	EG	Büro	Top 2	61
	EG/OG1/OG2	Büro	Top 3	132
	EG/OG1/OG2	Büro	Top 4	124
	EG/OG1/OG2	Büro	Top 5	119
	EG/OG1/OG2	Büro	Top 6	188
	EG/OG1/OG2	Büro	Top 7	174
	EG/OG1/OG2	Büro	Top 8	176
	OG1	Wohnung	Top 9	58
	OG1	Wohnung	Top 14	84
	OG1	Wohnung	Top 15	60
	OG2	Wohnung	Top 20	84
	OG3	Wohnung	Top 21	61
	OG3	Wohnung	Top 26	86
	OG4	Wohnung	Top 27	59
	OG4/DG1	Wohnung	Top 32	104
	OG4	Wohnung	Top 33	67
	OG4/DG1	Wohnung	Top 34	124
	DG1/DG2	Wohnung	Top 35	302
	EG/KG	Garage	Garage Top 36	38
HW 6 Projektentwicklungs GmbH, FN 365774d	OG1	Wohnung	Top 10	35
	OG1	Wohnung	Top 11	36
	OG1	Wohnung	Top 12	36
	OG1	Wohnung	Top 13	36
	OG2	Wohnung	Top 16	38
	OG2	Wohnung	Top 17	39
	OG2	Wohnung	Top 18	39
	OG2	Wohnung	Top 19	38
	OG3	Wohnung	Top 22	39
	OG3	Wohnung	Top 23	40
	OG3	Wohnung	Top 24	39
	OG3	Wohnung	Top 25	39
	OG4	Wohnung	Top 28	39

	OG4	Wohnung	Top 29	38
	OG4	Wohnung	Top 30 Einlagerungsraum 30	40
	OG4	Wohnung	Top 31	38
	Nutzwerte gesamt			2850

3. Die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß Punkt IV. dieses Wohnungseigentumsvertrages gemäß § 32 WEG.

VII. Sonstiges

1. Die Tragung der Kosten, Gebühren, Abgaben und Steuern für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages, insbesondere die Grunderwerbsteuer, die Gerichts- und Eintragungsgebühren, sowie die Notariatskosten unterliegt einer gesonderten Vereinbarung.
2. Sämtliche Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag sind bei sonstiger Schadenersatzpflicht gesamthaft auf Erben und sonstige Rechtsnachfolger zu übertragen. Eine teilweise Übertragung von Rechten und Pflichten ist unzulässig.
3. Dieser Vertrag wird in einfacher Ausfertigung errichtet. Die Vertragsparteien beauftragen Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft Rechtsanwälte GmbH, FN 490216g, Teinfaltstraße 8/5.01, 1010 Wien, diese Ausfertigung nach grundbücherlicher Einverleibung des Wohnungseigentums an die Hausverwaltung auszufolgen. Jede Vertragspartei erhält eine einfache oder auf Wunsch und auf ihre Kosten eine beglaubigte Kopie.

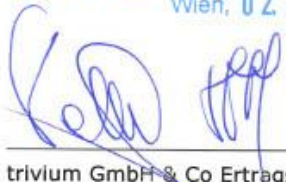
Wien, 31. März 2020

Wien, 02. April 2020

Wien, am _____

Wien, 31. März 2020

Bregenz, 14.5.2020


trivium GmbH & Co Ertragswerte 40 KG
FN 439602z
trivium projektbetreuung GmbH
~~FN 439602z~~
FN 431251 v


HW 6 Projektentwicklungs GmbH
FN 365774d

ÖFFENTLICHER NOTAR
DR. CHRISTOPH PFAFFENBERGER
WIEN - INNERE STADT



Gebühr in Höhe von Euro 14,30 entrichtet.
Notare Huppmann, Poindl, Pfaffenberger, Nierlich, Wien I.

B.R.Zl.: 1475/2020, 1483/2020 / mpr

Zu BRZ 1475/2020 vom einunddreißigsten März zweitausendzwanzig:-----

Die Echtheit der Firmazeichnung -----

- a) der trivium GmbH & Co Ertragswerte 40 KG mit dem Sitz in Wien, Firmenbuchnummer FN 439602z, und der Geschäftsanschrift 1180 Wien, Martinstraße 10, durch die trivium projektbetreuung GmbH mit dem Sitz in Wien, Firmenbuchnummer FN 431251 v, und der Geschäftsanschrift 1180 Wien, Martinstraße 10, als unbeschränkt haftende Gesellschafterin, diese durch Herrn Walter GARTLGRUBER, geboren am 17.07.1972 (siebzehnten Juli neunzehnhundertzweiundsiebzig), als Geschäftsführer, und -----
- b) der HW 6 Projektentwicklungs GmbH mit dem Sitz in Wien, Firmenbuchnummer FN 365774 d, und der Geschäftsanschrift 1180 Wien, Martinstraße 10, durch Herrn Walter GARTLGRUBER, geboren am 17.07.1972 (siebzehnten Juli neunzehnhundertzweiundsiebzig), als Geschäftsführer -----

wird bestätigt. -----

Aufgrund der heute im elektronischen Wege vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien bestätige ich, dass Herr Walter GARTLGRUBER als Geschäftsführer am heutigen Tage berechtigt ist, die unter der Firmenbuchnummer FN 365774 d eingetragene HW 6 Projektentwicklungs GmbH gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer zu vertreten. --- Weiters bestätige ich, dass die Partei/Parteien erklärt hat/haben, den Inhalt der Urkunde zu kennen und dass deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Zu BRZ 1483/2020 vom zweiten April zweitausendzwanzig:-----

Die Echtheit der Firmazeichnung der trivium GmbH & Co Ertragswerte 40 KG mit dem Sitz in Wien, Firmenbuchnummer FN 439602z, und der Geschäftsanschrift 1180 Wien, Martinstraße 10, durch die trivium projektbetreuung GmbH mit dem Sitz in Wien, Firmenbuchnummer FN 431251 v, und der Geschäftsanschrift 1180 Wien, Martinstraße 10, als unbeschränkt haftende Gesellschafterin, diese durch Herrn Eric SAMUILOFF, geboren am 24.09.1963 (vierundzwanzigsten September neunzehnhundertdreißig), als Geschäftsführer, wird bestätigt. -----

Aufgrund der heute im elektronischen Wege vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien bestätige ich, dass -----

ÖFFENTLICHER NOTAR
DR. CHRISTOPH PFAFFENBERGER
WIEN - INNERE STADT



- a) die trivium projektbetreuung GmbH als unbeschränkt haftende Gesellschaft am 31.03.2020 (einunddreißigsten März zweitausendzwanzig) berechtigt war und am heutigen Tage berechtigt ist, die unter der Firmenbuchnummer FN 439602z eingetragene trivium GmbH & Co Ertragswerte 40 KG selbständig zu vertreten, und -----
- b) Herr Eric SAMUILOFF als Geschäftsführer und Herr Walter GARTLGRUBER als Geschäftsführer am 31.03.2020 (einunddreißigsten März zweitausendzwanzig) berechtigt waren und am heutigen Tage berechtigt sind, die unter der Firmenbuchnummer FN 431251 v eingetragene trivium projektbetreuung GmbH gemeinsam zu vertreten. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei/Parteien erklärt hat/haben, den Inhalt der Urkunde zu kennen und dass deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am zweiten April zweitausendzwanzig. -----



