

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An Rechtsanwalt

Dr. Lukas Peichl

Esteplatz 4/13

1030 Wien

Wien, 21.10.2025

25106-1180

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM



**Zur Ermittlung der VERKEHRSWERTE der im Eigentum
der PONTE Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs GmbH (FN 395615m)
stehenden Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an der Liegenschaft**

Grundbuch: 01514 Währing

Einlagezahl: 2587 **B-LNR:** 25 und 26

Mindestanteile: 278/6916 **B-LNR 25** Peter-Jordan-Straße 149 Wohnung W 8

16/6916 **B-LNR 26** Peter-Jordan-Straße 149 Abstellplatz P 4

Bezirksgericht: Döbling

Adresse: 1180 Wien, Peter-Jordan-Straße 149 und 151

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Vergleichswert Wohnung
Ertragswert KFZ-Abstellplatz
Rechte und Lasten
Verkehrswerte

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundrisse
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Wohnungseigentumsvertrag

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM Grundbuch 01514 Währing EZ 2587 B-LNR 25 Anteil: 278/6916 Peter-Jordan-Straße 149 Wohnung W 8 B-LNR 26 Anteil: 16/6916 Peter-Jordan-Straße 149 Abstellplatz P 4
Eigentümer	PONTE Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs GmbH (FN 395615m) 1010 Wien, Trattnerhof 2 / Top 210
Auftraggeber	Rechtsanwalt Dr. Lukas PEICHL 1030 Wien, Esteplatz 4/13 als Masseverwalter im Konkursverfahren 2 S 113/25t, Handelsgericht Wien über das Vermögen der PONTE Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs GmbH (FN 395615m) 1010 Wien, Trattnerhof 2 / Top 210
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung der Verkehrswerte der oben angeführten Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum Grundbuch 01514 Währing EZ 2587 B-LNR. 25: Wohnungseigentum an Peter-Jordan-Straße 149 Wohnung W 8 B-LNR. 26: Wohnungseigentum an Peter-Jordan-Straße 149 Abstellplatz P 4 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	24.09.2025
Befundaufnahme / Besichtigungstag	24.09.2025
in Anwesenheit von:	Herrn Mag. Manfred WARMUTH, für Eigentümer Herrn Ing. Franz STEINER, SV
Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	
Grundbuchsauszug vom:	07.10.2024
Besichtigung vom:	24.09.2025
Erhebungen:	Grundbuchsabfragen am 10.09.2025 und am 07.10.2025 Erhebung MA 37/18. Bezirk am 24.09.2025 Abfrage HV Delta Immobilien GmbH am 02.10.2025 Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 07.10.2025 Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 07.10.2025 Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Einreichpläne Wohnhausanlage vom 18.02.2014
Bescheid Baubewilligung Wohnhausanlage
MA37/436417-2014-1 vom 24.06.2014
Ausführungsplan Keller-Garage vom 05.01.2015
Pläne 1.Planwechsel Wohnhäuser vom 09.05.2015
Freiflächenplan vom 21.05.2015
Einreichplan Kälteinstallation vom 18.06.2015
1.Planwechsel Lüftungsinstallation vom 18.06.2015
Bescheid Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1.Planwechsel)
MA37/436417-2014-83 vom 18.09.2015
Bescheid Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2.Planwechsel)
MA37/436417-2014-89 vom 01.10.2015
Ausführungspläne Wohnhausanlage vom 06.11.2015
Fertigstellungsanzeige Wohnhausanlage
MA37/18 Peter-Jordan-Straße 149-151/436417-2014 vom 02.12.2015
Baubewilligung Klimaanlagen
MA37/655104-2015-1 vom 08.02.2016
Fertigstellungsanzeige Klimaanlagen
MA37/18 Peter-Jordan-Straße 149/18-65104-2015-20 vom 18.04.2016
Bescheid Entfernung von Bäumen, Ersatzpflanzung,
MBA 18 - M/B/4008/01 vom 25.07.2001
Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnhausanlage

Gutachten zur Ermittlung der selbstständigen Räumlichkeiten
Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Riedl vom 18.02.2016
Nutzwertgutachten Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Riedl vom 18.02.2016
Wohnungseigentumsvertrag vom 24.06.2016
Kaufvertrag vom 31.07.2025

Schreiben HV Delta Immobilien GmbH vom 06.10.2025
Betriebskosten und Rücklagenabrechnung 2024
Vorschreibung Top 8 ab Oktober 2025
Vorschreibung Abstellplatz P 4 ab Oktober 2025
Kontoauszüge per 06.10.2025

Grundriss Wohnung
Grundriss Keller-Garage

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01514 Währing
BEZIRKSGERICHT Döbling

EINLAGEZAHL 2587

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 25, 26 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4236/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
699/7	G	GST-Fläche	* 726	
		Bauf. (10)	133	
		Gärten(10)	593	
704/3		GST-Fläche	1916	
		Bauf. (10)	329	
		Gärten(10)	1587	Peter-Jordan-Straße 151
704/4		Gärten(10)	42	
704/5		GST-Fläche	257	
		Bauf. (10)	229	
		Gärten(10)	28	
880/11	G	GST-Fläche	* 471	
		Bauf. (10)	107	
		Gärten(10)	364	Peter-Jordan-Straße 149
GESAMTFLÄCHE			3412	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 3 a 204/1999 Bescheid 1998-08-12 Zuschreibung Gst 699/7 880/11 aus EZ 2480
- 4 a 204/1999 Bauplatz (auf) Gst 699/7 704/3 704/4 704/5 880/11
- 5 a 5324/2016 Abweichender Aufteilungsschlüssel gem § 32 WEG lt. Punkt
Neuntens Wohnungseigentumsvertrag 2016-06-24
- 6 a 5324/2016 Abweichende Abstimmungseinheit gem § 32 WEG lt. Punkt
Neuntens Wohnungseigentumsvertrag 2016-06-24

***** B *****

25 ANTEIL: 278/6916

Ponte Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs GmbH (FN 395615m)

ADR: Trattnerhof 2 / Top 210, Wien 1010

a 4635/2016 IM RANG 4732/2015 Kaufvertrag 2015-07-31,
Wohnungseigentumsvertrag 2016-06-24 Eigentumsrecht

b 4635/2016 IM RANG 4732/2015 Wohnungseigentum an Peter-Jordan-Straße 149
Wohnung W 8

c 3588/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 22.07.2025
(2 S 113/25t - HG Wien)

26 ANTEIL: 16/6916

Im Kellergeschoss sind die Garage, die Parteienkeller der Wohnungen und Technikräume untergebracht. In den Erdgeschossen, den Obergeschossen und den Dachgeschossen sind Wohnungen untergebracht, in den Erdgeschossen zusätzlich jeweils ein Kinderwagenraum. Die Gebäude sind in Massivbauweise errichtet. Die Dächer sind als Steildächer mit Eternitdeckung bzw. als Flachdächer mit Bekiesung bzw. mit Dachterrassen ausgebildet. Die Stiegenhäuser sind mit Aufzügen ausgestattet.

Die Liegenschaft ist parifiziert, an den Wohnungen und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Garage ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 2587 eingetragen. Die Parteienkeller sind den Wohnungen als Zubehör gemäß WEG zugeordnet. Das Wohnhaus ist in einem durchschnittlich bis guten Zustand vorhanden.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Beschreibung Peter-Jordan-Straße 149 Wohnung W 8

Die Wohnung W 8 liegt im 2.Obergeschoss des Hauses Peter-Jordan-Straße 149 und besteht aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad, einem Gang, einer Garderobe, einem kleinen Abstellraum, einem Wohnzimmer mit Kochnische und drei Zimmer. Dem Wohnzimmer ist gartenseitig (südseitig) ein Balkon und einem der Zimmer straßenseitig (nordseitig) ebenfalls ein Balkon vorgelagert. Die Wohnung ist mit dem Wohnzimmer süd- und ostseitig, mit den drei Zimmer nordseitig ausgerichtet. Die Raumhöhe beträgt rund 2,55m.

Die Wohnung wird mittels einer Hauszentralheizungsanlage (Gasbrennwertkessel) beheizt und mit Warmwasser versorgt, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch eine Fußbodenheizung. Zur Warmwasserbereitung sind zusätzlich Solarpaneele auf dem Dach montiert. Die Wohnung ist mit einer Lüftungs- und Klimaanlage ausgestattet. Die Wohnung wird durch Kunststoff-Alufenster belichtet. Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Im Kellergeschoss ist der Wohnung der Parteienkeller 149/8 als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand und weist eine hochwertige Ausstattung (Oberflächenbeläge, Sanitär- und Elektroausstattung,...) auf.

