

74 E 97/25f
BG Innere Stadt Wien

GUTACHTEN

über den Verkehrswert von 54/4344 Anteilen verbunden mit
Wohnungseigentum an top 30 der Liegenschaft



EZ 426 KG 01006

Erdbergstraße 108, 1030 Wien

zum Stichtag 3.12.2025

I. Wichtige Vorbemerkungen

- Der Auftraggeber stimmt den folgenden Auftragsbedingungen durch widerspruchsfreie Empfangnahme und Verwendung des Gutachtens für die vereinbarten Zwecke zu.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Das Ergebnis liegt innerhalb einer mehr oder weniger weiten Bandbreite.
- Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Kaufpreis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Im aktuellen Marktumfeld sind jedenfalls mit unter Umständen auch deutlich längeren Verwertungszeiträumen zu rechnen.
- Der Sachverständige geht davon aus, dass die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen gegeben ist, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen ordnungsgemäß funktionieren, wenn im Einzelnen nicht abweichende Angaben gemacht werden. Eine bautechnische Untersuchung erfolgte nicht. Die Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustands des Gebäudes und der zu bewertenden Objekte erfolgte nur durch die vorhandenen Unterlagen und – bei durchgeführter Besichtigung – durch äußeren Augenschein. Bei einer Besichtigung werden nur leicht zugängliche Bereiche besichtigt.
- Die Nutzflächen wurden den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Nachvermessungen durch den Sachverständigen erfolgten nicht. Es wird empfohlen, vor einer allfälligen Kaufentscheidung eine genaue Vermessung durch einen befugten Ziviltechniker oder Geometer durchführen zu lassen.
- Die Angabe von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten erfolgt vom Sachverständigen unter anderem entsprechend seinen Erfahrungen.
- Der Auftraggeber hat bestätigt, dass er dem SV sämtliche bewertungsrelevanten bekannten Informationen und Unterlagen übergeben bzw. bekanntgegeben hat. Die dem SV zur Verfügung stehenden Informationen und Unterlagen sind im Gutachten dargestellt. Darüber hinaus gehende Unterlagen oder Informationen wurden nicht berücksichtigt.
- Sofern nicht anders angegeben, ist das Ergebnis jedenfalls geldlastenfrei zu verstehen, selbst dann wenn zB im Grundbuch Pfandrechte eingetragen sind. Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen schriftlich bekannt gegeben wurden.
- Es wird weiters davon ausgegangen, dass alle baubehördlichen Genehmigungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind und die Bauausführung entsprechend den Bewilligungen erfolgt ist (aufrechter Konsens) und auch laufend sämtlichen behördlichen Aufträgen nachgekommen wird.
- Der Bewertung wurden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem und überwiegend

und aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

- Dieses Gutachten ist ausschließlich für den genannten Auftraggeber und Zweck erstellt worden. Eine Weitergabe an Dritte und allfällige Haftung gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.
- Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen mit Ausnahme der Ediktsdatei im Falle von Gutachten für Gerichte und Behörden vorgenommen werden.
- Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Es besteht aber die Möglichkeit, diese Lieferungen gem § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Die Bewertung erfolgte ohne Umsatzsteuer. Hingewiesen wird auf eine eventuelle notwendige Vorsteuerberichtigung bei Verkauf ohne Umsatzsteuer. Es wird empfohlen, steuerlichen Fragen mit einem Steuerberater zu erörtern.
- Wenn im Gutachten von Annahmen gesprochen wird, sind damit besondere Annahmen im Sinne der ÖNORM B 1802 gemeint: *Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme muss sich auf den Bewertungsgegenstand beziehen (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit den zu ermittelnden Werten hinzuweisen.*
- Bei Darstellungen mehrerer Varianten sind die dafür zugrunde gelegten Parameter auftragsgemäß als besondere Annahme zu verstehen. Sollten diese Annahmen nicht eintreten oder (doch) nicht vorliegen, hat das Ergebnis keine Gültigkeit.
- Bei Mietzinsgutachten: Die Frage der Mietzinsbildung ist regelmäßig eine Rechtsfrage. Das hier dargestellte Ergebnis kann daher nur als Grundlage für die Lösung der Rechtsfrage dienen. Eine Haftung für die rechtliche Feststellung eines bestimmten Mietzinses kann daher nicht übernommen werden.
- Eine allfällige Haftung ist auf den unmittelbaren Auftraggeber beschränkt, jedwede Haftung Dritten gegenüber ist jedenfalls ausgeschlossen. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit, ansonsten wird jede Gewährleistung und Haftung unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausgeschlossen. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB ist ausgeschlossen
- Mängelrügen sind binnen 4 Wochen schriftlich geltend zu machen. Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, geltend gemacht werden. Für allenfalls eintretende Schadensfälle, für die der Auftragnehmer einzustehen hat, ist die Haftung jedenfalls mit insgesamt € 400.000,00 begrenzt.

- Sollten sich neue Informationen oder Umstände ergeben, die dem Sachverständigen im Zeitpunkt der Gutachtenserstellung nicht bekannt waren, kann es zu einer Änderung des ermittelten Wertes kommen.
- Aufgrund der derzeit herrschenden wirtschaftlichen Lage ist das Ergebnis mit einer gewissen Unsicherheit behaftet („wesentliche Bewertungsunsicherheit“ im Sinne des VPGA 10 der RICS Valuation – Global Standard), da die Auswirkungen der aktuellen Situation auf den Immobilienmarkt noch nicht gänzlich abschätzbar sind. Der Sachverständige empfiehlt gegebenenfalls Neubewertungen in dichteren Intervallen oder unmittelbar vor geplanten Dispositionen, bei denen der ermittelte Wert relevant ist.

II. Allgemeines

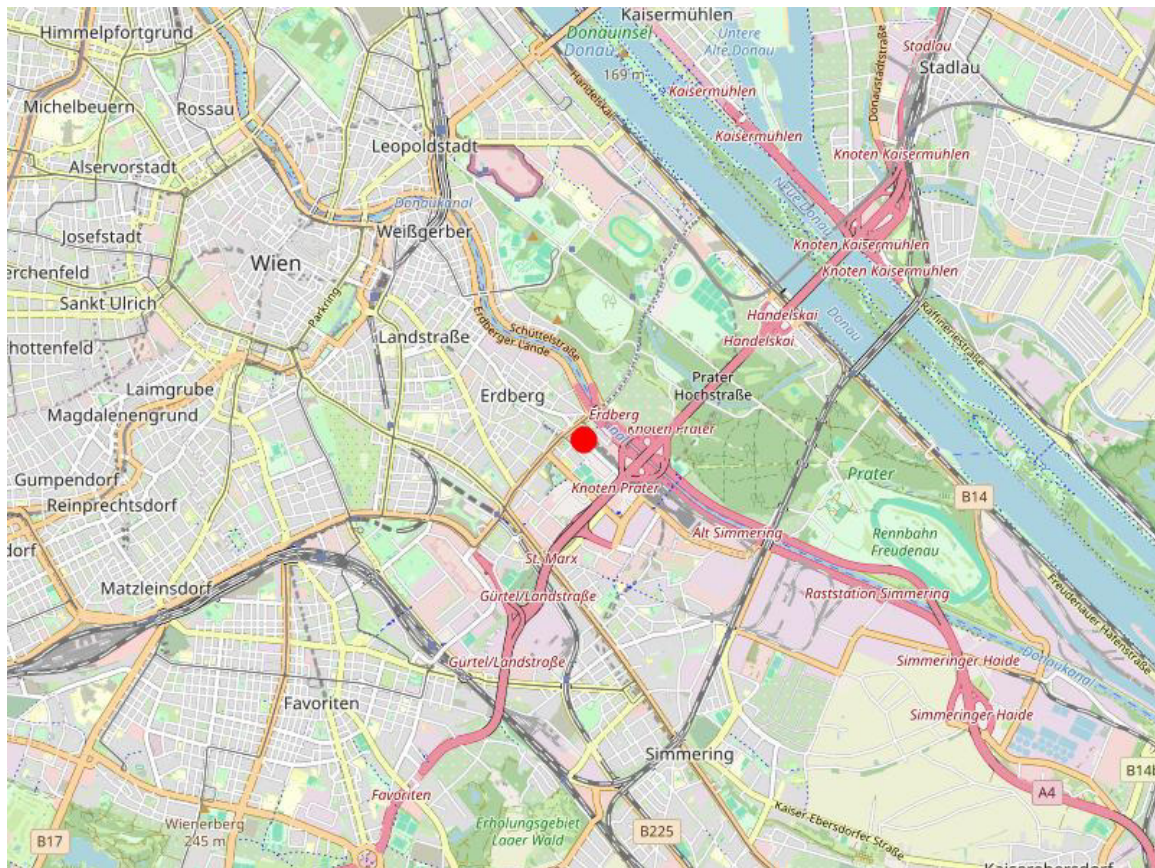
Auftrag und Zweck	Ermittlung des Verkehrswerts von 54/4344 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an top 30 der Liegenschaft EZ 426 KG 01006 (Erdbergstraße 108, 1030 Wien) im Zwangsversteigerungsverfahren in zwei Varianten (Wert ohne Fruchtgenussrecht, Wert mit Fruchtgenussrecht) sowie Darstellung des Werts des Fruchtgenussrechts.
Auftraggeber	BG Innere Stadt Wien
Stichtag	3.12.2025
Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Befundaufnahme • Informationen des Auftraggebers bzw der Hausverwaltung • Aktuelle gesetzliche Bestimmungen • Immoservice Austria • Photodokumentation • Internetrecherchen • Grundbuchabfrage • WKO, Immobilienpreisspiegel • Vergleichswerte
Befundaufnahme	Besichtigungen erfolgten am 4.9.2025, 29.9.2025 und 3.12.2025. Bei der ersten Besichtigung konnten nur die allgemeinen Teile besichtigt werden, der Zugang zur Wohnung war nicht möglich. Bei der zweiten Besichtigung waren der Gerichtsvollzieher und ein Schlosser anwesend, der das Wohnungseingangsschloss nicht zerstörungsfrei öffnen konnte. Beim dritten Termin waren der Gerichtsvollzieher, der Schlosser, ein Mitarbeiter eines Sicherheitsunternehmens zur Verwahrung des Schlüssels und zwei Zeugen sowie jeweils der gefertigte SV anwesend.
Literatur (Auszug)	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Austrian Standards Institute (Hrsg), Normensammlung Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit (ÖNORM B-1802 ua).</i> • <i>Bienert/Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022)</i> • <i>Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien² (2018)</i> • <i>Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl/Rollwagen, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht⁴ (2017)</i>

- *Dirnbacher/Heindl/Rustler*, Der Richtwertmietzins (1994)
- *Hauswirth ua*, Liegenschaftsbewertung in der Praxis (Weka-Verlag), laufend,
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2006)
- *Hauswurz/ Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten – Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens (2014)
- *Wirtschaftskammer Österreich*, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder, Immobilienpreisspiegel (laufend)
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)
- *Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos*, Sachverständige und ihre Gutachten³ (2020)
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien (2011)
- *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken (2023)
- *Popp*, Empfehlungen für Herstellkosten – laufend
- *Reithofer/Stocker*, Residualwertverfahren (2016)
- *Seiser*, Die Nutzungsdauer von Gebäuden (2020)
- *Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten*: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2006)
- *Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg)*, Stand der Technik (2024)
- *Hauswurz/ Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten – Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens (2014)
- *Kothbauer/Reithofer*, Liegenschaftsbewertungsgesetz – Praxiskommentar (2013)

III. Befund

1. Lagebeschreibung

1.1 Makrolage



Die Liegenschaft Erdbergstraße 108, 1030 Wien, befindet sich im 3. Wiener Gemeindebezirk, Landstraße. Der Bezirk ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur gekennzeichnet, die urbane Wohnbebauung, Bürostandorte und Gewerbeflächen umfasst. Die Bebauung setzt sich aus historischen Gebäuden und modernen Entwicklungen zusammen.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Lage an der Erdberger Lände und die Nähe zum Wiener Stadtzentrum gegeben. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die U-Bahn-Linie U3 (Station Erdberg), Straßenbahn- und Buslinien sichergestellt. Dies ermöglicht eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum und weitere Bezirke Wiens.

Die Infrastruktur im 3. Bezirk ist umfassend. Nahversorgungseinrichtungen, Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung und Freizeitmöglichkeiten sind vorhanden. Der Donaukanal und der Prater bieten naturnahe Erholungsflächen in der Nähe. Die Erreichbarkeit des Wiener Hauptbahnhofs und des Flughafens Wien-Schwechat ist gegeben.

1.2 Mikrolage

Adresse

Erdbergstraße 108, 1030 Wien

Grundbuchstand



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße EINLAGEZAHL 426
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 119 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 7314/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1740	GST-Fläche	580	
	Bauf. (10)	517	
	Bauf. (20)	63	Kardinal-Nagl-Platz 1 Erdbergstraße 108 Gestettengasse 1B

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

119 ANTEIL: 54/4344

Gertrude Zufall

GEB: 1960-06-24 ADR: St. Nikolausplatz 1/77/5, Wien 1030

a 5482/1993 Wohnungseigentum an top 30

b 2030/2024 IM RANG 1247/2024 Kaufvertrag 2024-02-15 Eigentumsrecht

***** C *****

5 a 5482/1993 Aufwendungen gem § 19 Abs 1 WEG gem Vertrag VII

110 auf Anteil B-LNR 119

a 3353/2024

FRUCHTGENUSSRECHT gem. Punkt II. Schenkungsvertrag
2024-04-05 für Verena Zufall geb 1983-03-03

111 auf Anteil B-LNR 119

a 4590/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (35 C 662/25a)

b 6206/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR
112

112 auf Anteil B-LNR 119

a 6206/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 731,19 samt

4% Zinsen aus:

EUR 136,68 seit 06.12.2024,

EUR 131,10 seit 06.01.2025,

EUR 70,11 seit 06.02.2025,

EUR 131,10 seit 06.03.2025,

EUR 131,10 seit 06.04.2025,

EUR 131,10 seit 06.05.2025.

Kosten von EUR 513,22 samt 4% Zinsen seit 26.05.2025,

Antragskosten EUR 326,27 für WEG des Hauses Kardinal Nagl

Platz 1 (74 E 97/25f)

b 6206/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 siehe C-LNR 111

113 auf Anteil B-LNR 119

a 7314/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (93 C 519/25y)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Lasten

Die Bewertung erfolgt in einer Variante lastenfrei, also ohne Berücksichtigung grundbücherlicher oder außerbücherlicher Lasten und in der Variante mit Berücksichtigung des zu C-LNR 110 einverlebten Fruchtgenussrechts.

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

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

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

Lageplan



Satellitenbild



Altlasten³

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

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

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

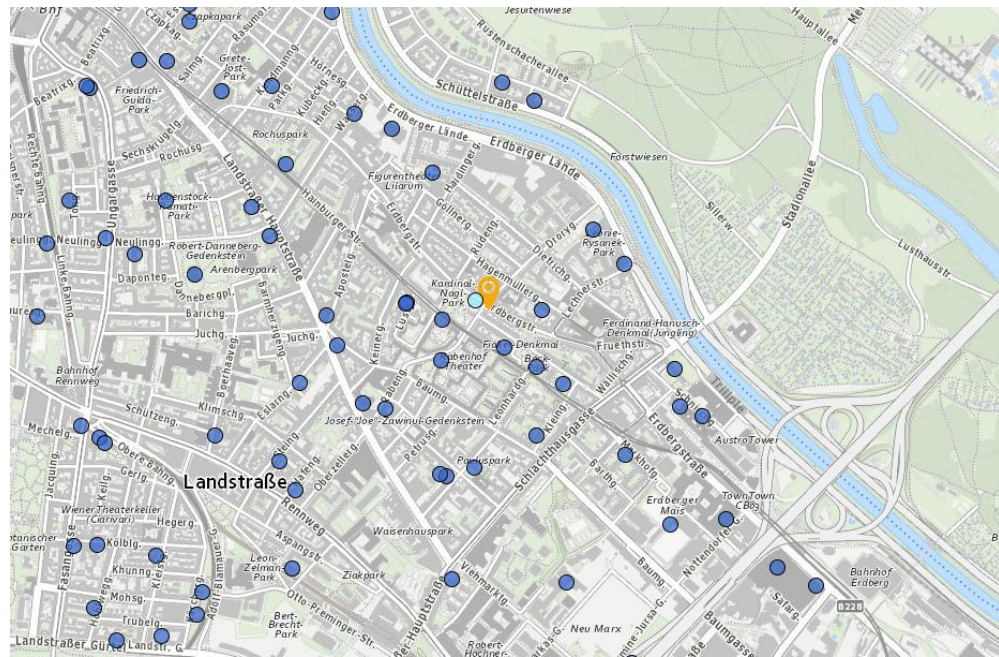
- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

³ Quelle: Umweltbundesamt

Die Abfrage des Altlastenportals hat keine derartigen Eintragungen ergeben.

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

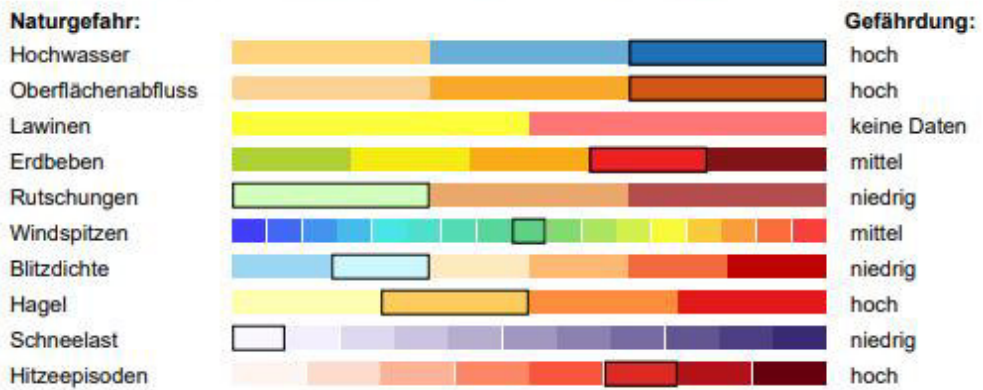
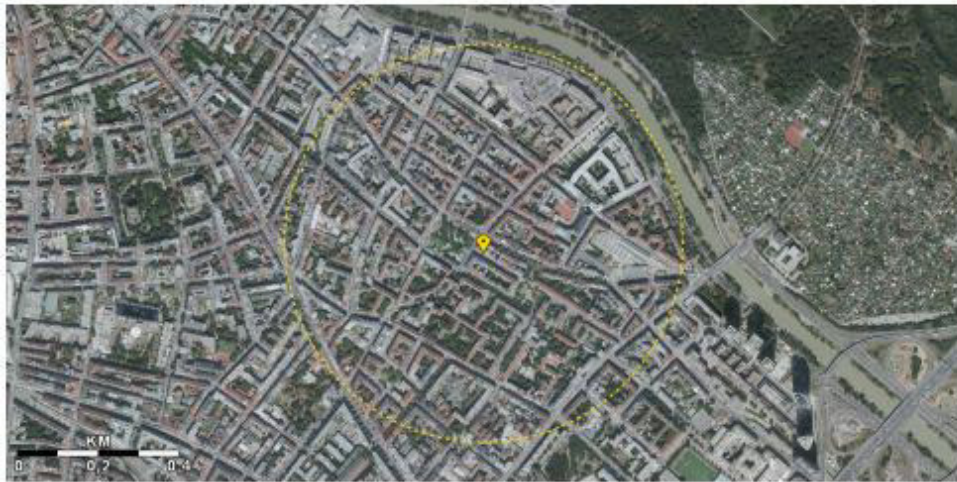
Mobilfunk- kataster



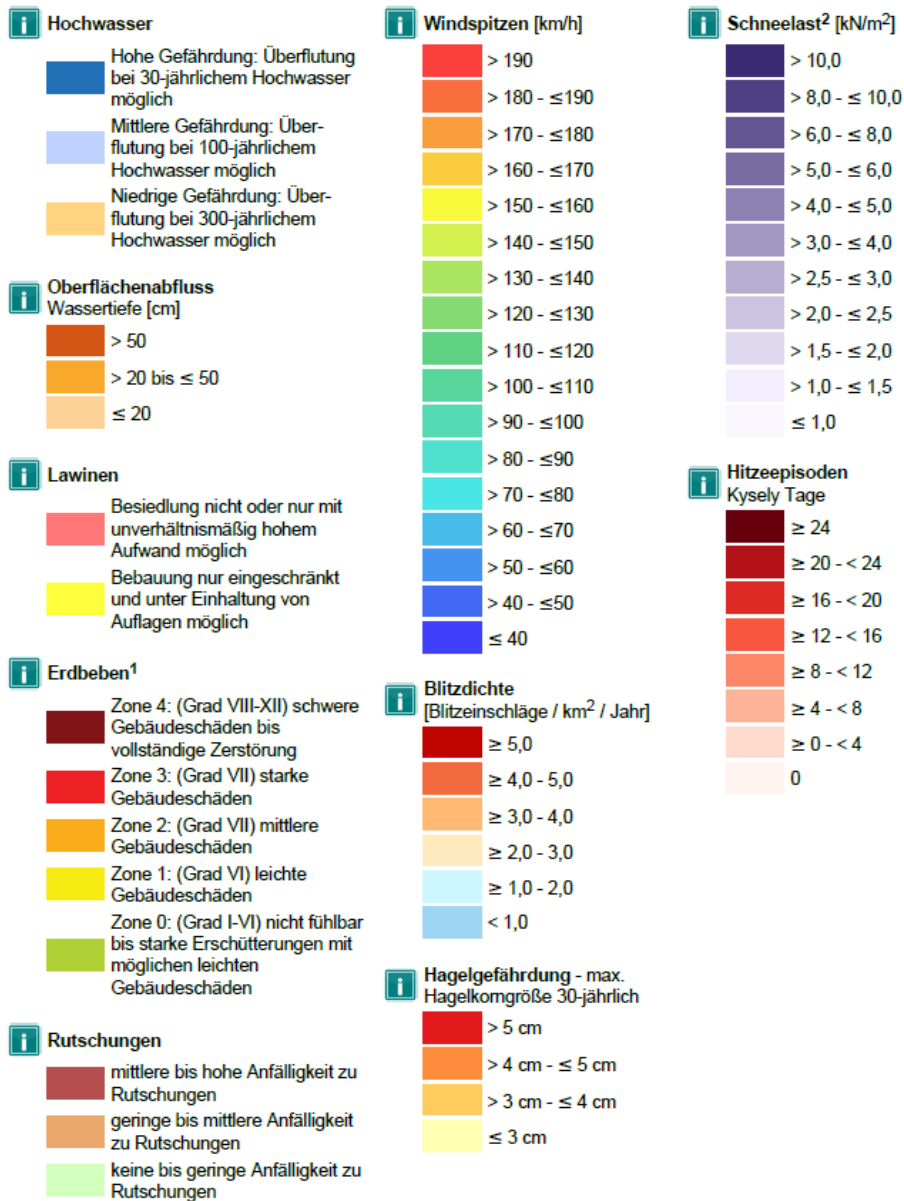
HORA

Adresse: Erdbergstraße 108, 1030 Wien
 Seehöhe: 163 m
 Auswerterradius: 500 m
 Geogr. Koordinaten: 48,19726° N | 16,40252° O

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



Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

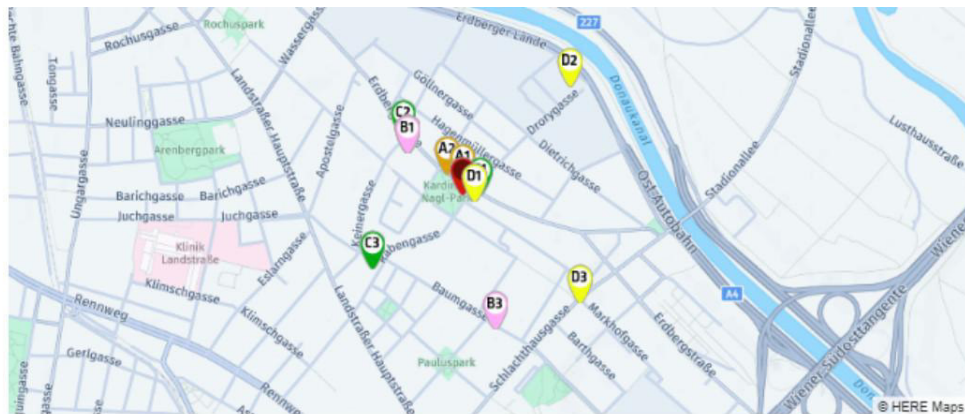
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Übersicht Erreichbarkeiten

Einrichtung	Name	Entfernung (Luftlinie/Fußweg)
Apotheke	Aeskulap-Apotheke Kardinal-Nagl-Platz 1, 1030 Wien	0,01 km/0,04 km
Arzt für Allgemeinmedizin	Dr. Kurt Gold-Szklarski Erdbergstraße 126/1/1/2, 1030 Wien	0,19 km/0,19 km
Bank	bank99 AG Gestettengasse 2a Gestettengasse 2a, 1030 Wien	0,04 km/0,08 km
Bar/Lokal	Raven's Pub Rabengasse 9, 1030 Wien	0,20 km/0,23 km
Bibliothek	Zweigstelle - Rabenhof Rabengasse 6, 1030 Wien	0,18 km/0,21 km
Bus	Kardinal-Nagl-Platz 77A, Wien	0,07 km/0,10 km
Bäckerei	Ströck Gesellschaft m.b.H. Drorygasse 20, 1030 Wien	0,04 km/0,04 km
Café/Eis	Samanta Erdbergstraße 118, 1030	0,08 km/0,08 km
Drogerie	Bipa Erdbergstraße 112, 1030 Wien	0,04 km/0,04 km
Erholungsraum	Kardinal-Nagl-Park	0,08 km/0,09 km
Facharzt	Dr. med. univ. Cauza Edmund Baumgasse 20a, 1030 Wien	0,36 km/0,41 km
Fitnessstudio	Tennis Point Vienna - Schmitt & Sch... Baumgasse, 1030 Wien	0,33 km/0,56 km
Freizeitanlage	Sportclub Rabenstreet Rabengasse 13, 1030 Wien	0,41 km/0,46 km
Hochschule	Max Perutz Labs Dr.-Bohr-Gasse 9, 1030 Wien	1,00 km/1,33 km
Kinderarzt	Dr Strauss Astrid Erdbergstraße 95, 1030 Wien	0,13 km/0,13 km
Kinderbetreuung	Kindergarten Hagenmüllergasse 32, 1030 Wien	0,15 km/0,22 km
Kino	Village Cinemas Landstraßer Hauptstraße 2a, 1030 Wien	1,62 km/1,72 km
Kirche/Kulturgut	Salesianer Don Boscos Salesianum	0,17 km/0,23 km
Lokalbahnhof	Sankt Marx 57, Wien	1,03 km/1,30 km
Metzgerei	AYSAN Handels GmbH Erdbergstraße 84-86, 1030 Wien	0,20 km/0,20 km
Museum	Remise - Verkehrsmuseum der Wiener ... Erdbergstraße 109, 1030 Wien	0,36 km/0,37 km
Physiotherapeut	Herr Christian M.W. Karner, B.Sc. Göllnergasse 33, 1030 Wien	0,21 km/0,29 km

Pizza/Snack	Geflügel & Imbiss Erdbergstraße 110, 1030 Wien	0,02 km/0,02 km
Post	Post Filiale 1035 Gestetengasse 2a, 1035 Wien	0,04 km/0,09 km
Psychotherapeut	Mag. pth. BURGER Paulina Kardinal Nagl Platz 8/4, 1030 Wien	0,08 km/0,09 km
Restaurant	Partybrezel Erdbergstraße 87, 1030 Wien	0,06 km/0,06 km
Schule	GRg 3 Hagenmüllergasse 30 Hagenmüllergasse 30, 1030 Wien	0,10 km/0,15 km
Schwimmbad/Therme	Apostelbad Apostelgasse 18, 1030 Wien	0,47 km/0,54 km
Seniorenheim	Baumgasse Fortuna "Wohnen in Genera... Baumgasse 22, 1030 Wien	0,38 km/0,46 km
Sportanlage	polysportiver Hartplatz 3., Kardinal-Nagl-Platz, Kardinal-Nagl-Park 14 ggü, 1030 Wien	0,08 km/0,09 km
Straßenbahn	Erdbergstr./Schlachthausg. 18, Wien	0,49 km/0,51 km
Supermarkt	Billa Erdbergstraße 85, 1030 Wien	0,05 km/0,04 km
Tankstelle	Eni Oberzellergasse 2a, 1030 Wien	0,56 km/0,61 km
Theater/Oper	8+ Erdbergstraße 63, 1030 KG Landstraße	0,22 km/0,22 km
Tierarzt	Dipl-TA Dr. Aussenegg Garvin Rüdengasse 12, 1030 Wien	0,16 km/0,21 km
Trafik	Trafik Nina-Maria Gartner Erdbergstraße 112, 1030 Wien	0,03 km/0,03 km
U-Bahn	Kardinal-Nagl-Platz U3, Wien	0,20 km/0,23 km
Volksschule	VS Dietrichgasse 36 Dietrichgasse 36, 1030 Wien	0,22 km/0,28 km
Weinlokal	Zahariev Wine & Spirits e.U. Baumgasse 39-41, 1030 Wien	0,27 km/0,48 km
Zahnarzt	Dr. med. dent. Molnar Gabriella Erdbergstraße 49, 1030 Wien	0,43 km/0,44 km
sonstige Bildung	Forum Katholischer Erwachsenenbildu... Erdbergstraße 72, 1030 Wien	0,36 km/0,36 km
Ärztzentrum/Krankenhaus	Herz Jesu-Krankenhaus Baumgasse 20a, 1030 Wien	0,36 km/0,41 km

Nahversorger Bäcker etc⁴



Bäckerei

- A1** Ströck Gesellschaft m.b.H.
Droerygasse 20
1030 Wien
(0,04 km / 0,04 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Anker Snack & Coffee GmbH
Kardinal Nagl Platz 14
1030 Wien
(0,07 km / 0,07 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** AYSAN Handels GmbH
Erdbergstraße 84-86
1030 Wien
(0,20 km / 0,20 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Metzgerei

- B1** AYSAN Handels GmbH
Erdbergstraße 84-86
1030 Wien
(0,20 km / 0,20 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** YASAR VURAL KG (Aycan Supermarkt)
Erdbergstraße 84-86
1030 Wien
(0,20 km / 0,20 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** MAWE Wendelin
Fleischverarbeitung G...
Baumgasse 67/14
1030 Wien
(0,40 km / 0,64 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

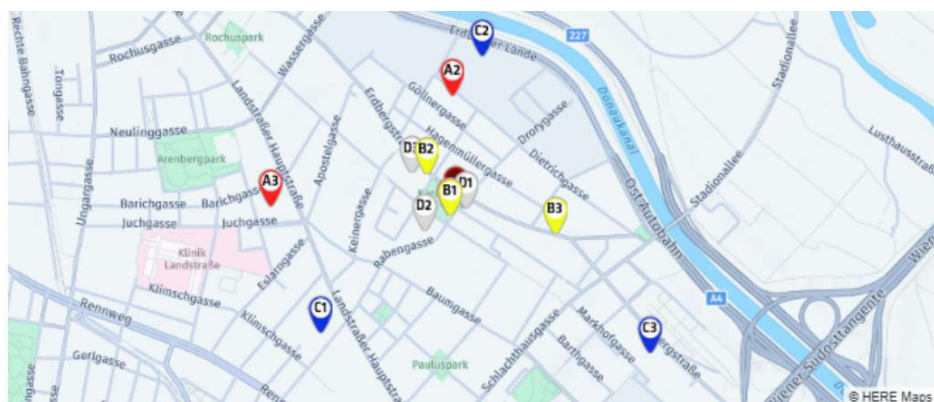
Supermarkt

- C1** Billa
Erdbergstraße 85
1030 Wien
(0,05 km / 0,04 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Billa
Erdbergstraße 61
1030 Wien
(0,24 km / 0,24 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Billa
Rabengasse 11
1030 Wien
(0,34 km / 0,38 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Drogerie

- D1** Bipa
Erdbergstraße 112
1030 Wien
(0,04 km / 0,04 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** dm
Erdberger Lände
1030 Wien
(0,44 km / 0,45 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Bipa
Markhofgasse 44075
1030 Wien
(0,46 km / 0,61 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Banken und Post



Bank

- A1** bank99 AG Gestettengasse 2a
Gestettenngasse 2a
1030 Wien
(0,04 km / 0,08 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** VOLKSBANK WIEN AG
Dietrichgasse 25
1030 Wien
(0,32 km / 0,43 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Oberbank AG Zws. Wien-Landstraße
Landstraße Hauptstraße 114
1030 Wien
(0,55 km / 0,70 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Post

- B1** Post Filiale 1035
Gestettenngasse 2a
1035 Wien
(0,04 km / 0,09 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Post BAWAG PSK
Dietrichgasse 25
1030 Wien
(0,12 km / 0,15 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Post
Erdbergstraße Karrée St. Marx
1030 KG Landstraße
(0,31 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Tankstelle