ÖFFENTLICHER NOTAR



Beurk.Reg.Zl.285/2020

Ich bestätige hiemit die Echtheit der vorstehenden Firmazeichnung der Firma HW 6 Projektentwicklungs GmbH mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Martinstraße 10, 1180 Wien, registriert im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien zu FN 365774 d, vertreten durch den gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer kollektivvertretungsbefugten Geschäftsführer Herrn Mag. Mario K m e n t a , geboren am 11.8.1971 (elften August neunzehnhunderteinundsiebzig), Martinstraße 10, 1180 Wien, und bestätige gleichzeitig auf Grund heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien gemäß § 89 a NO die Vertretungsberechtigung des Vorgenannten für diese Gesellschaft.-----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Gebühr gemäß Gebührengesetz in Höhe von € 14,30 bereits entrichtet, -----

Bregenz, am 14.5.2020 (vierzehnten Mai zweitausendzwanzig)-----




öffentlicher Notar

ÖFFENTLICHER NOTAR
DR. CHRISTOPH PFAFFENBERGER
WIEN - INNERE STADT



Ergänzung zu Beglaubigungsklausel B.R.Zl.: 1475/2020, 1483/2020 / mpr: -----
Bemerkt wird, dass die Korrektur der Firmenbuchnummer von „FN 439602z“
zu „FN 431251v“ auf Seite elf vorstehender Urkunde nach Unterfertigung der
Urkunde von Amts wegen erfolgte. -----
Wien, am fünften Juni zweitausendzwanzig. -----



ÖFFENTLICHER NOTAR



Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.7. Nutzwertgutachten (auszugsweise)



PROFESSOR
DIPL.ING. DR. TECHN.
GERHARD KRAML
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN

1020 WIEN, CASTELLEZGASSE 15
FAX: 219 73 01

GZ: 195 N1 03/2020

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG und NUTZWERT-GUTACHTEN

**für die Wohnungseigentumsobjekte
auf der Liegenschaft**

Mollardgasse 11, 1060 Wien

Gst-Nr.: 809/1 EZ: 782 KG: 01009 Mariahilf

Auftraggeber/Grundeigentümer:

Trivium GmbH und CO – Ertragswerte 40 KG
Martinstr. 10
1180 Wien

Wien, am 21.03.2020

Gesamtseitenanzahl: 51



SB: DI Mehmet TOPAL-GÖKCELI
Tel.: 0699 1249 1878

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines und Grundlagen
2. Begriffe und Auszüge
aus WEG (in gültiger Fassung) und WNR 2015
3. Nutzflächenaufstellung
- 4. Gutachten § 6**
Wohnungseigentumstaugliche Objekte
5. Bewertung
6. Ermittlung der Nutzwerte
7. Zusammenfassung der Nutzwerte und -Anteile
8. Beilagen
 - 8.1. Baubescheide
MA37/6-Mollardgasse 11/17305-1/2012 vom 13.07.2012
MA37/20436/2013/0001 vom 03.07.2013
MA37/20436/2013/0003 vom 05.06.2014
MA37/474833-2014-11 vom 08.08.2018
 - 8.2. Plankopien (auszugsweise) der bewilligten
Auswechslungspläne (2. Planwechsel) MAGK
architektur aichholzer klein ZT OG vom 28.09.2016,
Überarbeitung 08.2017
 - 8.3. Grundbuchauszug

1. ALLGEMEINES UND GRUNDLAGEN

Auf der Liegenschaft Mollardgasse 11, 1060 Wien, Gst-Nr.: 809/1, EZ: 782, KG: 01009 Mariahilf, wurden „Bauliche Herstellungen“ mit dem Bescheid MA37/6-Mollardgasse 11/17305-1/2012 vom 13.07.2012 und „Bauliche Änderungen, Umbau“ mit dem Bescheid MA37/20436/2013/0001 vom 03.07.2013 bewilligt.

Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) wurden mit dem Bescheid MA37/20436/2013/0003 vom 05.06.2014 genehmigt.

Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel) und ein Zubau wurden mit dem Bescheid MA37/474833-2014-11 vom 08.08.2018 genehmigt, Rechtskraft am 18.09.2018.

Grundlage sind die Auswechslungspläne (2. Planwechsel) von MAGK architektur aichholzer klein ZT OG vom 28.09.2016, Überarbeitung 08.2017.

Das Nutzwertgutachten wird auf Grundlage der oben genannten Pläne erstellt.

Änderungen in den Flächen der als Grundlage dienenden Pläne erfolgten aus folgenden Gründen:

- Abzug der Fläche für die erste Stufe unter der Stiege
- Abzug der bei dem Plan irrtümlicherweise dazu addierten Stiegenflächen.

Außer diesen Änderungen wurden alle Flächenangaben unverändert aus dem vorliegenden Plan MAGK architektur aichholzer klein ZT OG vom 28.09.2016, Überarbeitung 08.2017, übernommen.

Die Ermittlung der Nutzwerte für die wohnungseigentumstauglichen Objekte auf der o.g. Liegenschaft erfolgt entsprechend WEG 2002 (in gültiger Fassung) und Wohnrechtsnovelle 2015 (BGBl. I 100/2014).

Die hier angegebenen Abstriche und Zuschläge betreffen nur diese Liegenschaft, die nicht zutreffenden werden nicht angeführt.

Grundlagen für dieses Gutachten sind:

- 1) Baubescheid MA37/6-Mollardgasse 11/17305-1/2012 vom 13.07.2012
- 2) Baubescheid MA37/20436/2013/0001 vom 03.07.2013
- 3) Baubescheid MA37/20436/2013/0003 vom 05.06.2014
- 4) Bewilligte Auswechslungspläne (2. Planwechsel) MAGK architektur aichholzer klein ZT OG vom 28.09.2016, Überarbeitung 08.2017
- 5) Bescheid MA37/474833-2014-11 vom 08.08.2018
- 6) Grundbuchauszug vom 21.03.2020

2. BEGRIFFE UND AUSZÜGE

Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbstständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen.

Eine sonstige selbstständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage.

Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist.

Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungs-eigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Einlagerungs- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

Die Nutzfläche ist in Quadratmetern auszudrücken. Sie ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen.

Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.

Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und **aus Zuschlägen** oder **Abstrichen** für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen **Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks** oder dessen **Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3. WEG**

3. NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Lfd.Nr.	Geschoß	TopNr.	Widmung	NF [m ²]	ER [m ²]	Garten [m ²]	Balkon/e [m ²]	Terrasse/n [m ²]	Pool [m ²]
1	EG	1	Büro	116,53					
2	EG	2	Büro	59,15		35,06			
3	EG/1.OG/2.OG	3	Büro	116,90				76,33	
4	EG/1.OG/2.OG	4	Büro	112,66		17,70		39,80	
5	EG/1.OG/2.OG	5	Büro	105,87		16,95		49,13	
6	EG/1.OG/2.OG	6	Büro	168,95		23,04		72,37	
7	EG/1.OG/2.OG	7	Büro	155,05		21,57		71,31	
8	EG/1.OG/2.OG	8	Büro	158,37		18,84		66,06	
9	1. OG	9	Wohnung	56,16			8,20		
10	1. OG	10	Wohnung	40,53					
11	1. OG	11	Wohnung	40,62					
12	1. OG	12	Wohnung	40,44					
13	1. OG	13	Wohnung	40,77					
14	1. OG	14	Wohnung	85,94			9,04		
15	2. OG	15	Wohnung	58,06			8,00		
16	2. OG	16	Wohnung	41,59					
17	2. OG	17	Wohnung	41,70					
18	2. OG	18	Wohnung	41,32					
19	2. OG	19	Wohnung	41,19					
20	2. OG	20	Wohnung	81,55			26,10		
21	3. OG	21	Wohnung	59,22			8,04		
22	3. OG	22	Wohnung	42,25					
23	3. OG	23	Wohnung	42,12					
24	3. OG	24	Wohnung	41,38					
25	3. OG	25	Wohnung	42,08					
26	3. OG	26	Wohnung	82,32			26,88		

Lfd.Nr.	Geschoß	TopNr.	Widmung	NF [m ²]	ER [m ²]	Garten [m ²]	Balkon/e [m ²]	Terrasse/n [m ²]	Pool [m ²]
27	4. OG	27	Wohnung	60,00			8,76		
28	4. OG	28	Wohnung	42,05					
29	4. OG	29	Wohnung	41,62					
30	4. OG	30	Wohnung	41,87	7,19				
31	4. OG	31	Wohnung	41,48					
32	4.OG/1.DG	32	Wohnung	89,80				48,48	
33	4. OG	33	Wohnung	66,74					
34	4.OG/1.DG	34	Wohnung	110,47			4,24	12,24	
35	1./2. DG	35	Wohnung	249,01				83,95	20,13
			Summen:	2655,76	7,19	133,16	99,26	519,67	20,13

Lfd.Nr.	Geschoß	TopNr.	Widmung	NF [m ²]
36	EG/KG	Garage	Garage	72,11

IOP.1 Büro		
EG	Vorraum	21,18 m ²
	WC	3,55 m ²
	Büro	20,06 m ²
	Büro	15,78 m ²
	Büro	41,75 m ²
	Vorraum	2,04 m ²
	WC	1,69 m ²
	Teeküche	10,48 m ²
Gesamt:		116,53 m²

IOP.2 Büro		
EG	Vorraum	7,07 m ²
	WC	1,44 m ²
	Sanitärraum	3,82 m ²
	Büro	14,13 m ²
	Büro	32,69 m ²
Gesamt:		59,15 m²
	Vorgarten	35,06 m ²

IOP.3 Büro		
EG	Vorraum	2,64 m ²
	WC	1,88 m ²
	Sanitärraum	8,03 m ²
1. OG	Gang	12,46 m ²
	"Stiege"	6,21 m ²
	Büro	11,95 m ²
	Büro	11,62 m ²
	Büro	38,04 m ²
	Büro	22,55 m ²
2. OG	Podest	1,52 m ²
Gesamt:		116,90 m²
1. OG	Terrasse	20,41 m ²
2. OG	Dachterrasse	55,92 m ²

IOP.4 Büro		
EG	Vorraum	8,73 m ²
	WC	2,72 m ²
	Büro	37,64 m ²
	Gang	6,98 m ²
	Büro	12,79 m ²
	Sanitärraum *)	10,39 m ²
1. OG	Gang	9,61 m ²
	"Stiege"	4,56 m ²
	Bad	6,10 m ²
	Sozialraum	11,62 m ²
2. OG	Podest	1,52 m ²
Gesamt:		112,66 m²
EG	Garten	17,70 m ²
2. OG	Dachterrasse	39,80 m ²

IOP.5 Büro		
EG	Vorraum	7,61 m ²
	WC	2,72 m ²
	Büro	32,96 m ²
	Gang	1,92 m ²
	Büro	14,86 m ²
	Sanitärraum *)	14,27 m ²
1. OG	Gang	4,46 m ²
	"Stiege"	6,49 m ²
	Bad	6,62 m ²
	Sozialraum	12,76 m ²
2. OG	Podest	1,20 m ²
Gesamt:		105,87 m²
EG	Garten	16,95 m ²
1. OG	Terrasse	15,73 m ²
2. OG	Dachterrasse	33,40 m ²

IOP.6 Büro		
EG	Vorraum *)	10,63 m ²
	WC	3,20 m ²
	Büro	33,48 m ²
	Büro	33,49 m ²
	AR *)	4,16 m ²
1. OG	Garderobe	6,00 m ²
	Bad	7,97 m ²
	Sozialraum	19,12 m ²
	Gang	15,07 m ²
	Sanitärraum	10,36 m ²
	Büro	11,86 m ²
	Büro	12,09 m ²
2. OG	Podest	1,52 m ²
Gesamt:		168,95 m²
EG	Garten	23,04 m ²
1. OG	Terrasse	17,54 m ²
2. OG	Dachterrasse	54,83 m ²

"....." Bezeichnung lt. Planverfasser

*) bei diesen Flächen wurden 0,24 m² wegen der ersten Stufe abgezogen



PROFESSOR
DIPL.ING. DR. TECHN.
GERHARD KRAML
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN

1020 WIEN, CASTELLEZGASSE 15
FAX: 219 73 01

4. GUTACHTEN

zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte
gemäß § 6 Abs. 1 z 2 WEG 2002 (in gültiger Fassung) und
Wohnrechtsnovelle 2015 (BGBl. I Nr. 100/2014)
für die Liegenschaft

Mollardgasse 11, 1060 Wien

Gst-Nr.: 809/1 EZ: 782 KG: 01009 Mariahilf

Gemäß § 6 Abs. 1 z. 2 WEG 2002
befinden sich auf der vorgenannten Liegenschaft

36 wohnungseigentumstaugliche Objekte.

Diese sind:

<u>Wohnungseigentumstaugliches Objekt</u>	<u>Anzahl</u>
Wohnung	27
Büro	8
Garage	1

Alle diese Einheiten wurden bewertet.

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002
die bewilligten Auswechslungspläne (2. Planwechsel) von MAGK architektur
aichholzer klein ZT OG vom 28.09.2016, Überarbeitung 08.2017.

Wien, am 21.03.2020



5. BEWERTUNG §8 WEG 2002 (inkl. Wohnrechtsnovelle 2015)

Für die Bewertung im Nutzwertgutachten ist als Vergleichswohnung Top 15 im 2.Stock mit einem Regelnutzwert von 1,0 festgelegt.