Wohnungsausstattung

Vorraum:

Boden:	Holzboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Wohnungseingangstüre: glatte Holztüre in Metallzarge
Heizung:	Fußbodenheizung
	Wohnungsapparat der Gegensprechanlage mit Video

WC:	Boden:	Holzboden
	Wände:	Verkleidung
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	glatte Holztüre in Metallzarge
	Heizung:	Fußbodenheizung
		Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
		Handwaschbecken mit Armatur

Bad:

Boden: Holzboden bzw. Steinfliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Metallzarge
Fenster: Kunststoff/Alufenster mit Außenjalousien
Heizung: Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper
gemauerte Dusche mit Armatur
Handwaschbecken mit Armatur

Gang: Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Heizung: Fußbodenheizung

Abstellraum:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Metallzarge
Heizung: Fußbodenheizung
Waschmaschinenanschluss
Elektro-Sicherungskasten unter Putz montiert
Lüftung
Alarmanlage

Garderobe:

Boden: Holzboden
Wände: Wandverkleidung und Einbauschränke
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Metallzarge
Heizung: Fußbodenheizung

Wohnzimmer:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Glastüre
Fenster: Kunststoff/Alufenster, Terrassenschiebetüre mit Außenjalousien
Heizung: Fußbodenheizung

Balkon: Boden: Holzboden
Brüstung: Metall/Glas

Kochnische:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt, Steinverkleidung
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offen zu Wohnzimmer
Fenster: Kunststoff/Alufenster mit Außenjalousien
Heizung: Fußbodenheizung

hochwertige Küchenausstattung mit Elektrogeräten

3 Zimmer:

Boden:	Holzboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	glatte Holztüre in Metallzarge
Fenster:	Kunststoff/Alufenster mit Außenjalousien
Heizung:	Fußbodenheizung
Balkon: Boden:	Holzboden
Brüstung:	Metall/Glas

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der

Topografie

Nutzfläche Peter-Jordan-Straße 149 Wohnung W 8:	147,52 m²
Balkon:	16,20 m ²
Balkon:	6,00 m ²
Einlagerungsraum 149/8:	4,20 m ²

Die Nutzflächen sind dem Nutzwertgutachten Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Riedl vom 18.02.2016 entnommen.

Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit den zu Grunde liegenden Planunterlagen ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt, die angeführten Nutzflächen sind ausschließlich Planmasse aus den vorliegenden Planunterlagen bzw. dem Nutzwertgutachten ohne geodätische Überprüfung des Bestandes!

Beschreibung Peter-Jordan-Straße 149 Abstellplatz P4

Der Abstellplatz P4 befindet sich in der Tiefgarage im Kellergeschoss. Die Garagenein- und Garagenausfahrt erfolgt von der Peter-Jordan-Straße.

Nutzfläche Peter-Jordan-Straße 149 Abstellplatz P4:	13,69 m²
--	----------------------------

Die Nutzfläche ist dem Nutzwertgutachten Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Riedl vom 18.02.2016 entnommen.

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken mit der Nr. 699/7, der Nr. 704/3, der Nr. 704/4, der Nr. 705/5 und der Nr. 880/11 in der EZ 2587. Die Liegenschaft grenzt nordseitig an die Peter-Jordan-Straße und westseitig an den Hohenwarteweg.

Die Liegenschaft weist ein leichtes Gefälle in östlicher Richtung auf.

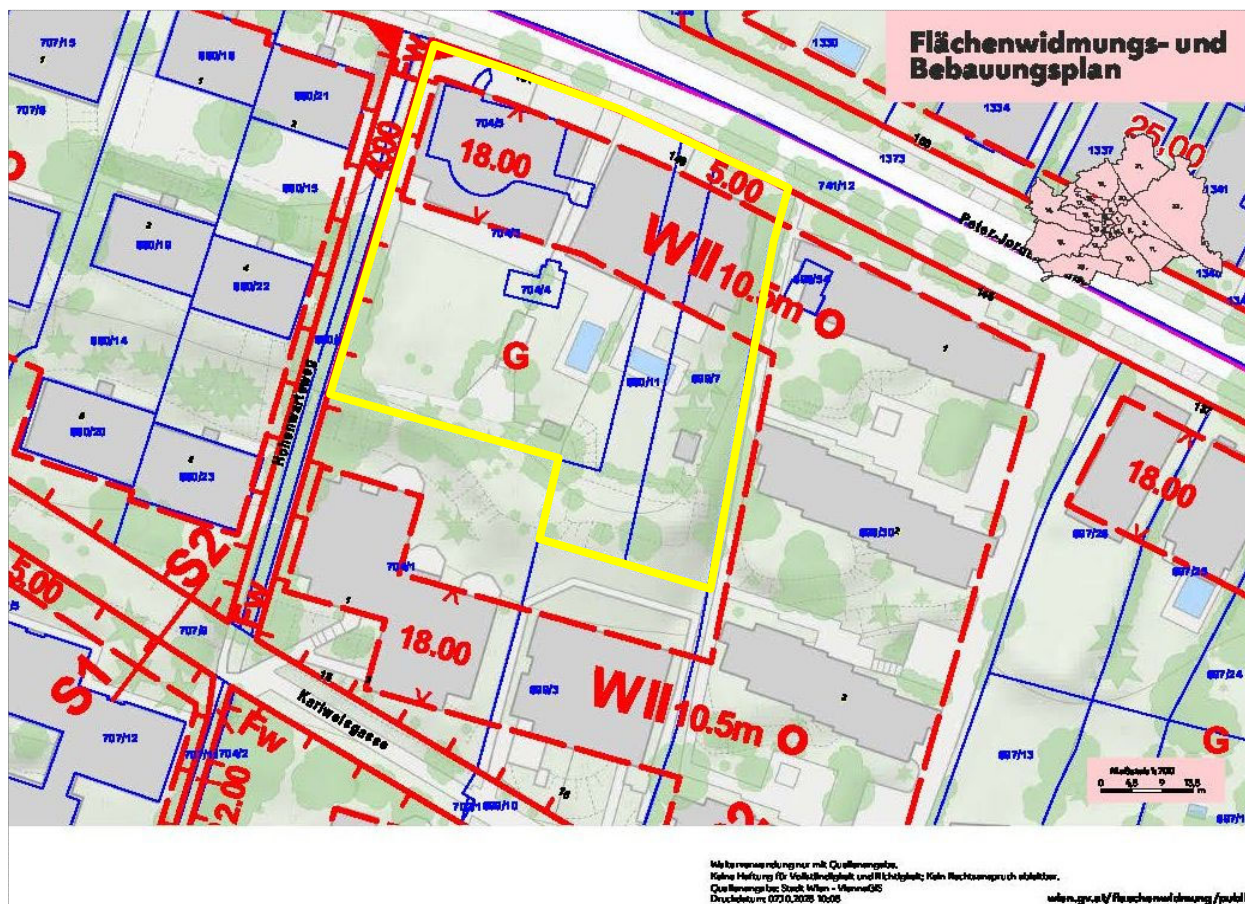
Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 2587	3.412 m ²
------------------------------------	---------	----------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 7648) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"** mit der **Bauklasse II** in offener Bauweise und mit einer Höhenbeschränkung auf 10,5m. Gartenseitig ist "G - gärtnerische Ausgestaltung" festgelegt.



Baubehördliche Bewilligung

Das Gebäude wurde aufgrund der Baubewilligungen MA37/436417-2014-1 vom 24.06.2014, MA37/436417-2014-83 vom 18.09.2015 (1.Planwechsel) und MA37/436417-2014-89 vom 01.10.2015 (2.Planwechsel) errichtet. Die Fertigstellungsanzeige liegt unter der Aktenzahl MA37/18 Peter-Jordan-Straße 149-151/436417-2014 vom 02.12.2015 auf.

Energieausweis

Ein Energieausweis für den Gebäudebestand liegt nicht vor.

Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss.

Verwaltung der Wohnhausanlage

Die Wohnhausanlage wird von der Hausverwaltung
Delta Immobilien Verwaltungs- Verwertungs- und Vermittlungs- GmbH
1090 Wien, Wasagasse 6 Top 4
verwaltet.

Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten beträgt gem. Vorschreibung ab Oktober 2025 derzeit (inkl. Heizung, Wasser und Umsatzsteuer):

Peter-Jordan-Straße 149 Wohnung W 8:

Betriebsk.	247,71 €
Rücklage	111,20 €
Heizkosten	141,65 €
Warmwasser	16,93 €
Wasser	56,56 €
GrundstSV	29,55 €
gesamt per Monat	603,59 €

Peter-Jordan-Straße 149 Abstellplatz P 4:

Garage	11,81 €
RL Garage	2,40 €
gesamt per Monat	14,21 €

Die Aufwendungen für elektrische Energie sind verbrauchsabhängig mit dem Energieversorger zu verrechnen.

Rücklagen Wohnhaus

Die **Instandhaltungsrücklage** für das Wohnhaus beträgt Rücklagenabrechnung 2024 per 31.12.2024 rund **€ 35.000 für das Wohngebäude** und **€ 3.200 für die Garage** zu Gunsten der

Bestandrechte - Vermietung

Die Wohnungseigentumsobjekte sind gemäß Auskunft des Eigentümerversprechers bestandfrei.