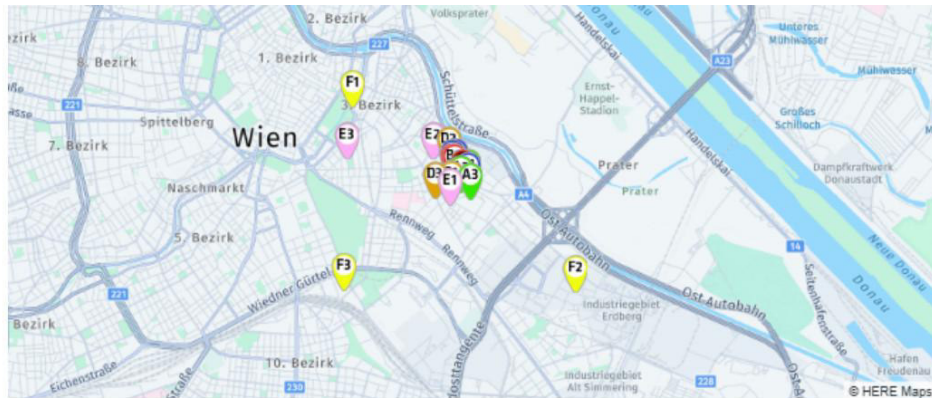
- C1** Eni
Oberzellergasse 2a
1030 Wien
(0,56 km / 0,61 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** BP
Erdberger Lände 30
1030 Wien
(0,45 km / 0,75 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** BP express
Erdbergstraße 184
1030 Wien
(0,73 km / 0,78 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Trafik

- D1** Trafik Nina-Maria Gartner
Erdbergstraße 112
1030 Wien
(0,03 km / 0,03 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Trafik Regina Schmidt
Kardinal-Nagl-Platz 5
1030 Wien
(0,13 km / 0,15 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Trafik Sukhdev Sing Chib
Erdbergstraße 90
1030 Wien
(0,16 km / 0,16 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

⁴ Diese und die folgenden: Immoservice Austria

Restaurants und Bars



Restaurant

- A1** Partybrezel
Erdbergstraße 87
1030 Wien
(0,06 km / 0,06 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Pizza Wien
Hainburger Straße 55
1030 Wien
(0,08 km / 0,16 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Pizzeria Alt-Erdberg
1030 Wien
(0,20 km / 0,30 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Pizza/Snack

- B1** Geflügel & Imbiss
Erdbergstraße 110
1030 Wien
(0,02 km / 0,02 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Kardinal Nagl Würstlplatz
(0,11 km / 0,14 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** KebapPasta
(0,14 km / 0,15 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Café/Eis

- C1** Samanta
Erdbergstraße 118
1030
(0,08 km / 0,08 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Piccolo
Erdbergstraße 67
1030
(0,17 km / 0,17 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Lamazi
(0,15 km / 0,18 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Bar/Lokal

- D1** Raven's Pub
Rabengasse 9
1030 Wien
(0,20 km / 0,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Melbourne
Haidingergasse 25
1030 Wien
(0,31 km / 0,38 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Bar Black Lounge
Baumgasse 25-27
1030 Wien
(0,36 km / 0,43 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Weinlokal

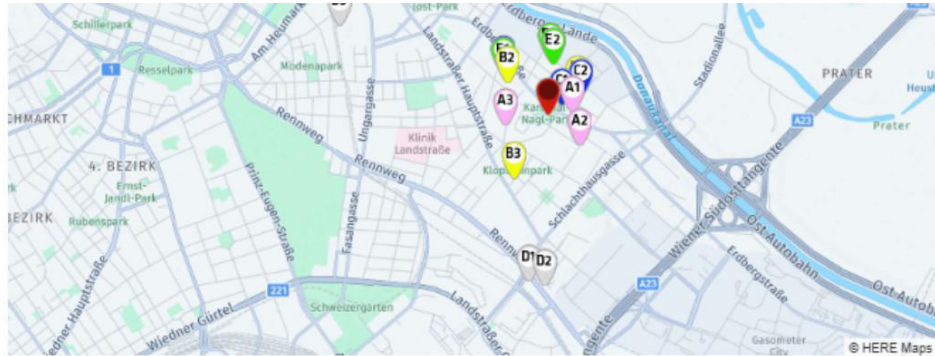
- E1** Zahariev Wine & Spirits
e.U.
Baumgasse 39-41
1030 Wien
(0,27 km / 0,48 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** myBARREL Drinks GmbH
Apostelgasse 318
1030 Wien
(0,47 km / 0,56 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** Bologna piu di uno KG
Reisnerstraße 29
1030 Wien
(1,41 km / 1,72 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kino

- F1** Village Cinemas
Landstraßer Hauptstraße 2a
1030 Wien
(1,62 km / 1,72 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F2** Hollywood Megaplex
Gasometer
Guglgasse 11
1110 Wien
(1,85 km / 1,94 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F3** Blickle Kino
(1,89 km / 2,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Quelle: Business Data 20

Schulen



Kinderbetreuung

- A1** Kindergarten
Hagenmüllergasse 32
1030 Wien
(0,15 km / 0,22 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Kindergarten
Gestetengasse 12-14
1030 Wien
(0,26 km / 0,34 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Kindergarten
Lustgasse 13-15
1030 Wien
(0,26 km / 0,38 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Volksschule

- B1** VS Dietrichgasse 36
Dietrichgasse 36
1030 Wien
(0,22 km / 0,28 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** VS Erdbergstraße 76
Erdbergstraße 76
1030 Wien
(0,31 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** VS Petrusgasse 10
Petrusgasse 10
1030 Wien
(0,43 km / 0,65 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Schule

- C1** GRg 3 Hagenmüllergasse
30
Hagenmüllergasse 30
1030 Wien
(0,10 km / 0,15 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** MS Dietrichgasse 36
Dietrichgasse 36
1030 Wien
(0,23 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Höhere Lehranstalt für
wirtschaftli...
Erdbergstraße 70
1030 Wien
(0,37 km / 0,37 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

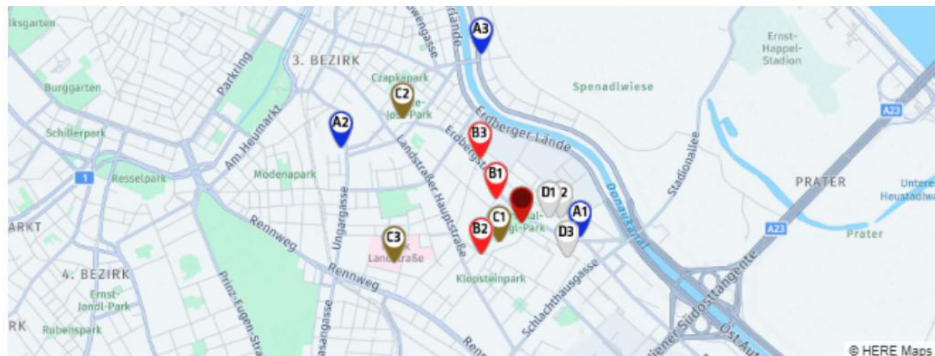
Hochschule

- D1** Max Perutz Labs
Dr.-Bohr-Gasse 9
1030 Wien
(1,00 km / 1,33 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** VBC5
(1,02 km / 1,50 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Universität für Musik und
darstelle...
(1,36 km / 1,78 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

sonstige Bildung

- E1** Forum Katholischer
Erwachsenenbildu...
Erdbergstraße 72
1030 Wien
(0,36 km / 0,36 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** Flexyfit Sports Academy
Flexyfit Pl...
Dietrichgasse 27
1030 Wien
(0,30 km / 0,38 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** Österreichische Akademie
für Psycho...

Kultur



Museum

- A1** Remise - Verkehrsmuseum
der Wiener ...
Erdbergstraße 109
1030 Wien
(0,36 km / 0,37 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Bezirksmuseum
Landstrasse
Sechskrügelgasse 11
1030 Wien
(1,17 km / 1,39 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Museum des
Blindenwesens
Wittelsbachstraße 5
1020 Wien

Theater/Oper

- B1** 8+
Erdbergstraße 63
1030 KG Landstraße
(0,22 km / 0,22 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Rabenhof Theater
Rabengasse 3
1030 Wien
(0,31 km / 0,37 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Figurentheater Lilarum
Göllnergasse 8
1030 Wien
(0,46 km / 0,55 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

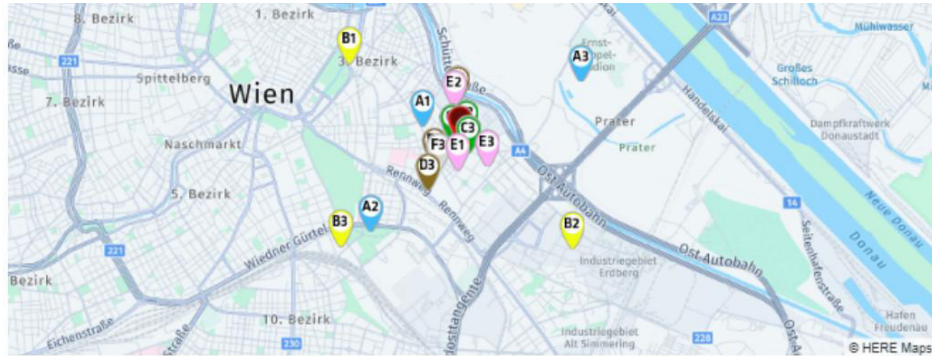
Bibliothek

- C1** Zweigstelle - Rabenhof
Rabengasse 6
1030 Wien
(0,18 km / 0,21 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Zweigstelle -
Erdbergstraße
Erdbergstraße 5-7
1030 Wien
(0,95 km / 0,98 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Zentrale Schulbibliothek
der Höhere...
Boerhaavegasse 15
1030 Wien
(0,80 km / 1,04 km)

Kirche/Kulturgut

- D1** Salesianer Don Boscos
Salesianum
(0,17 km / 0,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Pfarrkirche Neuerberg
(0,24 km / 0,32 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Unsere Liebe Frau von Sion
Niederla...
(0,34 km / 0,42 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Freizeit



Schwimmbad/Therme

- A1** **Apostelbad**
Apostelgasse 18
1030 Wien
(0,47 km / 0,54 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** **Familienbad**
Schweizergarten
Schweizergarten, Eingang
Kleistgasse
1030 Wien
(1,51 km / 1,82 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** **Stadionbad**
Einfahrt Meiereistraße
1020 Wien
(1,63 km / 2,03 km)

Kino

- B1** **Village Cinemas**
Landstraßer Hauptstraße 2a
1030 Wien
(1,62 km / 1,72 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** **Hollywood Megaplex**
Gasometer
Guglgasse 11
1110 Wien
(1,85 km / 1,94 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** **Blickle Kino**
Landstraßer Hauptstraße
1030 Wien
(1,89 km / 2,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

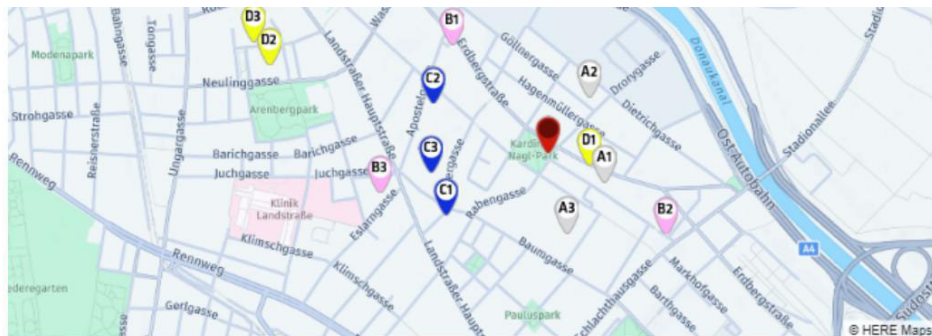
Sportanlage

- C1** **polysportiver Hartplatz**
3., Kardinal-Nagl-Platz, Kardinal-Nagl-Park 14 ggü
1030 Wien
(0,08 km / 0,09 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** **Turnsaal 1+2 gesamt 678 m²**
3., Hagenmüllergasse 30
1030 Wien
(0,10 km / 0,15 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** **polysportiver Hartplatz**
3., Fiakerplatz, Bock-Park
1030 Wien
(0,17 km / 0,25 km)

Freizeitanlage

- D1** **Sportclub Rabenstreet**
Rabengasse 13
1030 Wien
(0,41 km / 0,46 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** **Boulder Monkeys**
1-15 Haidingergasse
1030 KG Landstraße
(0,47 km / 0,63 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** **Universitäts-Sportsinstitut**
Rennweg
Oberzellergasse 1
1030 Wien
(0,69 km / 0,84 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Ärzte



Arzt für Allgemeinmedizin

- A1** **Dr. Kurt Gold-Szklarski**
Erdbergstraße 126/1/1/2
1030 Wien
(0,19 km / 0,19 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** **Dr. Sophie Schmiedbauer**
Drorrygasse 8/6/1/4
1030 Wien
(0,21 km / 0,21 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** **MR Bgdr Dr. Ladislaus Somlyay**
Leonhardgasse 4-6/9/5
1030 Wien
(0,25 km / 0,42 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Zahnarzt

- B1** **Dr. med. dent. Molnar Gabriella**
Erdbergstraße 49
1030 Wien
(0,43 km / 0,44 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** **Dr. Schneider Christian**
Schlachthausgasse 20
1030 Wien
(0,43 km / 0,53 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** **Dr. Kritscher Elisabeth**
Eslamgasse 2
1030 Wien
(0,52 km / 0,71 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

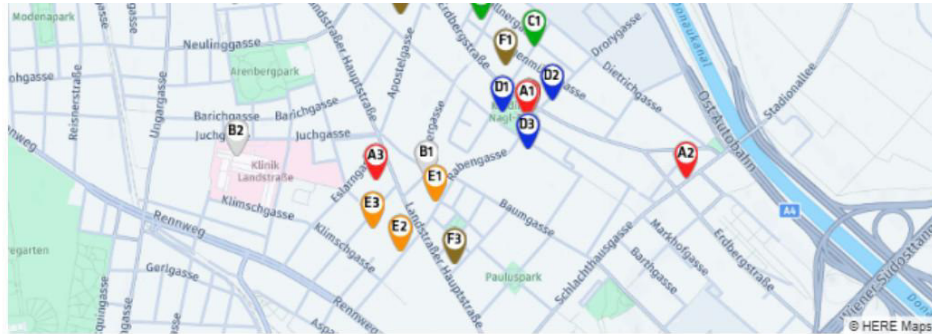
Facharzt

- C1** **Dr. med. univ. Cauza Edmund**
Baumgasse 20a
1030 Wien
(0,36 km / 0,41 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** **Dr. Hochwarter Anelia**
Hainburger Straße 48
1030 Wien
(0,38 km / 0,42 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** **Dir Prim Dr Greher Manfred**
Keinergasse 20
1030 Wien
(0,36 km / 0,50 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kinderarzt

- D1** **Dr Strauss Astrid**
Erdbergstraße 95
1030 Wien
(0,13 km / 0,13 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** **Dr. Birgit Hofmann-Ehrhart**
Ziehrerplatz 7
1030 Wien
(0,87 km / 1,09 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** **Dr Ramasani Atrin**
Hintzerstraße 10
1030 Wien
(0,94 km / 1,13 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Apotheken



Apotheke

- A1** Aeskulap-Apotheke
Kardinal-Nagl-Platz 1
1030 Wien
(0,01 km / 0,04 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Erdberg-Apotheke
Schlachthausgasse 11
1030 Wien
(0,51 km / 0,55 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** St. Markus-Apotheke
Landstraßer Hauptstraße 130
1030 Wien
(0,50 km / 0,62 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Ärztzentrum/Krankenhaus

- U** S
- B1** Herz Jesu-Krankenhaus
Baumgasse 20a
1030 Wien
(0,36 km / 0,41 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Krankenanstalt
Rudolfstiftung
Juchgasse 25
1030 Wien
(0,88 km / 1,03 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Ordinationsgemeinschaft
MED3
Hintzerstraße 10
1030 Wien
(0,94 km / 1,13 km)

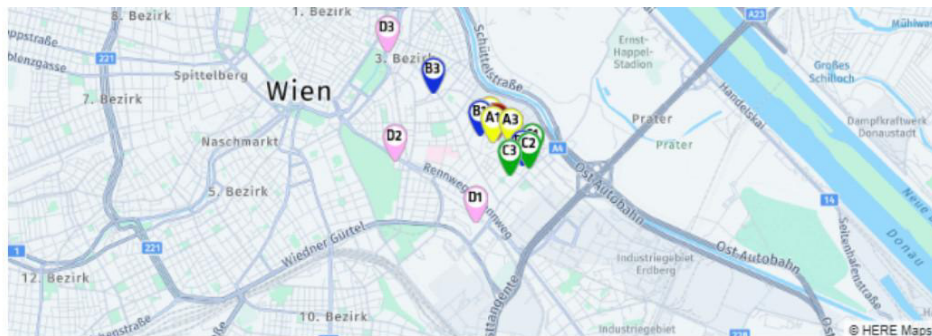
Physiotherapeut

- C1** Herr Christian M.W. Karner,
B.Sc.
Göllnergasse 33
1030 Wien
(0,21 km / 0,29 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Frau Renate Strondl
Haidingergasse 23
1030 Wien, Landstraße
(0,32 km / 0,40 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Frau Ute Grasberger
Haidingergasse 23
1030 Wien
(0,32 km / 0,40 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Psychotherapeut

- D1** Mag. pth. BURGER Paulina
Kardinal Nagl Platz 8/4
1030 Wien
(0,08 km / 0,09 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Dr. GUND-JUNG Ilse
Hagenmüllergasse 30
1030 Wien
(0,08 km / 0,14 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** LIGHT Megan Elisabeth
Hainburgerstraße 59/2
1030 Wien
(0,10 km / 0,19 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Öffentl. Verkehr



Bus

- A1** Kardinal-Nagl-Platz
77A
Wien
(0,07 km / 0,10 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Kardinal-Nagl-Platz
77A
Wien
(0,11 km / 0,11 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Lechnerstraße
77A
Wien
(0,18 km / 0,18 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

U-Bahn

- B1** Kardinal-Nagl-Platz
U3
Wien
(0,20 km / 0,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Schlachthausgasse
U3
Wien
(0,44 km / 0,59 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Rochusgasse
U3
Wien
(0,93 km / 0,99 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Straßenbahn

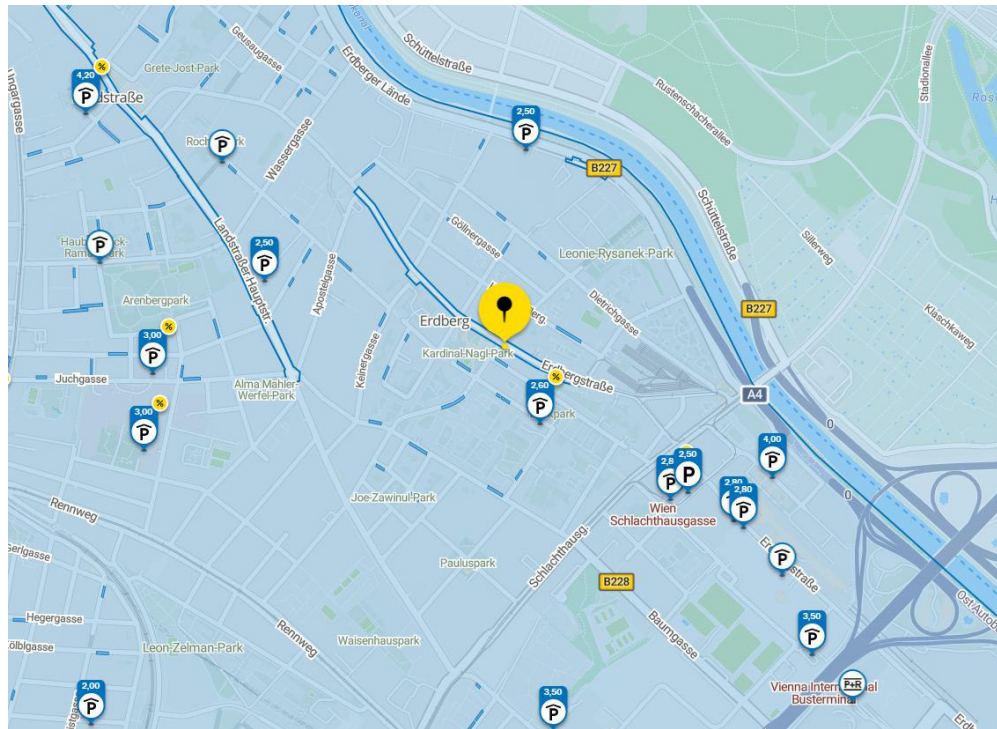
- C1** Erdbergstr./Schlachthausg.
18
Wien
(0,49 km / 0,51 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Schlachthausgasse
18
Wien
(0,52 km / 0,66 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Baumgasse
18
Wien
(0,47 km / 0,70 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Lokalbahnhof

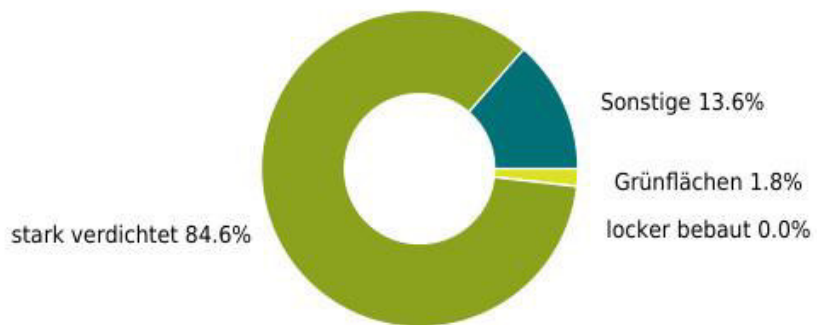
- D1** Sankt Marx
S7
Wien
(1,03 km / 1,30 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Rennweg
S1, S2, S3, S4, S7
Wien
(1,24 km / 1,50 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Landstraße-Wien Mitte
S1, S2, S3, S4, S7
Wien
(1,67 km / 1,87 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

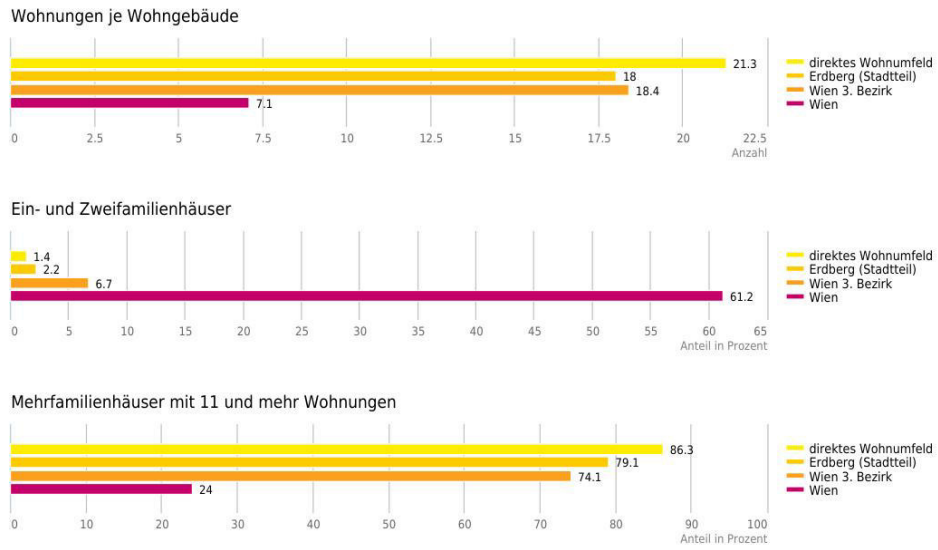
Parkmöglichkeiten für PKW



Grünflächen

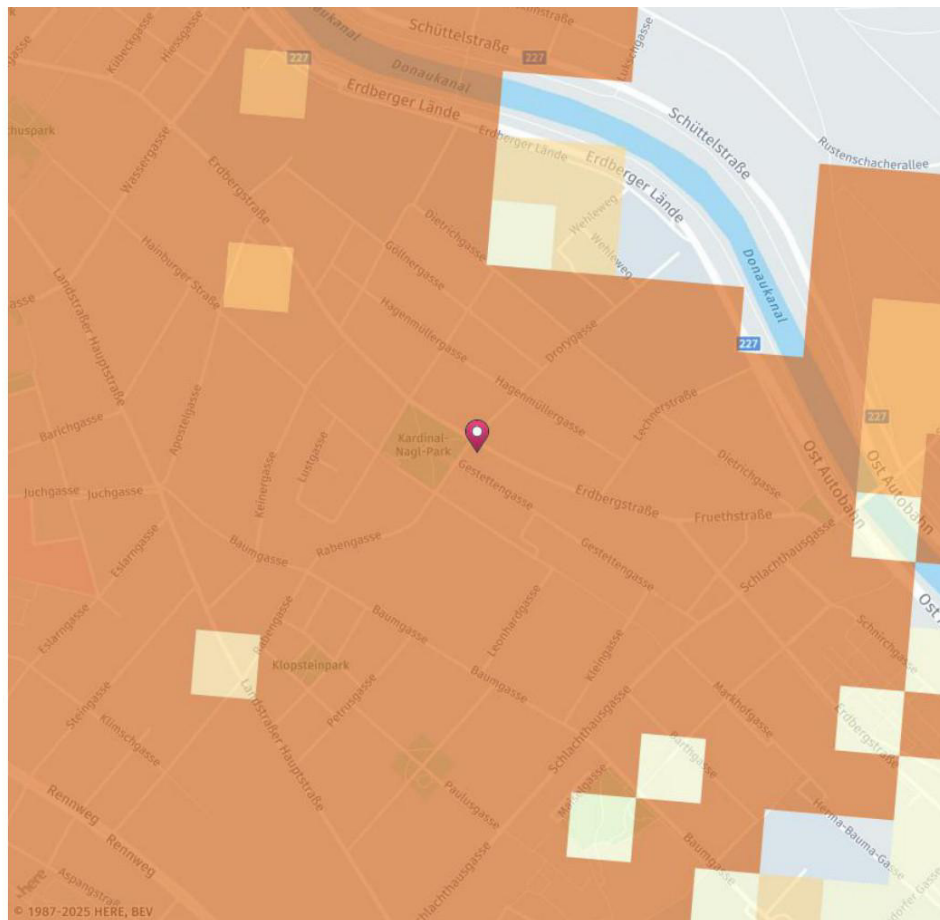


Bebauungsdichte



© IMMOSSERVICE AUSTRIA

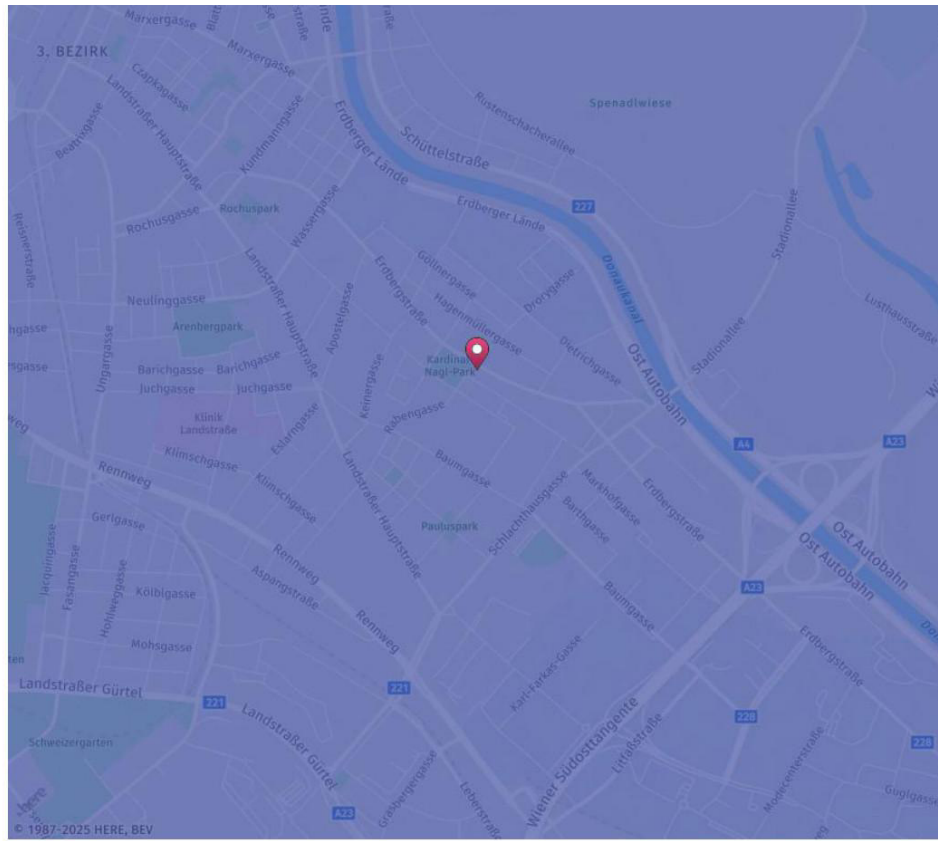
Versorgung Festnetz



© 1987-2025 HERE, BEV
© BMVIT

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Versorgung Mobilnetz



Legende

■ unter 2 Mbit/s
■ über 100 Mbit/s

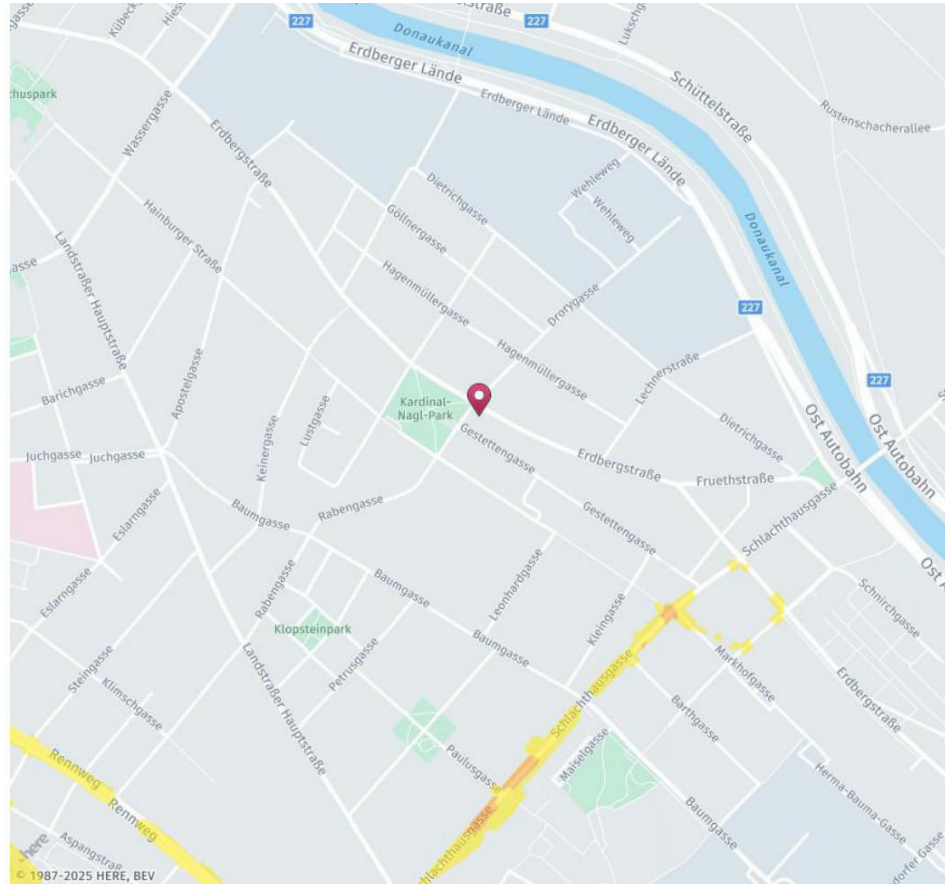
© BMVIT

■ 2 bis 30 Mbit/s

■ 30 bis 100 Mbit/s

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

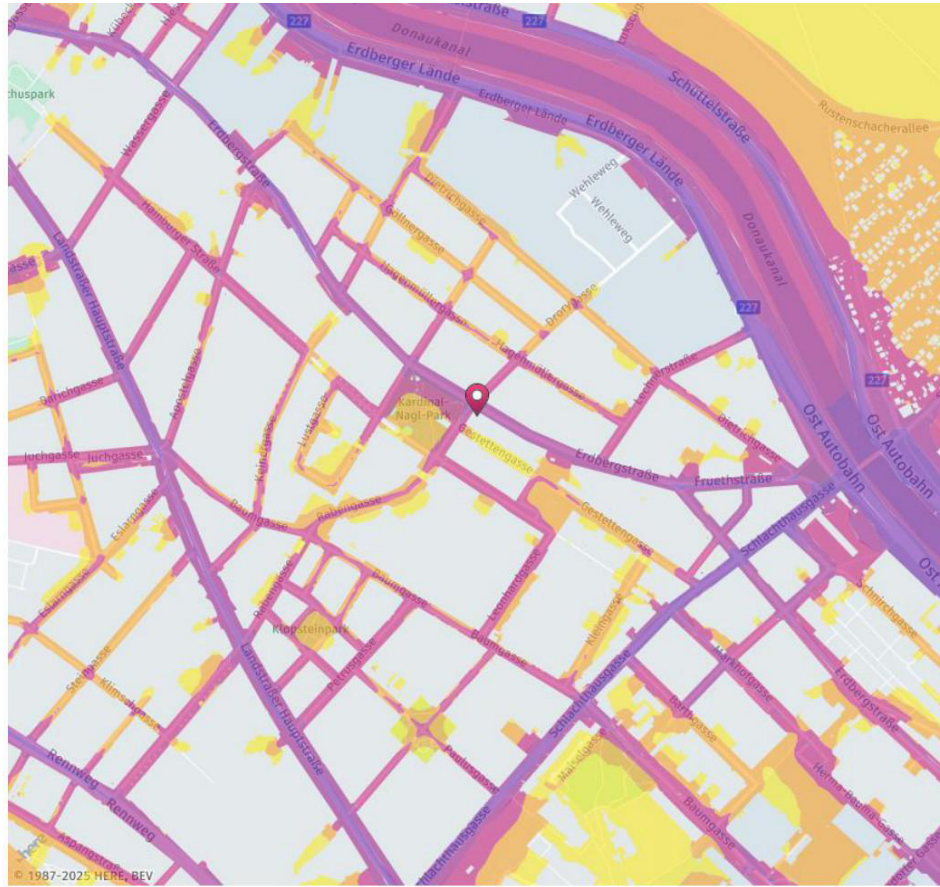
Lärm Straße



(Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt! Die angezeigte Karte enthält außerhalb der vollständig bearbeiteten Ballungsräume nur Lärm von Haupt Eisenbahnstrecken mit mehr als 30.000 Zügen/Jahr (das sind rund 80 Züge/Tag)).
Die Lärmdaten wurden von laerminfo.at zur Verfügung gestellt.