SELBSTÄNDIGE EINHEITEN

5.1. WOHNUNGEN

5.1.1. WOHNUNGSBEZOGENE ZUSCHLÄGE / ABSTRICHE

- Stockwerk

Zuschlag neu errichtete Wohnung in Terrassengeschoß ähnlicher Lage

Z1 (Top 32)	+ 10 %
Z2 (Top 34)	+ 12 %
Z3 (Top 35)	+ 20 %

- Lage innerhalb des Stockwerks

A1 Abstrich Straßenlage (1.OG)	- 5 %
--------------------------------	-------

- Ausstattungsunterschiede (zur Vergleichswohnung)

A2 Abstrich Bad und WC in einem Raum	- 2,5 %
A3 Abstrich Vorraum mit Kochgeleg./ Gangküche	- 5 %
A4 Abstrich kein Vorraum vor Bad/WC	- 2,5 %
Abstrich schlechte Belichtung	
A5 (Top 14)	- 5 %
A6 (Top 20)	- 4 %
A7 (Top 26)	- 3 %
A8 (Top 35)	- 2 %
A9 Abstrich DG-Wohnung Schrägen/Gauben anteilig	- 3 %
Z4 Zuschlag zusätzliches Bad	+ 5 %

- Für die Größe

A10 Abstrich für große Fläche	- 10 %
-------------------------------	--------

5.1.2. NW für BALKONE UND TERRASSEN (§8 Abs.2)

Balkone und Terrassen bis ½ der WNF	25% WNW
½ bis 1/1 der WNF	20% WNW

5.1.3. NW für angrenzende Gartenfläche

Gartenfläche	0,05 RNW
--------------	----------

5.1.4. NW für Pool

Pool	0,60 RNW
------	----------

5.2. ZUBEHÖR

Einlagerungsraum gemauert (ER 30)	0,20 RNW
--------------------------------------	----------

5.3. ANDERE SELBSTÄNDIGE EINHEITEN

BÜRO EG straßenseitig	1,20 RNW
BÜRO hofseitig	1,00 RNW

5.4. GARAGEBestimmung des RNW:

Angemessener Mietzins /m² für Bezugsobjekt: 15,00 €/m²

Angemessener Mietzins /m² für Stellplatz: 7,84 €/m²

(pro Monat € 98,- / 12,50 m² Nettofläche = 7,84 €/m²)

$RNW = 7,84 / 15,0 = 0,52$, gerundet 0,5

Berechnung des Nutzwertes:

Garagengesamtnutzfläche: 72,11 m² (30,70 KG, 41,41 EG)

Nutzwert der gesamten Garage ($0,523 \times 72,11 = 37,71$) **gerundet 38**
und Garagen-RNW: 0,52

(Gesamtnutzwert geteilt durch die Gesamtfläche)

6. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE

BEWERTETE FLÄCHEN

27	WOHNUNGEN	1662,28 m ²
8	BÜROS	993,48 m ²
1	EINLAGERUNGSRAUM	7,19 m ²
6	GÄRTEN	133,16 m ²
10	BALKONE	99,26 m ²
15	TERRASSEN	519,67 m ²
1	POOL	20,13 m ²
1	GARAGE	72,11 m ²
		3.507,28 m²

NICHT BEWERTETE FLÄCHEN/ALLGEMEINTEILE

KG	Stiegenhaus	9,66 m ²
	Gang	6,33 m ²
	Gang	9,71 m ²
	Gang	2,28 m ²
	Gang	17,40 m ²
	Gang	7,23 m ²
	Fahrrad AR	26,49 m ²
	Gang	23,50 m ²
	Stiege	8,75 m ²
	Heizraum	6,29 m ²
	Gang	8,27 m ²
	Gang	6,67 m ²
	Gang	3,94 m ²
	Fahrrad AR	23,50 m ²
	Keller allg.	10,30 m ²
	Technikraum	7,65 m ²
	Keller allg.	29,36 m ²
	Installationsgang	33,58 m ²
	32 Einlagerungsräume	92,84 m²
EG	Hofeingang	40,84 m ²
	Müllraum	13,88 m ²
	Vorplatz	6,83 m ²
	Gang	12,53 m ²
	VR	19,04 m ²
	AR	8,63 m ²
	Stiege	15,35 m ²
	Gang	6,42 m ²
	Kinderwagen AR	12,69 m ²
1. OG	Gang	23,12 m ²
	Stiegenhaus	13,18 m ²
	Stiege	16,30 m ²
2. OG	Gang	23,36 m ²
	Stiegenhaus	13,82 m ²
	Stiege	16,41 m ²
3. OG	Gang	23,45 m ²
	Stiegenhaus	13,82 m ²
	Stiege	16,34 m ²
4. OG	Gang	23,28 m ²
	Stiegenhaus	13,93 m ²
	Stiege	7,29 m ²
1. DG	Stiegenhaus	4,08 m ²
		678,34 m²

Folgende Einlagerungsräume im KG	
Nummer	Fläche
1	3,58 m ²
2	2,57 m ²
3	3,01 m ²
4	3,01 m ²
5	3,01 m ²
6	2,08 m ²
7	3,01 m ²
8	2,09 m ²
9	3,00 m ²
10	3,26 m ²
11	3,01 m ²
12	3,32 m ²
13	5,83 m ²
14	3,06 m ²
15	3,13 m ²
16	3,08 m ²
17	3,04 m ²
18	3,04 m ²
19	3,04 m ²
20	3,04 m ²
21	3,02 m ²
22	3,08 m ²
23	3,08 m ²
24	3,05 m ²
25	2,86 m ²
26	2,02 m ²
27	2,02 m ²
28	2,05 m ²
29	3,00 m ²
31	2,35 m ²
32	2,05 m ²
33	2,05 m ²
Summe	92,84 m²

Lfd.Nr.	Geschoß	TopNr.	Widmung	NF [m ²]	Regel- nutzwert	Zuschläge Abstriche	Nutzwert pro m ²	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Gesamt- nutzwert
1	EG	1	Büro	116,53	1,2		1,2	139,836	140	140
2	EG	2	Büro	59,15	1,0		1,0	59,15	59	
			Garten	35,06	0,05		0,05	1,753	2	61
3	EG/1.OG/2.OG	3	Büro	116,90	1,0		1,0	116,9	117	
			Terrasse	20,41		20%	0,2	4,082	4	
			Dachterrasse	55,92		20%	0,2	11,184	11	132
4	EG/1.OG/2.OG	4	Büro	112,66	1,0		1,0	112,66	113	
			Garten	17,70	0,05		0,05	0,885	1	
			Dachterrasse	39,80		25%	0,25	9,95	10	124
5	EG/1.OG/2.OG	5	Büro	105,87	1,0		1,0	105,87	106	
			Garten	16,95	0,05		0,05	0,8475	1	
			Terrasse	15,73		25%	0,25	3,9325	4	
			Dachterrasse	33,40		25%	0,25	8,35	8	119
6	EG/1.OG/2.OG	6	Büro	168,95	1,0		1,0	168,95	169	
			Garten	23,04	0,05		0,05	1,152	1	
			Terrasse	17,54		25%	0,25	4,385	4	
			Dachterrasse	54,83		25%	0,25	13,7075	14	188
7	EG/1.OG/2.OG	7	Büro	155,05	1,0		1,0	155,05	155	
			Garten	21,57	0,05		0,05	1,0785	1	
			Terrasse	18,17		25%	0,25	4,5425	5	
			Dachterrasse	53,14		25%	0,25	13,285	13	174
8	EG/1.OG/2.OG	8	Büro	158,37	1,0		1,0	158,37	158	
			Garten	18,84	0,05		0,05	0,942	1	
			Terrasse	15,87		25%	0,25	3,9675	4	
			Dachterrasse	50,19		25%	0,25	12,5475	13	176