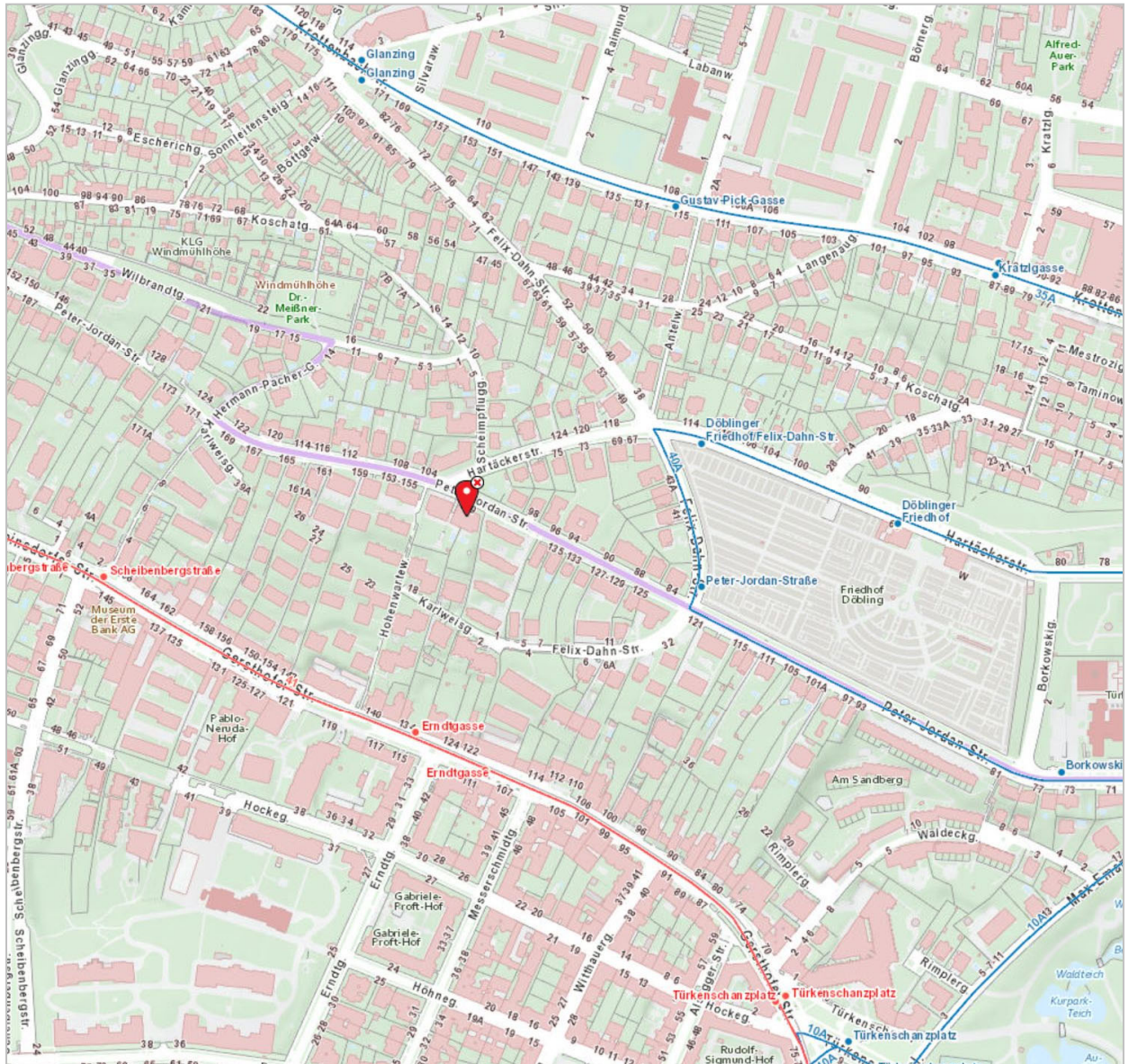
Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 07.10.2025 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

Die Liegenschaft liegt in guter Wohnlage im 18. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem Wohngebiet mit Einfamilienhäusern, Villen und kleineren Mehrfamilienhausanlagen zwischen der Gersthofer Straße im Süden, der Krottenbachstraße im Norden und westlich des Friedhof Döbling.



Quelle: <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Peter-Jordan-Straße.

An öffentlichen Verkehrsmitteln steht in der Gersthofer Straße die Straßenbahnlinie 41 Richtung Stadtzentrum (Schottentor) mit Anschluss an die Wiener Vorortelinie, die U-Bahnlinie U6 und die U-Bahnlinie U2 zur Verfügung.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Gersthofer Straße vorhanden. Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sowie Kindergärten und Schulen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken vorhanden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung einer Eigentumswohnung ist das **Vergleichswertverfahren** als das für Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum (Wohnungen) geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Für Abstellplätze für Kraftfahrzeuge wird das **Ertragswertverfahren** als geeignetes Wertermittlungsverfahren angewendet.

Aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren ist der **Verkehrswert** der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum abzuleiten.

Der Vergleichswert

Im Vergleichswertverfahren ist 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 Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Der Ertragswert

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehendem Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zum angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Versorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Vergleichswert Peter-Jordan-Straße 149 Wohnung W 8

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes eines bestandfreien Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum eines Mehrfamilienwohnhauses das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2022 bis 2025 in der näheren Umgebung erhoben.

Wertbeeinflussende Unterschiede der einzelnen Vergleichsdaten (Vergleichswohnungen) im Bezug zur bewertungsgegenständlichen Wohnung mussten wertmäßig vergleichbar gemacht (harmonisiert) und entsprechend den wertmäßigen Veränderungen der Kaufpreise auf das Bewertungsjahr valorisiert werden. Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2022 bis 2025

Vergleichsobjekt 1

Tagebuchzahl	4979/2022	<i>Gersthofer Straße 119</i>
Mindestanteil	156 / 13597	<i>WE-Begründung 2019</i>
Nutzfläche	148,00 m²	
Balkon	24,00 m²	
Vergleichsfläche	153,00 m²	
Kaufpreis	€ 962.000,00	
	<i>Lage vergleichbar</i>	0%
	<i>Gebäudealter</i>	25%
	Harmonisierungsfaktor	25%
	harmonisierter Kaufpreis	€ 1.202.500,00
Datum Kaufvertrag	18.10.2022	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag		0,0%
Kaufpreis Stand 2025		€ 1.202.500,00

Vergleichsobjekt 2

Tagebuchzahl	862/2023	<i>Peter-Jordan-Straße 127</i>
Mindestanteil	2560 / 36760	<i>WE-Begründung 1956</i>
Nutzfläche	126,00 m²	
Loggia	14,00 m²	
Vergleichsfläche	132,00 m²	
Kaufpreis inkl. KFZ-Stpl.	€ 840.000,00	
abzügl. KFZ-Stpl.	-€ 30.000,00	
Kaufpreis	€ 810.000,00	
	<i>Lage vergleichbar</i>	0%
	<i>Gebäudealter</i>	25%
	Harmonisierungsfaktor	25%
	harmonisierter Kaufpreis	€ 1.012.500,00
Datum Kaufvertrag	03.02.2023	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag		0,0%
Kaufpreis Stand 2025		€ 1.012.500,00

Vergleichsobjekt 3

Tagebuchzahl	4741/2023	<i>Peter-Jordan-Straße 145</i>
Mindestanteil	256 / 6564	<i>WE-Begründung 2003</i>
Nutzfläche	126,00 m²	
Loggia	5,00 m²	
Vergleichsfläche	128,00 m²	
Kaufpreis	€ 621.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Gebäudealter</i>	10%
Harmonisierungsfaktor	10%
harmonisierter Kaufpreis	€ 683.100,00

Datum Kaufvertrag	09.11.2023
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%

Kaufpreis Stand 2025	€ 683.100,00
----------------------	---------------------

Vergleichsobjekt 4

Tagebuchzahl	2723/2024	<i>Gersthofer Straße 160</i>
Mindestanteil	190 / 3028	<i>WE-Begründung 2011</i>
Nutzfläche	107,00 m²	
Loggia	5,00 m²	
Balkon	5,00 m²	
Vergleichsfläche	110,00 m²	
Kaufpreis	€ 610.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Gebäudealter</i>	25%
Harmonisierungsfaktor	25%
harmonisierter Kaufpreis	€ 762.500,00

Datum Kaufvertrag	10.05.2024
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%

Kaufpreis Stand 2025	€ 762.500,00
----------------------	---------------------

Vergleichsobjekt 5

Tagebuchzahl	3251/2024	<i>Peter-Jordan-Straße 137</i>
Mindestanteil	131 / 654	<i>Neubau</i>
Nutzfläche	120,00 m²	
Balkon	17,00 m²	
Vergleichsfläche	123,00 m²	
Kaufpreis	€ 1.300.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Gebäudealter - Neubau</i>	-20%
Harmonisierungsfaktor	-20%
harmonisierter Kaufpreis	€ 1.040.000,00

Datum Kaufvertrag	22.05.2024
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%

Kaufpreis Stand 2025	€ 1.040.000,00
----------------------	-----------------------

Vergleichsobjekt 6

Tagebuchzahl 479/2025 *Peter-Jordan-Straße 145*
 Mindestanteil 125 / 3282 *WE-Begründung 2003*
 Nutzfläche 120,00 m²
 Balkon 10,00 m²
 Vergleichsfläche 122,00 m²
 Kaufpreis € 538.000,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Gebäudealter</i>	25%
Harmonisierungsfaktor	25%
harmonisierter Kaufpreis	€ 672.500,00

Datum Kaufvertrag 16.01.2025
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2025 **€ 672.500,00**

	Vergleichs- Fläche	harm. + valor. Kaufpreis	y €/m²
Vergleichsobjekt 1	153,00	1.202.500	7.859,5
Vergleichsobjekt 2	132,00	1.012.500	7.670,5
Vergleichsobjekt 3	128,00	683.100	5.336,7
Vergleichsobjekt 4	110,00	762.500	6.931,8
Vergleichsobjekt 5	123,00	1.040.000	8.455,3
Vergleichsobjekt 6	122,00	672.500	5.512,3
Summen	768,00	5.373.100	41.766,0
arithmetisches Mittel			6.961,0

Vergleichspreis zum Stichtag: **ist rund 6.960 € / m² Nutzfläche**

Ermittlung Vergleichswert

berechnen: Nutzfläche: 147,52 m² x 6.960 x 1,0 = 1.026.739 €
 Balkone: 22,20 m² x 6.960 x 0,2 = 30.902 €
1.057.641 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden sowie Abnutzung

Keine augenscheinlichen Mängel und Schäden vorhanden 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Wert des Zubehörs *Einbauküche, Zeitwert aufgrund des Alters rund* 0 €

Vergleichswert Peter-Jordan-Straße 149 Wohnung W 8 1.057.641 €

Ertragswert Peter-Jordan-Straße 149 Abstellplatz P 4

Als Bewertungsmethode wird das Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG angewendet.