© IMMOSENVUE AUSTRIA

Lärm Schiene



Legende

■ sehr leise (ab 55 db)	■ leise (ab 60 db) = normalem Gespräch	■ mittel (ab 65 db)	■ laut (ab 70 db) = Staubsauger	■ sehr laut (ab 75 db) = Laubbläser
---	---	--	--	--

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

Die Lärmkarten wurden von laerminfo.at zur Verfügung gestellt.

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

2. Beschreibung der Liegenschaft

2.1 Rechtlicher Befund

2.1.1 Wohnungseigentum

Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Grundlage ist der Wohnungseigentumsvertrag vom 22.8.1992 (**Beilage 1** - Wohnungseigentumsvertrag) samt Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 29.11.1991 (**Beilage 2** - Schlichtungsstellenentscheidung), die die Summe aller Nutzwerte mit 1615 angibt. Von der Hausverwaltung wurde ein Auszug aus einem Nutzwertgutachten vom 10.09.1995 übermittelt, das auf einer Nutzflächenaufstellung des Arch. DI Werner Ball vom 1.7.1995 basiert (**Beilage 3** - Nutzwertgutachten). Die Gesamtnutzwerte wurden mit 2172 ausgewiesen, was auch dem Grundbuchstand entspricht.

2.1.2 Baurecht

Das auf der Liegenschaft errichtete Gebäude stammt etwa aus dem Jahr 1901/1902. Im 2. Weltkrieg kam es zu Schäden, weshalb mit Bescheid vom 28.4.1958 die Wiederherstellung der schadhaften Decken über dem 4. Stockwerk und dem Stiegenhaus, das Erneuern des Rauchfangkopfmauerwerkes und des Schauseitenverputzes in vereinfachter Form bewilligt wurde. Ein Dachgeschossausbau erfolgte im Jahr 1997 (Baubewilligung vom 13.7.1992, Auswechslungsplanungen vom 23.9.1994 und 22.5.1995 und 17.3.1997, Benützungsbewilligung vom 16.9.1997).

Auszüge aus dem Bauakt befinden sich in (**Beilage 4** - Bauakt).

2.1.3 Fruchtgenussrecht

Unter C-LNr 110 ist grundbücherlich ein Fruchtgenussrecht zugunsten Verena Zauffall, geb. 03.03.1983 eingetragen. Das Fruchtgenussrecht wurde der Berechtigten mit Schenkungsvertrag vom 05.04.2024 (**Beilage 5** - Schenkungsvertrag) eingeräumt. In Punkt II des Schenkungsvertrags ist geregelt, dass sämtliche auf die genannte Wohnung entfallenden Kosten, insbesondere die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Instandhaltungskosten von der Berechtigten in unbeschränkter Höhe zu tragen sind. Weiters hat die Berechtigten für die Kosten, die zum Zweck der Vermietung auflaufen, aufzukommen, also insbesondere für die Kosten der Reinigung und Räumung der Wohnung sowie für die Kosten von nötigen Reparaturen und der Wartung der Therme. Die Vermietung der Eigentumswohnung durch die Berechtigten wurde im Vertrag ausdrücklich gestattet.

3. Beschreibung des Wohnungseigentumsobjekts

3.1 Allgemeines

Das Wohnungseigentumsobjekt top 30 ist – soweit dies im Bauakt nachvollziehbar war – zu Wohnzwecken gewidmet. Dies ergibt sich im Wesentlichen (nur) aus den Plänen aus der Errichtungszeit, wobei ein gesonderter Grundrissplan für den zweiten Stock, in dem das Objekt gelegen ist, nicht vorhanden ist. Der Regelgeschossplan ist für Mezzanin, I, II, III und IV. Stockwerk gleich. Aus dem ergibt sich, dass das Objekt (in dem erwähnten Plan mit „Nr 14“ bezeichnet) aus Küche, Kabinett und Zimmer besteht, also zu Wohnzwecken vorgesehen war. Ein Badezimmer oder ein WC im Wohnungsverband gab es nicht.

Derzeit präsentiert sich die Wohnung mit Bad und WC im Inneren. Der Einbau dieses Raumes ist baurechtlich nicht dokumentiert. Ebenso wenig ist die Verkleinerung der Wohnungseingangstüre baurechtlich bewilligt. Ob dafür die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer eingeholt wurde, ist fraglich. Wann der Wohnungsumbau erfolgt ist, ist unklar. Der jetzige Zustand ist aber vermutlich erst in den letzten 5 Jahren durch eine (weitere) Renovierung entstanden.

Im Nutzwertgutachten wird die Nutzfläche mit 40,25 m² angegeben. Nachvermessungen durch den SV erfolgten nicht. Die Nutzflächenangabe im Nutzwertgutachten erscheint plausibel.

3.2 Bau- und Ausstattungszustand

Die gegenständliche Wohnung weist eine Wohnfläche von ca. 40 m² auf und befindet sich in einem funktionalen, zeitgemäßen Ausstattungszustand. Die Grundrissgestaltung ist kompakt und zweckmäßig. Die Wand- und Deckenflächen sind überwiegend glatt ausgeführt und weiß gestrichen.

In den Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie im Flurbereich ist ein Laminatboden in heller Ausführung verlegt. Das Badezimmer ist mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen in grauer Farbgebung sowohl an Boden als auch an den Wandflächen ausgestattet. Die Sanitärausstattung umfasst ein wandhängendes WC, ein Waschbecken mit verchromter Armatur sowie einen Spiegel. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Badezimmer vorhanden.

Die Innentüren sind weiß ausgeführt und mit schlichten, modernen Drückergarnituren versehen. Die Elektroinstallationen umfassen Steckdosen, Lichtschalter und Deckenanschlüssen für Beleuchtung. Eine elektro-technische Untersuchung erfolgte nicht. Eine Elektro-Befund wurde dem SV nicht zur Kenntnis gebracht.

Bei den Außenfenstern handelt es sich augenscheinlich um einflügelige Dreh-Kipp-Fenster aus weißem PVC. Der Blendrahmen sowie der Flügel sind als Mehrkammer-Profilsystem ausgeführt und weisen eine umlaufende Anschlagdichtung auf. Die Verglasung besteht aus einem Mehrscheiben-Isolierglas (MIG) mit metallischem Abstandshalter.

Die Raumheizung erfolgt über Elektroheizkörper und die Warmwasseraufbereitung über einen Elektroboiler im Badezimmer.

Die Ausstattung ist insgesamt als funktional und gepflegt zu beurteilen. Bautechnische Untersuchungen, insbesondere auch hinsichtlich des konsenslos erfolgten Einbaus des Badezimmers, konnten im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung jedoch ebenso wenig erfolgen wie eine Überprüfung der Elektro- und Sanitäreanlagen.

3.3 Hausverwaltung / Aktuelle Geschehnisse

Die Hausverwaltung wird von der Mag. Daniela und Harald Podobnig Immobilien Treuhand GesmbH, 1140 Wien, Lorenz-Weiß-Gasse 6A/2, besorgt. Die Vorausschau und die Protokolle der letzten beiden Hausversammlungen befinden sich in (**Beilage 6** - Informationen HV).

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt der Rücklagenstand per 3.11.2025 EUR 85.918,71. Mittelfristig sollen die Straßen- und Hoffassade saniert werden (gemeinsam auf heutiger Preisbasis ca EUR 140.000). Dies ergibt aktuell eine Unterdeckung, die von den Wohnungseigentümern anteilig auszugleichen wäre (für die Top 30 wären dies ca EUR 1.000,00).

3.4 Bewirtschaftungskosten

Vorschreibung der Hausverwaltung:

				Rechnung 25/0301/VS00139	3.11.2025
				(Duplikat)	
				Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses	
Monatsvorschreibung	ab 10/2025				
	für 11/2025				
Reparaturrückl.	41,37	0%	39,03 m2	von	2487,08
Betriebskosten	74,94	10%	39,03 m2	von	2487,08
Lift-BK	6,64	10%			
Netto gesamt	122,95				
10% USt	8,15				

Summe	EUR	131,10			
=====					

3.5 Nutzflächenaufstellung

Auszug aus dem Nutzwertgutachten:

2.Stock/Top 30

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m ²	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70	A3	0.683	40.25	27.47
		GNW :			27

Insgesamt weist das Objekt laut Nutzwertgutachten eine Nutzfläche von 40,25 m² auf. Die Hausverwaltung geht von einer Fläche von 39,03 m² aus. Der Grund für diese Abweichung ist unklar, ergibt sich aber möglicherweise aufgrund des nachträglichen Einbaus des Badezimmers. Nachvermessungen durch den Sachverständigen erfolgten nicht. Für gegenständliche Bewertungszwecke wird von den Angaben im Nutzwertgutachten ausgegangen.

3.6 Bestandverhältnisse/Nutzung

Das Objekt dürfte von der Eigentümerin oder der Fruchtgenussberechtigten selbst genutzt worden sein, allerdings war der Zugang nur mittels Schlosservollzug möglich. Eine regelmäßige Nutzung vor allem in den letzten Monaten dürfte nicht erfolgt sein. Der Postkasten dürfte auch nicht regelmäßig geleert werden. In der Wohnung vorgefundene Schriftstücke waren durchwegs an die Eigentümerin adressiert. Eine aufrechte Vermietung dürfte somit eher nicht vorliegen, kann aber auch nicht völlig ausgeschlossen werden.

3.7 Energieausweis

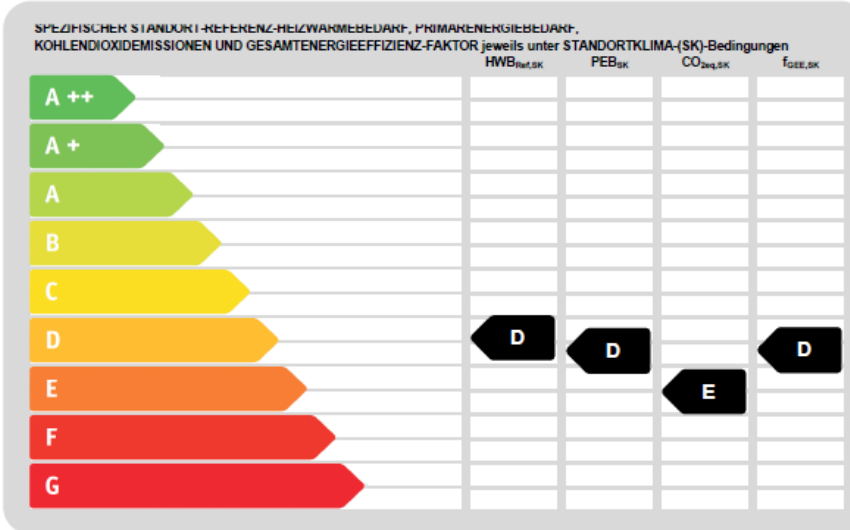
Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	1030 Wien, Kardinal Nagl Platz 1	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Mezzanin - 4.Obergeschoss	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	1994
Straße	Kardinal Nagl Platz 1	Katastralgemeinde	Landstraße
PLZ/Ort	1030 Wien-Landstraße	KG-Nr.	1008
Grundstücksnr.	1740	Seehöhe	170 m



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

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

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

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

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

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

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

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

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

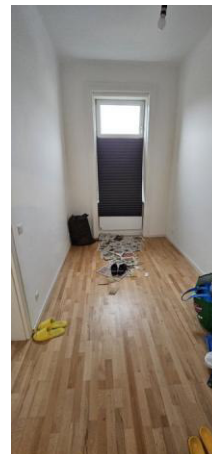
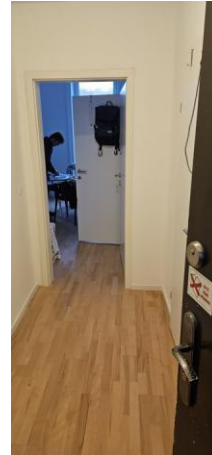
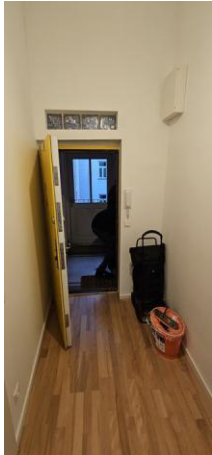
SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

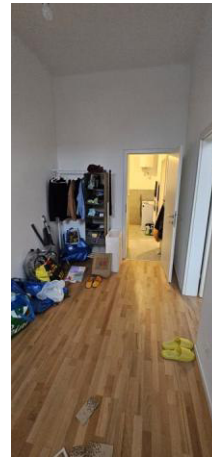
Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhältnisses. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

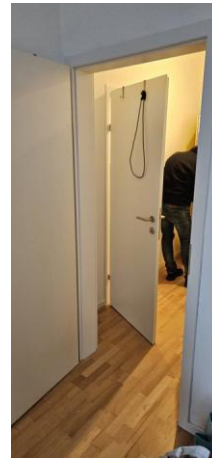
3.8 Fotodokumentation





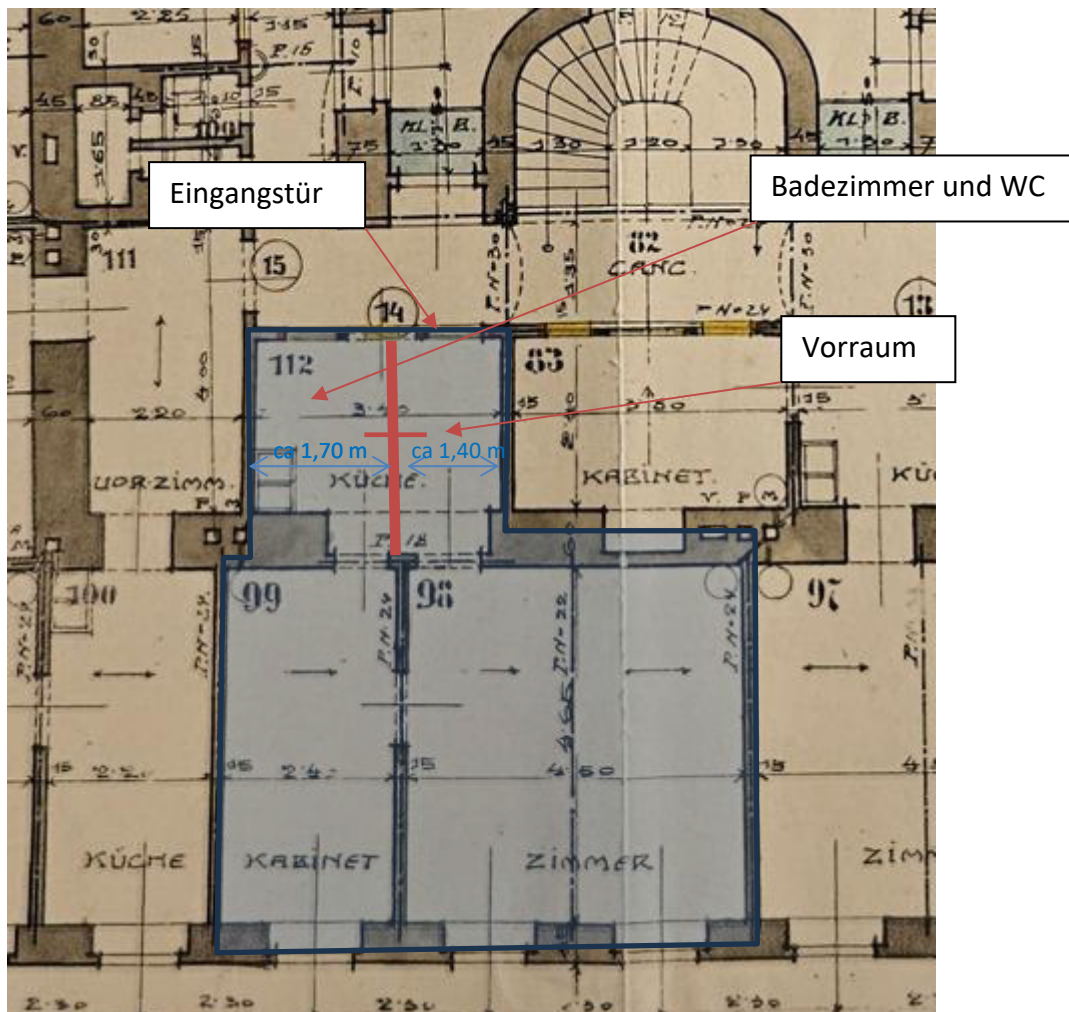








3.9 Grundrissplan



Das nachträglich eingebaute Badezimmer mit WC ist von der ursprünglich als Küche genutzten (Vor)Zimmer baulich getrennt. Durch die Abtrennung ist ein separater Vorraum entstanden. Das Badezimmer kann sowohl durch eine einflügelige Holztür als auch vom Schlafzimmer (Kabinett) betreten werden. Eine funktionierende Küche gibt es derzeit nicht, im Zimmer (Wohnzimmer) sind aber Küchenanschlüsse vorhanden. Durch den Einbau dieser neuen Scheidewand verringert sich die Gesamtnutzfläche etwas.

IV. Gutachten

1. Bewertungsmethode

Ziel der Wertermittlung ist es, den Wert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile im Sinne des Bewertungsauftrags zu ermitteln.

Die gegenständliche Bewertung berücksichtigt neben den eingangs bereits beschriebenen Grundlagen insbesondere:

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

Allfällige Wertminderungen durch Altlasten, Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft beeinflussende Bodenverhältnisse wurden dem Sachverständigen nicht zur Kenntnis gebracht. Eine diesbezügliche Recherche war auch nicht Gegenstand des Auftrages und wurde daher auch nicht durchgeführt. Derartige Wertminderungen können konkret nur in umfangreichen Bodenuntersuchungen durch geeignete Fachleute festgestellt werden. Aufgrund eines derartigen Bodenanalysegutachtens könnte ein entsprechender Wertminderungsbetrag für die gegenständlichen Liegenschaftsanteile berechnet werden.

Eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse ist gemäß § 7 LBG vorzunehmen, was bedeutet, dass vom Ergebnis des Sachwertverfahrens aufgrund der jeweiligen Situation am Immobilienmarkt Zu- oder Abschläge erfolgen können.

2. Sachwertverfahren

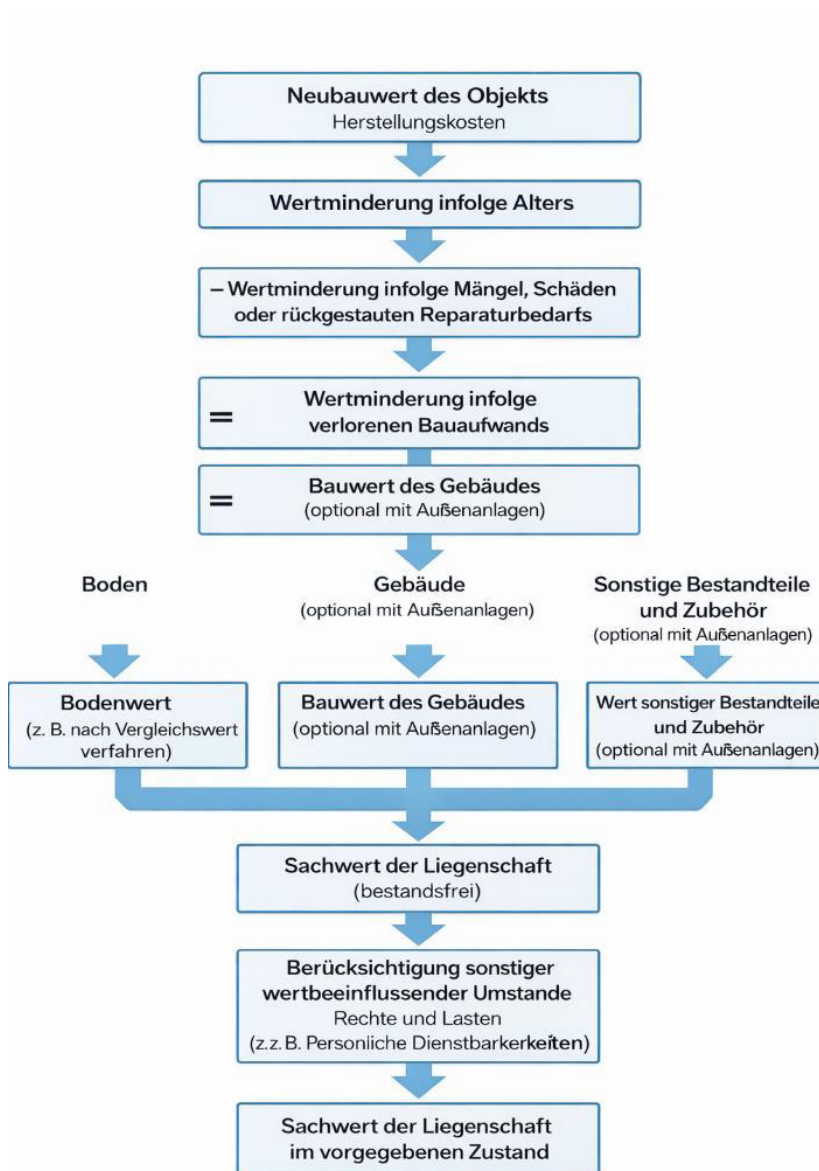
Das Sachwertverfahren beurteilt den Wert von Grundstücken, die mit den darauf befindlichen Sachen eine Einheit bilden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäße Bedürfnisse nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie zB Grundrissgestaltung, Geschosse) Wertminderung gekürzt.

Der Sachwert ergibt sich grundsätzlich aus nachfolgenden Komponenten:

- Bodenwert
- + Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Korrektur wegen des Gebäudealters
- Korrektur wegen sonstiger Umstände
- = Sachwert

Das Ablaufschema für das Sachwertverfahren kann wie folgt dargestellt werden:



2.1 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren.

2.1.1 Bebauungsabschlag

Eine von der zulässigen Bebauung abweichende bauliche Nutzung einer Liegenschaft kann den Bodenwert unter bestimmten Voraussetzungen beeinflussen. Dies kann durch entsprechende Zu- und oder Abschläge berücksichtigt werden.

2.2 Gebäudewert

2.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

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

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

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

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

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025			
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung			
Kosten (inkl. USt.) pro m ² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich			
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	3.300 €	4.000 €	5.300 €
Niederösterreich	2.900 €	3.600 €	4.300 €
Burgenland	2.600 €	3.200 €	3.700 €
Oberösterreich	2.700 €	3.400 €	3.900 €
Salzburg	3.000 €	3.900 €	4.500 €
Steiermark	2.700 €	3.200 €	3.700 €
Kärnten	2.700 €	3.100 €	3.700 €
Tirol	3.600 €	4.000 €	4.500 €
Vorarlberg	3.800 €	4.100 €	5.000 €
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

- * Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4)
- * Aufschläge auf die Bauwerkskosten:
 - * bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)
 - * Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8)
 - * Umsatzsteuer

aus Erhebung in der Regel
ca. 2 % – 10 %
ca. 7 % – 20 %
20 %

In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

- * überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)
- * sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)
- * Erschwernisse
- * Einrichtung (Kostenbereich 5)
- * Außenanlagen (Kostenbereich 6)
- * Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)
- * Reserven (Kostenbereich 9)

ca. 5 % – 15 %
nach Bedarf
nach Bedarf
nach Bedarf
nach Bedarf
nach Bedarf

Ergänzende Angaben:

- * Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern
- * Großprojekte können einen Abschlag erfordern
- * Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei
- * (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei

bis zu 30 %
bis zu –10 %
ca. 40 % bis 70 %
ca. 20 % bis 50 %

Ausgehend von den Empfehlungen für Herstellkosten des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs kann für gegenständliches Objekt, dessen Ausstattung als „normal“ einzustufen ist, und ausgehend von einer Errichtung im städtischen Raum in Wien von Herstellkosten iHv EUR 3.300,00 pro m² Wohnnutzfläche für die Hauptgeschoße ausgegangen werden.

2.2.2 Restnutzungsdauer

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

2.2.3 Zustandswertminderung

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

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

2.2.4 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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

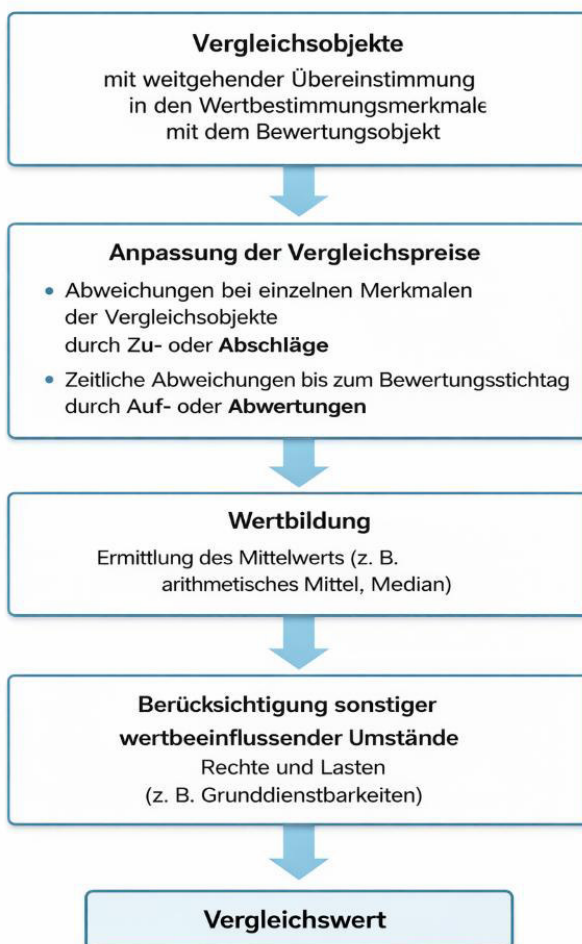
2.2.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

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

3. Vergleichswertverfahren

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

Das Ablaufschema für das Vergleichswertverfahren kann wie folgt dargestellt werden:



4. Berechnungen

Gegenständlich erfolgt die Berechnung mittels Sachwertverfahren und Plausibilisierung durch das Vergleichswertverfahren.

4.1 Sachwertverfahren

4.1.1 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren.

Bodenwertermittlung						
Adresse	Jahr	Nutzfläche	KP/m ²	Korr	GKA	
1030 Wien, Steingasse	2018	3 730,96	1 876,19	+5,00%	1 970,00	
1030 Wien, Krieglergasse	2021	847,22	2 360,66	-10,00%	2 124,60	
1030 Wien, Erdbergstraße	2015	2 697,00	1 390,43	+40,00%	1 946,61	
1030 Wien, Keinergasse	2013	1 789,00	1 732,00	+25,00%	2 165,00	
1030 Wien, Rennweg	2016	2 600,00	1 250,00	+30,00%	1 625,00	
Mittelwert					1 966,24	
Bodenwert gerundet					2 000,00	

4.2 Sachwertberechnung

Sachwertermittlung			
Bodenwert			
Bodenwert	Fläche m ²	EUR/m ²	EUR
Wohnung Top 30	40,25	2 000,00	80 500,00
Bodenwert anteilig			80 500,00

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

Nutzfläche	m ²	Faktor	NHK	
Wohnflächen (oberirdisch)	40,25	100%	3 300,00	132 825,00
Sonstige	0,00	0%	0,00	0,00
Außenanlagen pauschal				0,00

Herstellkosten gesamt	132 825,00
-----------------------	------------

abzüglich Alterswertminderung (nach Ross)		
Baujahr tatsächlich	1902	
Baujahr fiktiv	1990	
Bewertungsjahr	2025	
rechnerisches Baualter	A	35
Gesamtnutzungsdauer	GND	70
Restnutzungsdauer	RND	35
Alterswertminderung %		37,50
		-49 809,38
Zwischenwert		83 015,63

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)		
Zustandsnote	2	
Zustandswertminderung %		2,40%
		-1 992,38
Gebäudewert		81 023,25

abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände		
N/A		0,00%
		0,00
Zwischensumme		0,00

Sachwert	
Gebäudewert	81 023,25
Bodenwert	80 500,00
Sachwert	161 523,25

5. Plausibilisierung

Zur Plausibilisierung wurden Vergleichstransaktionen von Wohnungen in örtlicher Nähe erhoben.

5.1 Vergleichswerte

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

Vergleichswerte							
Liegenschaft	KP EUR	Jahr	Wfl	Freifl	Garten	pro m ² Wfl	pro m ² gew Fläche
1 Kardinal-Nagl-Pl	115 000,00	2024	39,55	0,00	0,00	2 907,71	2 907,71
2 Gestettengasse	205 000,00	2023	40,25	0,00	0,00	5 093,17	5 093,17
3 Erdbergstr	195 000,00	2024	40,25	0,00	0,00	4 844,72	4 844,72
4 Gestettengasse	379 000,00	2025	83,25	0,00	0,00	4 552,55	4 552,55
5 Hainburger Str	160 000,00	2023	45,04	0,00	0,00	3 552,40	3 552,40
6 Drorygasse	223 393,00	2022	47,03	0,00	0,00	4 750,01	4 750,01

Anpassung der Vergleichswerte							
Liegenschaft	Ausgang EUR/m ²	Korrekturfaktor					Angepasster Vglwert pro m ²
		A	B	C	D	Summe	
1 Kardinal-Nagl-Pl	2 907,71	+/- 0,00%	-2,50%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	-2,50%	2 835,02
2 Gestettengasse	5 093,17	-2,50%	-5,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	-7,50%	4 711,18
3 Erdbergstr	4 844,72	+/- 0,00%	-5,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	-5,00%	4 602,48
4 Gestettengasse	4 552,55	+/- 0,00%	-5,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	-5,00%	4 324,92
5 Hainburger Str	3 552,40	-2,50%	-5,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	-7,50%	3 285,97
6 Drorygasse	4 750,01	-5,00%	-5,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	-10,00%	4 275,01
Arithmetischer Mittelwert							4 005,76
Vergleichswert gerundet							4 000,00

Korrekturfaktoren

A Stichtag
Zeitlicher Abstand zum Bewertungstag

C Grundstückseigenschaften
Größe/Konfiguration
Bebaubarkeit
Bodenbeschaffenheit
Stockwerkslage
Hangneigung
Aufschließungszustand

B Objektmerkmale
Baujahr/Alter/Restnutzungsdauer

D Lageverhältnisse
Ortslage

Nutzeinheiten/Nutzfläche
Raumorganisation
Ausstattung/Gebäudetechnik
Art der zulässigen Nutzung
Bau- und Ausstattungszustand

Verkehrslage
Wohn- bzw Geschäftslage
Nahversorgung/Dienstleistungen
Umfeld
Immissionslage

5.1.1 Vergleichswertberechnung

Vergleichswertberechnung

Vergleichsverfahren	m ²	Faktor	EUR/m ²	EUR
Vergleichswert				
Ermittelter Vergleichswert			4 000,00	
Anpassung		+/- 0,00%	0,00	
Angepasster Vergleichswert			4 000,00	
Nutzfläche Objekt	40,25		4 000,00	161 000,00
Nutzfläche Terrasse/Balkon	0,00	50%	2 000,00	0,00
Nutzfläche Garten	0,00	10%	400,00	0,00
Zwischensumme				161 000,00
zuzüglich				
PKW Abstellplatz			0,00	0,00
Inventar			0,00	0,00
Sonstiges			0,00	0,00
Zwischensumme				161 000,00
abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände				
N/A			0,00%	0,00
Zwischensumme				161 000,00

Die Kontrolle im Vergleichsverfahren hat eine Bestätigung des Ergebnisses des primär angewandten Sachwertverfahrens ergeben.