7. ZUSAMMENFASSUNG der Nutzwerte und Nutzwertanteile

Lfd. Nr.	TOP Nr.	Geschoß	Objekt	Nutzwert	Nutzwert-Anteile
1	1	EG	Büro	140	140 / 2850
2	2	EG	Büro	61	61 / 2850
3	3	EG/1.OG/2.OG	Büro	132	132 / 2850
4	4	EG/1.OG/2.OG	Büro	124	124 / 2850
5	5	EG/1.OG/2.OG	Büro	119	119 / 2850
6	6	EG/1.OG/2.OG	Büro	188	188 / 2850
7	7	EG/1.OG/2.OG	Büro	174	174 / 2850
8	8	EG/1.OG/2.OG	Büro	176	176 / 2850
9	9	1. OG	Wohnung	58	58 / 2850
10	10	1. OG	Wohnung	35	35 / 2850
11	11	1. OG	Wohnung	36	36 / 2850
12	12	1. OG	Wohnung	36	36 / 2850
13	13	1. OG	Wohnung	36	36 / 2850
14	14	1. OG	Wohnung	84	84 / 2850
15	15	2. OG	Wohnung	60	60 / 2850
16	16	2. OG	Wohnung	38	38 / 2850
17	17	2. OG	Wohnung	39	39 / 2850
18	18	2. OG	Wohnung	39	39 / 2850
19	19	2. OG	Wohnung	38	38 / 2850
20	20	2. OG	Wohnung	84	84 / 2850
21	21	3. OG	Wohnung	61	61 / 2850
22	22	3. OG	Wohnung	39	39 / 2850
23	23	3. OG	Wohnung	40	40 / 2850
24	24	3. OG	Wohnung	39	39 / 2850
25	25	3. OG	Wohnung	39	39 / 2850
26	26	3. OG	Wohnung	86	86 / 2850
27	27	4. OG	Wohnung	59	59 / 2850
28	28	4. OG	Wohnung	39	39 / 2850
29	29	4. OG	Wohnung	38	38 / 2850
30	30	4. OG	Wohnung, Zubehör ER 30	40	40 / 2850
31	31	4. OG	Wohnung	38	38 / 2850
32	32	4.OG/1.DG	Wohnung	104	104 / 2850
33	33	4. OG	Wohnung	67	67 / 2850
34	34	4.OG/1.DG	Wohnung	124	124 / 2850
35	35	1./ 2. DG	Wohnung	302	302 / 2850
36	Garage	EG/KG	Garage	38	38 / 2850
SUMME				2850	2850 / 2850



PROFESSOR
DIPL.ING. DR. TECHN.
GERHARD KRAML
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN

1020 WIEN, CASTELLEZGASSE 15
FAX: 219 73 01

Das Gutachten für die Wohnungseigentumsobjekte
auf der Liegenschaft

Mollardgasse 11, 1060 Wien

Gst-Nr.: 809/1 EZ: 782 KG: 01009 Mariahilf
wurde unter der Voraussetzung der Richtigkeit der in den
Grundlagen erwähnten Unterlagen erstellt.

Stichtag ist der Tag der Ausfertigung.

Wien, am 21.03.2020



8. BEILAGEN

8.1. Baubescheide

MA37/6-Mollardgasse 11/17305-1/2012 vom 13.07.2012

MA37/20436/2013/0001 vom 03.07.2013

MA37/20436/2013/0003 vom 05.06.2014

MA37/474833-2014-11 vom 08.08.2018

8.2. Plankopien (auszugsweise) der bewilligten Auswechslungspläne (2. Planwechsel) MAGK architektur aichholzer klein ZT OG vom 28.09.2016, Überarbeitung 08.2017

8.3. Grundbuchauszug

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
Bezirksstelle für den 5., 6. und 7. Bezirk
Favoritenstraße 211, 5. Stock
A - 1100 Wien

Telefax: (+43 1) 4000-99-07500 Telefon: (+43 1) 4000-07500
e-mail: 5.6.7@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

MA 37/6 - Mollardgasse 11/17305-1/2012

Wien, 13.7.2012

6. Bezirk, Mollardgasse ONr. 11
EZ 782 der Kat. Gem. Mariahilf

Bauliche Herstellungen

Baubewilligung

B E S C H E I D

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Hof wird vom Erdgeschoss bis zur Verbindungsbrücke eine offene Treppe aus Metall hergestellt.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Baubeginn mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Bezirksstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
- 2.) Der Bauwerber hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,
 1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
 2. das Datum des Baubeginns und
 3. die zuständige Behörde.Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.
- 3.) Auf die Bestellung eines/r Prüfsachverständigen/in und auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 6 BO verzichtet.
- 4.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmitemeigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:
 - eine Erklärung der/des Bauführer/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung
 - wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von

Verkehrsabteilung (Mag. 37) und MA 37/6 - Baupolizei
Favoritenstraße 211, 5. Stock - 1100 Wien - Mariahilf
Telefon: (+43 1) 4000-07500, Telefax: (+43 1) 4000-99-07500, E-Mail: 5.6.7@ma37.wien.gv.at

Seite 24

6. Bezirk, Mollardgasse ONr. 11
Gst.Nr. 809/1 in
EZ 782 der Kat. Gem. Mariahilf



Stadt Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd
Stadterneuerung II
Favoritenstraße 211, 3. Stock
A – 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37630
Telefax: (+43 1) 4000-99-37630
E-Mail: ggz.stadterneuerung@ma37.wien.gv.at
www.stadt.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/20436/2013/0001	DI. Oberrosler	01/4000-37632	Wien, 3. Juli 2013

Bauliche Änderungen
Umbau
Baubewilligung

B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO, und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Der an der Mollardgasse befindliche Trakt wird durch Änderungen der Raumeinteilungen und Raumwidmungen in sämtlichen Geschossen in ein Wohnhaus umgebaut, in welchem Büroflächen aufgelassen werden und insgesamt 13 neue Wohnungen eingebaut werden.

Im Seitentrakt an der rechten Grundgrenze werden durch Herstellung von internen Verbindungstreppe 3 zweigeschossige Büroeinheiten (Top 5 bis Top 7) mit Büronutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Zwischengeschoss hergestellt.

Weiters werden an der linken Grundgrenze vom Erdgeschoss bis zum 3. Stock Feuermaueröffnungen verschlossen.

Die Beheizung sämtlicher neuen Wohnungen erfolgt mittels Hauszentralheizung, und die erforderlichen Einlagerungsräume werden im Keller geschaffen.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gemäß § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.