Ertragswertanteil

Hauptmietzins netto pro Monat - angenommen	150,00 €	- marktkonformer Mietzins
Jahresrohertrag	1.800,00 €	
abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis		
20%	-360,00 €	

Jahresreinertrag	1.440,00 €
-------------------------	-------------------

Kapitalisierungszinssatz	4,00%	- Lage und Miethöhe berücksichtigt
---------------------------------	--------------	------------------------------------

ergibt Reinertrag der baulichen Anlage	1.440,00 €
---	-------------------

Restnutzungsdauer Gebäude rund	70 Jahre
---------------------------------------	-----------------

Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger	23,3945
---	----------------

Ertragswert	33.688 €
-------------	----------

Wertminderung wegen Mängel und Schäden

<i>keine augenscheinlichen Mängel und Schäden vorhanden</i>	0 €
---	-----

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	0 €
--	-----

Ertragswert Peter-Jordan-Straße 149 Abstellplatz P 4**33.688 €**

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 2587 B-LNR 25 und 26 mit Abfragedatum 07.10.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

```
***** A2 *****
3 a 204/1999 Bescheid 1998-08-12 Zuschreibung Gst 699/7 880/11 aus EZ 2480
4 a 204/1999 Bauplatz (auf) Gst 699/7 704/3 704/4 704/5 880/11
5 a 5324/2016 Abweichender Aufteilungsschlüssel gem § 32 WEG lt. Punkt
  Neuntens Wohnungseigentumsvertrag 2016-06-24
6 a 5324/2016 Abweichende Abstimmungseinheit gem § 32 WEG lt. Punkt
  Neuntens Wohnungseigentumsvertrag 2016-06-24
```

Gemäß Wohnungseigentumsvertrag (Beilage 4) werden die Aufwendungen je Haus/Villa abgerechnet, sofern diese Aufwendungen eindeutig zuordenbar sind.

Die sonstigen Eintragungen stellen bei der Wertermittlung weder wertbeeinflussende Rechte noch wertbeeinflussende Lasten dar.