6. Fruchtgenussrecht

6.1 Ausgangslage

Auf den bewertungsgegenständlichen Anteilen ist ein Fruchtgenussrecht gem Punkt II. des Schenkungsvertrags vom 5.4.2024 für Verena Zufall, geb. 03.03.1983, einverleibt. Auftragsgemäß soll der Wert dieses Fruchtgenussrechts sowie der Wert der mit diesem Fruchtgenussrecht belasteten Liegenschaftsanteilen zusätzlich dargestellt werden.

6.2 Gesetzliche Regel

Gemäß § 509 ABGB hat der Fruchtnießer das Recht, eine fremde Sache unter Schonung der Substanz ohne Einschränkung zu genießen. Die für die Kostentragung und die Erhaltungspflichten maßgeblichen gesetzlichen Regelungen finden sich insbesondere in den §§ 512 und 513 ABGB.

Nach § 513 ABGB ist der Fruchtnießer verpflichtet, die dienstbare Sache als guter Haushälter in jenem Zustand zu erhalten, in dem er sie übernommen hat. Aus dem von ihm erzielten Ertrag hat er die erforderlichen Ausbesserungen, Ergänzungen und Herstellungen zu veranlassen und zu bestreiten. Ergänzend bestimmt § 512 ABGB, dass der Fruchtnießer grundsätzlich jene Verpflichtungen übernimmt, die während der Dauer der Fruchtnießung mit der Sache typischerweise verbunden sind. Dazu zählen einerseits alle bereits zum Zeitpunkt der Bewilligung der Fruchtnießung bestehenden Lasten, einschließlich der Zinsen auf eingetragene Kapitalien, andererseits sämtliche ordentlichen und außerordentlichen, von der Sache zu leistenden Schuldigkeiten, soweit diese aus den während der Fruchtnießung gezogenen Nutzungen bestritten werden können. Ebenso hat der Fruchtnießer alle Kosten zu tragen, ohne welche die Früchte nicht erzielt werden können, wozu insbesondere die betriebsnotwendigen Kosten einschließlich der Betriebskosten zählen.

Diese Kostentragungspflicht besteht allerdings nur nach Maßgabe des tatsächlich erzielten Ertrags (Ertragsbegrenzung). Der Fruchtnießer ist demnach nur insoweit zur Tragung der genannten Lasten und Aufwendungen verpflichtet, als der Ertrag ausreicht; soweit der Ertrag nicht ausreicht, hat der Eigentümer den fehlenden Anteil beizutragen. Verringert sich der Wert der Liegenschaft ohne Verschulden des Fruchtnießers trotz ordnungsgemäßer Instandhaltung, trifft den Fruchtnießer hierfür keine Verantwortlichkeit.

Zu berücksichtigen ist schließlich, dass die Bestimmungen der §§ 512 und 513 ABGB dispositiven Charakter haben. Nach § 504 Satz 1 ABGB gehen vertragliche Vereinbarungen den gesetzlichen Regelungen vor; eine Abbedingung kann auch schlüssig erfolgen. Tätigt der

Berechtigte anstelle des Belasteten Aufwendungen, die Letzterem obliegen, ist § 1097 ABGB sinngemäß anzuwenden.

6.3 Vertragliche Regelung

Die vertragliche Regelung orientiert sich im Ausgangspunkt an den gesetzlichen Leitlinien der §§ 512 und 513 ABGB: Danach trägt der Fruchtnießer grundsätzlich die mit der Sache verbundenen Lasten, die ordentlichen und außerordentlichen Schuldigkeiten sowie jene Kosten, ohne die die Früchte nicht erzielt werden können; zudem ist er verpflichtet, die dienstbare Sache als guter Haushälter zu erhalten und die erforderlichen Ausbesserungen, Ergänzungen und Herstellungen aus dem Ertrag zu bestreiten.

Gegenständlich liegt der Unterschied zur gesetzlichen Grundkonzeption in der ausdrücklich vereinbarten unbeschränkten Tragung der Instandhaltungskosten durch die Fruchtgenussberechtigte. Während die gesetzliche Instandhaltungspflicht nach § 513 ABGB der Höhe nach durch den erzielbaren (auch fiktiv anzusetzenden) Ertrag begrenzt ist und der Eigentümer Mehrkosten zu übernehmen hat, wird diese Ertragsbegrenzung vertraglich abbedungen, sodass die Berechtigte auch dann aufkommen muss, wenn die Instandhaltungskosten den Ertrag übersteigen.

6.4 Wertermittlung

6.4.1 Berechnungsmethode

Die Bewertung einer mit einem Fruchtgenussrecht belasteten Liegenschaft erfolgt nach anerkannten Grundsätzen in einem zweistufigen Verfahren. Zunächst wird der Verkehrswert der Liegenschaft unter der Fiktion ihrer Lastenfreiheit ermittelt. Anschließend wird der Wert der Belastung, also des Fruchtgenussrechts, separat berechnet. Der Verkehrswert der belasteten Liegenschaft ergibt sich schließlich aus der Differenz dieser beiden Werte unter Berücksichtigung einer Marktanpassung.

Die Methodik zur Ermittlung des Werts der Belastung selbst hängt von der wirtschaftlichen Einordnung des Objekts ab.

Gegenständlich wird der Wert des Fruchtgenussrechts nach den Grundsätzen der Rentenrechnung ermittelt. Er stellt den kapitalisierten wirtschaftlichen Nachteil dar, der dem Eigentümer über die Dauer des Rechts entsteht. Die Höhe dieses Nachteils (die sogenannte Jahresrente) ergibt sich aus der entgangenen, nachhaltig erzielbaren Miete, bereinigt um die vertraglich vereinbarte Kostenübernahme durch den Berechtigten. Da das Recht im Regelfall auf Lebenszeit eingeräumt wird, erfolgt die Kapitalisierung dieses Betrags mittels der

Leibrenten-Barwertmethode. Dafür sind insbesondere die statistische Lebenserwartung der berechtigten Person (basierend auf den aktuellen Sterbetafeln der Statistik Austria), deren Alter und Geschlecht sowie ein angemessener Kapitalisierungszinssatz maßgeblich.

6.4.2 Marktanpassung

In der Regel ist eine Marktanpassung erforderlich, wenn eine Analyse des Immobilienmarkts ergibt, dass der isolierte Abzug des Werts des Fruchtgenussrechts vom Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft den Verkehrswert der mit dem Fruchtgenussrecht belasteten Liegenschaft nicht richtig abbilden würde, zumal für derartige Objekte nur ein sehr eingeschränkter Markt besteht. Zu berücksichtigen ist nämlich, dass regelmäßig eine erhebliche Unsicherheit darüber besteht, ob die tatsächliche Lebenserwartung der statistischen, der Berechnung zugrunde liegenden Lebenserwartung entspricht. Zu bedenken ist auch, dass ein Wohnrecht oder Fruchtgenussrecht viel mehr noch als ein (unbefristetes MRG-) Mietrecht für den Berechtigten massive Vorteile mit sich bringt. Anders als ein Mietzins kann es zu keinen Mieterhöhungen kommen, auch bestehen idR keine Kündigungsmöglichkeiten. Die Literatur empfiehlt Marktanpassungsfaktoren zwischen 5 % und 30 %. Gegenständlich wird der konkrete Marktanpassungsabschlag wie folgt abgeleitet:⁵

Einflussgröße	Ausprägung			Gewicht	Wert	Faktor
	0	1	2			
Lebenserwartung	Kurz	Mittel	Lang	0,4	1,5	0,6
Verhältnis der wirtschaftlichen Wertminderung zum unbelasteten Verkehrswert	Gering	Mittel	Hoch	0,3	1	0,3
Immobilienmarkt	Nachfrageüberhang	Ausgeglichen	Angebotsüberhang	0,3	1,5	0,45
						1,35
Marktanpassung zwischen 5% und 30% ausgemittelt mit der errechneten Faktorsumme						21,88%

⁵ Angelehnt an Darstellung und Berechnung in Bienert/Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich (2022)

6.5 Berechnungen Fruchtgenussrecht

Ausgangsbasis für die Berechnung des Fruchtgenussrechts sind ein Mietansatz im Richtwertsystem von EUR 8,50/m², ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % und der aktuelle von der Fruchtgenussberechtigten zu übernehmende Rücklagenbetrag von EUR 41,37 monatlich sowie ein pauschaler Ansatz von nicht überwältzbaren Bewirtschaftungskosten, Leerstandskosten und Mietausfallwagnis von zusammen pauschal 20% der Nettomiete.

Fruchtgenussberechtigte		
Geboren		03.03.1983
Stichtag		03.12.2025
genaues Alter in Jahren		42,78
Wert des Fruchtgenussrechts		
Liegenschaftszinssatz		2,50%
Leibrentenbarwertfaktor		25,57
fiktive Miete EUR	8,50	342,13
abzgl Rücklagenbeiträge		-41,37
abzgl BWK (Mietausfall, nicht umlegbare Vk, Leerstand)	20%	-68,43
zzgl BWK des Eigentümers		0,00
Summe monatlich		232,33
Summe jährlich		2 787,96
Wert des Fruchtgenussrechts		71 280,75
Wert des Fruchtgenussrechts gerundet		71 300,00

7. Ergebnis Verkehrswert

7.1 Verkehrswert unbelastet

Der oben ermittelte Sachwert unter Berücksichtigung einer allfälligen Marktanpassung entspricht dem Verkehrswert. Gegenständlich ist insofern eine Marktanpassung vorzunehmen, als der Einbau des Badezimmers und die Änderung der Wohnungseingangstür baurechtlich nicht bewilligt sind. Üblicherweise ist für derartige Maßnahmen lediglich eine Bauanzeige erforderlich, weshalb mit einem Marktanpassungsabschlag von 2,5 % das Auslangen gefunden werden kann.

Ergebnis		
Sachwert		161 523,25
Marktanpassung	-2,50%	-4 038,08
Angepasster Wert		157 485,17
Verkehrswert gerundet		157 500,00

7.2 Verkehrswert belastet

Ergebnis		
Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaftsanteile		157 500,00
Wert des Fruchtgenussrechts		-71 300,00
Marktanpassung	-21,88%	-34 453,13
Verkehrswert mit Recht belastet		51 746,88
Verkehrswert belastet gerundet		51 700,00

8. Zusammenfassung

8.1 Verkehrswert unbelastet

Aufgrund obiger Überlegungen beträgt der Verkehrswert von 54/4344 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an top 30 der Liegenschaft EZ 426 KG 01006 (Erdbergstraße 108, 1030 Wien) per 3.12.2025 lastenfrem und gerundet

EUR 157.500,00

8.2 Verkehrswert mit Fruchtgenuss belastet

Aufgrund obiger Überlegungen beträgt der Verkehrswert von 54/4344 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an top 30 der Liegenschaft EZ 426 KG 01006 (Erdbergstraße 108, 1030 Wien) per 3.12.2025 **unter Berücksichtigung des Fruchtgenussrechts** C-LNR 110, ansonsten lastenfrem und gerundet

EUR 51 700,00

Wien, am 08.05.2026

Der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

Dr Rudolf Hauswirth
LLM (UNSW) MAS MRICS
Sachverständiger für Immobilien

V. Beilagen

Beilage 1 | Wohnungseigentumsvertrag

Beilage 2 | Schlichtungsstellenentscheidung

Beilage 3 | Nutzwertgutachten

Beilage 4 | Bauakt

Beilage 5 | Schenkungsvertrag

Beilage 6 | Informationen HV

301 - KD

F5 48 2 / 95

am 20. Okt. 1992	u. unter B.N.P. verbucht
440318	
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrssteuern in Wien	

Jackl zu 1A 18

ST
AYER
SE 2 A
2390.660

KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tage zwischen

Beilage 1 Wohnungseigentumsvertrag

1.) prot.Firma IMMO TECH Immobilientreuhand-
und Bautragergesellschaft m.b.H.

Graf Starhemberg-Gasse 6/22

1040 W i e n

als Verkäuferin einerseits - im folgenden kurz auch so ge-
nannt- und

2.) prot.Fa. SIKABONYI Gesellschaft m.b.H.

Graf Starhemberg-Gasse 6/22

1040 W i e n

als Käuferin andererseits - im folgenden kurz auch so ge-
nannt- wie folgt :

I.

(1) Die prot.Firma IMMO TECH Immobilientreuhand- und Bau-
trärgesellschaft m.b.H. ist Eigentümerin der Liegenschaft
EZ. 426 Grundbuch 01006 Landstraße, bestehend aus dem
Grundstück Nr. 1740 Baufläche am Kardinal Nagl-Pl.1. Auf
dieser Liegenschaft ist ein Mietzinshaus errichtet.

Gegenstand dieses Kaufvertrages sind 21/1615-tel Anteile
dieser Liegenschaft, mit welchen Wohnungseigentum an dem im
4. Stock gelegenen Bestandsobjekt Top 45 SW im Ausmaß von
37,73 m² zu verbinden ist.

(2) Die Parteien nehmen den Lastenstand der Liegenschaft
gemäß dem Grundbuchsauszug vom heutigen Tage zur Kenntnis.

II.

Die prot. Firma IMMO TECH Immobilientreuhand- und Bau-trägergesellschaft m.b.H., im folgenden stets Verkäuferin genannt, verkauft und übergibt und die prot. Firma SIKABONYI Gesellschaft m.b.H., im folgenden stets Käuferin genannt, kauft von der Ersteren den im Punkt I. näher beschriebenen Kaufgegenstand, sohin 21/1615-tel Anteile der Liegenschaft EZ. 426 Grundbuch 01006 Landstraße samt dem damit zu verbindenen Wohnungseigentum an dem Bestandobjekt Top 45 SW samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör, wie die Verkäuferin den Kaufgegenstand bisher besessen und benützt hat, oder doch zu besitzen und benützen berechtigt war, zum beiderseits vereinbarten und angemessenen Kaufpreis von S 100.000,-- (Schilling einhunderttausend). Dieser wird wie folgt entrichtet :

- a) Der Barkaufpreis in der Höhe von S 11.578,95 wird im Zeitpunkt der Vertragserrichtung ausgehändigt.
- b) In Anrechnung auf den vereinbarten Kaufpreis übernimmt die Käuferin das anteilige Darlehen der Creditanstalt-Bankverein in dem per heutigem Tage aushaftenden Betrag von S 88.421,05 zur Selbstzahlung und verpflichtet sich, diesbezüglich die Verkäuferin schad- und klaglos zu halten.

III.

Die Übergabe des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz der Käuferin erfolgt am Tage der Vertragserrichtung. Dieser

Tag wird auch als Verrechnungsstichtag für den Übergang von Gefahr, Nutz und Last vereinbart.

IV.

Die Verkäuferin haftet nicht für ein bestimmtes Ausmaß, eine bestimmte Beschaffenheit oder einen bestimmten Zustand des Kaufgegenstandes. Sie haftet sohin nicht für Sachmängel. Sie verpflichtet sich jedoch dafür zu sorgen, daß der kaufgegenständliche Liegenschaftsanteil frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten in das Eigentum der Käuferin übergeht.

V.

Mit der Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Zentrale Schlichtungsstelle MA 50 vom 29.11.1991, MA 50 - Schli 1/91, Wien 3., Kardinal-Nagl-Platz 1, wurden die Nutzwerte der einzelnen Bestandobjekte der Liegenschaft Wien 3., Kardinal-Nagl-Platz 1, EZ. 426 Grundbuch 01006 Landstraße, festgesetzt.

Diese Entscheidung ist in Rechtskraft erwachsen und wird von den Vertragsteilen anerkannt und diesem Wohnungseigentumsvertrag zugrundegelegt. Es wird hiemit vereinbart, daß die in Spalte 4 der Tabelle angeführten Miteigentumsanteile der prot.Firma IMMO TECH Immobilientreuhand- und Bauträgergesellschaft m.b.H. entsprechend der Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle des Magistrates der Stadt Wien

MA 50 vom 29.11.1991 berichtigt (aufgespalten) werden, sodaß den Miteigentümern nunmehr die in Spalte 5 der Tabelle eingetragenen Miteigentumsanteile zukommen. Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, daß die berichtigten Miteigentumsanteile dem Verhältnis der einzelnen Nutzwerte zur Gesamtsumme aller Nutzwerte entsprechen.

VI.

Die Vertragsteile begründen nunmehr an ihren Miteigentumsanteilen Wohnungseigentum im Sinne des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975 über das Eigentum von Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten und wird daher den Miteigentümern das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung der in der Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle des Magistrates der Stadt Wien vom 29.11.1991 angeführten Bestandobjekte eingeräumt. Die Vertragsteile räumen den einzelnen Miteigentümern Wohnungseigentum an den in Spalte 2 der Tabelle angeführten Objekten ein.

VII.

(1) Der prot. Firma IMMO TECH Immobilientreuhand- und Bau-trägergesellschaft m.b.H. wird hinsichtlich der Dachbodenfläche das obligatorische Benützungsrecht dergestalt eingeräumt, daß sie bzw. ihre Rechtsnachfolger ausschließlich und unentgeltlich berechtigt sind, den Dachboden zu benützen und nach Maßgabe einer zu erwirkenden Baubewilligung

auszubauen, Dachterrassen zu schaffen sowie Dachflächen in Terrassen umzubauen. Die übrigen Miteigentümer verpflichten sich in diesem Zusammenhang, die hiezu erforderlichen Erklärungen gegenüber der Baubehörde abzugeben und bevollmächtigen die prot. Firma IMMO TECH Immobilientreuhand- und Bauträgergesellschaft m.b.H., derartige Bauansuchen in ihrem Namen als Liegenschaftsmiteigentümer zu unterfertigen. Nach Fertigstellung der am Dachboden zu schaffenden Bestandobjekte werden sämtliche Miteigentümer nach Vorliegen einer neuen Nutzwertfeststellung in die unentgeltlich Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile einzuwilligen haben.

(2) Die Miteigentümer sind berechtigt, die ihnen zukommenden Bestandobjekte auf eigene Kosten durch Umbauten, Adaptierungsarbeiten und Wohnungszusammenlegung, insbesondere auch zum Zwecke der Kategorieanhebung, zu ändern.

(3) Die Betriebs-, Instandhaltungs- und allfälligen Verbesserungskosten des Hauses sowie die Annuitäten für Instandhaltungsdarlehen sind von den Miteigentümern im Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zu tragen. Die Nutzflächen sind nach den Bestimmungen des § 17 MRG zu ermitteln.

Die Vorschreibung erfolgt in monatlichen Pauschalbeträgen gegen einmalige Verrechnung im Sinne der Bestimmungen des § 21 MRG.

(4) Hinsichtlich sämtlicher Forderungen eines Altmietters gegenüber Miteigentümern hat der jeweilige Eigentümer der Wohnung dieses Altmietters die übrigen Miteigentümer vollkommen schad- und klaglos zu halten, wobei diesem wiederum

kein Einspruch auf irgendwelche Erträge aus diesen Wohnungen zustehen.

(5) Werden Gang-, Dachboden- oder sonstige Flächen des Hauses durch Aus-, Um- oder Neubau in bestehende Wohnungen oder sonstige selbständige Räumlichkeiten einbezogen bzw. zu solchen ausgebaut, so sind sie ab Erteilung der Benützungsbewilligung, jedenfalls aber ab tatsächlicher Nutzung, in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen.

(6) Wird durch Um-, Aus- und Neubauten eine Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich, haben sämtliche Miteigentümer dieser ohne Einrede zuzustimmen und sind zur unentgeltlichen Änderung ihrer Mindestanteile gemäß dem Ergebnis dieser Neufestsetzung verpflichtet. Die dadurch entstehenden Kosten hat derjenige Miteigentümer zu tragen, durch dessen Handlungen die Neufestsetzung der Nutzwerte und die Änderung der Miteigentumsanteile verursacht werden.

(7) Festgehalten wird, daß die Benützung des im Haus einzubauenden Liftes lediglich Miteigentümern zusteht, die sich an den Kosten der Errichtung des Liftes beteiligen. Diese Miteigentümer haben jedoch auch alleine die Kosten für den Betrieb und die Erhaltung der Aufzugsanlagen im Verhältnis der Wohnungsflächen ihrer Eigentumswohnungen zu tragen.

VII.

Die Vertragsteile räumen einander das obligatorische Benützungsrecht an den den einzelnen Wohnungen zugeordneten

Kellerabteilen dergestalt ein, daß der jeweilige Eigentümer der Wohnung das zugeordnete Kellerabteil ausschließlich und unentgeltlich benützen darf.

Die Vertragsparteien verzichten für sich, ihre etwaigen Einzelrechtsnachfolger oder Erben im Eigentum an dieser Liegenschaft auf jeden einseitigen Widerruf, der auf Bestanddauer der Wohnhausanlage eingeräumten Benützungsregelung sowie auf die Anrufung des Gerichtes mit dem Ziel, gegen den Willen anderer Miteigentümer eine andere Benützungsregelung zu erzwingen.

VIII.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche ihnen aus diesem Vertrag auferlegten Verpflichtungen auch auf ihre Rechtsnachfolger im Besitze und Eigentum ihrer Liegenschaftsanteile zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Nachfolger zu überbinden.

IX.

Alle Teile der Liegenschaft, die nicht in das Wohnungseigentumsrecht fallen, bzw. hinsichtlich deren nicht nach den Bestimmungen des Punktes VII. obligatorische Benützungsrechte einzelner Miteigentümer eingeräumt wurden, stehen

allen Miteigentümern zur widmungsgemäßen Benützung, bzw. Mitbenützung zur Verfügung.

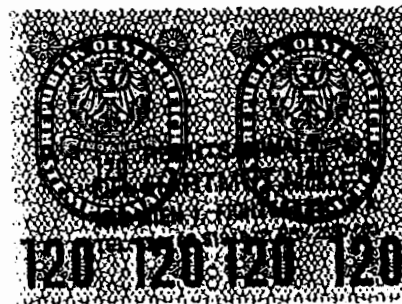
X.

Die Übergabe und die Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz und Genuß der Übernehmer erfolgt symbolisch mit der Unterfertigung dieses Vertrages.

XI.

Die Vertragsteile erklären an Eides statt, Deviseninländer im Sinne des österreichischen Devisengesetzes in der derzeit geltenden Fassung zu sein. Die Käuferin erklärt darüber hinaus, daß sie ihren satzungsgemäßen Sitz im Inland hat und daß an ihr Ausländer im Sinne der Punkte 1. oder 2. des § 2 de Ausländergrunderwerbsgesetzes LGBI. Nr. 33/1967 nicht überwiegend beteiligt sind.

XII.



Die Vertragsteile bevollmächtigen Herrn Rechtsanwalt Dr. Hartmut MAYER, Wien 1., Fichtegasse 2a, das Grundbuchsgesuch zu verfassen sowie allfällige Änderungen dieses Vertrages, die zu seiner grundbücherlichen Durchführung erforderlich sein sollten, in einfacher und beglaubigter Form vorzunehmen.

Die Vertragsteile bevollmächtigen den oben Genannten darüber hinaus, die Unbedenklichkeitsbescheinigung seitens des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien zu beheben bzw. entgegen zu nehmen.

XIII.

Sämtliche Vertragsteile erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Berichtigungs- und Wohnungseigentumsvertrages nachstehende Eintragungen ob der Liegenschaft EZ. 426 Grundbuch 01006 Landstraße, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1740 Baufläche am Kardinal-Nagl-Platz 1 bewilligt werden :

1.) IM GUTSBESTANDSBLATTE

die Ersichtlichmachung, daß mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist.

2.) IM EIGENTUMSBLATTE

- a) die Einverleibung des berichtigen Eigentumsrechtes für die in der Spalte 3 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Miteigentümer zu den in Spalte 5 ersichtlichen Anteilen unter gleichzeitiger Löschung der Eintragung über das bisherige Eigentumsrecht;

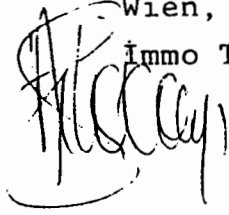
- b) die Einverleibung des mit den in der Spalte 5 angeführten Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an den in der Spalte 2 angeführten Objekten;

3.) IM LASTENBLATTE

die Anmerkung der Vereinbarung gemäß § 19 Abs. 1 WEG gemäß Punkt VII. des Berichtigungs- und Wohnungseigentumsvertrages.

Wien, am 22.9.1992

Immo Tech Immobilientreuhand- und Bauträgergesellschaft m.b.H.



Sikabonyi Gesellschaft m.b.H.





1992/x023

e 5
tums

WEG
en-

ft m.

Echtheit vorstehender -----
Firmazeichnung der Frau Audrey SIKABONYI als Geschäfts-
führerin der Immo Tech Immobilientreuhand- und Bauträ-
gergesellschaft m.b.H., 1040 Wien, Graf Starhemberg-
Gasse 6/22, wird bestätigt. Auf Grund der heute vorge-
nommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsge-
richtes Wien bestätige ich gemäß Paragraph neunundacht-
zig a Notariatsordnung die selbständige Vertretungsbe-
rechtigung der Vorgenannten für diese unter HRB 41.968
eingetragene Gesellschaft. -----

Firmazeichnung der Frau Audrey SIKABONYI als Geschäfts-
führerin der Sikabonyi Gesellschaft m.b.H., 1040 Wien,
Graf Starhemberg-Gasse 6/22, wird bestätigt. Auf Grund
der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch
des Handelsgerichtes Wien bestätige ich gemäß Paragraph
neunundachtzig a Notariatsordnung die selbständige Ver-
tretungsberechtigung der Vorgenannten für diese unter
HRB 44.078 eingetragene Gesellschaft. -----
am zweiundzwanzigsten September Tausendneuhundert-
undzwei. -----



Dr. Christoph BIEBER
als mit Bescheid des Präsidenten des Landes-
gerichtes für ZRS Wien Zl. Pers 4-W-20.80
vom 27. 12. 1991 für das Kalenderjahr 1992
bestellter Dauersubstitut für den
öffentlichen Notar Dr. Georg WEISSMANN

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 50
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Friedrich-Schmidt-Platz 4, 1. Stock
Telefax: 4000 99 90280
DVR: 0000191

5482/93

1/B

MA 50 - Schli 1/91
Wien 3, Kardinal-Nagl-Platz 1

Wien, 29.11.1991

§ 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

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

Spruch:

Gemäß § 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl.Nr. 417/1975, zuletzt geändert durch § 56 des Mietrechtsgesetzes (MRG) BGBl.Nr. 520/1981, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 des Mietrechtsgesetzes über Antrag aller Miteigentümer lt. Blatt 2, alle vertreten durch Mag. Dr. Horst Lukanec, öffentl. Notar, bezüglich der Liegenschaft in Wien 3, Kardinal-Nagl-Platz 1, EZ. 426, Kat. Gem. Landstraße, wie folgt:

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wird gemäß der §§ 3 Abs.1 und 5 WEG 1975, wie sich aus der folgenden detaillierten Nutzwertfestsetzung (Blatt 3 u. 4) für die einzelnen, selbständigen Objekte unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche ergibt, mit 1615 festgesetzt.

NEUGRÖSCHL Joachim
GREIF Enrique
FEILHABER Regine
REITLER Cilly
OTTE Lola
WEISSBROD Doron
NEUGRÖSCHL-LEAL Ruth
NEUGRÖSCHL Ester Iracema
REITLER Cilli
REITLER Cilli
SHARROCK Erika Marion
SHARROCK Erika Marion
WEISSBROD Doron
NEUGRÖSCHL Erich
SÖNNEBORN Esther
WEISSBROD Lilly
NEUGRÖSCHL Ester Iracema
ZIMMER Etan
ZIMMER Esther

Bestands- gegenstand	Fläche m ²	Regel- nutzwert	Abstriche/ Zuschläge	Nutzwert pro m ²	Nutzwert gesamt
<u>Erdgeschoß</u>					
Top 1 Geschäft (Werkstätte)	50,19	1,20		1,20 = 60,23	60
Top 2/3 Geschäft	79,25	1,50		1,50 = 118,88	118
Top 3 a Geschäft	8,12	1,50		1,50 = 12,18	12
Top 4 - 9 Geschäft-Ke	31,97	0,80		0,80 = 25,58	
Geschäft-EG	177,63	1,50		1,50 = 266,45	
				<u>292,03</u>	292

Mezzanin

Top 10 SW +)	38,22	0,70		0,70 = 26,75	26
Top 11 SW	40,13	0,70	- A5	0,675 = 27,09	27
Top 12 SW	55,74	0,70		0,70 = 39,02	39
Top 13 SW	37,73	0,70	- A5	0,675 = 25,47	25
Top 14 SW	40,25	0,70	- A5	0,675 = 27,17	27
Top 15 SW	59,51	0,70		0,70 = 41,66	41
Top 16 Büro	35,64	1,20		1,20 = 42,77	42
Top 17 SW	41,85	0,70		0,70 = 29,30	29

1. Stock

Top 18 SW	38,22	0,70	- A 1	0,675 = 25,80	25
Top 19 SW	40,13	0,70	- A 1 - A5	0,65 = 26,08	26
Top 20 SW	55,74	0,70	- A 1	0,675 = 37,62	37
Top 21 SW	37,73	0,70	= A 1 - A 5	0,65 = 24,52	24
Top 22 SW	40,25	0,70	- A 1 - A 5	0,65 = 26,16	26
Top 23 SW	59,51	0,70	- A 1	0,675 = 40,17	40
Top 24 SW	40,64	0,70	- A 1 - A 5	0,65 = 26,42	26
Top 25 SW	41,85	0,70	- A 1	0,675 = 28,25	28

Anmerkung: +)

SW = für Wohnzwecke genutzte Einheit (Substandard)

Bestands-gegenstand	Fläche m2	Regel-nutzwert	Abstriche/Zuschläge	Nutzwert pro m2	Nutzwert gesamt
---------------------	-----------	----------------	---------------------	-----------------	-----------------

2. Stock

Top 26 SW	38,22	0,70	- A2	0,65 = 24,84	24
Top 27 SW	40,13	0,70	- A2, - A5	0,625 = 25,08	25
Top 28 SW	55,74	0,70	- A2	0,65 = 36,23	36
Top 29 SW	37,73	0,70	- A2, - A5	0,625 = 23,58	23
Top 30 SW	40,25	0,70	- A2, - A5	0,625 = 25,16	25
Top 31 SW	59,51	0,70	- A2	0,65 = 38,68	38
Top 32 SW	40,64	0,70	- A2, - A5	0,625 = 25,40	25
Top 33 SW	41,85	0,70	- A2	0,65 = 27,20	27

3. Stock

Top 34 SW	39,33	0,70	- A3	0,625 = 24,58	24
Top 35 SW	41,90	0,70	- A3	0,625 = 26,19	26
Top 36 SW	55,74	0,70	- A3	0,625 = 34,84	34
Top 37 SW	37,73	0,70	- A3, -A5	0,60 = 22,64	22
Top 38 SW	40,25	0,70	- A3, - A5	0,60 = 24,15	24
Top 39 SW	59,51	0,70	- A3	0,625 = 37,19	37
Top 40 SW	40,64	0,70	- A3, - A5	0,60 = 24,38	24
Top 41 SW	41,85	0,70	- A3	0,625 = 26,16	26

4. Stock

Top 42 SW	38,22	0,70	- A4	0,60 = 22,93	22
Top 43 SW	40,13	0,70	- A4, - A5	0,575 = 23,07	23
Top 44 SW	55,74	0,70	- A4	0,60 = 33,44	33
Top 45 SW	37,73	0,70	- A4, - A5	0,575 = 21,69	21
Top 46 SW	40,25	0,70	- A4, - A5	0,575 = 23,14	23
Top 47 SW	59,51	0,70	- A4	0,60 = 35,71	35
Top 48 SW	40,64	0,70	- A4, - A5	0,575 = 23,37	23
Top 49 SW	41,85	0,70	- A4	0,60 = 25,11	25

Summe aller N U T Z W E R T E = 1615

=====

Summe aller LIEGENSCHAFTSANTEILE = 1615/1615

=====

Begründung:

Die im Spruche genannten Antragsteller beehrten mit Schreiben vom 28.11.1991 die Festsetzung der Nutzwerte aller auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen selbständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, da die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen ist.

Weiters wurde die Bewertung bestimmter Liegenschaftsanteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 in Form von werterhöhenden Zuschlägen bei den Objekten, denen sie zugeordnet wurden, beantragt.