6. Bezirk, Mollardgasse ONr. 11
Gst.Nr. 809/1 in
EZ 782 der Kat. Gem. Mariahilf



StoDt.wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd
Stadterneuerung I
Favoritenstraße 211, 3. Stock
A – 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37610
Telefax: (+43 1) 4000-99-37610
E-Mail: geb.stadterneuerung37@ma37.wien.gv.at
www.may.at/ma37

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/20436/2013/0003	DI. Weber	01/4000-37612	Wien, 5. Juni 2014

**Abweichung vom bewilligten
Bauvorhaben (1. Planwechsel)**

B E S C H E I D

Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 94 Abs. 4 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 3. Juli 2013, Zl.: MA 37/6-Mollardgasse 11/20436/2013/0001 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

In sämtlichen Geschoßen werden durch Abbruch und Errichten von Trenn- und Scheidewänden Raumwidmungen, Raumteilung und die Verbindung der Räume zueinander abgeändert. Das Verschließen der Feuermaueröffnungen wird nicht durchgeführt.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen des oben angeführten Bescheides sinngemäß.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

- 1.) Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff.2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

B e g r ü n d u n g

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

6. Bezirk, Mollardgasse ONr. 11
EZ 782 der Kat. Gem. Mariahilf



MA37
BAUPOLIZEI
STADTNEUERUNG
SICHER BAUEN

StoDt#Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd
Stadtneuerung I
Favoritenstraße 211, 3. Stock
A – 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37610
Telefax: (+43 1) 4000-99-37610
E-Mail: ggs.stadterneuerung@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/474833-2014-11	Dipl. Ing. Konstantineas	01/4000-37616	Wien, 08.08.2018

I.) Abweichung vom bewilligten
Bauvorhaben (2.Planwechsel)

II.) Zubau
Baubewilligung

III.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

IV.) Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung

IV.) Gebrauchsabgabe

B E S C H E I D

I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 83 Abs. 2 sowie 3 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), und auf Grund der mit Bescheid vom 16.05.2018, GZ: BV 6 – 894119-2017-3 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 7a Abs. 5 BO für Wien die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid

vom 3.07.2013, Zl.: MA37/20436/2013/0001

und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung

vom 5. Juni 2014 Zl.: MA37/20436/2013/0003

bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Im Straßentrakt werden in sämtlichen Geschoßen die Mauerdurchbrüche, die Scheidewände, die Raumflächen die Raumeinteilungen und Raumwidmungen abgeändert.

Seite 27

Verkehrsabbindung: U1 und M4 Station Aderbühl
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8.00 – 12.30 Uhr; Planeinsichten: Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr; DNR: 0250191 UND ATU3581580

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

MA37/474833-2014-11

- 2.) HW 6 Projektentwicklungs GmbH, Martinstraße 10, 1180, als Bauwerberin und Grundeigentümerin
- 3.) Frau Caroline Härtl-Le Roy de la Tournelle, Herrn Hannes Binneyi, Frau Astrid Binneyi, Frau Mag. Bronwen Virginia Moore, Herrn Johannes Klumpp, Frau Alexandra Eisenhardt vertreten durch Herrn RA Mag. Martin Machold, Invalidenstraße 7, 1030 Wien
- 4.) Herrn Dipl.Ing. Dr. Heinz Kietabl, Linke Wienzeile 112/7, 1060 Wien, als Anrainer
- 5.) Herrn Ing. Michael Kirchsteiger, Rechte Wienzeile 73/1/9, 1050 Wien, als Anrainer
- 6.) Frau Nienke Schmutzer, vertreten durch Herrn Mag. Gerhard Schmutzer, Friedhofstraße 72, 2353 Guntramsdorf

In Abschrift an:

- 7.) MAGK Architektur Aichholzer Klein ZT OG, Linke Wienzeile 42/1/5, 1060 Wien, als Planverfasserin
- 8.) PW 1 BauPartner GmbH., Fleischmarkt 26, Top Nr. 11, 1010 Wien, als Bauführerin
- 9.) MA 37/Bauinspektion unter Anschluss der Planparie C1-C2, des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung, des KEG-Bescheides
- 10.) MA 37/GWR-Referat mit Planparie B (bei Änderung der Zugangs-, Stiegen- oder Türsituation)
- 11.) MA 46 mit Planausschnitt (Ansicht) und Berechnungsblatt zur Information (Tarif A2)
- 12.) MA 46 mit Planausschnitt (Kleingarage mit einer Doppelparkanlage für vier (4) PKW-Stellplätze
- 13.) Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel
- 14.) Bezirkspolizeikommissariat f. d. 6. Bezirk (Bewilligung nach der StVO)
- 15.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:
DI Köberl
Oberstadtbaurat

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:
www.bauen.wien.at



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
Gebietsgruppe Süd, Stadterneuerung 1

Zl.: MA37/474833-2014-11

Dieser Bescheid ist gegenüber den in der
Zustellungsverfügung genannten Parteien am
18. September 2018 in Rechtskraft erwachsen.