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
21 auf Anteil B-LNR 25 26
  a 1242/2019 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 808/2019)
    Pfandurkunde 2019-03-05
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.500.000,--
    für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)
  c gelöscht
24 auf Anteil B-LNR 25
  a 1797/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (17 C 371/25s)
```

PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung der Liegenschaft nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), die Pfandrechte sind jedoch bei Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes Peter-Jordan-Straße 149 Wohnung W 8

Vergleichswert der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum	1.057.641 €
Marktanpassung / Berücksichtigung	
der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0% 0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten	1.057.641 €
Rechte und Lasten	0 €
	1.057.641 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet 1.060.000 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Vergleichswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -

Wohnungseigentum an Peter-Jordan-Straße 149

Wohnung W 8

mit Rechte und Lasten

1.060.000 €

(in Worten Euro Einemillionsechzigtausend)

Ermittlung des Verkehrswertes Peter-Jordan-Straße 149 Abstellplatz P 4

Ertragswert der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum		33.688 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		33.688 €
Rechte und Lasten		0 €
		33.688 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	33.700 €

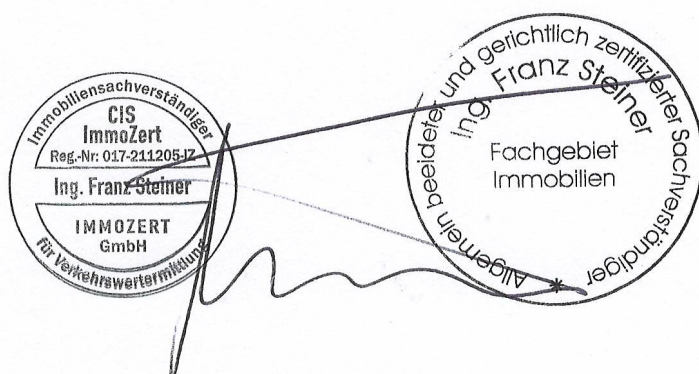
Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Ertragswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an Peter-Jordan-Straße 149
Abstellplatz P4
mit Rechte und Lasten 33.700 €**

(in Worten Euro Dreiunddreißigtausendsiebenhundert)

**Die Verkehrswerte verstehen sich als " geldlastenfreie " Werte
der Miteigentumsanteile -
Wohnungseigentum an Peter-Jordan-Straße 149 Wohnung W 8 (B-LNR. 25) und
Wohnungseigentum an Peter-Jordan-Straße 149 Abstellplatz P 4 (B-LNR. 26)
Grundbuch 01514 Währing EZ 2587**

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).



Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 21 Seiten.

25106-1180

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM

Zur Ermittlung der **VERKEHRSWERTE** der im Eigentum
der **PONTE Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs GmbH (FN 395615m)**
stehenden Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an der Liegenschaft

Grundbuch: 01514 Währing

Einlagezahl: 2587 **B-LNR:** 25 und 26

Mindestanteile:

278/6916 B-LNR 25 Peter-Jordan-Straße 149 Wohnung W 8

16/6916 B-LNR 26 Peter-Jordan-Straße 149 Abstellplatz P 4

Bezirksgericht: Döbling

Adresse: 1180 Wien, Peter-Jordan-Straße 149 und 151

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundrisse
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Wohnungseigentumsvertrag

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01514 Währing
BEZIRKSGERICHT Döbling

EINLAGEZAHL 2587

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 25, 26 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4236/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
699/7	G	GST-Fläche *	726	
		Bauf.(10)	133	
		Gärten(10)	593	
704/3		GST-Fläche	1916	
		Bauf.(10)	329	
		Gärten(10)	1587	Peter-Jordan-Straße 151
704/4		Gärten(10)	42	
704/5		GST-Fläche	257	
		Bauf.(10)	229	
		Gärten(10)	28	
880/11	G	GST-Fläche *	471	
		Bauf.(10)	107	
		Gärten(10)	364	Peter-Jordan-Straße 149
GESAMTFLÄCHE			3412	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

3 a 204/1999 Bescheid 1998-08-12 Zuschreibung Gst 699/7 880/11 aus EZ 2480
4 a 204/1999 Bauplatz (auf) Gst 699/7 704/3 704/4 704/5 880/11
5 a 5324/2016 Abweichender Aufteilungsschlüssel gem § 32 WEG lt. Punkt
Neuntens Wohnungseigentumsvertrag 2016-06-24
6 a 5324/2016 Abweichende Abstimmungseinheit gem § 32 WEG lt. Punkt
Neuntens Wohnungseigentumsvertrag 2016-06-24

***** B *****

25 ANTEIL: 278/6916

Ponte Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs GmbH (FN 395615m)

ADR: Trattnerhof 2 / Top 210, Wien 1010

a 4635/2016 IM RANG 4732/2015 Kaufvertrag 2015-07-31,
Wohnungseigentumsvertrag 2016-06-24 Eigentumsrecht

b 4635/2016 IM RANG 4732/2015 Wohnungseigentum an Peter-Jordan-Straße 149
Wohnung W 8

c 3588/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 22.07.2025
(2 S 113/25t - HG Wien)

26 ANTEIL: 16/6916

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Ponte Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs GmbH (FN 395615m)

ADR: Trattnerhof 2 / Top 210, Wien 1010

a 4635/2016 IM RANG 4732/2015 Kaufvertrag 2015-07-31,

Wohnungseigentumsvertrag 2016-06-24 Eigentumsrecht

b 4635/2016 IM RANG 4732/2015 Wohnungseigentum an Peter-Jordan-Straße 149

Abstellplatz P 4

c 3588/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 22.07.2025

(2 S 113/25t - HG Wien)

***** C *****

21 auf Anteil B-LNR 25 26

a 1242/2019 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 808/2019)

Pfandurkunde 2019-03-05

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 2.500.000,--

für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)

c gelöscht

24 auf Anteil B-LNR 25

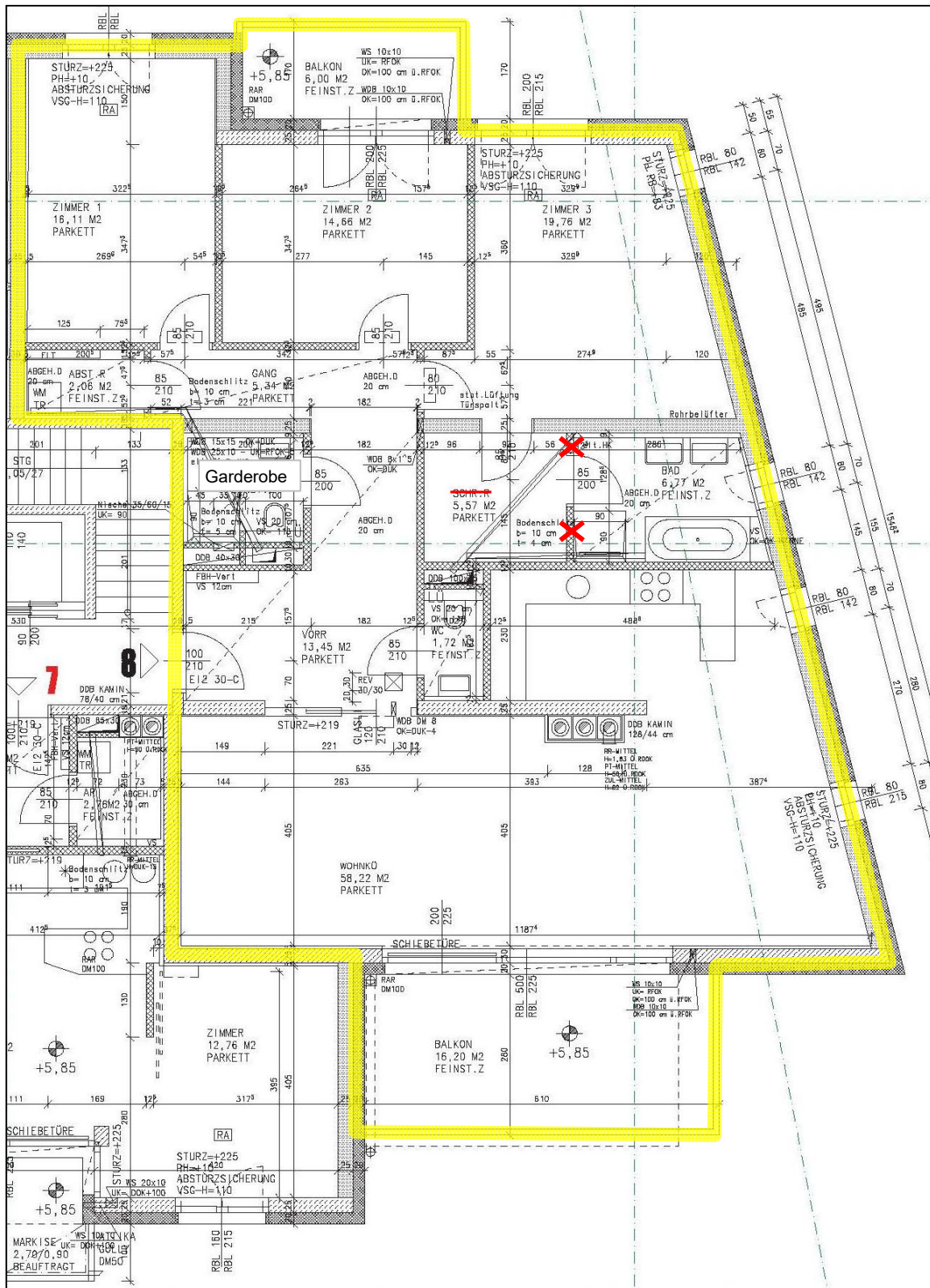
a 1797/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (17 C 371/25s)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

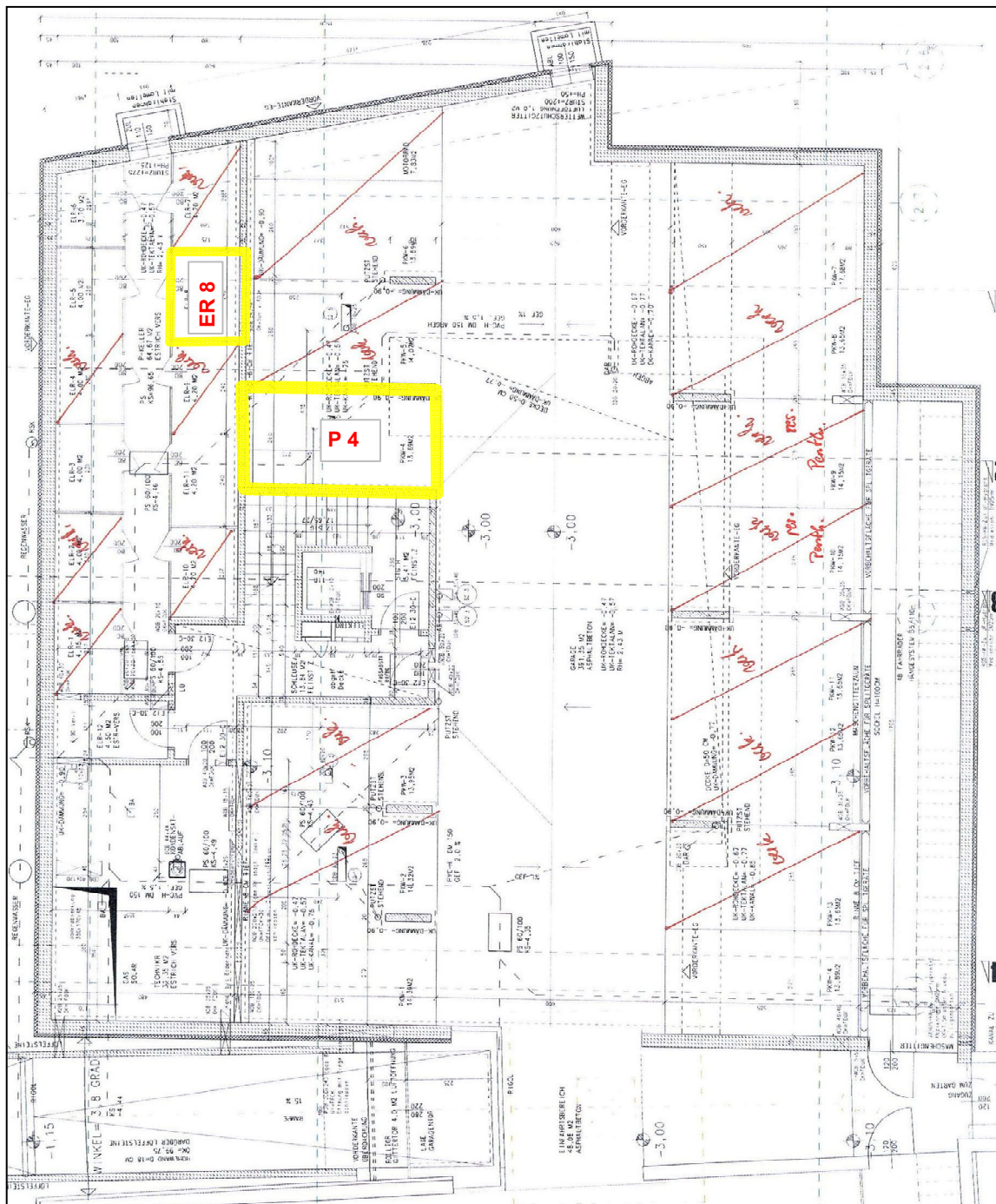
BEILAGE 2

WOHNUNGSGRUNDRISS



KELLERGECHOSS

Einlagerungsraum 149/8, KFZ-Stellplatz P4



FOTODOKUMENTATION



Garageneinfahrt



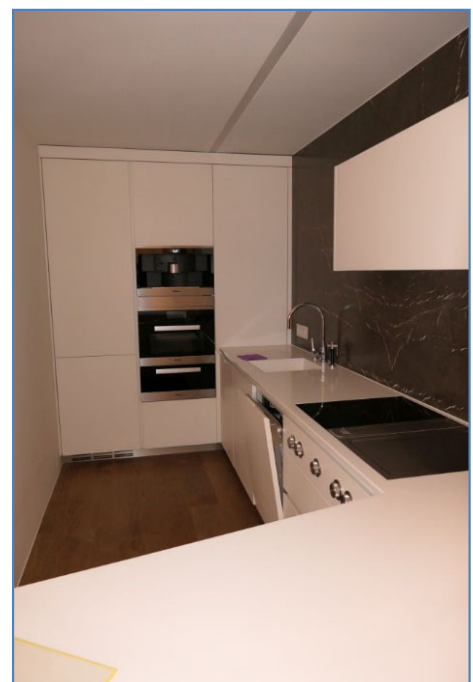
Foyer



Wohnzimmer



Balkon



Kochnische



Bad



WC



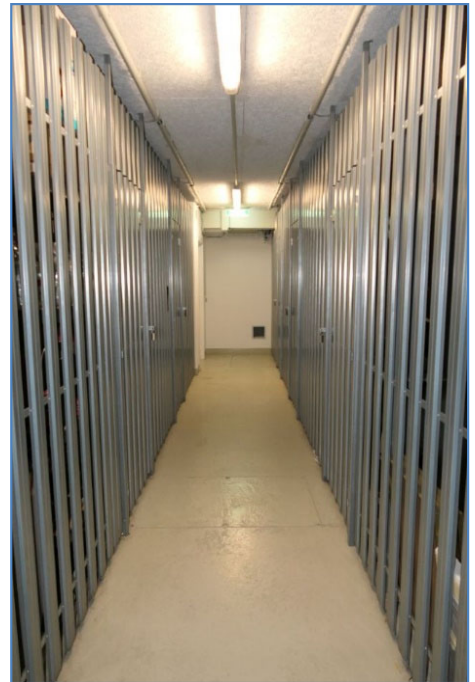
Zimmer

Zimmer

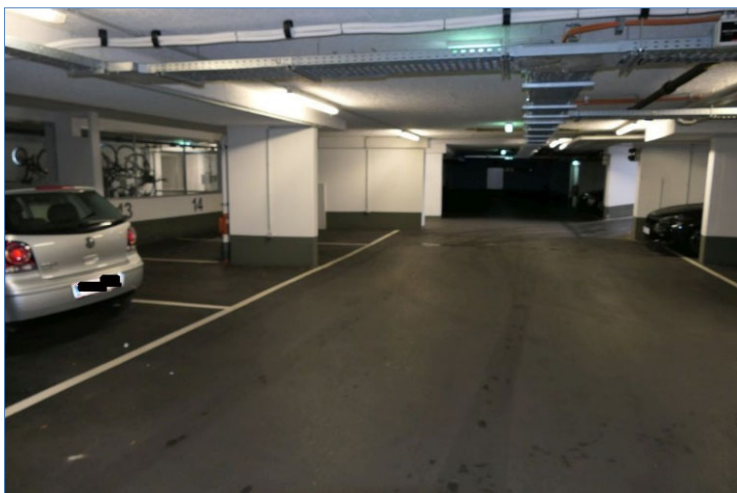




Zimmer



Kellerabteile



Garage

KFZ-Abstellplatz P 4



Die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer wurde gem. § 11 GrESt
am 29.7.2016 zu EcfNr. 10-238784/2016 vorgenommen und wird
gem. § 13 GrESt abgeführt.

RECHTSANWALT
DR. CHRISTOPH FIDI
A-1010 WIEN, BARTENSTEINGASSE 16/6
TEL. 513 10 83 - FAX 512 31 86 33

BEILAGE 4

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

welcher am heutigen Tage zwischen den in Spalte 1 der angeschlossenen Tabelle genannten Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2587 Grundbuch 01514 Währing mit dem Gst-Nr. 699/7 Gärten, Baufläche (Gebäude) und Gst-Nr. 704/3 Gärten, Baufläche (Gebäude), dem Grundstück 704/4 Baufläche (Gebäude), dem Grundstück 704/5 Baufläche (Gebäude) und dem Grundstück Nr. 880/11 Gärten, Baufläche (Gebäude), abgeschlossen wurde wie folgt:

Erstens: Die in Spalte 1 der Tabelle genannten Personen sind außerbücherliche Miteigentümer der in der Einleitung genannten Liegenschaft zu den in Spalte 4 und 6 der Tabelle genannten Miteigentumsanteilen.

Auf oben genannter Liegenschaft wurde nach baubehördlich genehmigten Plänen und Bescheiden eine Wohnhausanlage mit zwei Baukörpern (im Folgenden auch als Häuser oder Villen bezeichnet) mit insgesamt 21 Wohnungen, jeweils samt Zubehör und einer Tiefgarage mit 29 KFZ- Abstellplätzen, mit der Adresse 1180 Wien, Peter-Jordan-Straße 149 und 151, errichtet.

Ferner befinden sich auf der gegenständlichen Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Räumlichkeiten zugeordnete Zubehöriteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002, die teilweise bewertet wurden und zwar:

Villa/Haus ON 149: 3 Gartenanteile, 12 Einlagerungsräume
Villa/Haus ON 151: 1 Gartenanteil, 10 Einlagerungsräume