Allfällige übrige Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Der staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker D.I. Adolf Wohanka hat mit Gutachten vom 28.11.1991 die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 6) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, sofern diesbezügliche Anträge vorlagen.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 7 u. 8 ersichtlichen Regelnutzwerte für die verschiedenen qualifizierten Flächen- bzw. Raumtypen und daraus die Einzelnutzwerte der selbständigen Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 bzw. der unselbständigen Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben, ermittelt und eine allfälligen Abweichung der Regel- bzw. Einzelnutzwerte von dem grundsätzlich anzuwendenden Regelnutzwert (1) eins pro Quadratmeter begründet.

Die im Spruche angeführten Nutzwerte der selbständigen Objekte der Liegenschaft setzen sich daher aus ihren mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten und den ebenfalls mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerte der im § 1 Abs. 2 genannten Liegenschaftsteile zusammen, die den selbständigen Objekten zugeordnet wurden.

Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte unter Vernachlässigung von Dezimalstellen (gerundet) in ganzen Zahlen ausgedrückt.

Zu dieser Nutzwertermittlung wurden von den Parteien gemäß § 45 Abs. 3 AVG 1950 keine Einwendungen vorgebracht.

Die Liegenschaft besteht laut Bescheinigung gemäß § 12
Abs. 2 Z. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975
BGBl 417/1975 (Wohnungseigentumsgesetz 1975 - WEG 1975)
der Magistratsabteilung MA 37, Kardinal Nagl-Platz 1
aus

44 selbständigen Räumlichkeiten.

Davon wurden alle 44 Räumlichkeiten bewertet.

ERLÄUTERUNGEN :

1. Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und nach den hieran gemachten Erfahrungen festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.
2. Die in der Spalte Regelnutzwert angeführten Prozentsätze bei Zuordnungsteilen (Balkon, Loggia, Terrasse, Veranda) beziehen sich jeweils auf den Nutzwert/m² der dazugehörigen Einheit im gleichen Geschöß.
3. Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Vernachlässigung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 5 WEG 1975). Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden aufgerundet.

ERMITTLUNG der NUTZWERTE :

Geschäft	1,50
Lager im Keller in Verbindung mit dem Geschäft	0,80
Geschäftsräume unter dem Gehsteig- niveau	1,20
Wohnung	1,00
Substandardwohnung (für Wohnzwecke genutzte Einheit)	0,70
Büro	1,20

A b s t r i c h e :

A 1	2,5 % für Lage im 1. Stock
A 2	5,0 % für Lage im 2. Stock
A 3	7,5 % für Lage im 3. Stock
A 4	10 % für Lage im 4. Stock
A 5	2,5 % für Gangküche

Rechtsmittelbelehrung:

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

Mitteilung:

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

Ergeht an:

- 1) Herrn
Mag.Dr. Horst Lukanec
öffentl. Notar

Franz Josef-Straße 33
2130 Mistelbach

(2-fach)

- 2) zum Akt



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Hochachtungsvoll
Für den Abteilungsleiter:

Referent: Orovecchia, VO
Telefon: 40 00/90291DW

Dr.Heindl
Obermagistratsrat

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

10
5482/93

MA 50 - Schli 1/91
Wien 3, Kardinal-Nagl-Platz 1

Wien, 29.11.1991

Herrn
Mag. Dr. Horst Lukanec
öffentl. Notar

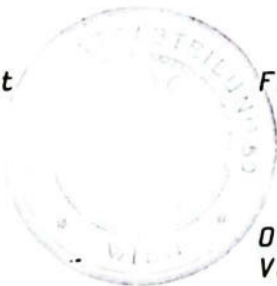
Franz Josef-Straße 33
2130 Mistelbach

Es wird mitgeteilt, daß gegen die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 29.11.1991, Zl. MA 50 - Schli 1/91, keine Anrufung des Gerichtes erfolgen wird (h.a. Niederschrift vom 29.11.1991 - Rechtsmittelverzicht aller Verfahrensparteien).

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

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:


Antel, KO



Für den Abteilungsleiter:

Orovecchia
VO

5482/93

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle für den 3., 4. und 5. Bezirk
Am Modenapark 1-2, 1030 Wien



MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Platz 1/3289/91 Wien, 3. Dez. 1991

B E S C H E I N I G U N G

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäß § 12 Abs. 2 z. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417/1975 (Wohnungseigentumsgesetz 1975 - WEG 1975) bescheinigt, daß auf der Liegenschaft

3. Bez., Kardinal-Nagl-Platz ONr. 1
EZ 426 der Kat. Gem. LANDSTRASSE

zufolge der rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligungen vom

29-11-1901, G.Z. 95933/IX. ex 1901
03-07-1903, M.Abt. XIV. 3969/03
19-10-1910, M.-Abt. XIV.9069/10
29-10-1963, M.Abt 36/III - Kardinal-Nagl-Platz 1/4/63
31-07-1977, MA 36/3 - Kardinal Nagl-Platz 1/1/76

44 selbständige Räumlichkeiten

bestehen, die gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Einheiten bilden.

Ergeht an:

1.) Herr Arch. Dipl.-Ing. Adolf Wohanka, Mollardgasse 20/2/8, 1060 Wien als Antragsteller

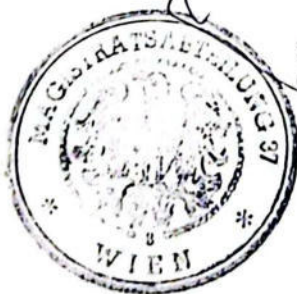
In Abschrift an:

2.) MA 37/3
3.) zum Akt

Der Sachbearbeiter:
Ing. Adametz TO
Tel. 711-16/486 DW

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Hahn
Oberstadtbaurat





F5 48 2 / 93

Angesetzt am 20. Okt. 1892	u. unter B.H.P.
440318	verbucht
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien	

Hackl

in 1A

KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tage zwischen

- 1.) prot. Fa. IMMO TECH Immobilientreuhand- und Bauträgergesellschaft m.b.H.
Graf Starhemberg-Gasse 6/22
1040 W i e n

als Verkäuferin einerseits - im folgenden kurz auch so genannt- und

- 2.) prot. Fa. SIKABONYI Gesellschaft m.b.H.
Graf Starhemberg-Gasse 6/22
1040 W i e n

als Käuferin andererseits - im folgenden kurz auch so genannt- wie folgt :

I.

- (1) Die prot. Firma IMMO TECH Immobilientreuhand- und Bauträgergesellschaft m.b.H. ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 426 Grundbuch 01006 Landstraße, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1740 Baufläche am Kardinal Nagl-Pl.1. Auf dieser Liegenschaft ist ein Mietzinshaus errichtet. Gegenstand dieses Kaufvertrages sind 21/1615-tel Anteile dieser Liegenschaft, mit welchen Wohnungseigentum an dem im 4. Stock gelegenen Bestandobjekt Top 45 SW im Ausmaß von 37,73 m² zu verbinden ist.
- (2) Die Parteien nehmen den Lastenstand der Liegenschaft gemäß dem Grundbuchsauszug vom heutigen Tage zur Kenntnis.

II.

Die prot. Firma IMMO TECH Immobilientreuhand- und Bau-trägergesellschaft m.b.H., im folgenden stets Verkäuferin genannt, verkauft und übergibt und die prot. Firma SIKABONYI Gesellschaft m.b.H., im folgenden stets Käuferin genannt, kauft von der Ersteren den im Punkt I. näher beschriebenen Kaufgegenstand, sohin 21/1615-tel Anteile der Liegenschaft EZ. 426 Grundbuch 01006 Landstraße samt dem damit zu verbindenen Wohnungseigentum an dem Bestandsobjekt Top 45 SW samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör, wie die Verkäuferin den Kaufgegenstand bisher besessen und benützt hat, oder doch zu besitzen und benützen berechtigt war, zum beiderseits vereinbarten und angemessenen Kaufpreis von S 100.000,-- (Schilling einhunderttausend). Dieser wird wie folgt entrichtet :

- a) Der Barkaufpreis in der Höhe von S 11.578,95 wird im Zeitpunkt der Vertragserrichtung ausgehändigt.
- b) In Anrechnung auf den vereinbarten Kaufpreis übernimmt die Käuferin das anteilige Darlehen der Creditanstalt-Bankverein in dem per heutigem Tage aushaftenden Betrag von S 88.421,05 zur Selbstzahlung und verpflichtet sich, diesbezüglich die Verkäuferin schad- und klaglos zu halten.

III.

Die Übergabe des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz der Käuferin erfolgt am Tage der Vertragserrichtung. Dieser

Tag wird auch als Verrechnungsstichtag für den Übergang von Gefahr, Nutz und Last vereinbart.

IV.

Die Verkäuferin haftet nicht für ein bestimmtes Ausmaß, eine bestimmte Beschaffenheit oder einen bestimmten Zustand des Kaufgegenstandes. Sie haftet sohin nicht für Sachmängel. Sie verpflichtet sich jedoch dafür zu sorgen, daß der kaufgegenständliche Liegenschaftsanteil frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten in das Eigentum der Käuferin übergeht.

V.

Mit der Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Zentrale Schlichtungsstelle MA 50 vom 29.11.1991, MA 50 - Schli 1/91, Wien 3., Kardinal-Nagl-Platz 1, wurden die Nutzwerte der einzelnen Bestandobjekte der Liegenschaft Wien 3., Kardinal-Nagl-Platz 1, EZ. 426 Grundbuch 01006 Landstraße, festgesetzt.

Diese Entscheidung ist in Rechtskraft erwachsen und wird von den Vertragsteilen anerkannt und diesem Wohnungseigentumsvertrag zugrundegelegt. Es wird hiemit vereinbart, daß die in Spalte 4 der Tabelle angeführten Miteigentumsanteile der prot.Firma IMMO TECH Immobilientreuhand- und Bau-trägergesellschaft m.b.H. entsprechend der Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle des Magistrates der Stadt Wien

MA 50 vom 29.11.1991 berichtigt (aufgespalten) werden, sodaß den Miteigentümern nunmehr die in Spalte 5 der Tabelle eingetragenen Miteigentumsanteile zukommen. Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, daß die berichtigten Miteigentumsanteile dem Verhältnis der einzelnen Nutzwerte zur Gesamtsumme aller Nutzwerte entsprechen.

VI.

Die Vertragsteile begründen nunmehr an ihren Miteigentumsanteilen Wohnungseigentum im Sinne des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975 über das Eigentum von Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten und wird daher den Miteigentümern das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung der in der Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle des Magistrates der Stadt Wien vom 29.11.1991 angeführten Bestandobjekte eingeräumt. Die Vertragsteile räumen den einzelnen Miteigentümern Wohnungseigentum an den in Spalte 2 der Tabelle angeführten Objekten ein.

VII.

(1) Der prot. Firma IMMO TECH Immobilientreuhand- und Bauträgergesellschaft m.b.H. wird hinsichtlich der Dachbodenfläche das obligatorische Benützungsrecht dergestalt eingeräumt, daß sie bzw. ihre Rechtsnachfolger ausschließlich und unentgeltlich berechtigt sind, den Dachboden zu benützen und nach Maßgabe einer zu erwirkenden Baubewilligung



auszubauen, Dachterrassen zu schaffen sowie Dachflächen in Terrassen umzubauen. Die übrigen Miteigentümer verpflichten sich in diesem Zusammenhang, die hiezu erforderlichen Erklärungen gegenüber der Baubehörde abzugeben und bevollmächtigen die prot. Firma IMMO TECH Immobilientreuhand- und Bauträgergesellschaft m.b.H., derartige Bauansuchen in ihrem Namen als Liegenschaftsmiteigentümer zu unterfertigen. Nach Fertigstellung der am Dachboden zu schaffenden Bestandobjekte werden sämtliche Miteigentümer nach Vorliegen einer neuen Nutzwertfeststellung in die unentgeltlich Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile einzuwilligen haben.

(2) Die Miteigentümer sind berechtigt, die ihnen zukommenden Bestandobjekte auf eigene Kosten durch Umbauten, Adaptierungsarbeiten und Wohnungszusammenlegung, insbesondere auch zum Zwecke der Kategorieanhebung, zu ändern.

(3) Die Betriebs-, Instandhaltungs- und allfälligen Verbesserungskosten des Hauses sowie die Annuitäten für Instandhaltungsdarlehen sind von den Miteigentümern im Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zu tragen. Die Nutzflächen sind nach den Bestimmungen des § 17 MRG zu ermitteln.

Die Vorschreibung erfolgt in monatlichen Pauschalbeträgen gegen einmalige Verrechnung im Sinne der Bestimmungen des § 21 MRG.

(4) Hinsichtlich sämtlicher Forderungen eines Altmieteters gegenüber Miteigentümern hat der jeweilige Eigentümer der Wohnung dieses Altmieteters die übrigen Miteigentümer vollkommen schad- und klaglos zu halten, wobei diesem wiederum

kein Einspruch auf irgendwelche Erträge aus diesen Wohnungen zustehen.

(5) Werden Gang-, Dachboden- oder sonstige Flächen des Hauses durch Aus-, Um- oder Neubau in bestehende Wohnungen oder sonstige selbständige Räumlichkeiten einbezogen bzw. zu solchen ausgebaut, so sind sie ab Erteilung der Benützungsbewilligung, jedenfalls aber ab tatsächlicher Nutzung, in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen.

(6) Wird durch Um-, Aus- und Neubauten eine Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich, haben sämtliche Miteigentümer dieser ohne Einrede zuzustimmen und sind zur unentgeltlichen Änderung ihrer Mindestanteile gemäß dem Ergebnis dieser Neufestsetzung verpflichtet. Die dadurch entstehenden Kosten hat derjenige Miteigentümer zu tragen, durch dessen Handlungen die Neufestsetzung der Nutzwerte und die Änderung der Miteigentumsanteile verursacht werden.

(7) Festgehalten wird, daß die Benützung des im Haus einzubauenden Liftes lediglich Miteigentümern zusteht, die sich an den Kosten der Errichtung des Liftes beteiligen. Diese Miteigentümer haben jedoch auch alleine die Kosten für den Betrieb und die Erhaltung der Aufzugsanlagen im Verhältnis der Wohnungsflächen ihrer Eigentumswohnungen zu tragen.

VII.

Die Vertragsteile räumen einander das obligatorische Benützungsrecht an den den einzelnen Wohnungen zugeordneten

Kellerabteilen dergestalt ein, daß der jeweilige Eigentümer der Wohnung das zugeordnete Kellerabteil ausschließlich und unentgeltlich benützen darf.

Die Vertragsparteien verzichten für sich, ihre etwaigen Einzelrechtsnachfolger oder Erben im Eigentum an dieser Liegenschaft auf jeden einseitigen Widerruf, der auf Bestanddauer der Wohnhausanlage eingeräumten Benützungsregelung sowie auf die Anrufung des Gerichtes mit dem Ziel, gegen den Willen anderer Miteigentümer eine andere Benützungsregelung zu erzwingen.

VIII.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche ihnen aus diesem Vertrag auferlegten Verpflichtungen auch auf ihre Rechtsnachfolger im Besitze und Eigentum ihrer Liegenschaftsanteile zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Nachfolger zu überbinden.

IX.

Alle Teile der Liegenschaft, die nicht in das Wohnungseigentumsrecht fallen, bzw. hinsichtlich deren nicht nach den Bestimmungen des Punktes VII. obligatorische Benützungsrechte einzelner Miteigentümer eingeräumt wurden, stehen

allen Miteigentümern zur widmungsgemäßen Benützung, bzw. Mitbenützung zur Verfügung.

X.

Die Übergabe und die Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz und Genuß der Übernehmer erfolgt symbolisch mit der Unterfertigung dieses Vertrages.

XI.

Die Vertragsteile erklären an Eides statt, Deviseninländer im Sinne des österreichischen Devisengesetzes in der derzeit geltenden Fassung zu sein. Die Käuferin erklärt darüber hinaus, daß sie ihren satzungsgemäßen Sitz im Inland hat und daß an ihr Ausländer im Sinne der Punkte 1. oder 2. des § 2 de Ausländergrunderwerbsgesetzes LGBI. Nr. 33/1967 nicht überwiegend beteiligt sind.

XII.



Die Vertragsteile bevollmächtigen Herrn Rechtsanwalt Dr. Hartmut MAYER, Wien 1., Fichtegasse 2a, das Grundbuchsgesuch zu verfassen sowie allfällige Änderungen dieses Vertrages, die zu seiner grundbücherlichen Durchführung erforderlich sein sollten, in einfacher und beglaubigter Form vorzunehmen.



Die Vertragsteile bevollmächtigen den oben Genannten darüber hinaus, die Unbedenklichkeitsbescheinigung seitens des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien zu beheben bzw. entgegen zu nehmen.

XIII.

Sämtliche Vertragsteile erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Berichtigungs- und Wohnungseigentumsvertrages nachstehende Eintragungen ob der Liegenschaft EZ. 426 Grundbuch 01006 Landstraße, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1740 Baufläche am Kardinal-Nagl-Platz 1 bewilligt werden :

1.) IM GUTSBESTANDSBLATTE

die Ersichtlichmachung, daß mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist.

2.) IM EIGENTUMSBLATTE

- a) die Einverleibung des berichtigen Eigentumsrechtes für die in der Spalte 3 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Miteigentümer zu den in Spalte 5 ersichtlichen Anteilen unter gleichzeitiger Löschung der Eintragung über das bisherige Eigentumsrecht;

- b) die Einverleibung des mit den in der Spalte 5 angeführten Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an den in der Spalte 2 angeführten Objekten;

3.) IM LASTENBLATTE

die Anmerkung der Vereinbarung gemäß § 19 Abs. 1 WEG gemäß Punkt VII. des Berichtigungs- und Wohnungseigentumsvertrages.

Wien, am 22.9.1992

Immo Tech Immobilientreuhand- und Bauträgergesellschaft



Sikabonyi Gesellschaft m.b.H.



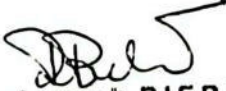


B.Z.1992/x023

Die Echtheit vorstehender -----

1. Firmazeichnung der Frau Audrey SIKABONYI als Geschäftsführerin der Immo Tech Immobilientreuhand- und Bauträgergesellschaft m.b.H., 1040 Wien, Graf Starhemberg-Gasse 6/22, wird bestätigt. Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien bestätige ich gemäß Paragraph neunundachtzig a Notariatsordnung die selbständige Vertretungsberechtigung der Vorgenannten für diese unter HRB 41.968 eingetragene Gesellschaft. -----
 2. Firmazeichnung der Frau Audrey SIKABONYI als Geschäftsführerin der Sikabonyi Gesellschaft m.b.H., 1040 Wien, Graf Starhemberg-Gasse 6/22, wird bestätigt. Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien bestätige ich gemäß Paragraph neunundachtzig a Notariatsordnung die selbständige Vertretungsberechtigung der Vorgenannten für diese unter HRB 44.078 eingetragene Gesellschaft. -----
- Wien, am zweiundzwanzigsten September Tausendneuhundertneunzigzwei. -----




Dr. Christoph BIEBER
als mit Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes für ZRS Wien Zl. Pers 4-W-30.80 vom 27. 12. 1991 für das Kalenderjahr 1992 bestellter Dauersubstitut für den öffentlichen Notar Dr. Georg WEISSMANN

T A B E L L E



Spalte 1 LfNr.	Spalte 2 Top.	Spalte 3 Name, Geb. Dat., Beruf Anschrift	Spalte 4 derz. Ant.	Spalte 5 ber. Ant.
1	Top 1 Geschäft (Werkstätte)	IMMO TECH Immobilien- treuhand- und Bauträger- gesellschaft m.b.H. Graf Starhemberg-G.6/22 1040 W i e n	1/1	60/1615
2	Top 2/3 Geschäft	- " -	1/1	118/1615
3	Top 3a Geschäft	- " -	1/1	12/1615
4	Top 4 - 9 Geschäft-Ke Geschäft-EG	- " -	1/1	292/1615
5	Top 10 SW	- " -	1/1	26/1615
6	Top 11 SW	- " -	1/1	27/1615
7	Top 12 SW	- " -	1/1	39/1615
8	Top 13 SW	- " -	1/1	25/1615
9	Top 14 SW	- " -	1/1	27/1615
10	Top 15 SW	- " -	1/1	41/1615
11	Top 16 Büro	- " -	1/1	42/1615
12	Top 17 SW	- " -	1/1	29/1615
13	Top 18 SW	- " -	1/1	25/1615
14	Top 19 SW	- " -	1/1	26/1615
15	Top 20 SW	- " -	1/1	37/1615
16	Top 21 SW	- " -	1/1	24/1615
17	Top 22 SW	- " -	1/1	26/1615
18	Top 23 SW	- " -	1/1	40/1615

19	Top 24 SW	- " -	1/1	26/1615
20	Top 25 SW	- " -	1/1	28/1615
21	Top 26 SW	- " -	1/1	24/1615
22	Top 27 SW	- " -	1/1	25/1615
23	Top 28 SW	- " -	1/1	36/1615
24	Top 29 SW	- " -	1/1	23/1615
25	Top 30 SW	- " -	1/1	25/1615
26	Top 31 SW	- " -	1/1	38/1615
27	Top 32 SW	- " -	1/1	25/1615
28	Top 33 SW	- " -	1/1	27/1615
29	Top 34 SW	- " -	1/1	24/1615
30	Top 35 SW	- " -	1/1	26/1615
31	Top 36 SW	- " -	1/1	34/1615
32	Top 37 SW	- " -	1/1	22/1615
33	Top 38 SW	- " -	1/1	24/1615
34	Top 39 SW	- " -	1/1	37/1615
35	Top 40 SW	- " -	1/1	24/1615
36	Top 41 SW	- " -	1/1	26/1615
37	Top 42 SW	- " -	1/1	22/1615
38	Top 43 SW	- " -	1/1	23/1615
39	Top 44 SW	- " -	1/1	33/1615
40	Top 45 SW	SIKABONYI Ges.m.b.H. Graf Starhemberg-G.6/22 1040 Wien (SIKABONYI Gesellschaft m.b.H.)	-	21/1615
41	Top 46 SW	IMMO TECH Immobilientreu- hand-u.Bauträrges.m.b.H. w.o.	1/1	23/1615
42	Top 47 SW	- " -	1/1	35/1615
43	Top 48 SW	- " -	1/1	23/1615
44	Top 49 SW	- " -	1/1	25/1615

ImmoTech Immobilientreuhand- und
Bauträrgesellschaft m.b.H.

SIKABONYI Gesellschaft m. b.H.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Diese für die Urkundensammlung des
Grundbuchrichters bestimmte stempel-
freie Abschrift stimmt mit dem mir vor-
liegenden, aus 3 1/2 Bogen
bestehenden, mit 840,-
Schilling gestempelten Original voll-
kommen überein.
Mistelbach, am 17. Juni 1993



[Handwritten signature]

DR. ANDREAS REIM
als mit Bescheid des Herrn Präsidenten
des Landesgerichtes für ZRS Wien
vom 3.12.1992, Zahl 4-L-18.39
bestellter Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Horst Lukanec in Mistelbach, NO.

GUTACHTEN

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

**1030 Wien, Kardinal-Nagl-Platz 1
EZ 426 Kat.Gem. Landstraße**

Gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 800/1993 befinden sich auf der oben genannten Liegenschaft

47 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich wie folgt:

**8 Wohnungen
39 sonstige selbständige Räumlichkeiten**

Diese sonstigen selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt:

**1 Büro
3 Geschäftslokale
1 Werkstätte
34 zu Wohnzwecke genutzte Einheiten**

Von den selbständigen Räumlichkeiten werden keine Objekte als Hauswartwohnung genutzt, an denen Wohnungseigentum im Sinne des § 1 Abs. 4 WEG 1975 nicht bestehen kann.

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft folgende Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gem § 1 Abs. 4 des WEG nicht bestehen kann:

**1 Waschküche
1 Aufzugmaschinenraum**

Im Sinne des § 12 Abs. 2 Ziff. 2 lit. b WEG 1975 befinden sich auf der Liegenschaft

keine Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 26 Abs. 2 Ziff. 8 lit. a WEG 1975 die rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligungen vom:

**29.11.1901, M.Z. 95933
03.07.1903, M.Z. 3969
29.10.1963, MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Pl. 1/4/63
31.03.1977, MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Pl. 1/1/76
13.07.1992, MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Pl. 1/17788/91
22.05.1995, MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Pl. 1/1007/95**

Wien, am 1.7.1995

Ergeht:
in Abschrift an MA 37/ 3. Bez.

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß Par.3 Abs. 1 WEG 1975 idF
d. BGBl. Nr. 800/1993 für die Liegenschaft

1030 Wien, Kardinal-Nagl-Platz 1
EZ 426 Kat.Gem. Landstraße

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 1975 (WEG 1975) idF d.BGBl. Nr.800/1993
- 2) Gutachten gem. Par.12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 über den Bestand
an selbständigen Räumlichkeiten vom 01.07.95 des
Arch. Dipl.Ing. Werner Ball
- 3) Pläne und Bescheide laut Gutachten gem. Par.12 WEG 1975
vom 01.07.95 des Arch. Dipl.Ing. Werner Ball
- 4) Nutzflächenaufstellung des Arch. Dipl.Ing. Werner Ball
vom 01.07.95

Wien, 10.09.95

Auf der Liegenschaft befinden sich lt. dem Gutachten gem. Par.12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 des Arch. Dipl.Ing. Werner Ball vom 01.07.95 folgende selbständige Räumlichkeiten:

47 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich auf wie folgt:

8 Wohnungen
39 sonstige selbständige Räumlichkeiten

Diese sonstige Räumlichkeiten gliedern sich auf wie folgt:

1 Büro
3 Geschäftslokale
1 Werkstätte
34 für Wohnzwecke genutzte Einheiten

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

1 Waschküche
1 Aufzugmaschinenraum

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende den selbständigen Räumlichkeiten zuzuordnende Zubehörteile im Sinne des Par.1 Abs.2 WEG 1975:

4 Terrassen

Kellerabteile verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

NUTZWERTBERECHNUNG**Erdgeschoß/Top 1**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Werkstätte	1.20		1.200	50.19	60.23
		GNW :			60

Erdgeschoß/Top 2/3

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Geschäftslokal	1.50		1.500	79.25	118.88
		GNW :			118

Erdgeschoß/Top 3a

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Geschäftslokal	1.50		1.500	8.12	12.18
		GNW :			12

Erdgeschoß/Top 4-9

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Geschäftslokal	1.50		1.500	177.63	266.45
Anteil KG	0.80		0.800	31.97	25.58
		Summe:		209.60	292
		GNW :			292

Mezzanin/Top 10/11

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00		1.000	81.74	81.74
		GNW :			81

NUTZWERTBERECHNUNG**Mezzanin/Top 12**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70		0.700	55.74	39.02
					GNW : 39

Mezzanin/Top 13

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70	A3	0.683	37.73	25.75
					GNW : 25

Mezzanin/Top 14

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70	A3	0.683	40.25	27.47
					GNW : 27

Mezzanin/Top 15

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70		0.700	59.51	41.66
					GNW : 41

Mezzanin/Top 16

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Büro	1.20		1.200	35.64	42.77
					GNW : 42

Mezzanin/Top 17

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70		0.700	41.85	29.30
					GNW : 29

NUTZWERTBERECHNUNG

1. Stock/Top 18

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z. Wohnzw. gen. E.	0.70		0.700	38.22	26.75
		GNW :			26

1. Stock/Top 19

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z. Wohnzw. gen. E.	0.70	A3	0.683	40.13	27.39
		GNW :			27

1. Stock/Top 20

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z. Wohnzw. gen. E.	0.70		0.700	55.74	39.02
		GNW :			39

1. Stock/Top 21

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z. Wohnzw. gen. E.	0.70	A3	0.683	37.73	25.75
		GNW :			25

1. Stock/Top 22

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z. Wohnzw. gen. E.	0.70	A3	0.683	40.25	27.47
		GNW :			27

1. Stock/Top 23

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z. Wohnzw. gen. E.	0.70		0.700	59.51	41.66
		GNW :			41

RNW...Regelnutzwert, NW...Nutzwert, NF...Nutzfläche, ENW...Einzelnutzwert, GNW...Gesamtnutzwert

NUTZWERTBERECHNUNG

1.Stock/Top 24

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70	A3	0.683	40.64	27.74
					GNW : 27

1.Stock/Top 25

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70		0.700	41.85	29.30
					GNW : 29

2.Stock/Top 26

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70		0.700	38.22	26.75
					GNW : 26

2.Stock/Top 27

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70	A3	0.683	40.13	27.39
					GNW : 27

2.Stock/Top 28

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70		0.700	55.74	39.02
					GNW : 39

2.Stock/Top 29

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70	A3	0.683	37.73	25.75
					GNW : 25

NUTZWERTBERECHNUNG**2.Stock/Top 30**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70	A3	0.683	40.25	27.47
					GNW : 27

2.Stock/Top 31

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70		0.700	59.51	41.66
					GNW : 41

2.Stock/Top 32

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70	A3	0.683	40.64	27.74
					GNW : 27

2.Stock/Top 33

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70		0.700	41.85	29.30
					GNW : 29

3.Stock/Top 34/35

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00		1.000	85.19	85.19
					GNW : 85

3.Stock/Top 36

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70		0.700	55.74	39.02
					GNW : 39

RNW...Regelnutzwert, NW...Nutzwert, NF...Nutzfläche, ENW...Einzelnutzwert, GNW...Gesamtnutzwert

NUTZWERTBERECHNUNG**3.Stock/Top 37**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A3	0.975	37.73	36.79
					GNW : 36

3.Stock/Top 38

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70	A3	0.683	40.25	27.47
					GNW : 27

3.Stock/Top 39

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70		0.700	59.51	41.66
					GNW : 41

3.Stock/Top 40

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70	A3	0.683	40.64	27.74
					GNW : 27

3.Stock/Top 41

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70		0.700	41.85	29.30
					GNW : 29

4.Stock/Top 42

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70		0.700	38.22	26.75
					GNW : 26

NUTZWERTBERECHNUNG**4.Stock/Top 43**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70	A3	0.683	40.13	27.39
					GNW : 27

4.Stock/Top 44

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70		0.700	55.74	39.02
					GNW : 39

4.Stock/Top 45

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70	A3	0.683	37.73	25.75
					GNW : 25

4.Stock/Top 46

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70	A3	0.683	40.25	27.47
					GNW : 27

4.Stock/Top 47

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70		0.700	59.51	41.66
					GNW : 41

4.Stock/Top 48

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70	A3	0.683	40.64	27.74
					GNW : 27

RNW...Regelnutzwert, NW...Nutzwert, NF...Nutzfläche, ENW...Einzelnutzwert, GNW...Gesamtnutzwert

NUTZWERTBERECHNUNG

4.Stock/Top 49

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
z.Wohnzw.gen.E.	0.70		0.700	41.85	29.30
		GNW :			29

Dachgeschoß/Top 50

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A1 A2 Z1	1.000	97.05	97.05
		Summe:		97.05	97
Terrasse	25% vom NW des zugeh.	Anteiles	0.250	10.03	2
		GNW :			99

Dachgeschoß/Top 51

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A1 A2 Z1	1.000	95.13	95.13
Galerie	0.50		0.500	20.22	10.11
		Summe:		115.35	105
Terrasse	25% vom NW des zugeh.	Anteiles	0.250	20.00	5
		GNW :			110

Dachgeschoß/Top 52

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A1 A2 Z1	1.000	72.44	72.44
Galerie	0.50		0.500	19.39	9.70
		Summe:		91.83	82
Terrasse	25% vom NW des zugeh.	Anteiles	0.250	19.04	4
		GNW :			86

NUTZWERTBERECHNUNG**Dachgeschoß/Top 53**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A1 A2	0.900	37.14	33.43
		GNW :			33

Dachgeschoß/Top 54

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW
Wohnung	1.00	A1 A2 Z1	1.000	69.03	69.03
		Summe:		69.03	69
Terrasse	25% vom NW des zugeh. Anteiles	0.250		10.62	2
		GNW :			71

Summe aller Gesamtnutzwerte : 2172

Ermittlung der Zu- und Abschläge

Abstriche:

A1	5.00 %	für Dachschrägen
A2	5.00 %	für Dachflächenfenster
A3	2.50 %	für Gangküche

Zuschläge:

Z1	10.00 %	für Wohnung mit Terrasse im DG
----	---------	--------------------------------

Erläuterungen:

- 1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2) Die in der Spalte Regelnutzwert angeführten Prozentsätze bei Zuordnungsteilen (Terrasse) beziehen sich jeweils auf den Nutzwert/m² der zugehörigen selbständigen Einheit.
- 3) Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Vernachlässigung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (Par. 5 WEG 1975). Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE
 1030 Wien, Kardinal-Nagl-Platz 1

Geschoß/Türnr.	Bestandsgegenstand	Nutzwert
Erdgeschoß/Top 1	Werkstätte	60
Erdgeschoß/Top 2/3	Geschäftslokal	118
Erdgeschoß/Top 3a	Geschäftslokal	12
Erdgeschoß/Top 4-9	Geschäftslokal Anteil KG	292
Mezzanin/Top 10/11	Wohnung	81
Mezzanin/Top 12	z. Wohnzw. gen. E.	39
Mezzanin/Top 13	z. Wohnzw. gen. E.	25
Mezzanin/Top 14	z. Wohnzw. gen. E.	27
Mezzanin/Top 15	z. Wohnzw. gen. E.	41
Mezzanin/Top 16	Büro	42
Mezzanin/Top 17	z. Wohnzw. gen. E.	29
1. Stock/Top 18	z. Wohnzw. gen. E.	26
1. Stock/Top 19	z. Wohnzw. gen. E.	27
1. Stock/Top 20	z. Wohnzw. gen. E.	39
1. Stock/Top 21	z. Wohnzw. gen. E.	25
1. Stock/Top 22	z. Wohnzw. gen. E.	27
1. Stock/Top 23	z. Wohnzw. gen. E.	41
1. Stock/Top 24	z. Wohnzw. gen. E.	27
1. Stock/Top 25	z. Wohnzw. gen. E.	29
2. Stock/Top 26	z. Wohnzw. gen. E.	26
2. Stock/Top 27	z. Wohnzw. gen. E.	27
2. Stock/Top 28	z. Wohnzw. gen. E.	39
2. Stock/Top 29	z. Wohnzw. gen. E.	25

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE
 1030 Wien, Kardinal-Nagl-Platz 1

Geschoß/Türnr.	Bestandsgegenstand	Nutzwert
2.Stock/Top 30	z.Wohnzw.gen.E.	27
2.Stock/Top 31	z.Wohnzw.gen.E.	41
2.Stock/Top 32	z.Wohnzw.gen.E.	27
2.Stock/Top 33	z.Wohnzw.gen.E.	29
3.Stock/Top 34/35	Wohnung	85
3.Stock/Top 36	z.Wohnzw.gen.E.	39
3.Stock/Top 37	Wohnung	36
3.Stock/Top 38	z.Wohnzw.gen.E.	27
3.Stock/Top 39	z.Wohnzw.gen.E.	41
3.Stock/Top 40	z.Wohnzw.gen.E.	27
3.Stock/Top 41	z.Wohnzw.gen.E.	29
4.Stock/Top 42	z.Wohnzw.gen.E.	26
4.Stock/Top 43	z.Wohnzw.gen.E.	27
4.Stock/Top 44	z.Wohnzw.gen.E.	39
4.Stock/Top 45	z.Wohnzw.gen.E.	25
4.Stock/Top 46	z.Wohnzw.gen.E.	27
4.Stock/Top 47	z.Wohnzw.gen.E.	41
4.Stock/Top 48	z.Wohnzw.gen.E.	27
4.Stock/Top 49	z.Wohnzw.gen.E.	29
Dachgeschoß/Top 50	Wohnung Terrasse	99
Dachgeschoß/Top 51	Wohnung Galerie Terrasse	110

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE
1030 Wien, Kardinal-Nagl-Platz 1

Geschoß/Türnr.	Bestandsgegenstand	Nutzwert
Dachgeschoß/Top 52	Wohnung Galerie Terrasse	86
Dachgeschoß/Top 53	Wohnung	33
Dachgeschoß/Top 54	Wohnung Terrasse	71
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile :		2172



Halb-Jähriger Mietvertrag.