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Weber

Wien, 02. Oktober 2018



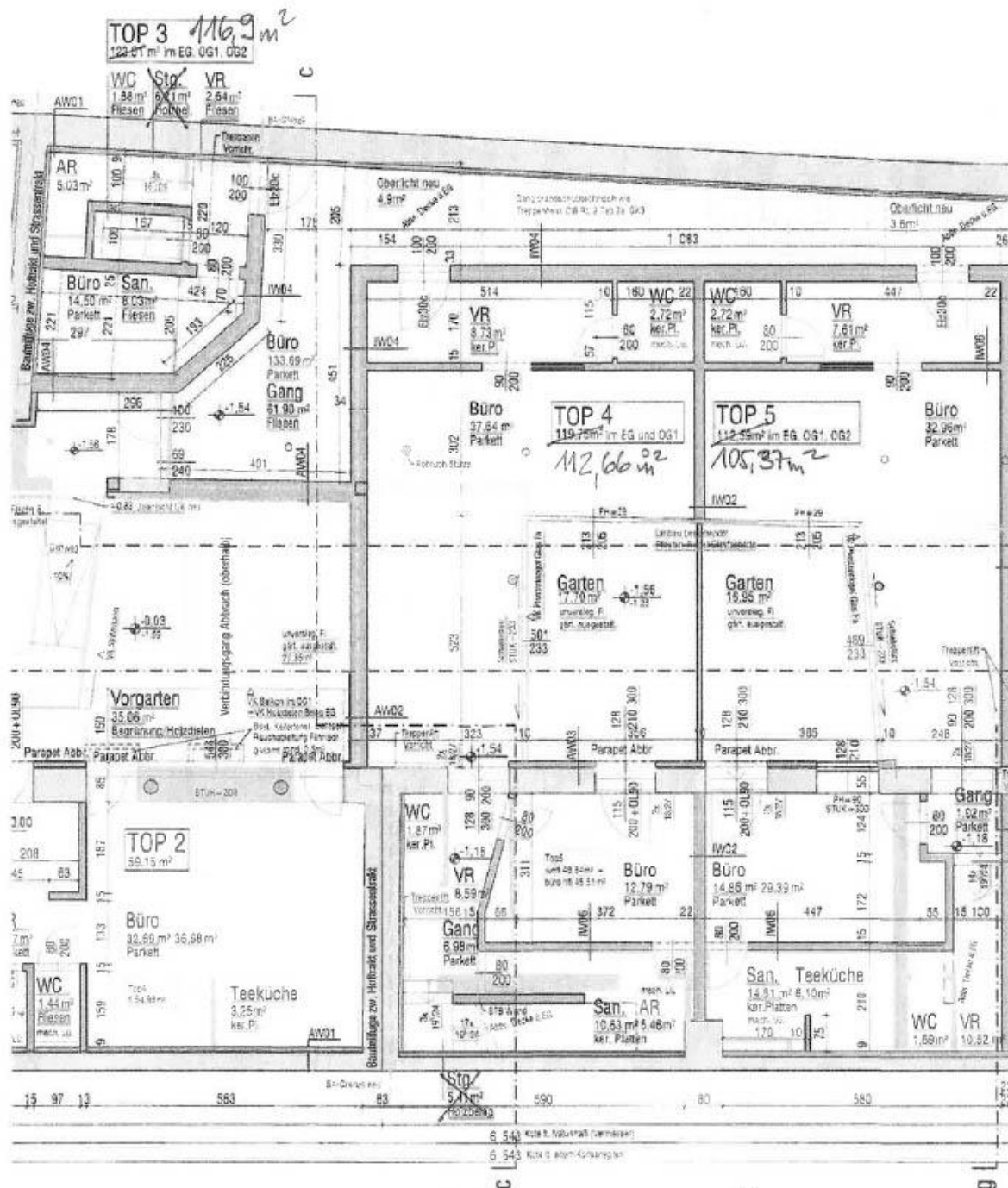
Stadt Wien

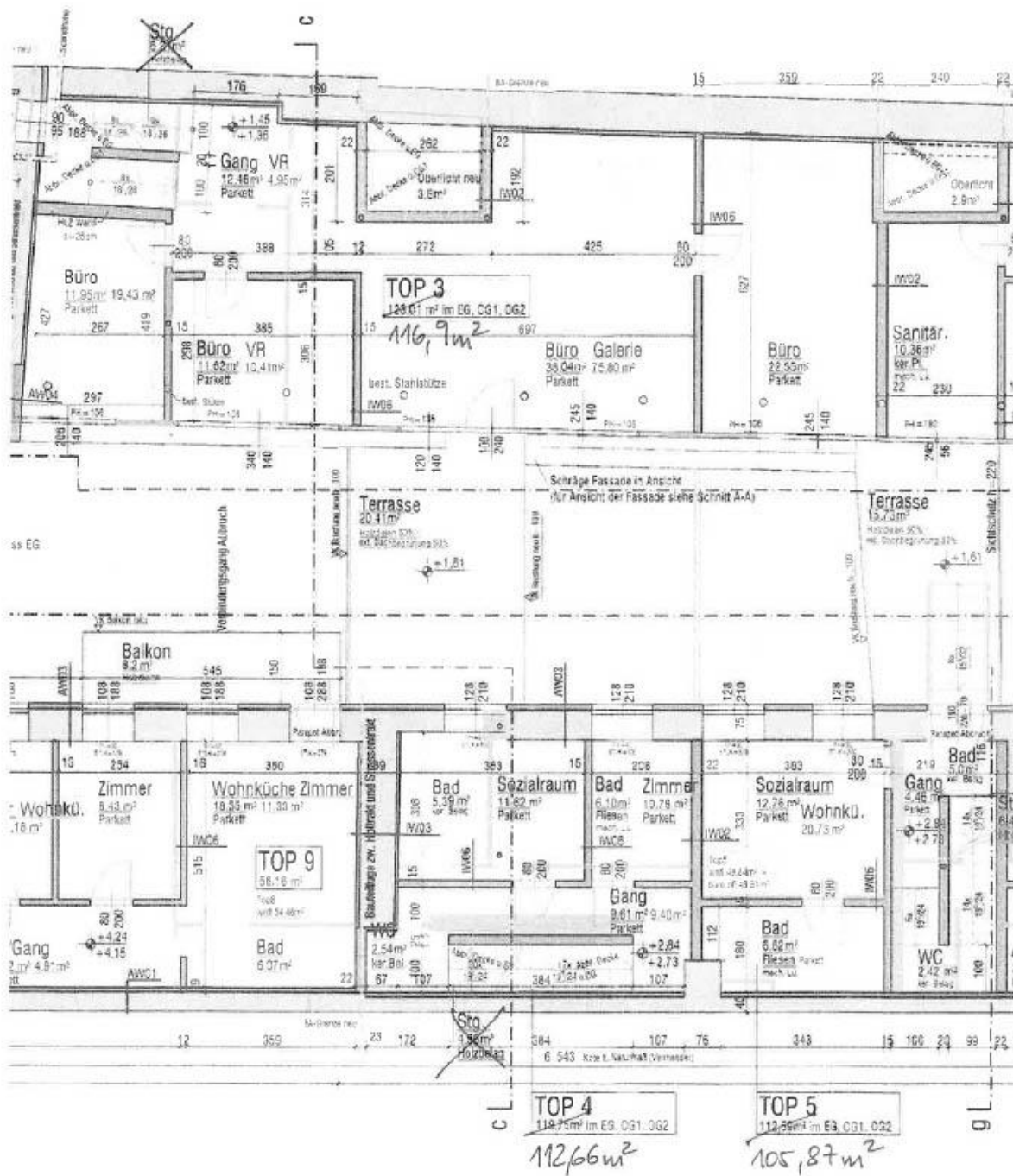


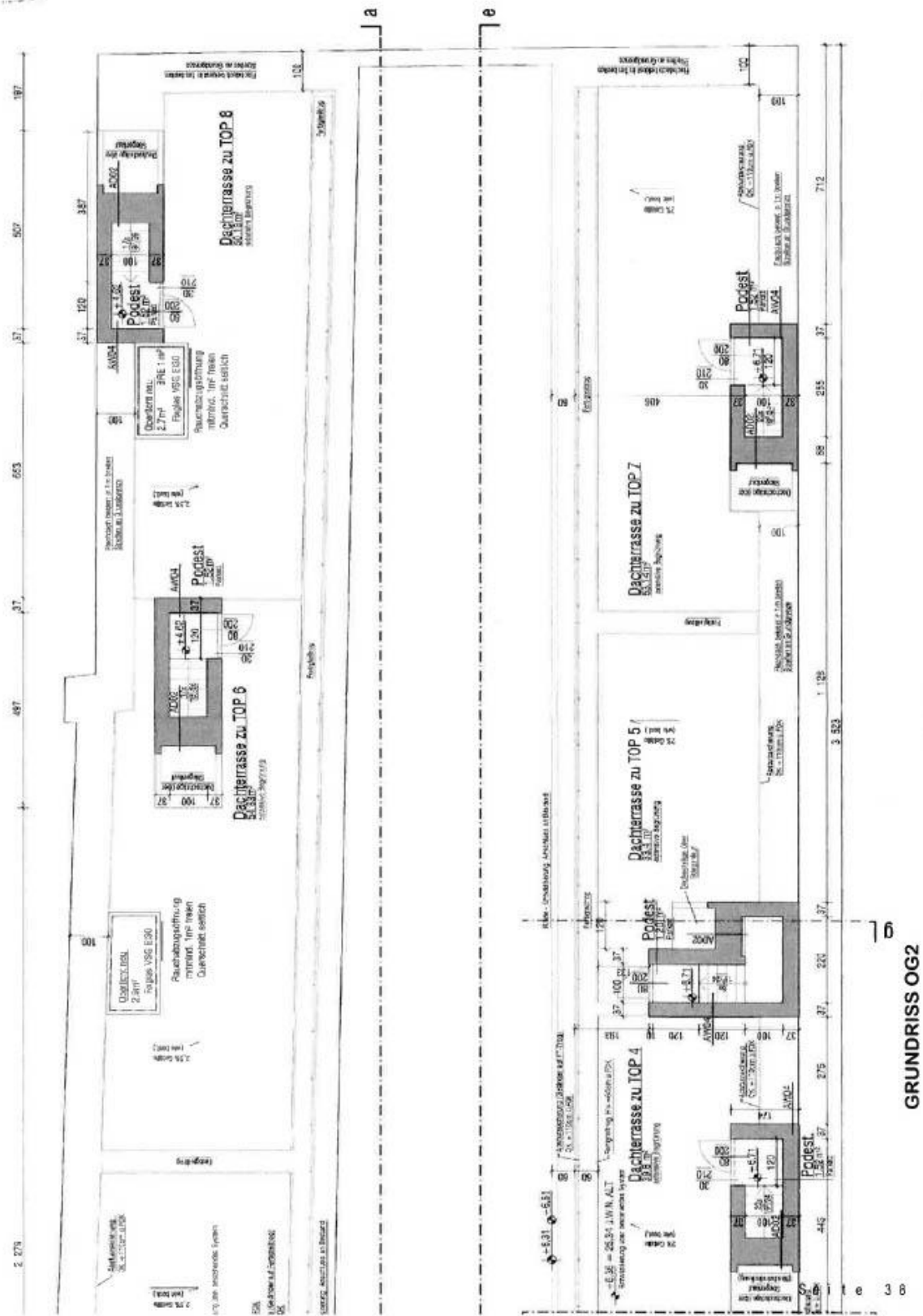
Seite 28

BAUVORHABEN MOLLARDGASSE 11 Mollardgasse 11, 1060 Wien Grundbuchnummer: 01009 Katastralgemeinde: Mariahilf Grundstücksnummer: 809/1 Einlagezahl: 782		Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 - Baupolizei Gebietsgruppe Süd, Stadterneuerung 1 ZI.: MA37/6-474833-2014-11 Hierauf bezieht sich der Bescheid Für den Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Koberl Oberstadtbaurat Wien, 08.08.2018		 MA37 BAUPOLIZEI SICHER SAUEN Stadt Wien												
GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER trivium GmbH & Co Ertragswerte 40 KG Martinstraße 10, 1180 Wien und HW 6 Projektentwicklungs GmbH Martinstraße 10, 1180 Wien		trivium GmbH & Co Ertragswerte 40 KG Martinstraße 10, 1180 Wien UID: ATU 70391569 FN 439602 z		HW6 Projektentwicklungs GmbH Martinstraße 10, 1180 Wien UID: ATU 6666428 FN 365774 d												
BAUHERREN trivium GmbH & Co Ertragswerte 40 KG Martinstraße 10, 1180 Wien und HW 6 Projektentwicklungs GmbH Martinstraße 10, 1180 Wien		trivium GmbH & Co Ertragswerte 40 KG Martinstraße 10, 1180 Wien UID: ATU 70391569 FN 439602 z		HW6 Projektentwicklungs GmbH Martinstraße 10, 1180 Wien UID: ATU 6666428 FN 365774 d												
BAUFÜHRER PW1 BauPartner GmbH Fleischmarkt 28/Top 11, 1010 Wien E-mail: pw1.baupartnergmbh@gmail.com Tel.: +43 1 375 02 03 20 ATU 59927628		ZI: BVC-89449-2017-3 16.05.2018														
PLANVERFASSTER MAGK architektur aichholzer klein ZT OG Linke Wienzeile 42/1/5 1060 Wien		MAGK ARCHITEKTUR AICHHÖLZER KLEIN ZT OG a linke wienzeile 42/1/5, 1060 wien t +43 1 588 3809 f +43 1 981 5001 a architektur@magk.at www.magk.at														