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft allgemeine Räumlichkeiten, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen somit Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen kann und zwar:

- Villa/Haus ON 149: 1 Technik-/Heizraum, 1 Kinderwagen-Abstellraum, 1 Fahrradabstellfläche in der Tiefgarage
- Villa/Haus ON 151: 1 Technik-/Zählerraum, 1 Kinderwagen-Abstellraum, 1 Müllraum, 1 Fahrradabstellfläche in der Tiefgarage

Zweitens: Für die gegenständliche Liegenschaft wurden die Nutzwerte mit Nutzwertberechnung des Architekt Dipl. Ing. Wolfgang Riedl vom 18.02.2016 festgesetzt.

Drittens: Da alle Miteigentümer an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 begründen wollen, vereinbaren die Miteigentümer hiemit ihre derzeitigen Miteigentumsanteile zu berichtigen und zwar auf die im vorgenannten Nutzwertgutachten festgesetzten, in den Spalten 5 und 7 der Tabelle angeführten Mindestanteile.

Laut vorangeführtem Nutzwertgutachten werden die 29 Abstellplätze für Kfz als wohnungseigentumstaugliche selbständige Wohnungseigentumsobjekte gewidmet und bewertet. Sämtliche Vertragsparteien erklären sich mit dem vorerwähnten Nutzwertgutachten einverstanden. Im Sinne des WEG 2002 übertragen bzw. übernehmen die Miteigentümer unentgeltlich wechselseitig diejenigen Miteigentumsanteile, die notwendig sind, damit je-

dem Wohnungseigentümer der nach dem Nutzwertgutachten zur Begründung seines Wohnungseigentums Spalte 2 und 3 der Tabelle erforderliche Mindestanteil Spalte 5 und 7 der Tabelle zukommt.

Die Übergabe und Übernahme dieser Anteile gilt mit Unterfertigung dieses Vertrages als rechtlich vollzogen.

Viertens: Die Miteigentümer nehmen zur Kenntnis, dass ihre berechtigten Miteigentumsanteile an der in der Einleitung genannten Liegenschaft entsprechend Spalte 5 und 7 der Tabelle, die zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Mindestanteile (bei Eigentümerpartnerschaft den halben Mindestanteil) darstellen und dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnung und Abstellplatzes für Kfz zur Gesamtsumme der Nutzwerte ihrer Wohnung und Abstellplatzes für Kfz entsprechen.

Die in Spalte 1 der Tabelle genannten Miteigentümer räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 1 WEG 2002 an den in Spalte 2 und 3 der Tabelle durch die Top Nr. näher bezeichneten Wohnungen samt Zubehör und Abstellplätzen für Kfz ein. Das Zubehör zum Wohnungseigentumsrecht richtet sich nach der Beschreibung im Nutzwertgutachten. Die Abstellplätze für Kfz sind aus der Spalte 3 der Tabelle ersichtlich und waren in den seinerzeitigen Kaufverträgen bezüglich der Miteigentumsanteile bereits angeführt.

Weiters erteilen die Miteigentümer ihre Einwilligung, dass die Eigentumsanteile der in der Tabelle des Vertrages angeführten Ehegatten bzw. Eigentümerpartnerschaften zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an den jeweilig bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten miteinander verbunden werden.

Bis zur Begründung von Wohnungseigentum im Sinne dieses Vertrages, sowie im Falle einer allfälligen nachträglich auftretenden Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung, gelten die darin enthaltenen Regelungen als Benutzungsvereinbarung der Miteigentümer untereinander. Die Miteigentümer der gegenständlichen Liegenschaft verzichten auf die Einbringung einer Teilungsklage.

Fünftens: Die in Spalte 1 der Tabelle genannten Miteigentümer erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der in der Einleitung genannten Liegenschaft einverleibt werde:

1. Im Gutsbestandsblatt:

Die Ersichtlichmachung gemäß § 5 Abs. 3 WEG 2002, dass mit dem Eigentumsrecht an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.

2. Im Eigentumsblatt:

a) die Löschung sämtlicher Anmerkungen der Zusage des Wohnungseigentumsrechtes gem. § 40 Abs. 2 WEG 2002,

b) die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes für die in der Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Miteigentümer zu den unter der Spalte 5 und 7 der Tabelle genannten Anteilen;

c) die Einverleibung, dass mit den unter der Spalte 5 und 7 der Tabelle genannten Anteilen der unter der Spalte 1 der Tabelle genannten Miteigentümer, das Wohnungseigentum an den unter der Spalte 2 der Tabelle genannten Wohnungen und der Spalte 3 der Tabelle genannten Kfz-Abstellplätzen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten untrennbar verbunden ist;

d) bei den in der Tabelle genannten Miteigentümern soweit Ehegatten oder Eigentümerpartner genannt sind, die Verbindung dieser Anteile wegen gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 5 Abs. 3 und § 13 Abs. 3 WEG 2002.

e) im A2 – Blatt die Ersichtlichmachung der Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels und abweichender Abstimmungseinheiten gemäß § 32 WEG gemäß Punkt Neuntens dieses Vertrages.

Sechstens: Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages auflaufenden Barauslagen tragen die Wohnungseigentümer zu je einem Zweieundzwanzigstel (ON 151 Top 1 + 2 je 1/22). Das Vertragserrichtungshonorar (ohne Barauslagen) ist in der Pauschale, wie in den ursprünglichen Kaufverträgen angeführt, bereits enthalten.

Siebentens: Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer ergeben sich aus den mit der DEKLA Bauträger GmbH abgeschlossenen Kaufverträgen und den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages mit den Bestimmungen der Kaufverträge über die Wohnungseigentumsobjekte in Widerspruch stehen, so gelten jedenfalls die Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages.

Im Innenverhältnis haften die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Mindestanteile, sofern das Gesetz nicht eine solidarische Haftung vorsieht.

Achtens: Die Mit- bzw. Wohnungseigentümer der Villen ON 149 und ON 151 räumen sich hiermit gegenseitig das Recht ein, alle Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten oder Veränderungen an ihren Villen, innen wie außen, nach gegenseitiger vorheriger schriftlicher Information, jedoch ohne die Zustimmung der Mit- bzw. Wohnungseigentümer der jeweils anderen Villa durchführen zu dürfen und verpflichten sich darüber hinaus allfällige Zustimmungserklärungen gegenüber Behörden oder Dritten umgehend auch schriftlich zu erteilen, sofern damit keine Kostenbelastung, keine Nutzungseinschränkung oder Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes der Villa verbunden ist. Die Villen ON 149 und ON 151 bilden sohin je eine separate Abstimmungseinheit.

Die Wohnungseigentümer stimmen bereits jetzt einer Zusammenlegung oder Trennung von angrenzenden Wohnungseigentumseinheiten und der Einbeziehung der Grundfläche der gemeinsamen Wohnungstrennwand und/oder Wohnungstrenndecke bei Zusammenlegungen durch den jeweiligen Wohnungseigentümer zu, sofern die Wohnungseigentümer hierdurch nicht in ihren Nutzungsrechten eingeschränkt und alle behördlichen und gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden. Der Wohnungseigentümer hat für die ordnungsgemäße Durchführung der Baumaßnahmen unter Schad- und Klagloshaltung der übrigen Wohnungseigentümer zu sorgen. Alle Wohnungseigentümer verpflichten sich, allfällige erforderliche Unterschriften ohne Verzögerung und unentgeltlich zu leisten.

Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen grundsätzlich die im § 16 WEG 2002 genannten Verfügungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu. Darüber hinaus bzw. abweichend von der gesetzlichen Regelung vereinbaren die Miteigentümer, dass bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte auch ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen, sofern dafür keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, die Substanz der Villa nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung erwachsenden Nachteile schadlos gehalten werden. Dies gilt ausdrücklich auch für Swimming- und Whirlpools mit der Vereinbarung, dass alle für die Errichtung, Erhaltung, Erneuerung, Entfernung und für den Betrieb, somit alle damit in Zusammenhang stehenden Kosten, von den jeweiligen nutzungsberechtigten Wohnungseigentümern zu tragen sind.

Die Wohnungseigentümer innerhalb einer Villa sind berechtigt, über ihren Wunsch und auf ihre Kosten, sowie über Einholung allfälliger behördlicher Bewilligungen auch noch einen zusätzlichen Einbruchs- und/oder Sonnenschutz (wie z.B. Außenjalousien, Gitter, Markisen oder ähnliches) bei ihren Türen und Fenstern anbringen zu lassen, wobei auf das möglichst einheitliche Erscheinungsbild der Villa Bedacht zu nehmen ist. Rollsegelkonstruktionen sind nur auf Garten- und Dachterrassen zulässig. Markisen sind generell zulässig. Die Balkon und Terrassengeländer sind satiniert oder matt foliert beizubehalten. Im 1 und 2 Dachgeschoss können diese nach Wahl des nutzungsberechtigten Wohnungseigentümers auch als Klarsichtglas ausführt sein.

Unbeschadet dessen verpflichten sich die Wohnungseigentümer zur Gewährung der Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes, die Portale und Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten, sowie die Innen- und Außenseiten der Fenster samt Verglasung und Fensterstöcken optisch nicht zu verändern. Sämtliche nach außen wirksamen Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen dürfen das äußere Erscheinungsbild des Objektes nicht wesentlich verändern (z. B. Farben, Materialien) und haben gemäß Bestand zu erfolgen.

Neuntens: Zwischen den Mit- bzw. Wohnungseigentümern wird folgender abweichender Aufteilungsschlüssel hinsichtlich der Aufwendungen (Betriebskosten, Erhaltungskosten, Instandsetzung, Erneuerung, Hausverwaltungskosten, öffentliche Abgaben und sonstige Aufwendungen) für die vertragsgegenständliche Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage vereinbart:

a) Soweit die Aufwendungen den Villen ON 149 und ON 151 eindeutig zugeordnet werden können, sind diese von den Wohnungseigentümern der in den jeweiligen Villen befindlichen Objekten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile bzw. der Anteile im Nutzwertberechnungsgutachten (Mindestanteil) zu tragen bzw. die Rücklage vorzuschreiben.

Aufwendungen betreffend gemeinsam genutzter Gebäudeteile und gemeinsam genutzter technischer Einrichtungen und deren Räume wie die Heizanlage, Warmwasserbereitung samt Solaranlage, Gas- und Stromzuleitungen, der Müllraum und alle sonstigen Aufwendungen, die nicht eindeutig zugeordnet werden können sowie die Kosten für die Pflege (Schnitt, Rodung, nicht aber Bewässern) des Altbaumbestandes sowie der behördlich vorgeschriebenen und zu erhaltenden Ersatzpflanzungen, auch wenn diese(r) in Eigengärten stock(t)en, sind somit von allen Mit- bzw. Wohnungseigentümern bzw. Nutzungsberechtig-

ten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile bzw. der Anteile im Nutzwertberechnungs-Gutachten (Mindestanteil) zu tragen.

Bei beiden Villen übergreifenden Schäden ist auf die Eintrittsstelle abzustellen, wenn diese eindeutig feststellbar ist oder durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das betreffende Fachgebiet festgestellt wird.

b) Jeder Mit- bzw. Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung innerhalb seiner/seines Wohnungseigentumsobjekte/s zu sorgen. Darüber hinaus ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung gemäß der nachstehend angeführten Teile ebenfalls auf seine Kosten zu sorgen.

Das eingeräumte Wohnungseigentum umfasst insbesondere folgende Teile:

- die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden (Innen-)Räume einschließlich der dazugehörenden Balkone, Loggien und Terrassen, jeweils samt Wand- und Deckenverputz, Tapeten bzw. Malerei, Fliesen und Fußbodenbeläge einschließlich der notwendigen Unterkonstruktionen, sowie die Beläge der Balkone, Loggien und Terrassen samt der dazugehörigen Abflüsse, jedoch nicht die darunterliegenden Deckenkonstruktionen, Isolierungen, Leitungen und tragenden Teile der Wände und Decken;

- die Innen- und Außenseiten der Fenster samt Verglasung und Fensterstöcke;

- die Portale und Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten, weiters die innerhalb dieser Objekte vorhandenen Türen samt Beschlägen, Fenster und Türstöcke, sowie die Innen- und Außenseiten der Balkon-, Loggien- und Terrassentüren;

- Zwischenwände, die ohne Beeinträchtigung der Rechte eines Miteigentümers oder eines Dritten, dem ein Miteigentümer die gänzliche oder teilweise Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes überlassen hat und ohne Beeinträchtigung der gemeinsamen Teile des Hauses, insbesondere ohne Gefährdung der Standfestigkeit, entfernt oder versetzt werden können;

- die Beschattungseinrichtungen, insbesondere auf Balkonen und Terrassen, wie Markisen und Jalousien auch an der Außenseite der Fensterflächen;

- die innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte eingebauten Einrichtungsgegenstände und sanitären Anlagen samt Heizkörper bzw. Fußbodenheizung;

- die Klingelvorrichtungen, Gegensprechanlagen und sonstigen Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumsobjekte an.

- Gartenoberflächen (z. B. Gras, Kies, Rindenmulch, Neupflanzungen, nicht aber Ersatzpflanzungen oder Altbaumbestand siehe Punkt 9a), Garten- oder Terrassengestaltungen (z. B. Gartenhütten, Swimmingpools, Whirlpools, Löffelsteine, nicht jedoch Stützmauern).

c) Die Garage und die darin befindlichen Kfz-Abstellplätze, einschließlich der Garagenrampe bilden eine eigenständige Abrechnungseinheit. Soweit Aufwendungen der Garage oder Garagenrampe zugeordnet werden können, sind sie von den Mit- und Wohnungsei-

gentümern bzw. Nutzungsberechtigten der Kfz Abstellplätze im Rahmen eines eigenen Rechnungskreises pro intabulierten Kfz-Abstellplatz anteilmäßig zu tragen.

Die Garage samt Rampe mit den darin befindlichen Kfz-Abstellplätzen bildet für diesen Bereich auch eine eigene Abstimmungseinheit.

Unter den Aufwendungen samt einer gesonderten Rücklage sind beispielhaft zu verstehen: die Wartungskosten für Tor, Lüftungen, Brandrauchentlüftung, CO Anlage, die Kosten für die Reinigung der Garage, Winterdienstkosten für die Rampe, sowie die Stromkosten der Garage, sofern diese den einzelnen Stellplätzen nicht direkt zurechenbar sind und getrennt erfasst werden.

d) Für die gesamte Wohnhausanlage bestehen ein Gaszähler und ein Hauptwasserzähler und werden die Kosten des Gas- bzw. des Wasserverbrauches aufgrund dieser Zähler von den Versorgungsgesellschaften vorgeschrieben. Jede einzelne Wohnung verfügt jedoch über eigene Subzähler für den Wasserverbrauch und Wärmemengenzähler und erfolgt die genaue Aufteilung und Abrechnung der Kosten für jede Wohnung durch die Hausverwaltung oder eine Abrechnungsgesellschaft im Zuge der Betriebskostenvorschreibung nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes. Ferner verfügt jede Wohnung über einen eigenen Stromzähler und hat der betreffende Wohnungseigentümer die Verbrauchskosten entsprechend dem jeweiligen Zählerstand selbst zu tragen.

Dieser von der Regel des § 32 des WEG abweichende Aufteilungsschlüssel ist im Grundbuch gemäß § 32 Abs 8 WEG ersichtlich zu machen.