3
1-6

Wien, den 29. November 1901.

G. Z. 95933 v. 1901.
IX.

Dem Magistrats der Kreisstadt- und Kreisstadt-
Stadt Wien wird dem Herrn Rudolf Heymann, Str.
sitaktion, I. Wiener Bezirk 3 die Bewilligung zur Auf-
nahme der mit dem Contract vom 14. Mai 1901, Z. 28770
genannten Häuser zum Bau eines Hofes mit
der Realität Grundbuch-Blatt 425, 426, 427 und 428
im III. Bezirk, Nr. H. 1 Hermannplatz, rückwärtig der
angrenzenden Grundstücke, welche durch den
auf dem Grundbuch von dem Hofes-Blatt an der Lin-
denstraße die Aufteilung einer Realität in drei
und sechs abgeteilt sind, eine Hofe und zwei im
der Realität, in sämtlichen Hofes Teilen der Grund-
stücke zwischen den beiden und unterhalb derselben
angegeben sind durch Holzgitter, beziehungsweise durch
einen Zaun ersetzt werden, und die am Ende
die Aufteilung der Räume abgeteilt sind der Hofe
durch eine Mauer am Hofes-Blatt abgeteilt werden,
auf dem mit der Genehmigungsdarstellung genannten Plan-
genau nachträglich sind bezüglich der Abteilungen in
den Hofes-Blatt nicht aufgeführt.

Die Pläne C. 1. folgt mit.

Der Magistrats-Direktor:

Rudolf Heymann

Magistrat

der

k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt

Wien.

M.-Abth. XIV 2260/02.

Wien, am 20. April 1902.

3/6

Bei Rückschreiben wolle die vorkommende
Actenbezeichnung in der Aufschrift und
auf dem Couvert genau angeführt
werden.

Arnold Heymann, Ospitalstr., I. Naäer Markt 3,

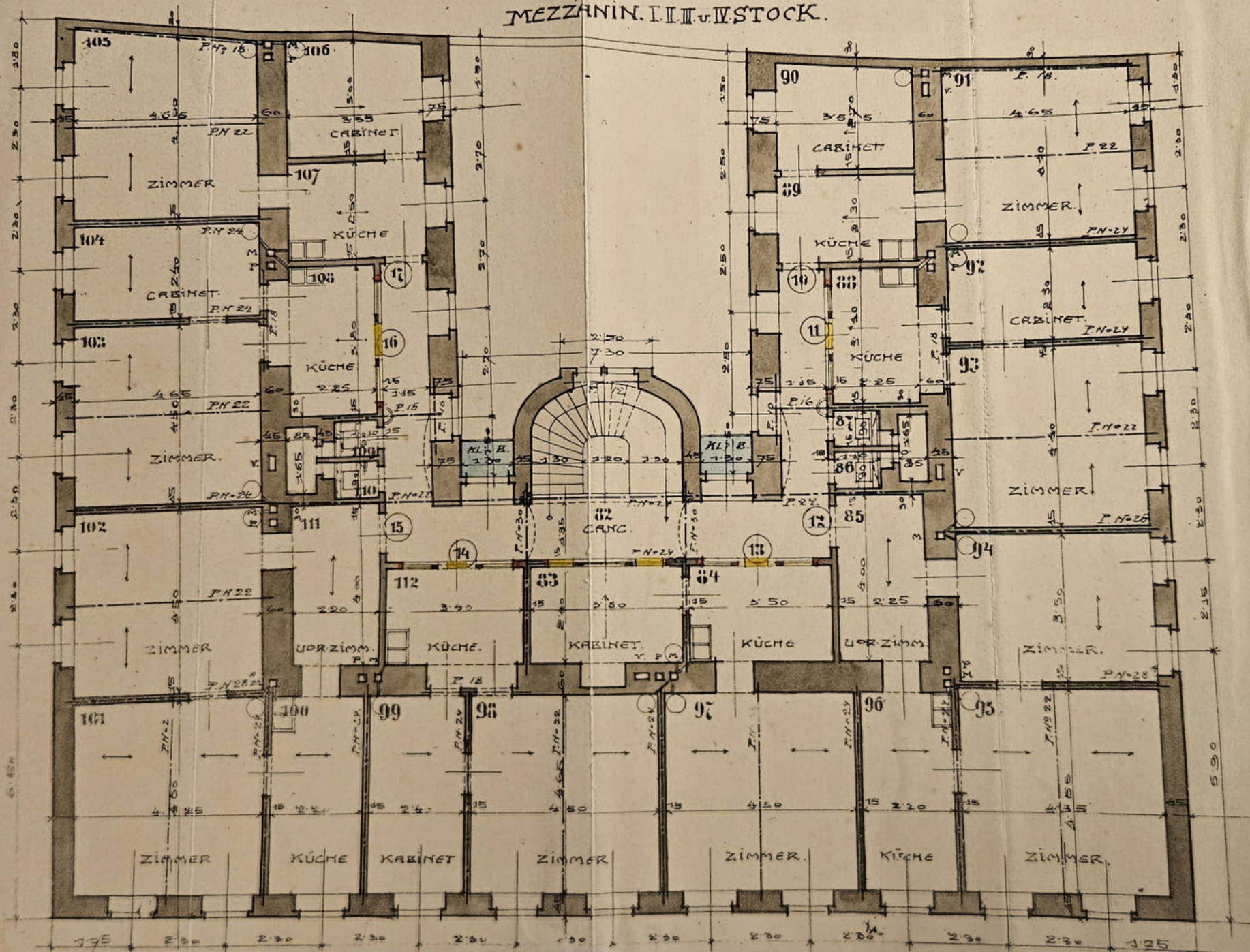
im Auftrage des Bauaufsehers und
Bauaufsichtungs-Beraters für das unter
bezeichnete Objekt.

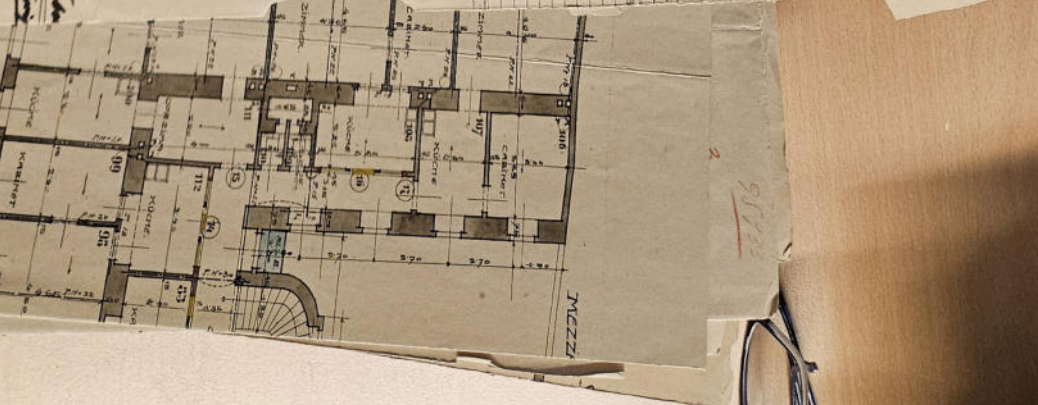
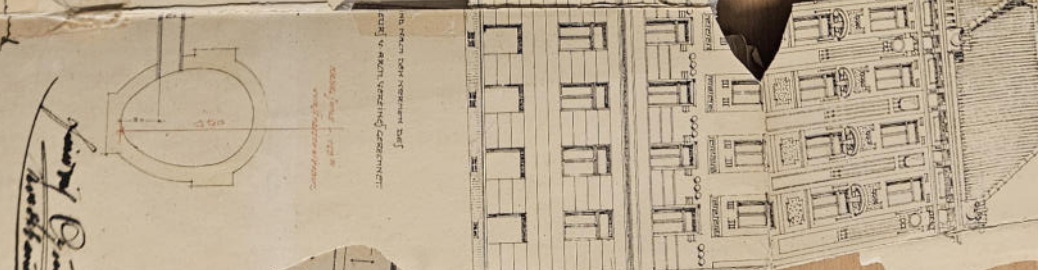
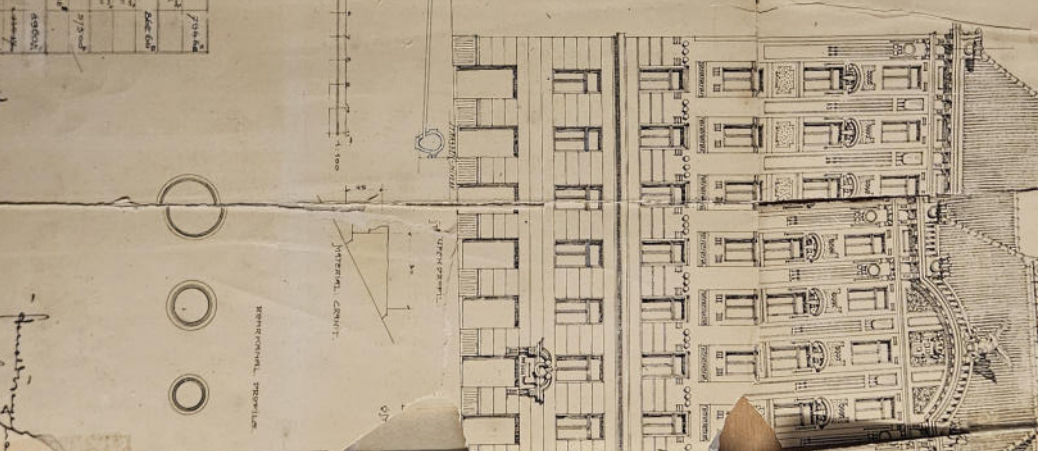
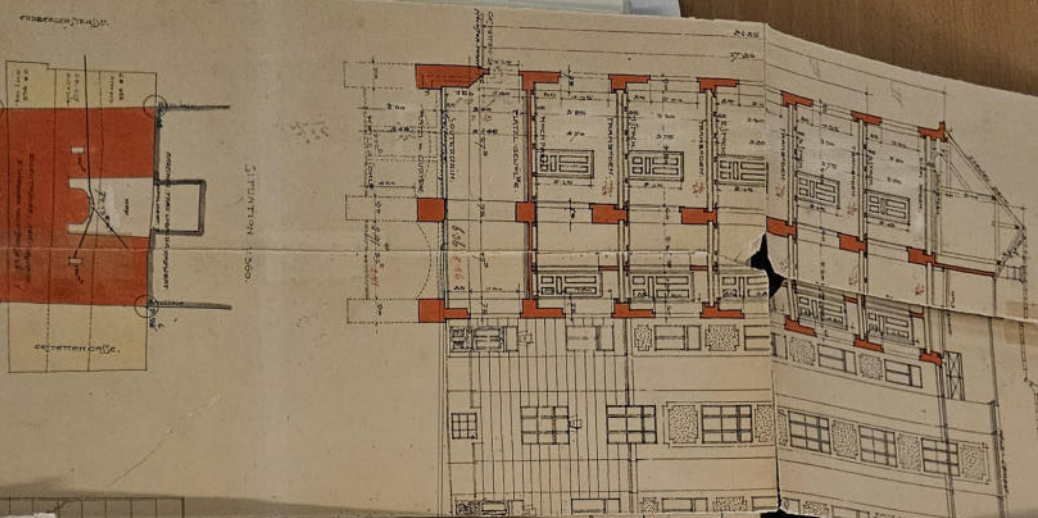
R.

Was den am 19. April 1902 vorgenommenen
Bescheid im Auftrage zu dem Bauaufsehungs-Compens vom
15. Jänner 1902 M. Abt. XIV 133/02 die Genehmigung verfaßt,
dem zufolge Compens vom 14. Mai 1901 Z. 28770 und der
müßigen Längen ad M. Z. 41727 und 5933 ex 1901 auf der
Seite G. f. und C. Nr. 425 des II. Bez. Gr. Nr. 1 am Hornasglatz
verkauften Grundes die verbleibenden Längensseiten besorgen bzw.
zu lassen.

Es wird jedoch bedungen, daß die Hofmaße
10 maßfließig geschnitten und gezeichnet werden.

MEZZANIN. I. II. III. u. IV. STOCK.





Hierauf bezieht sich

der Bescheid vom 28. April 1958
Zl. M. Abt. 36 - 1. Kardinal Nagl-Platz 1



Der Abteilungsleiter:

I. V.

Dipl. Ing. Broschbauer
Stadtbaurat

PLAN

FÜR DIE WIEDERINSTANDSETZUNG
DES DURCH KRIEGSEINWIRKUNG
BESCHÄDIGTEN WOHNHAUSES
IN WIEN 3. BEZIRK

KARDINAL NAGL PLATZ 1

M. Abt. 20

Plan- und Schriftenkammer E. Z. 426

E. Z. 426 Bezirk III

Archivstück INHALT

3. UND 4. STOCK DACHGESCHOSS
SCHNITT FASSADE

1:100

GRUNDEIGENTÜMER BAUWERBER

Gebäudeverwaltung
CARL THEODOR GASSELSIEDER & Co.
Wien, I., Augustinerstraße 12
R 20-6-94 Serle

Gebäudeverwaltung
CARL THEODOR GASSELSIEDER & Co.
Wien, I., Augustinerstraße 12
R 20-6-94 Serle

PLANVERFASSER BAUAUSFÜHRUNG

BAUUNTERNEHMUNG
BEER & EMS Ges. m. b. H.
WIEN V., ZENTAGASSE 47
TEL. 34 36 66

BAUUNTERNEHMUNG
BEER & EMS Ges. m. b. H.
WIEN V., ZENTAGASSE 47
TEL. 34 36 66

Plan- und Schriftenkammer
Vorgemerkt im Stadtbauamt, Magistratsabteilung 36
Baubewilligungsbuch Nr. u. Gewerbe Polizei f.d. Bez. 1-9 und 20
Im selbständigen Wirkungsbereich.

M. Abt. 36 - 3., Kardinal Nagl - Platz 1 Wien, am 28. April 1958.

2/58

17. MAI 1966

Konsensmäßig ausgeführt
Plankammer zur Ablage in E.Z. 426/10

E.Z. 426 des Grundbuches der
Kat. Gemeinde Landstrasse;

Bauliche Abänderungen.

Kumpf

F. d. Abteilungsleiter:

Fondosgen, W 6874/10 - I/4/60
v. 15. 3. 1960

B e s c h e i d .

Dipl. Ing. Broschauer
Oberamtsrat

Gemäss § 70 der Bauordnung für Wien (BO.) wird nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plan Herrn Emanuel Neugröschl und Mit-eigentümern die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft E.Z. 426 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Landstrasse, Wien 3., Kardinal Nagl Platz O. Nr. 1, nachstehende bauliche Abänderungen durchzuführen:

Das durch Kriegseinwirkung beschädigte Gebäude soll durch Aus-wechseln der schadhaften Decken über dem 4. Stockwerk und dem Stiegen-haus, Erneuern des Rauchfangkopfmauerwerkes und Erneuern des Schau-schichtenverputzes in vereinfachter Form instandgesetzt werden.

Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Wien und die damit zusammenhängenden Vorschriften An-wendung.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der Baubeginn ist gemäss § 124 Abs. 2 BO. vom Bauführer der M. Abt. 36 anzuzeigen.
- 2.) Die noch nicht untersuchten Geschossdecken sind zu unter-suchen. Hierbei vorgefundene Schäden sind zu beheben. Es wird empfohlen, die Decken in der Weise zu untersuchen, dass zuerst die obersten Geschossdecken und dann von oben nach unten fort-schreitend jene Deckenfelder untersucht werden, in denen sich in den darüberliegenden Geschossen gefahrdrohende Schäden gezeigt haben.
- 3.) Die Rauchfänge und die Hauskanalisation samt den Abartab-fallrohren sind auf ihren einwandfreien Bauzustand zu überprüfen und festgestellte Schäden beheben zu lassen.
- 4.) Über das Untersuchungsergebnis und die erfolgte Schadens-behebung gemäss Punkt 2.) und 3.) ist der Baubehörde anlässlich der Urteilung der Benützungsbewilligung ein Befund eines Bausachverständigen bzw. eines Rauchfangkehrermeisters) vorzulegen.
- 5.) Allenfalls vom Hausschwamm befallene Bauteile sind nach den Regeln der modernen Hausschwammbekämpfung im Einvernehmen mit der M. Abt. 36 zu behandeln.
- 6.) Rechtzeitig vor Baubeginn ist der M. Abt. 36 die Standsicherheit der neu zu verlegenden Deckenteile bzw. falls Stahlbeton-Fertigteil-decken zur Verlegung gelangen sollten, überdies deren amtliche Zu-lassung nachzuweisen.
- 7.) Weiters ist gemäss § 127 Abs. 1 und 3 BO. vom Bauführer zur Vornahme der Eisenbeschau der M. Abt. 36 rechtzeitig die Anzeige zu erstatten.

Unter einem wird die Bauführung in öffentlichrechtlicher Bezie-hung für zulässig erklärt.

Unter einem wird die Bauführung in öffentlichrechtlicher Bezie-hung für zulässig erklärt.

Stellung 22. 10. 64, 20. 4/64

DACHBODEN

53
DACHBODENFLÄCHE
284,24 m²

ST.H.

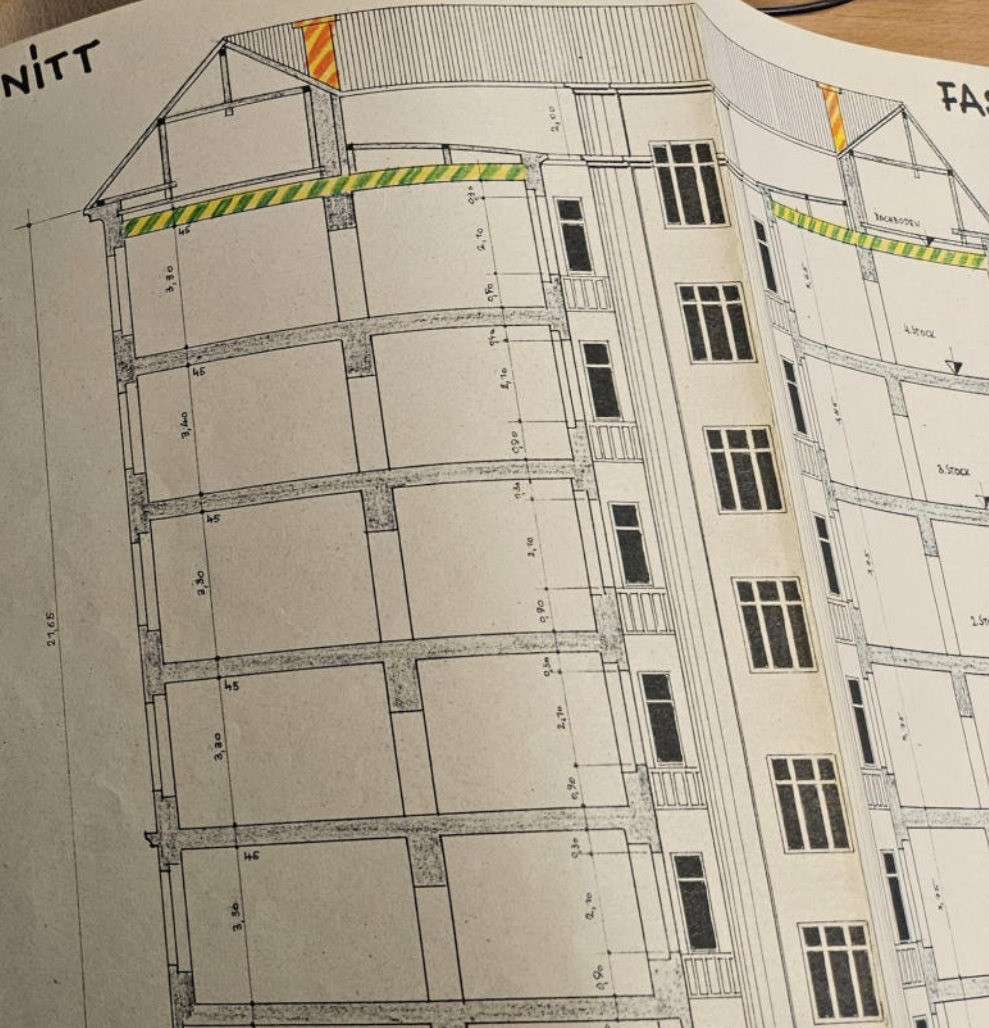
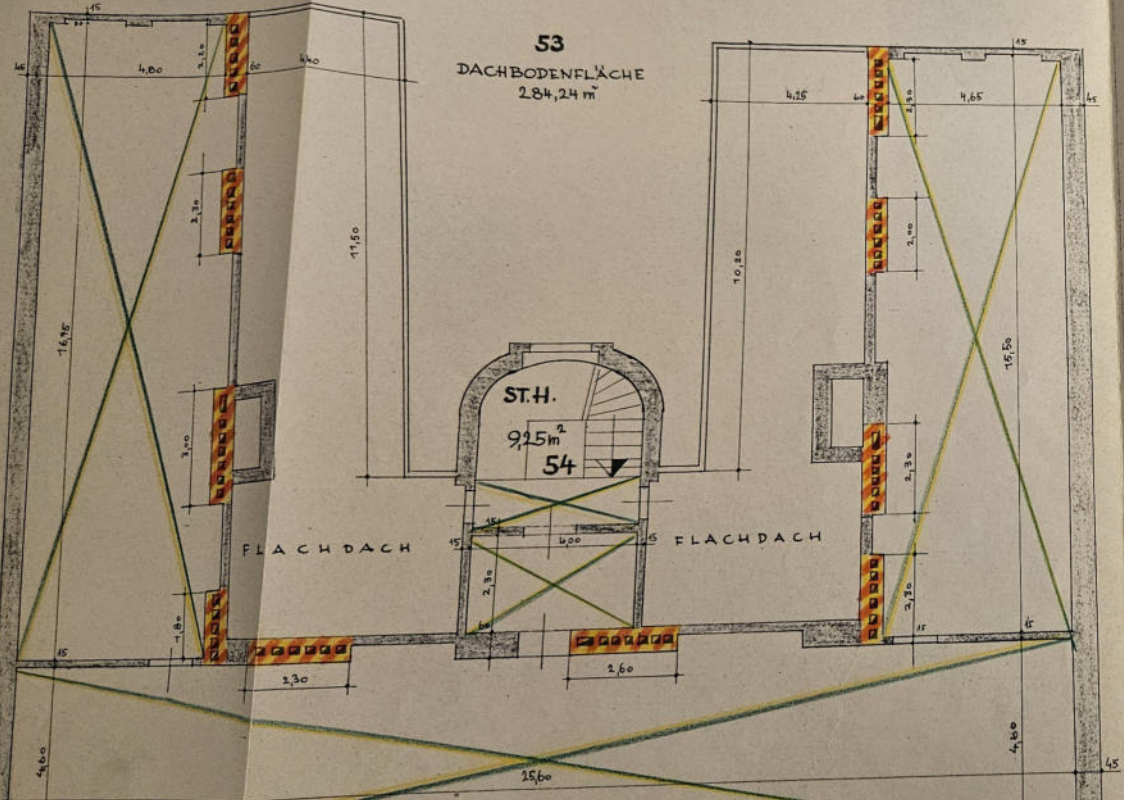
9,25 m²
54

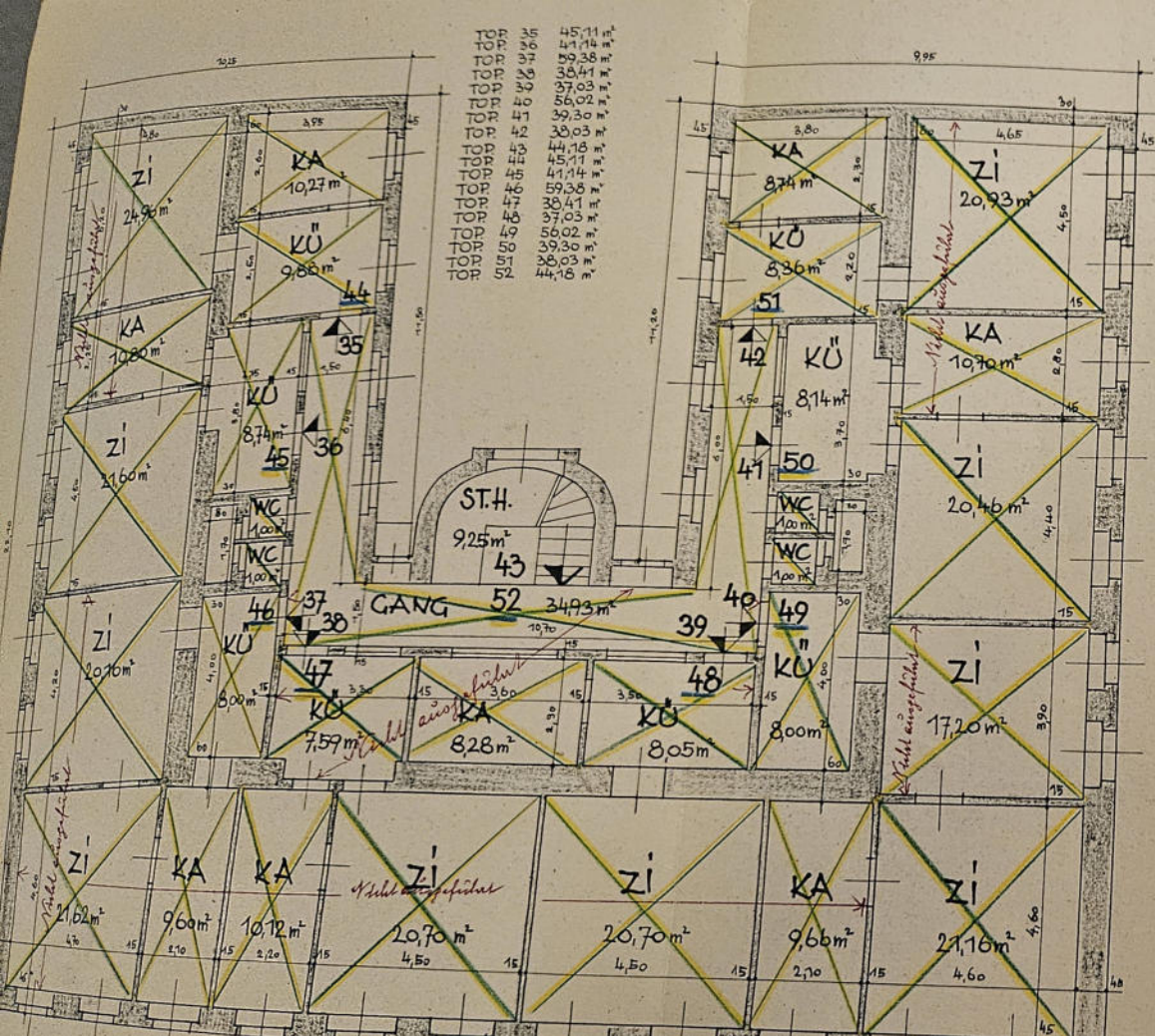
FLACHDACH

FLACHDACH

SCHNITT

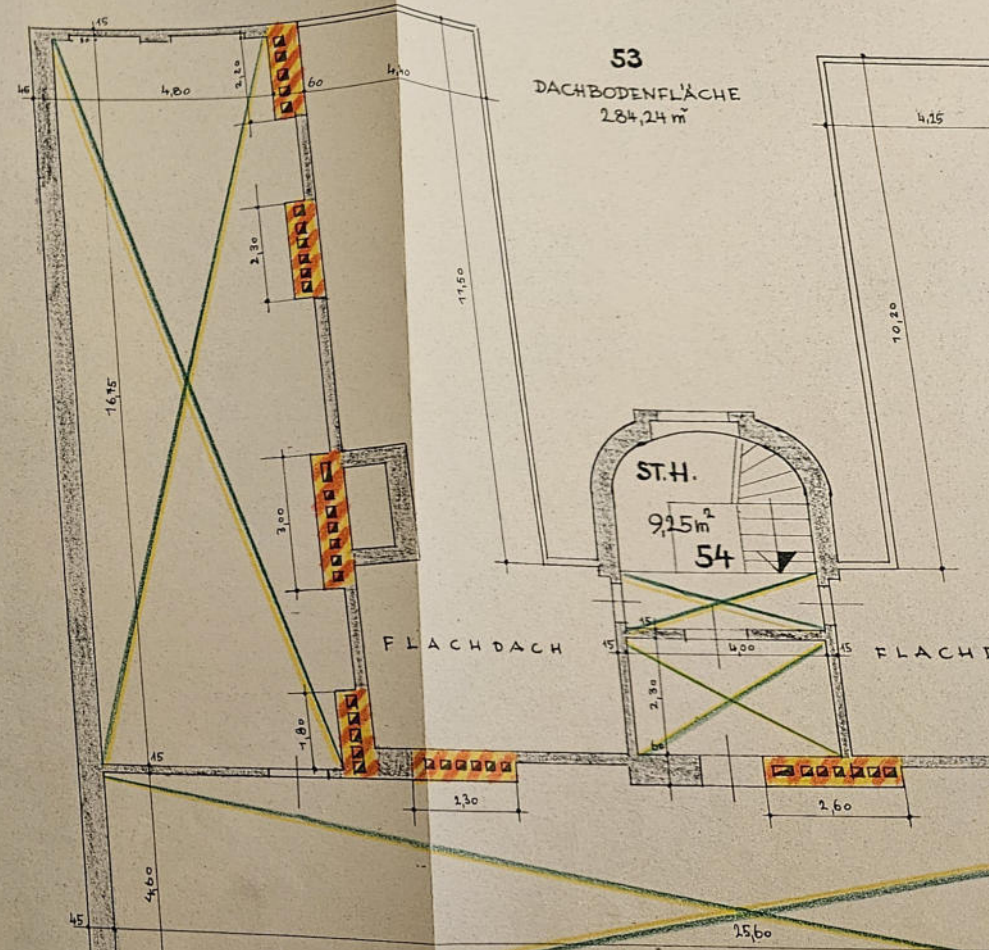
FAS





TOP	45	41,71
TOP	46	39,38
TOP	47	36,41
TOP	48	37,03
TOP	49	56,02
TOP	41	40,03
TOP	42	30,05
TOP	43	44,16
TOP	44	45,11
TOP	45	41,14
TOP	46	59,38
TOP	47	38,41
TOP	48	37,03
TOP	49	56,02
TOP	50	39,30
TOP	51	40,03
TOP	52	40,03

20,85



53
DACHBODENFLÄCHE
284,24 m²

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei

Außenstelle für den 3., 4. und 5. Bezirk
Am Modenapark 1-2
1030 Wien

MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Platz 1/1788/91

Wien, 13. Juli 1992

3. Bez., Kardinal-Nagl-Platz ONr. 1
EZ 426 der Kat. Gem. Landstraße

Bauliche Änderungen und
Dachgeschoßausbau

Baubewilligung

B E S C H E I D

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 69 Abs. 6 BO wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

"Unter Bezugnahme auf die mit Bescheid der MA 37/V vom 17. Juni 1991, Zl. MA 37/V - 2667/91, bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen und auf Grund der mit Bescheid vom 4. Juni 1992, Zl.: BV 3-A 804/92 erteilten Bewilligung für Abweichungen von Bauvorschriften, soll das Dachgeschoß zu insgesamt sechs Wohnungen, teilweise in zwei Ebenen und teilweise mit Terrassen, ausgebaut werden. Weiters wird in der Stiegenspindel ein Aufzugschacht für einen Personenaufzug vom Mezzanin bis in das Dachgeschoß hergestellt und im Keller werden die Einlagerungsräume für die neugeschaffene Wohnung eingebaut. Die Wohnungen Top Nr. 10 und 11 im Mezzanin, Top Nr. 18 und 19, Top Nr. 21 und 22 im 1. Stock, Top Nr. 34 und 35 im 3. Stock, Top Nr. 42 und 43 sowie Top Nr. 46 und 47 im 4. Stock sollen jeweils zu einer neuen Wohneinheit zusammengelegt, die Raumeinteilungen und Raumwidmungen abgeändert, teilweise Gangteile und Gangaborte einbezogen und Bäder sowie Aborte eingebaut werden.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124, Abs. 1 BO der Baubehörde der Bauführer namhaft zu machen. Dieser hat gemäß § 65 BO die genehmigten Pläne und statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen zu unterfertigen.
- 2) Der Bauführer hat gemäß § 124, Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der jeweiligen Außenstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11 - 1010 Wien) anzuzeigen.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle für den 3., 4. und 5. Bezirk
Am Modenapark 1-2
1030 Wien

MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Platz 1/2707/94

Wien, 23. Sep. 1994

3. Bez., Kardinal-Nagl-Platz
ONr. 1, EZ 426 des Grundbuches
der Kat. Gem. Landstraße

Bewilligung zur Abweichung vom
bewilligten Bauvorhaben
(1. Planwechsel)

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan die Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 13. Juli 1992, Zl.: MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Platz 1/1788/91, bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Die Wohnung Top Nr. 2 im Dachgeschoß soll aufgelassen und je ein Teil zu den Wohnungen Top Nr. 1 und Top Nr. 3 einbezogen werden.