PARCE <table border="1"> <tr> <td>A1</td> <td>B</td> <td>C</td> <td>D</td> <td>E</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> </table>		A1	B	C	D	E							0			
A1	B	C	D	E							0					

2 AUSWECHSLUNG MOLLARDGASSE 11, 1060 WIEN		Überarbeitung 08.2017 MOL_4_00 Layout.dwg	
PLANINHALT Grundrisse UG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, 4.OG, DG1, DG2, Dachdraufsicht		MAGK ARCHITEKTUR AICHHÖLZER KLEIN ZT OG a linke wienzeile 42/1/5, 1060 wien t +43 1 588 3809 f +43 1 981 5001 e architektur@magk.at www.magk.at	
PLANNUMMER MOL_4_01	MASSSTAB 1:100	GRÖSSE 1730 x 891	DATUM 28.09.2016
		GEB.-KRENN. pz/gkt e 3 0	







6.8. E-Mail der Stadt Wien (auszugsweise) - Abgaben

Von: Leisch Anton <[REDACTED]>

Gesendet: Donnerstag, 9. April 2026 08:25

An: Sonja Liedermann <sl@strafella.at>

Betreff: WG: gerichtliche Zwangsversteigerung_offene Abgaben1060 Wien, Mollardgasse 11

Sehr geehrte Frau Mag. Liedermann,

für die Liegenschaft 6., Mollardgasse 11 – GB 01009 Mariahilf/EZ 782 bestehen folgende Rückstände:

Grundsteuer	05/2025	632,25 Euro
Abgabe n. d. Wr. AWG (Müllgebühr)	05/2025	2.022,82 Euro
Säumniszuschlag Grundbesitzabgaben	05/2025	53,09 Euro
<u>Säumniszuschlag Grundbesitzabgaben</u>	<u>08/2025</u>	<u>53,09 Euro</u>
GESAMT:		2.761,25 Euro

Der Rückstand wird jedoch nicht zur Zwangsversteigerung angemeldet, da wir einen anderen Miteigentümer als Abgabepflichtigen verspeichert haben.

Freundliche Grüße

Für die Zentrale Einbringung



Anton Leisch
Referat Zentrale Einbringung

Rechnungs- und Abgabenwesen
1090 Wien, Alserbachstraße 41, 3. und 4. Stock

Telefon +43 1 4000-[REDACTED]
Fax +43 1 4000-99-07600
Web wien.gv.at