Für die geänderte Bauführung hat der oben angeführte Bescheid weiterhin Anwendung zu finden.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

- 1) Anlässlich der Benützungsbewilligung sind gemäß § 128 Abs. 3 BO der Baubehörde Ausführungspläne vorzulegen.

B e g r ü n d u n g

Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

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

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

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle für den 3., 4. und 5. Bezirk
Am Modenapark 1-2
1030 Wien
Tel. Nr.: 711 16

MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Platz 1/1007/95

Wien, 22. Mai 1995

3. Bez., Kardinal-Nagl-Platz ONr. 1
EZ 426 des Grundbuches der Kat.
Gem. Landstraße

Bewilligung zur Abweichung
vom bewilligten Bauvorhaben
2. Planwechsel

B E S C H E I D

Gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen an dem mit Bescheid vom 13. Juli 1992, Zl.: MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Platz 1/1788/91 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 23. Sep. 1994, Zl.: MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Platz 1/2707/94 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

In den fünf Dachgeschoßwohnungen sollen die Raumeinteilungen und Raumwidmungen abgeändert und die Dachflächenfenster an der Straßen- und Hoffront neu angeordnet werden.

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen der oben angeführten Bescheide weiterhin Anwendung zu finden.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

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

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

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle für den 3., 4. und 5. Bezirk
Am Modenapark 1-2, 1030 Wien
Telefax: 711 16/99 03 500

MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Pl. 1/1856/97

Wien, 16. Sep. 1997

3. Bez., Kardinal-Nagl-Platz ONR. 1
EZ 426 der Kat. Gem. Landstraße

Konsequenzmäßig ausgeführt
zur Ablage EZ 426/14

I.) Abweichungen vom bewilligten
Bauvorhaben

Wien,
2. Okt. 1997
Für den Abteilungsleiter:

II.) Benützungsbewilligung

B e s c h e i d

I.) Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan nachträglich die Bewilligung für folgende Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben:

Die Raumeinteilungen und Raumwidmungen der Wohnungen Top Nrn. 10 sowie 16 im Mezzanin, Top Nr. 34 im 3. Stock und Top Nrn. 50, 51, 52, 53 und 54 im Dachgeschoß wurden geringfügig abgeändert.

II.) Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, die zufolge der Baubewilligung vom 13. Juli 1992, Zl. MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Platz 1/1788/91, und den Bewilligungen zur Abweichung von der Baubewilligung vom 23. September 1994, Zl. MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Platz 1/2707/94, vom 22. Mai 1995, Zl. MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Platz 1/1007/95, sowie vom 17. März 1997, Zl. MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Platz 1/4427/96, und der laut Punkt I. dieses Bescheides genehmigten baulichen Änderungen, in dem im Betreff genannten Gebäude geschaffenen Wohnungen Top Nrn. 50, 51, 52, 53 sowie 54 im Dachgeschoß und die abgeänderten Wohnungen Top Nrn. 10 sowie 16 im Mezzanin und Top Nr. 34 im 3. Stock benützen zu lassen.

Vorgeschrieben wird:

Die im Punkt 26.) der Baubewilligung vom 13. Juli 1992 zur Zl. MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Platz 1/1788/91 vorgeschriebene Gehsteigkonstatierung für die Front Gestettengasse ist binnen 3 Monaten nach Rechtskraft des Benützungsbewilligungsbescheides der MA 37/3 vorzulegen.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 6. August 1996 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden. Die vorgeschriebene Auflage ist im § 128 Abs. 4 BO begründet.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle für den 3., 4. und 5. Bezirk
Am Modenapark 1-2, 1030 Wien
Telefax: 711 16/99 03 500

MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Pl. 1/1856/97 Wien, 16. Sep. 1997

3. Bez., Kardinal-Nagl-Platz ONr. 1
EZ 426 der Kat. Gem. Landstraße

I.) Abweichungen vom bewilligten
Bauvorhaben

II.) Benützungsbewilligung

B e s c h e i d

I.) Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan nachträglich die Bewilligung für folgende Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben:

Die Raumeinteilungen und Raumwidmungen der Wohnungen Top Nrn. 10 sowie 16 im Mezzanin, Top Nr. 34 im 3. Stock und Top Nrn. 50, 51, 52, 53 und 54 im Dachgeschoß wurden geringfügig abgeändert.

II.) Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, die zufolge der Baubewilligung vom 13. Juli 1992, Zl. MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Platz 1/1788/91, und den Bewilligungen zur Abweichung von der Baubewilligung vom 23. September 1994, Zl. MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Platz 1/2707/94, vom 22. Mai 1995, Zl. MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Platz 1/1007/95, sowie vom 17. März 1997, Zl. MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Platz 1/4427/96, und der laut Punkt I. dieses Bescheides genehmigten baulichen Änderungen, in dem im Betreff genannten Gebäude geschaffenen Wohnungen Top Nrn. 50, 51, 52, 53 sowie 54 im Dachgeschoß und die abgeänderten Wohnungen Top Nrn. 10 sowie 16 im Mezzanin und Top Nr. 34 im 3. Stock benützen zu lassen.

Vorgeschrieben wird:

Die im Punkt 26.) der Baubewilligung vom 13. Juli 1992 zur Zl. MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Platz 1/1788/91 vorgeschriebene Gehsteigkonstatierung für die Front Gestettengasse ist binnen 3 Monaten nach Rechtskraft des Benützungsbewilligungsbescheides der MA 37/3 vorzulegen.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 6. August 1996 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden. Die vorgeschriebene Auflage ist im § 128 Abs. 4 BO begründet.

ca 26/41

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle für den 3., 4. und 5. Bezirk
Am Modenapark 1-2, 1030 Wien
Telefax: 711 16/99 03 500

MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Platz 1/4427/96 Wien, 17. März 1997

3. Bezirk, Kardinal-Nagl-Platz ONr. 1
EZ 426 der Kat.-Gem. Landstraße

Bewilligung zur Abweichung vom
bewilligten Bauvorhaben
3. Planwechsel

B E S C H E I D

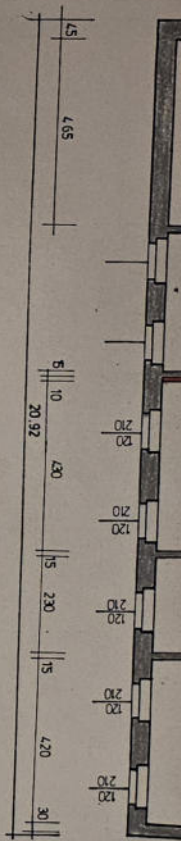
Gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) wird in Anwendung des Wiener Garagengesetzes die nachträgliche Bewilligung erteilt, nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan an dem mit Bescheid vom 13. Juli 1992, Zl. MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Platz 1/1788/91, und den Bewilligungen zur Abweichung von der Baubewilligung vom 23. September 1994, Zl. MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Platz 1/2707/94 sowie vom 22. Mai 1995, Zl. MA 37/3 - Kardinal-Nagl-Platz 1/1007/95, bewilligten Bauvorhaben die nachstehenden Änderungen vorzunehmen:

Die in der ersten Baubewilligung genehmigten Wohnungszusammenlegungen Top Nrn. 18 sowie 19 und Top Nrn. 21 sowie 22 im 1. Stock und Top Nrn. 42 sowie 43 und Top Nrn. 46 sowie 47 im 4. Stock wurden nicht ausgeführt. Diese geplanten Wohnungsabgänge waren aber die Grundlage zur Bemessung der Stellplatzverpflichtung für die neugeschaffenen Wohnungen im Dachgeschoß. Im Mezzanin wurden die Wohnungen Top Nr. 16 und 17, unter Einbeziehen eines Gangteiles und eines Gangabortes zu einer neuen Wohneinheit zusammengelegt. Durch diese Planwechselbewilligung entsteht daher für insgesamt drei Wohnungen eine Stellplatzverpflichtung.

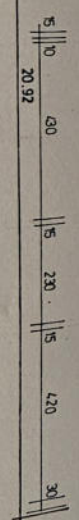
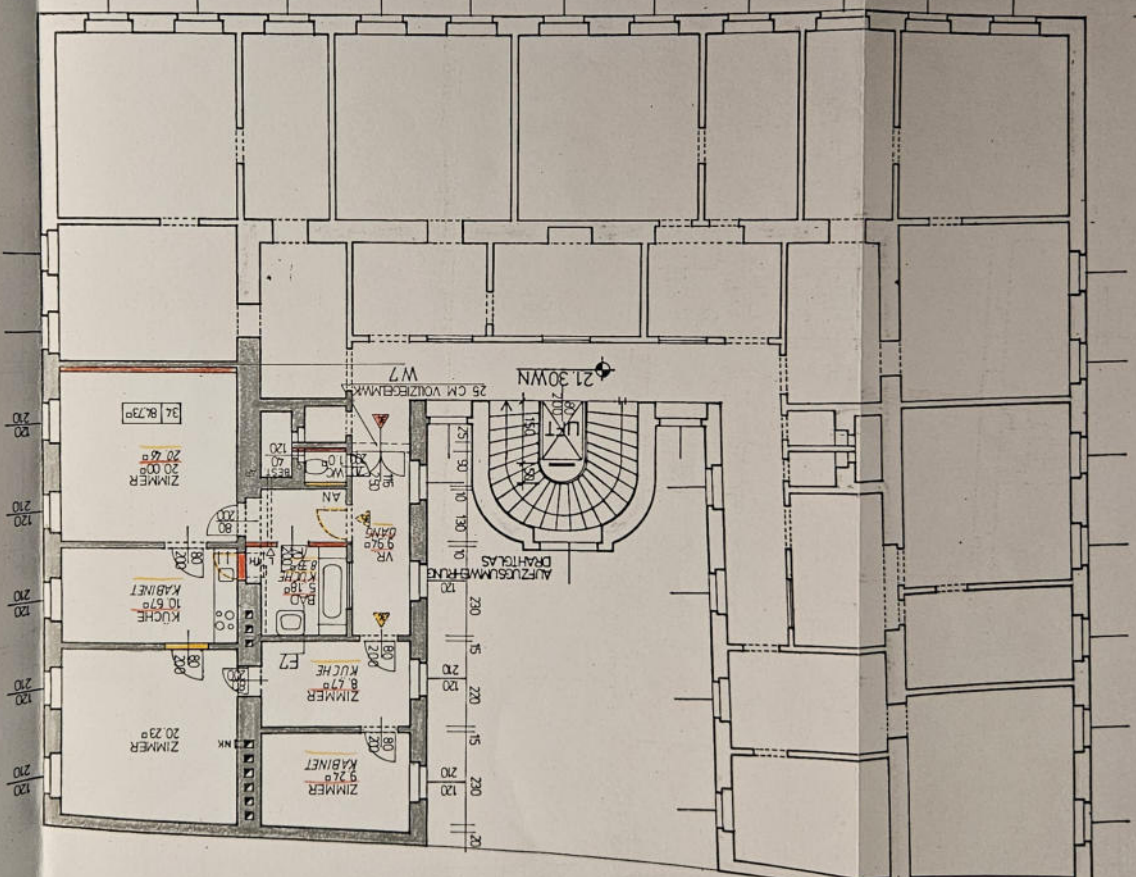
Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 36 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes. LGBI. Nr. 22/57 in der derzeit geltenden Fassung durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt um drei Pflichtstellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

Vorgeschrieben wird:

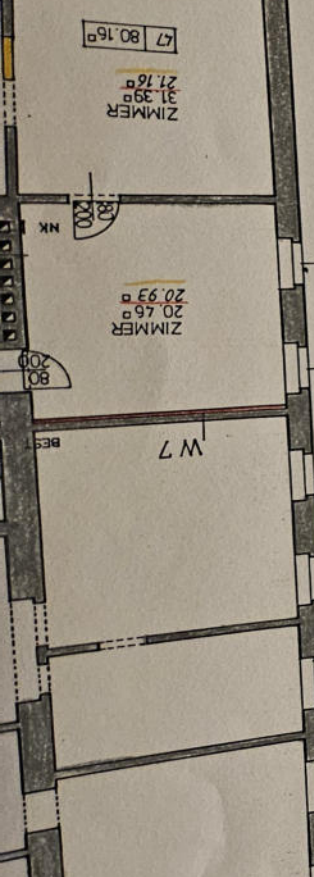
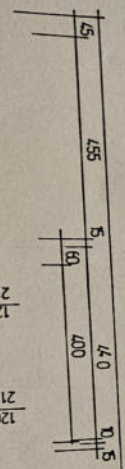
Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen der oben angeführten Bescheide weiterhin Anwendung zu finden.



21.63



21.63



3. STOCK

LEGENDE:

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU-ZIEGEL

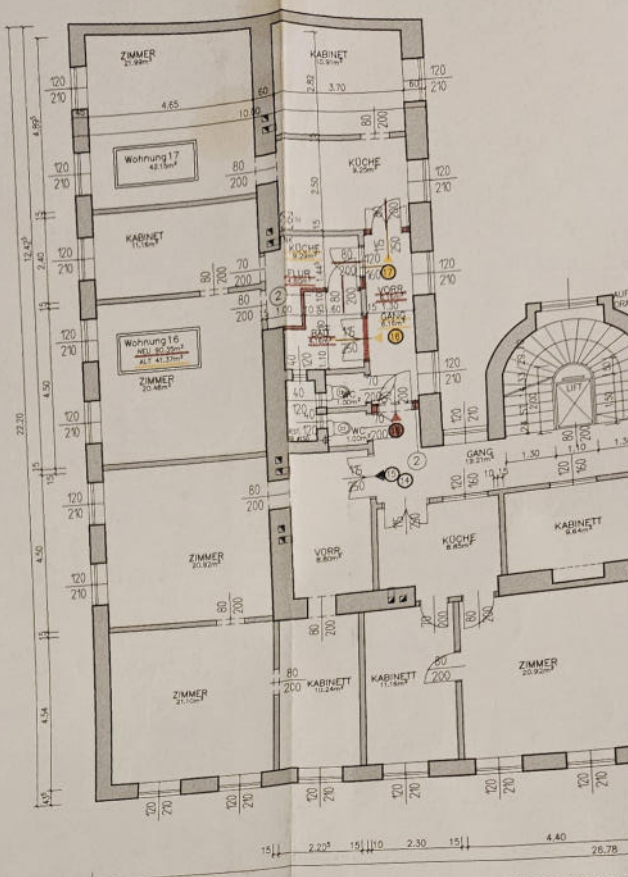
LEGENDE

- BODENRINNE PVC-HART ø 150, 2%
- LÜFTUNGEN F90 UMMANTELT
- WC-SCHALE ABHEBBBAR

- 1 FUSSBODENKONSTR. NASSGRUPPE
- KERAM. FLEISENBELAG IN DÜNNBETT 1.0 cm
 - FLÜSSIGE DICHTFOLIE 5.0 cm
 - ESTRICH 1.0 cm
 - 2-LAGIGE ABDICHTUNG 1.0 cm
 - WANDHOCHZUG 1.0 cm
 - MINERALWOLLE TDPT 30/30 3.0 cm
- BESTEHENDE DECKE

- 2 GANGABSCHLUSSWÄNDE
- KZ-PUTZ 2.5 cm
 - LECAPHON 20.0 cm
 - RIGITHERM-VERBUNDPLATTE MIT MINERALWOLLE 5.0 cm

- 3 SCHEIDEWÄNDE
- 10cm RIGISSSTÄNDERWÄNDE dazw. WDF 10.0 cm



MEZZANIN

AUSWECHSLUNGSPLAN

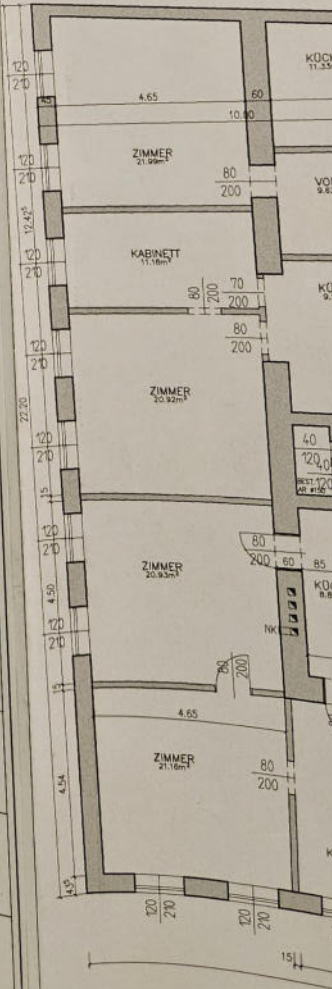
M 1 : 100

GRUNDRISSE

PARIE C



BBV-BAUGESELLSCHAFT m.b.H.
 7203 WIENEN
 Bahnstraße 177
 Telefon: 0 26 26 / 81 619
 Fax: 0 26 26 / 83 458



BAUVORHABEN	WOHNUNGSZUSAMMENLEGUNGEN DIV. UMBAUTEN
IM	1030 WIEN, KARDINAL NAGL-PLATZ 1 Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37
KAT.GEM.	ERDBERG Baupolizei Hierauf bezieht sich der Bescheid MA 3715-Musikant-Kard.N. 211443/196
GST.NR.	1740 Wien, 17. März 1997
EZ	426 Für den Abteilungsleiter: <i>[Signature]</i> Dipl.-Ing. Hahn Oberstadtbaurat
GRUNDEIGENTUMER	MAG. DANIELA u. HARALD PODOBNIK Immobilien Treuhand Gesellschaft m.b.H. Beh. konz. Immobilienverwaltung Immobilienmakler - Bauträger A - 1150 Wien, Johnstraße 29/6 Tel. 982 67 35, Fax 982 67 36
BAUWERBER	PETER KOCH AM HEUMARKT 11/2/10 1030 WIEN <i>[Signature]</i>
BAUFUEHRER	<i>[Signature]</i>
PLANVERFASSER	BBV-BAU Ges.m.b.H. BAHNSTRASSE 177 7203 WIENEN <i>[Signature]</i> BBV-BAUGESELLSCHAFT m.b.H. 7203 WIENEN Bahnstraße 177 Telefon: 0 26 26 / 81 619 Fax: 0 26 26 / 83 458



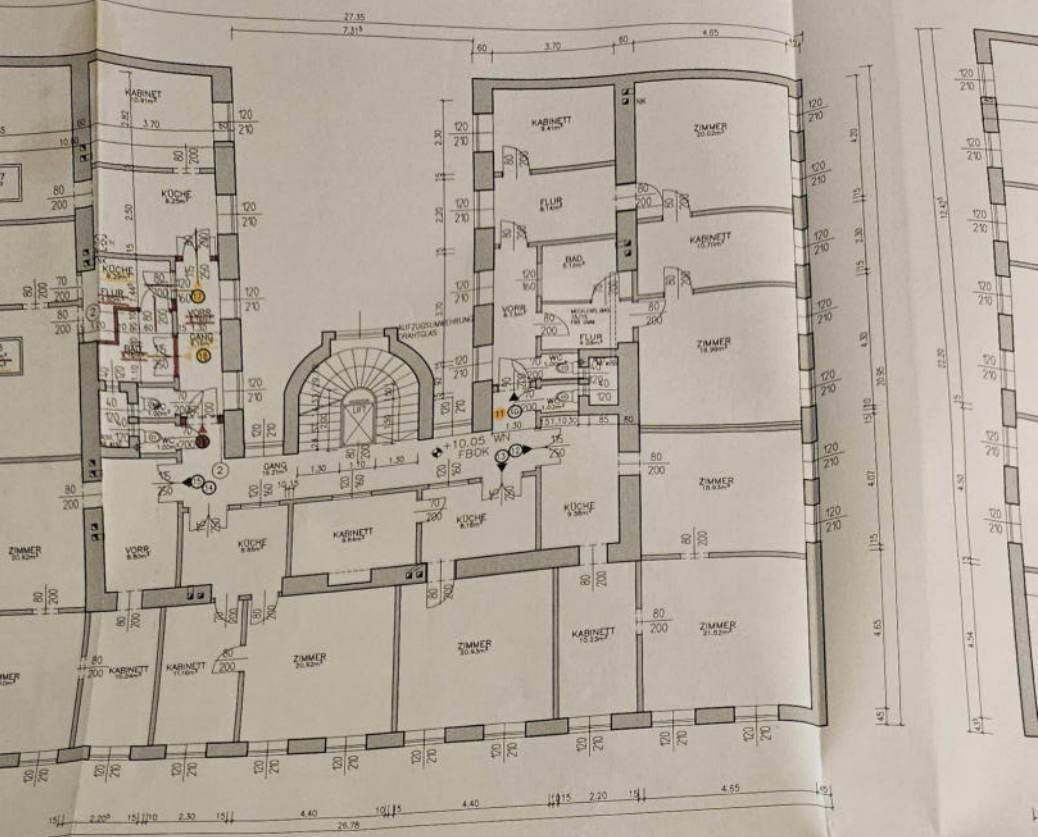
PR.NR.: PL.NR.: M2: GEZ.: DAT.: JAN. 1997

eingeb
22.01

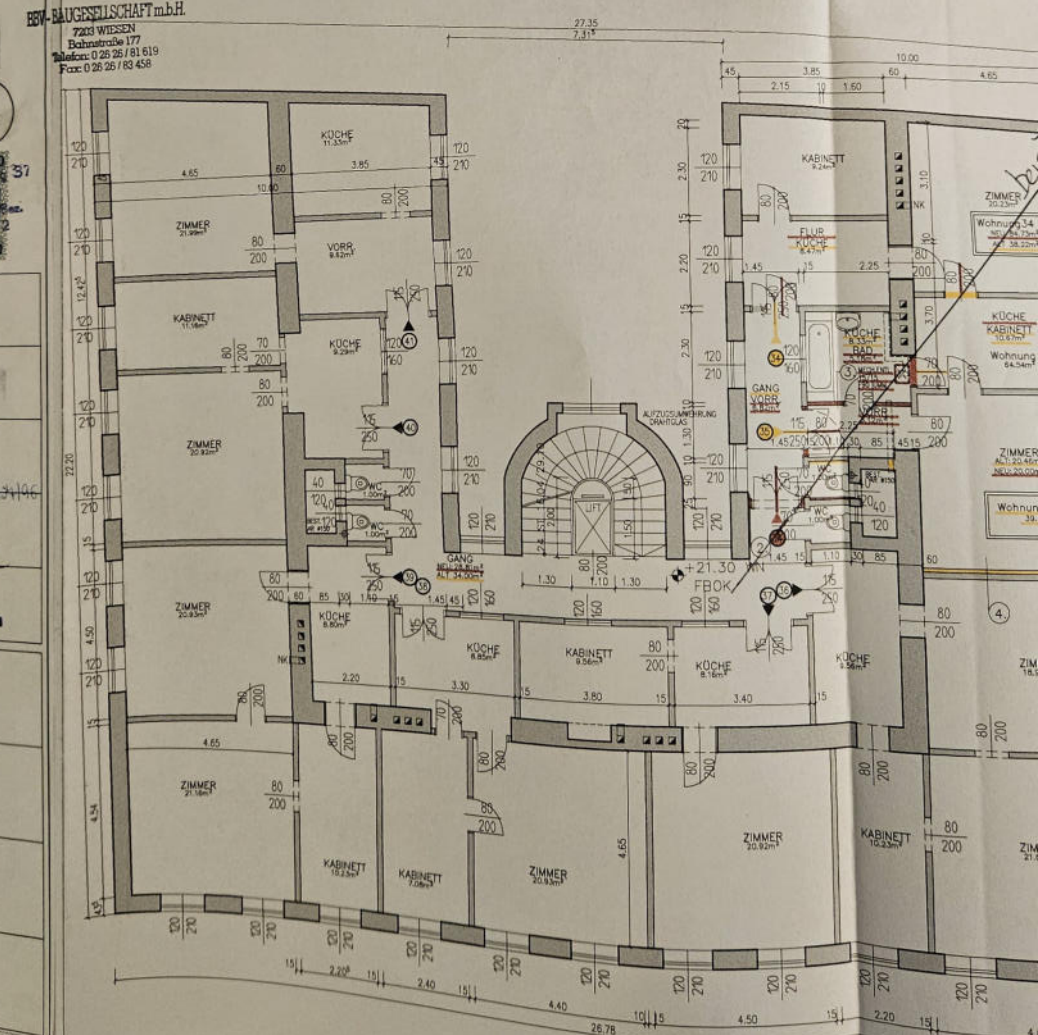
BAUVORHABEN

DACHBODENAUSBAU

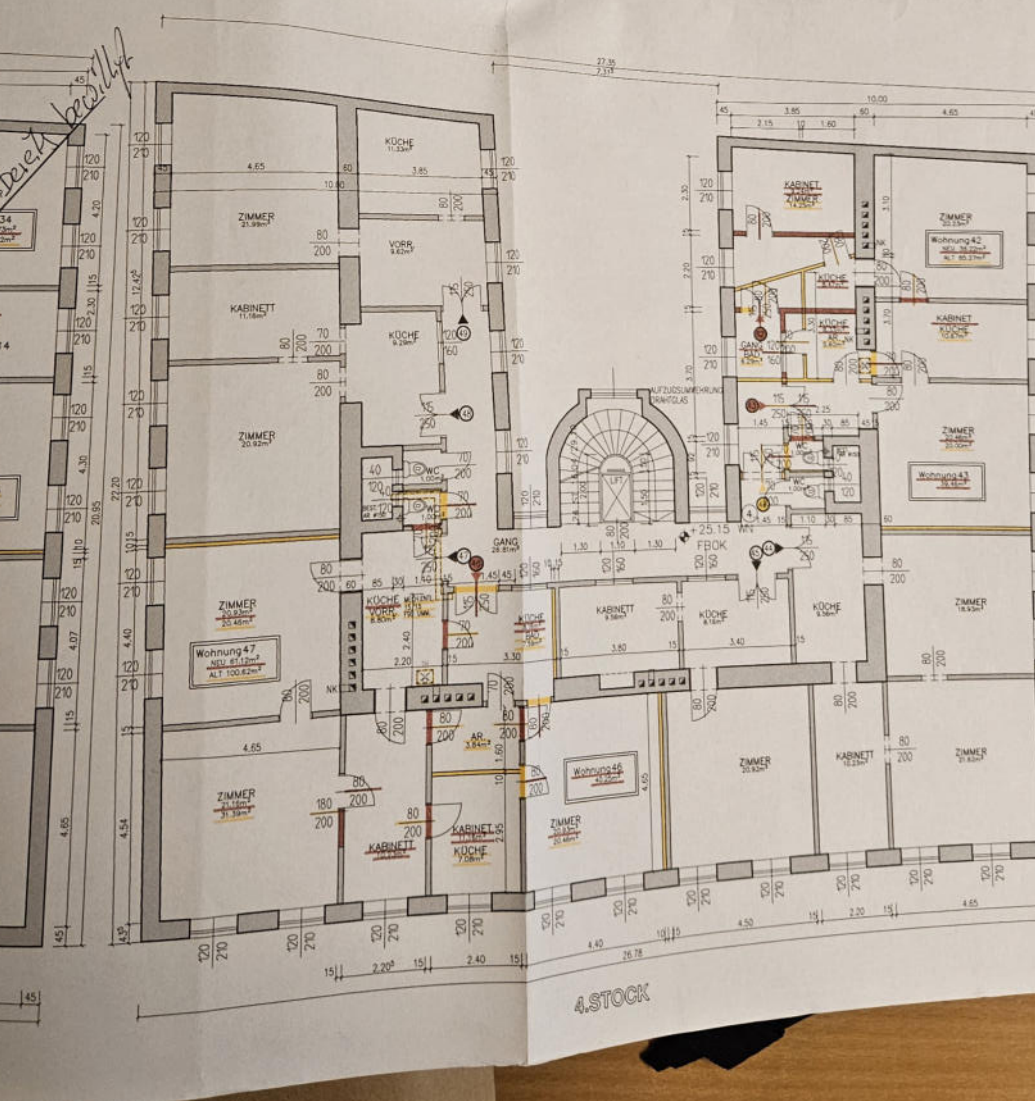
Magistratsabteilung 37 Baupolizei



BEV BAUGESSELLSCHAFT m.B.H.
 7203 WIEN
 Bahnrstraße 177
 Telefon: 0 26 26 / 81 619
 Fax: 0 26 26 / 83 458



Magistrat der
 Magistratsabteilung
 Baupolizei
 Hierauf bezieht sich der Bescheid
 MA 37/KANONIKAL-WAGL-PLATZ 1/3/37/4
 21.10.2007
 Wien Für den Abteilungsleiter



- LEGENDE:**
- BESAND
 - ABRUCH
 - NEU-ZIEGL
- LEGENDE**
- BOCKENBANE PVC-HART 6 150, 22
 - LIFTFÜHNER F90 UMMANTLUNG
 - WC-SCHALE ABREIBBAR

1. ETAGEBOCKENBANE MASSSTABE
 FÜR DIE BOCKENBANE IN DURCHMESSER
 2. LAGE DER BOCKENBANE
 3. LAGE DER BOCKENBANE
 4. LAGE DER BOCKENBANE
 5. LAGE DER BOCKENBANE

DAMMSCHÜTTUNGSGRÄDE

42-48 cm
 200 cm
 50 cm

Magisterdiplom Nr. 37
 Entwurf: ...
 Projekt: ...

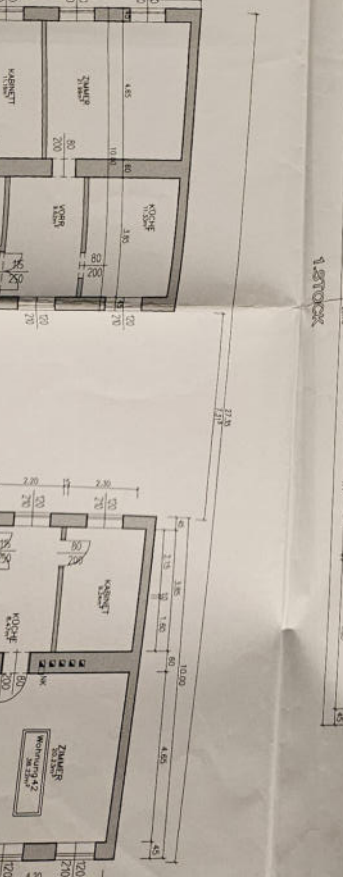
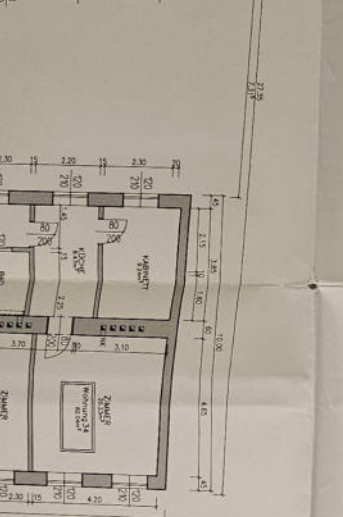
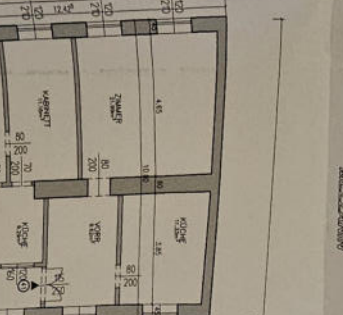
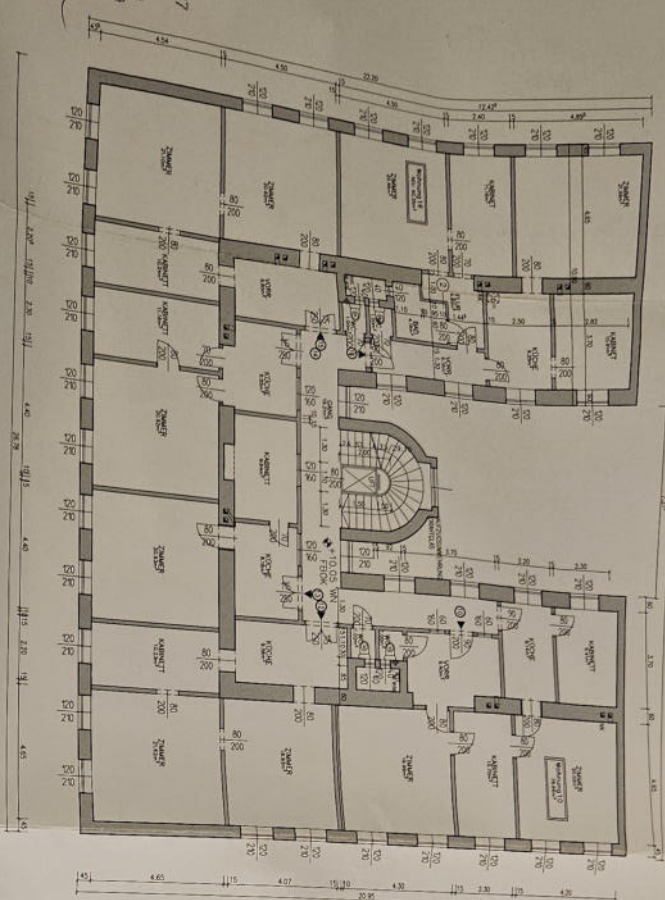


1000 MEN, KARNDINA, NOQ-PLATZ 1

BESTANDSPLAN
 M 1 : 100
GRUNDRISS
PARIE G.

Wohnungszusammenlegungen
 DIALPLANTEIL

Messstab: 1:100
 Maßstab: 1:100
 Maßstab: 1:100





DR. CHRISTOPH BEER
ÖFFENTLICHER NOTAR
A-1190 WIEN • HARDTGASSE 17
(EINGANG KREINDLGASSE 1)
TEL. +43-1-368 41 76 • FAX DW 85
OFFICE@NOTAR-BEER.AT

Schenkungs meldung am 24. April 2024
zur Meldungsnummer 55-451896/2024
durchgeführt.-----
Notar Dr. Christoph Beer, Wien-Döbling

Geschäftszahl: 6365

Urschrift

96/24
CB/SB



NOTARIATS AKT

Heute, am 05.04.2024 (fünften April zweitausendvierundzwanzig), haben vor mir, Doktor Christoph **Beer**, öffentlicher Notar mit dem Sitz in Wien-Döbling, in meiner Kanzlei in 1190 Wien, Hardtgasse 17,-----

1.) Frau Gertrude **Zaufall**, geboren am 24.06.1960 (vierundzwanzigsten Juni neunzehnhundertsechzig), 1030 Wien, Sankt-Nikolaus-Platz 1/77/5,-----

als Geschenkgeberin einerseits, und -----

2.) deren Tochter, Frau Verena **Zaufall**, geboren am 03.03.1983 (dritten März neunzehnhundertdreiundachtzig), 1030 Wien, Kardinal-Nagl-Platz 1/30, -----

als Geschenknehmerin andererseits, -----

errichtet und zu Akt gegeben nachstehenden-----

-----Schenkungsvertrag-----

-----I.-----

Die Geschenkgeberin ist Eigentümerin folgender Liegenschaftsanteile:-----

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße

EINLAGEZAHL 426

BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

*** Eingeschränkter Auszug ***

*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 119 ***

*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2030/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1740	GST-Fläche	580	
	Bauf. (10)	517	
	Bauf. (20)	63	Erdbergstraße 108 Gestettengasse 1B Kardinal-Nagl-Platz 1

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

119 ANTEIL: 54/4344

Gertrude Zauffall

GEB: 1960-06-24 ADR: St. Nikolausplatz 1/77/5, Wien 1030

a 5482/1993 Wohnungseigentum an top 30

b 2030/2024 IM RANG 1247/2024 Kaufvertrag 2024-02-15 Eigentumsrecht

***** C *****

5 a 5482/1993 Aufwendungen gem § 19 Abs 1 WEG gem Vertrag VII

109 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 27.03.2024 09:02:14

-----II.-----

Die Geschenkgeberin räumt nunmehr als Schenkung der Geschenknehmerin an den im Punkt I. (römisch erstens) näher bezeichneten Liegenschaftsanteilen die Dienstbarkeit des lebenslangen unentgeltlichen Fruchtgenussrechtes nach Maßgabe nachstehender Bedingungen ein und diese nimmt die Schenkung dankend an.-----

Sämtliche auf die genannte Wohnung entfallenden Kosten, insbesondere die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Instandhaltungskosten sind von der Geschenknehmerin in unbeschränkter Höhe auch über den Wert der Erträge hinaus zu tragen (§§ 512, 513

ABGB). Die Geschenknehmerin hat weiters für die Kosten, die zum Zweck der Vermietung auflaufen, aufzukommen, also insbesondere für die Kosten der Reinigung und Räumung der Wohnung sowie für die Kosten von nötigen Reparaturen und der Wartung der Therme. -----

Die Vermietung der Eigentumswohnung durch die Geschenknehmerin ist ausdrücklich gestattet. -----

Die Dienstbarkeitsberechtigte ist berechtigt, durch einseitige Erklärung gegenüber der Geschenkgeberin auf das eingeräumte Fruchtgenussrecht zu verzichten. -----

Es wird ausdrücklich vereinbart, dass diese Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden soll. -----

Sämtliche Vertragsparteien erklären sich damit einverstanden. -----

-----III.-----

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob den im Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaftsanteilen die Einverleibung der Dienstbarkeit des lebenslangen Fruchtgenussrechtes gemäß Punkt II. (römisch zweitens) dieses Vertrages für Verena **Zaufall**, geboren am 03.03.1983, im Grundbuch bewilligt werde. -----

-----IV.-----

Die Geschenknehmerin erklärt an Eides statt, österreichische Staatsbürgerin und die Tochter der Geschenkgeberin zu sein. -----

-----V.-----

Sämtliche mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten trägt die Geschenknehmerin, unbeschadet der gesetzlichen Solidarhaftung. -----

Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass der Wert des geschenkten Fruchtgenussrechtes € 66.200,-- (Euro sechshundsechzigtausendzweihundert) beträgt und beauftragen den Urkundenverfasser, eine Meldung nach dem Schenkungsmeldegesetz vorzunehmen. Die Vertragsparteien erklären, über die Bestimmungen des Schenkungsmeldegesetzes eingehend belehrt worden zu sein. -----

Die Feststellung der Personalien der Vertragsparteien gemäß § 68 Notariatsordnung erfolgte vor Vertragsunterfertigung.

Von diesem Notariatsakt können an die Beteiligten auch wiederholt Ausfertigungen hinausgegeben werden.

Dieser Notariatsakt wurde den Erschienenen vorgelesen und sein Inhalt von diesen genehmigt.

Gertrude Zauffall

Gertrude **Zauffall**

Verena Zauffall


Verena **Zauffall**



Dr. Beer
DR. CHRISTOPH BEER
ÖFFENTLICHER NOTAR



BILDICHE DARSTELLUNG DER BEURKUNDUNGSSIGNATUR

	Unterzeichner	Dr. Christoph Beer öffentliche/r Notar/in für Notariat Dr. Christoph Beer
	Datum/Zeit-UTC	2024-04-24T12:26:37Z
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-Premium-Sig-09
	Serien-Nr.	1409318552
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.notar.at/signatur .



PODOBNIG
IMMOBILIEN

An die
Wohnungseigentümer des Hauses
Kardinal Nagl Platz 1
1030 Wien

2024-11-22
MO
301

1030 Wien, Kardinal Nagl Platz 1
Vorschau für 2025 gemäß § 20 (2) WEG

Sehr geehrte Damen und Herren!

In der Anlage erhalten Sie die Vorschau für das Jahr 2025. Diese Abrechnung kann sich noch geringfügig hinsichtlich nicht periodisch anfallender und unvorhergesehener Zahlungen ändern. Die detaillierte Abrechnung erhalten Sie, wie gewohnt, bis spätestens 30.6. des nächsten Jahres. Ausgehend von den tatsächlichen Aufwendungen wurde aufgrund der geschätzten Teuerung ein Betrag von 5 % hinzugezählt und ergibt sich daher als neue Betriebskostenpauschale für 2025 der Betrag laut beigelegter Berechnung. Dieser Betrag bleibt das gesamte Jahr gleich.

Reparaturkostenvorschau 2025:

Folgende Arbeiten sind in den angegebenen Zeiträumen notwendig bzw. geplant:

2025	Stiegenhausfenster Anschlaganker (Absturzsicherung)	€ 8.000,00
	Hofsockel	€ 12.000,00
	Fahrradständer	€ 3.000,00
3 Jahre:	Hoffassade	€ 35.000,00
5 Jahre	Straßenfassade	€ 95.000,00

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den angeführten Preisen um Grobkostenschätzungen handelt und alle angeführten Arbeiten vor Beauftragung mit Ihnen abgesprochen werden bzw.

Mag. Daniela und Harald **PODOBNIG Immobilien Treuhand Ges.m.b.H.**
Beh. konz. Immobilienverwaltung | Immobilienmakler



PODOBNIG
IMMOBILIEN

handelt es sich bei den angeführten Arbeiten, um die unserer Meinung nach durchzuführenden Arbeiten und es erfolgt die Beauftragung abhängig der vorhandenen Mittel. Die Reparaturrücklage bleibt 2025 unverändert.

Sie können uns wie gewohnt zu unseren Telefonzeiten Montag bis Donnerstag von 9.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr erreichen. Sprechstunden sind Dienstag und Donnerstag zwischen 14.00 – 16.00 Uhr oder nach vorheriger Terminvereinbarung.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Daniela und Harald Podobnig
Immobilien Treuhand Gesellschaft m.b.H.

Anlage: erwähnt



PODOBNIG
IMMOBILIEN

Hausversammlung vom 04.07.2022

HV 301

Kardinal Nagl-Platz 1
A-1030 Wien

10.07.2022
MO
301

Ort : Pizzeria „That`s Amore“, 1030 Wien, Messenhausergasse 13

Anwesend bzw. vertreten

inkl. Anteile: 027 Aleksandra **COFALA** (27), 045 Celina **JUNKER** (25), 053 Thomas **HUEMER** (104)

Beschlussfähigkeit: gem. §28 WEG ist **keine** beschlussfähige Mehrheit gegeben.

Protokoll:

Begrüßung durch Herrn Mag. Michael Oberlechner

1. Hoffassaden/ Fassaden:

Die Hausverwaltung hat die Fassaden des Hauses inklusive der Hoffassade von einer Firma besichtigen lassen, die auf Seilarbeiten spezialisiert ist. Dadurch können Kosten für ein Gerüst eingespart werden. Die Firma hat auch Fotos der Schadstellen angefertigt. Es wird den anwesenden Eigentümern ein Angebot inklusive Fotodokumentation vorgelegt. Die Hausverwaltung wird diese Sanierungen vor dem nächsten Winter von einer Firma, die mit Seilsteigtechnik arbeitet, vornehmen lassen und dazu noch zwei Angebote einholen. Alle diesbezüglichen Arbeiten sollten für ca. 15.000, -- Euro netto erledigt werden können. Auch die Trockenlegung des Hofsockels soll vorgenommen werden, dies wird in Absprache mit der Apotheke umgesetzt werden, da deren Räume an diesen Außenbereich angrenzen.

In einem weiteren Schritt wird die Hausverwaltung eine Beratung der Stadt Wien bezüglich der Liegenschaft in Anspruch nehmen, um bezüglich Energiesparen und alternativer Heizungsmöglichkeiten eine entsprechende Grundlage für weitere

Mag. Daniela und Harald **PODOBNIG Immobilien Treuhand Ges.m.b.H.**
Beh. konz. Immobilienverwaltung | Immobilienmakler



PODOBNIG IMMOBILIEN

Sanierungsvorschläge bezüglich Energiesparen, wie Vollwärmeschutzfassaden, Photovoltaik oder alternative Heizungsmöglichkeiten ausarbeiten zu können. Daraus wird die Hausverwaltung ein Sanierungskonzept entwickeln, das dann die gesamte Liegenschaft einbindet. Bereits abgeklärt wurde seitens der Hausverwaltung die Anschlussmöglichkeit an die Fernwärme Wien, diese ist grundsätzlich möglich.

2. **Haustor:** Das bestehende Haustor soll saniert werden. Besonders der schmale Durchgang macht immer wieder Probleme, auch geht das Tor schwer auf. Die Sanierung soll bezüglich der Öffnungsmöglichkeit des Tores Erleichterungen bringen, auch wenn dafür zusätzliche Vorrichtungen erforderlich sind, soll die Hausverwaltung diese einbauen lassen. Grundsätzlich ist es auch möglich, das Haustor mit einem breiteren Durchgangsflügel und einem schmälere Stehflügel dem Original nachzubauen. Da hier der alte Stock und die vorhandenen Beschläge verwendet werden können, steht der Preis dafür in einem guten Verhältnis zu einer Sanierung der bestehenden Flügel. Die Hausverwaltung wird hier einen Kostenvoranschlag einholen und diesen vor Umsetzung der Arbeiten gemeinsam mit einer Skizze an die Eigentümer zur Information übermitteln. Ein gänzlich neues Tor würde dagegen wesentlich mehr kosten, da auch der Stock etc. geändert werden müssten.
3. **Ablagerungen:** Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass keine Ablagerungen auf allgemeinen Flächen der Liegenschaft vorgenommen werden dürfen. Das gilt insbesondere für den Hof und das Stiegenhaus, wo aus Sicherheitsgründen keine Gegenstände abgestellt werden dürfen. Da das Entfernen der Ablagerungen immer rasch erledigt werden muss, damit nicht weitere Ablagerungen dazugefügt werden und bisher nie Verursacher festgestellt werden konnten, soll die Hausverwaltung die Entfernung immer sehr rasch auf Kosten des Hauses vornehmen lassen.
4. **Hofbegrünung:** Von Eigentümerseite wurde der Wunsch nach einer Begrünung des Hofes an die Hausverwaltung herangetragen. Es gibt hier die Möglichkeit Blumentröge aufzustellen, die von der Stadt Wien auch zu einem großen Teil gefördert werden. Es sollen möglichst hoch aufwachsende Rank-Pflanzen gewählt werden, die später eventuell auch für eine Fassadenbegrünung verwendet werden können. Die Hausverwaltung wird ein entsprechendes Angebot einholen. Wichtig ist, dass die Tröge auch regelmäßig bewässert werden. Falls hier durch die Hausreinigung eine zusätzliche Leistung übernommen werden muss, wird die Hausverwaltung dies gerne organisieren, denkbar wäre auch die Übernahme dieser Aufgabe durch einen Eigentümer, der vor Ort wohnt, denn die Bewässerung sollte im Sommer zumindest zweimal pro Woche erfolgen.

Mag. Daniela und Harald **PODOBNIG Immobilien Treuhand Ges.m.b.H.**
Beh. konz. Immobilienverwaltung | Immobilienmakler



PODOBNIG IMMOBILIEN

5. Allfälliges:

- **Papierabfall rund um den Postkasten:** Grundsätzlich dürfen Papierabfälle, zu denen auch Werbebroschüren zählen, nur in brandsichere Behälter geworfen werden, Papier oder Plastikkisten bei den Postkästen sind dazu ungeeignet. Es gibt von der Fa. Attensam ein geeignetes Behältnis, das von der Hausverwaltung angeschafft wird und ca. 100,-- Euro kostet.
- **Aufzug:** Der Aufzug macht Geräusche, insbesondere bei der Anfahrt in die oberen Geschosse. Die Hausverwaltung wird die Aufzugsfirma um eine entsprechende Kontrolle und Behebung ersuchen. Allgemein soll, auch wenn der Aufzug vor einiger Zeit saniert wurde, ein neuer größerer Aufzug im Rahmen des Gesamtkonzeptes für die Liegenschaft, berücksichtigt werden. Es werden entsprechende Vorschläge für einen Aufzug im Inneren (Stiegenhaus) und im Hofbereich berücksichtigt werden.
- **Fluchtwegmarkierungen:** Die Hausverwaltung soll prüfen lassen, ob weitere Fluchtwegmarkierungen im Haus erforderlich sind.
- **Schlüsseltresor:** Im Bereich des Haustores ist ein Schlüsseltresor mit Nummernschloss montiert. Die Hausverwaltung wird die Montage abklären und bei einer unautorisierten Montage das Schloss demontieren lassen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Airbnb - Vermietungen im Haus nicht zulässig sind und die Zustimmung der anderen Miteigentümer erfordern.
- **Dachrinne verstopft:** Eine Dachrinne in der Nähe von Top 53 ist verstopft und soll rasch gereinigt werden. Die Hausverwaltung wird auch alle anderen Rinnen reinigen lassen.
- **Malerarbeiten im Stiegenhaus:** Es gibt noch Mängel im Stiegenhaus die behoben werden müssen. Die Hausverwaltung wird die damals beauftragte Firma um eine weitere Begehung ersuchen um noch vorhandene Mängel beheben lassen.
- **Müllcontainer:** Von Eigentümerseite wird ersucht größere Müllbehältnisse zu bestellen. Insbesondere für das Altpapier ist der Container immer zu klein. Hier sollen auch Verpackungen aus der Apotheke weggeworfen werden, eventuell kann man hier eine Ergänzung durch einen weiteren Container mit der Apotheke vereinbaren, damit der allgemeine Papiercontainer für alle Bewohner ausreichend ist. Größere



PODOBNIG IMMOBILIEN

Behältnisse sind wahrscheinlich nur beschränkt möglich, da die Durchgangsbreiten bis zum Haustor hier Grenzen vorgeben.

Reparaturrücklage:

- Am Reparaturrücklagenkonto befinden sich derzeit ca. € 79.000,--
- Die Reparaturrücklage beträgt dzt. € 0,90/m²

Informationen, Anfragen:

Telefonisch sind wir von Montag – Donnerstag von 9.00 – 12.00 Uhr und von 14.00 – 16.00 Uhr erreichbar

Parteienverkehr findet ausnahmslos am Dienstag und Donnerstag von 14.00 – 16.00 Uhr statt.

Mag. Daniela und Harald **PODOBNIG Immobilien Treuhand Ges.m.b.H.**
Beh. konz. Immobilienverwaltung | Immobilienmakler



PODOBNIG
IMMOBILIEN

Hausversammlung vom 21.05.2019

HV 301
Kardinal Nagl-Platz 1
A-1030 Wien

22.05.2019
MO
301

Ort : Pizzeria „That`s Amore“, 1030 Wien, Messenhausergasse 13

Anwesend bzw. vertreten

inkl. Anteile: 010 Mag. Florian **SCHAFFHAUSER** (81); 023 Alena **HAVLOVA** (41), 026 **Omerovic Immob. GesmbH** (26), 029 Renate **APEL** (64), 033 Dr. **WALTER**, Dr. **MÜLLER** (29), 044 Dana **DUCAI** (39), 050 Mag. Evelyn **WENIGHOFER** (99); 052 DI Claudia **RABACHER** (110); 053 Thomas **HUEMER** (104)

Beschlussfähigkeit: gem. §28 WEG ist **keine** beschlussfähige Mehrheit gegeben.

Protokoll:

Begrüßung durch Herrn Mag. Michael Oberlechner

1. **Sanierungen:**

Die Hausverwaltung übergibt eine Aufstellung über die geplanten bzw. notwendigen Sanierungen, die in der nächsten Zeit vorgenommen werden sollen. Da die Trockenlegung des Sockels oberhalb des Haustores nur gemeinsam mit der Sanierung der dort befindlichen Bestandsobjekte vorgenommen werden kann, und diese noch nicht umgesetzt wird, sollen einige Sanierungen vorgezogen werden. Diese sind alle von der aktuellen Reparaturrücklage gedeckt.

- **Eingangsbereich straßenseitig:** Die Hausverwaltung wurde von Eigentümerseite ersucht, einige Sanierungen am äußeren Eingangsbereich vornehmen zu lassen. Es bestehen starke Verputz und Malereischäden beim Torbogen rund um das Haustor. Das Gegensprechanlagentableau ist ebenfalls stark in Mitleidenschaft gezogen und das Haustor weist vielfache Beschädigungen beim Holz und den Malereien auf. Auch ist es nicht immer gut schließbar. Die Hausverwaltung hat für alle Arbeiten Kostenvoranschläge eingeholt und wird nach Vorliegen ergänzender Angebote diese

Mag. Daniela und Harald **PODOBNIG Immobilien Treuhand Ges.m.b.H.**
Beh. konz. Immobilienverwaltung | Immobilienmakler



PODOBNIG IMMOBILIEN

Arbeiten beauftragen. Im Fall des Gegensprechanlagentableaus soll das Tableau aufgrund der bestehenden Beschädigungen aber nicht saniert, sondern ausgetauscht werden. Es soll dabei ein robustes, silberfarbiges Tableau entsprechend dem von der Hausverwaltung bei der Hausversammlung vorgelegten Musters inklusive Begeh - Schloss eingebaut werden.

- **Stiegenhaus:** Die Hausverwaltung informiert die Eigentümer darüber, dass vor einer Stiegenhaussanierung (Malerei und Verputz) zuerst die E- Steigleitung saniert und auf den neuesten gesetzlichen Standard gebracht werden muss. Dazu wurden Kostenvoranschläge eingeholt, das günstigste Angebot weist ca. 25. 000,-- Euro netto für diese Arbeiten aus. Die Malerei des Stiegenhauses wird ca. 12. 000,-- Euro an Kosten verursachen. Bezüglich dieser beiden Sanierungen wird eine Beschlussfassung eingeleitet. Diesem Protokoll liegt eine ergänzende Beschlussfassung für alle Eigentümer bei, die nicht bei der Hausversammlung anwesend waren. Die Hausverwaltung ersucht um Rücksendung bis zum angegebenen Datum. Ergänzend werden die Treppenuntersichten des Stiegenhauses von einem Baumeister geprüft werden, da kleinere Verputzteile vor einiger Zeit im Erdgeschoß abgefallen sind. Die Hausverwaltung informiert die Eigentümer darüber, dass dabei starke Belastung mit Staub entstehen kann. Die entsprechenden Kosten für eine diesbezügliche Sanierung richten sich nach dem Ausmaß der Schäden, die bei dieser Prüfung festgestellt werden.
- **Fahrradabstellplatz:** Die Hausverwaltung legt einen Vorschlag für einen überdachten Fahrradabstellplatz an der Hofmauer vor, dazu müssten aber die Müllcontainer umgestellt werden. Dies wird von den anwesenden Eigentümern abgelehnt. Daher werden nur Fahrrad – Anlehnarker (mit Abspermmöglichkeit) entsprechend dem vorgestellten Modell ohne Überdachung vor dem Fahrradraum aufgestellt werden. Ein entsprechender Umlaufbeschluss wird in Kürze vorgenommen werden.
- **Aufzug:** In den letzten Monaten ist es immer wieder zu Störungen beim Aufzug gekommen. Die Hausverwaltung hat mit der Aufzugsfirma beraten, welche Schritte notwendig wären, um einen möglichst störungsfreien Betrieb langfristig zu gewährleisten. Die Störungen der letzten Zeit sind ausschließlich auf die Aufzugsinnentüren zurückzuführen, die bei den letzten Sanierungsarbeiten nicht ausgetauscht wurden. Da die Störungen Kosten verursachen empfiehlt die Hausverwaltung und die Aufzugsfirma dringend, diese Türen zu erneuern. Um Kosten durch immer wieder auftretende Störungen zu vermeiden, wird die Hausverwaltung von den anwesenden Eigentümern ersucht, die Türen austauschen zu lassen.

Mag. Daniela und Harald **PODOBNIG Immobilien Treuhand Ges.m.b.H.**
Beh. konz. Immobilienverwaltung | Immobilienmakler



PODOBNIG IMMOBILIEN

2. Wohnungsumbauten:

In den vergangenen Monaten hat die Hausverwaltung unzählige Beschwerden wegen der Bautätigkeiten in Wohnungen des Hauses erhalten. Es wurden Lärm innerhalb der Ruhezeiten, Verschmutzungen, Beschädigungen und vieles mehr gemeldet, wodurch die Lebensqualität der Bewohner des Hauses stark negativ beeinflusst wurde. Grundsätzlich hat die Hausverwaltung bereits öfter an die Eigentümer appelliert, im Fall von Baumaßnahmen in den Bestandsobjekten diese durch einen Aushang anzukündigen, den Beginn, die Dauer und die Kontaktdaten einer Person anzugeben, die im Falle von Fragen zur Verfügung steht, anzugeben. **Dazu die Passage aus dem letzten Protokoll: „Die Hausverwaltung ersucht alle Eigentümer Baustellen in den Bestandsobjekten vorab an die Hausverwaltung zu melden und einen Aushang im Erdgeschoß anzubringen, damit alle Bewohner über die von den Bauarbeiten betroffene Wohnung informiert sind und einen Ansprechpartner bei Fragen und Beschwerden haben.“** Dies wird leider immer noch nicht ausreichend berücksichtigt. Die Hausverwaltung ersucht noch einmal diese Vorgabe im Falle von Bauarbeiten in den Wohnungen dringend einzuhalten. Der Aufzug ist darüber hinaus kein Transportmittel für Bauschutt. Eventuelle Verunreinigungen und Beschädigungen werden in Zukunft dem Verursacher weiterverrechnet werden. Grundsätzlich sind alle Arbeiten und Eingriffe in die allgemeinen Teile der Liegenschaft vor Umsetzung der Hausverwaltung anzuzeigen. Ebenfalls dringend ist es, Beschädigungen an allgemeinen Teilen des Hauses im Rahmen von Wohnungsumbauten der Hausverwaltung zu melden, damit eine angemessene Sanierung vorgenommen werden kann und der Verursacher dazu herangezogen werden kann. Die Hausverwaltung wird in Zukunft auch ersatzweise Reparaturen vornehmen lassen und den Verursacher die diesbezüglichen Kosten verrechnen.

3. Lärm von der Nachbarliegenschaft:

Besonders von der Terrasse der benachbarten Liegenschaft ist immer wieder starker Lärm bis spät in die Nacht hörbar, der die dort lebenden Bewohner des Hauses in ihrem Schlaf und ihrer Lebensführung stark einschränkt. Die Hausverwaltung wird einen Brief an den Eigentümer und die Hausverwaltung der Nachbarliegenschaft schicken, um hier eine Verhaltensänderung zu erreichen. Sollte dies zu keinem Erfolg führen, werden eventuell einige einzelne Eigentümer eine diesbezügliche Klage vorbereiten.

Mag. Daniela und Harald **PODOBNIG Immobilien Treuhand Ges.m.b.H.**
Beh. konz. Immobilienverwaltung | Immobilienmakler



PODOBNIG IMMOBILIEN

4. Straßenseitiges Friseurgeschäft:

Immer wieder werden Zigarettenreste vor dem Eingang des Geschäftslokales auf dem Gehsteig entsorgt, der Wind verfrachtet Zigarettenreste von dort aus durch das Haustor auch ins Hausinnere. Die Hausverwaltung hat den Betreiber des Geschäftes schon mehrmals ersucht, einen Aschenbecher für Zigarettenreste anzuschaffen und wird dies nun wieder tun. Sollten in Zukunft zusätzliche Kosten für eine notwendige Reinigung entstehen, müsste die Hausverwaltung diese an den Verursacher weiterverrechnen. Das Friseurgeschäft nutzt auch ein allgemeines WC im Inneren des Hauses als Kunden - WC. Da die Personen durch das Haustor gehen, um zum WC zu gelangen, muss auch das Haustor geöffnet und geschlossen werden. Leider wird das Haustor aber sehr oft offenstehen gelassen. Die Hausverwaltung wird mit dem Betreiber des Friseurgeschäftes sprechen, um hier auf die Dringlichkeit eines verschlossenen Haustores (auch aus Sicherheitsgründen) hinzuweisen.

5. Allfälliges:

- **Kellerplan:** Die Hausverwaltung hat den aktuellsten Kellerplan zur Hausversammlung mitgebracht und ersucht die anwesenden Eigentümer noch einmal zu kontrollieren. Es werden kleinere Korrekturen vorgenommen. Die Hausverwaltung legt diesem Protokoll den neusten Kellerplan bei und ersucht diesen zum Zeichen des Einverständnisses der darauf ersichtlichen Einteilung unterschrieben an die Kanzlei via Email, Fax oder auf dem Postweg möglichst rasch an uns zurückzusenden.
- **Postkästen:** Die Postkästen sind verschmutzt und von uneinheitlichen Klebern gegen Werbematerial beklebt. Die Hausverwaltung soll die Postkästen reinigen lassen und einheitliche Kleber anbringen lassen (dort wo bereits welche vorhanden sind).
- **Reinigungsfirma.** Die neue Reinigungsfirma erledigt ihre Arbeit zur Zufriedenheit der Eigentümer.
- **Türe zum Innenhof schließen:** Die Hoftüre wird immer wieder offengelassen, die Hausverwaltung ersucht diese immer geschlossen zu halten.

Mag. Daniela und Harald **PODOBNIG Immobilien Treuhand Ges.m.b.H.**
Beh. konz. Immobilienverwaltung | Immobilienmakler



PODOBNIG IMMOBILIEN

- **Einheitliche Wohnungseingangstüren:** Die Hausverwaltung weist darauf hin, dass Wohnungseingangstüren entsprechend dem ursprünglichen Bestand auszutauschen sind. Leider werden immer wieder Türen eingebaut, die dieser Anforderung nicht entsprechen. Im schlimmsten Fall könnte seitens der WEG ein Rückbau der Türen gefordert werden, die das einheitliche Bild des Stiegenhauses zerstören.
- **Rauchverbot:** Es wird immer wieder im Stiegenhaus geraucht. Dies ist aufgrund von Sicherheitsvorgaben nicht gestattet.
- **Nicht verwendete Räder:** Im Fahrradraum stehen wieder nicht verwendete Räder, die Hausverwaltung soll hier noch einmal recherchieren, ob man Fahrräder entfernen kann, die nicht genutzt werden.
- **Dachkontrolle:** Die Hausverwaltung wird das Dach der Liegenschaft übergehen lassen, um eventuellen Sanierungsbedarf feststellen zu können.
- **Kellertrockenlegung:** Eine Trockenlegung des Kellers ist aufgrund der Bauweise des Gebäudes nicht bzw. nur mit sehr hohem Kostenaufwand möglich. Allerdings kann die Querlüftung eventuell verbessert werden, das wird sich ein Baumeister ansehen. Sollte es Verbesserungsmaßnahmen in diesem Bereich geben, wird die Hausverwaltung diese vornehmen lassen.

Reparaturrücklage:

- Am Reparaturrücklagenkonto befinden sich derzeit ca. € 79.000,--
- Die Reparaturrücklage beträgt dzt. € 0,90/m²

Informationen, Anfragen:

Telefonisch sind wir von Montag – Donnerstag von 9.00 – 12.00 Uhr und von 14.00 – 16.00 Uhr erreichbar

Parteienverkehr findet ausnahmslos am Dienstag und Donnerstag von 14.00 – 16.00 Uhr statt.

Mag. Daniela und Harald **PODOBNIG Immobilien Treuhand Ges.m.b.H.**
Beh. konz. Immobilienverwaltung | Immobilienmakler