Zehntens: Zur Schaffung einer Reserve für die Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, sowie zur Deckung aller liegenschaftsbezogenen Aufwendungen ist eine von den Wohnungseigentümern zu dotierende Rücklage (§ 31 WEG) für die Garage und für die restliche Liegenschaft samt Villen (ohne Garage) zu bilden. Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für die Liegenschaft und obliegt grundsätzlich dem bestellten Verwalter, wobei aber jederzeit eine Abänderung durch die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer angeordnet werden kann.

Elftens: Die unterfertigten Mit- und Wohnungseigentümer bevollmächtigen hiemit RA Dr. Christoph FIDI, 1010 Wien, Johannesgasse 16, unwiderruflich, für sie und in ihrem Namen alle Erklärungen abzugeben, Urkunden oder Verträge auch in beglaubigter Form zu fertigen und überhaupt alle Maßnahmen zu setzen, die zur Begründung und Verbücherung von Wohnungseigentum ob der gegenständlichen Liegenschaft erforderlich sind, insbesondere auch zur Errichtung und Fertigung aller Nachträge (Berichtigungen und Einverleibungsbewilligungen) zu diesem Vertrag, sowie zur grundbücherlichen Einverleibung darauf Bezug habender Urkunden.

Zwölftens: Sämtliche Vertragsparteien erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger oder Staatsbürger von EU-Staaten zu sein oder dass der Erwerb der zu berücksichtigenden Miteigentumsanteile ausländergrundverkehrsbehördlich bereits bewilligt wurde.

Dreizehtens: Alle Teile der Wohnanlage und des Grundstückes, die nicht in Sondernutzung der Wohnungseigentümer stehen, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung gemäß der Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum frei.

Es ist daher keinem Miteigentümer gestattet, sich ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus, Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen, in welcher Art immer, zu schaffen und ausschließlich zu nutzen.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter möglichst schonender Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfassten Räume zu dulden. Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Vierzehntens: Im Sinne des WEG 2002 wird festgehalten, dass die DEKLA Bauträger GmbH hauptverantwortlich für den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte, sowie für die Begründung von Wohnungseigentum ist/war.

Fünftehtens: Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches in treuhändiger Verwahrung der jeweiligen Hausverwaltung verbleibt. Sämtliche Miteigentümer erhalten über Wunsch eine einfache oder beglaubigte Fotokopie dieses Vertrages.

Sechzehntens: Die Vertragsparteien verpflichten sich, die Regelungen dieses Vertrages auf ihre Rechtsnachfolger im Eigentum bzw. Besitz der Liegenschaftsanteile zu überbinden.

Wien, am 18.04.2016

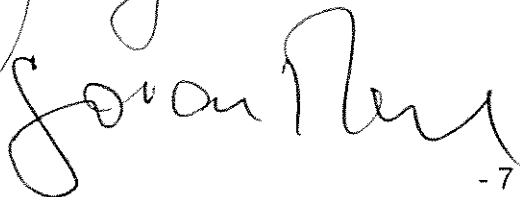
 2.3.1969

Wien, am 27.04.2016


PONTE Immobilien Entwicklungs- und
Verwertungs-GmbH

Wien, am 28.04.2016

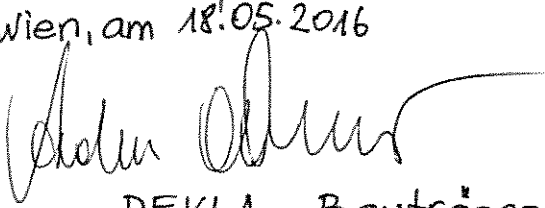
Dr. Heiliga Rul 24.12.1965

 3.12.1964

Wien, am 11.05.2016

Dr. Geyr für, geb. 16. 1 76

Wien, am 18.05.2016


Stefan Othman

DEKLA Bauträger GmbH

Tabelle Wohnungseigentum
1180 Wien, Peter-Jordan-Straße 149
EZ 2587, Grundbuch 01514 Währing

I	II	III	IV	V	VI	VII
Name, Geburts- datum, FN	Top Nr.	Abstellplatz für KFZ	bisherige Mindestanteile für Wohnung in 6934 stel EPW: je Partner in 6934 stel	Nutzwerte in 6916 stel Anteile für Wohnung EPW: je Partner in 6916 stel	bisherige Mindestanteile für Abstellplatz Kfz in 6934 stel EPW: je Partner in 6934 stel	Nutzwerte in 6916 stel Anteile für Abstellplatz Kfz EPW: je Partner in 6916 stel
1 Mag. Birgit Beck geb. 2.9.1972	W1		322	316		
2 Mag. Birgit Beck geb. 2.9.1972		P13			16	16
3 Dr. Bettina Frühwirth geb. 13.09.1967 Dr. Thomas Frühwirth geb. 24.08.1967	W2		je 255	je 258		
4 Dr. Bettina Frühwirth geb. 13.09.1967 Dr. Thomas Frühwirth geb. 24.08.1967		P5			je 8	je 8
5 Dr. Bettina Frühwirth geb. 13.09.1967 Dr. Thomas Frühwirth geb. 24.08.1967		P6			je 8	je 8

6	Dr. Betina Frühwirth geb. 13.09.1967 Dr. Thomas Frühwirth geb. 24.08.1967			M1				je 5	je 5
7	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k	W3	Wohnung mit 2 Balkonen Einlagerungsraum 149/3		256	264			
8	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k	W4	Wohnung mit Balkon Einlagerungsraum 149/4		138	136			
9	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k	W5	Wohnung mit 2 Balkonen Einlagerungsraum 149/5		310	308			
10	Dr. Julija Rul geb. 24.12.1965 Dr. Goran Rul geb. 03.12.1964	W6	Wohnung mit 2 Balkonen Einlagerungsraum 149/6		je 128	je 132			
11	Dr. Julija Rul geb. 24.12.1965 Dr. Goran Rul geb. 03.12.1964			P14				je 8	je 8
12	Herta Pagger geb. 27.2.1957 DI Dr. Ernst Pagger geb. 19.6.1955	W7	Wohnung mit Balkon Einlagerungsraum 149/7		je 67	je 66			
13	Herta Pagger geb. 27.2.1957 DI Dr. Ernst Pagger geb. 19.6.1955			P2				je 9	je 9
14	Ponte Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs GmbH FN 395615m	W8	Wohnung mit 2 Balkonen Einlagerungsraum 149/8		300	278			
15	Ponte Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs GmbH FN 395615m			P4				16	16

16	Dr. Michael Gschwanter geb. 16.4.1963	W9	Wohnung mit 2 Terrassen Einlagerungsraum 149/9		314	314			
17	Dr. Michael Gschwanter geb. 16.4.1963			P11			16		16
18	Dr. Michael Gschwanter geb. 16.4.1963			P12			16		16
19	MBP Immobilien GmbH FN 325149k	W10	Wohnung mit 2 Terrassen Gartenanteil 149/3 Einlagerungsraum 149/10		424	420			
20	MBP Immobilien GmbH FN 325149k			P7			22		18
21	MBP Immobilien GmbH FN 325149k			P8			16		20
22	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k	W11	Wohnung mit 2 Terrassen Einlagerungsraum 149/11 Einlagerungsraum 149/12		506	514			
23	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k			P1			18		18
24	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k			P3			16		16
25	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k			P9			16		16
26	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k			P10			16		16

Wien, am 28.04.2016

Dr. Feiliga Real 24.12.05

EPW = Eigentümerpartnerwohnungsseigentum unter Verb. gem. § 5 und § 13 WEG 2002

PONTE Immobilien Entwicklungs- und
Verwertungs-GmbH

Wien, am 27.04.2016

Wien, am 11.05.2016

Dr. Feiliga Real, 10.1.76

Wien, am 18.05.2016 *John Doe*
DEKLA Bauträger GmbH

Tabelle Wohnungseigentum
1180 Wien, Peter-Jordan-Straße 151
EZ 2587, Grundbuch 01514 Währing

	I Name, Geburtsdatum, FN	II Top Nr.		III Abstell platz für KFZ	IV bisherige Mindestanteile für Wohnung in 6934 stel EPW: je Partner in 6934 stel	V Nutzwerte in 6916 stel Anteile für Wohnung EPW: je Partner in 6916 stel	VI bisherige Mindestanteile für Abstellplatz Kfz in 6934 stel EPW: je Partner in 6934 stel	VII Nutzwerte in 6916 stel Anteile für Abstellplatz Kfz EPW: je Partner in 6916 stel
1	Elissavet Kalpaxoglou geb. 13.7.1964 Mag. Christoph Vavrik geb. 02.05.1961	W1/2	Wohnung mit 3 Terrassen Gartenanteil 151/1+2 Einlagerungsraum 151/1+2		je 344	je 342		
2	Elissavet Kalpaxoglou geb. 13.7.1964 Mag. Christoph Vavrik geb. 02.05.1961			P13			je 8	je 8
3	Elissavet Kalpaxoglou geb. 13.7.1964 Mag. Christoph Vavrik geb. 02.05.1961			P14			je 8	je 8
4	DEKLA Bauräger GmbH FN 387522k	W3	Wohnung mit 2 Balkonen Einlagerungsraum 151/3		242	246		
5	Mag. Kurt Sunhammer geb. 19.5.1964	W4	Wohnung mit Balkon Einlagerungsraum 151/4		130	128		
6	Mag. Kurt Sunhammer geb. 19.5.1964			P3			16	16

7	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k	W5	Wohnung mit 2 Balkonen Einlagerungsraum 151/5		266	266		
8	DI Wolfgang Zielke geb. 27.08.1946	W6	Wohnung mit 2 Balkonen Einlagerungsraum 151/6		240	246		
9	DI Wolfgang Zielke geb. 27.08.1946			P4			16	16
10	Hervig Petschenig geb. 01.01.1952 Meire Petschenig geb. 13.05.1956	W7	Wohnung mit Balkon Einlagerungsraum 151/7		je 63	je 62		
11	Hervig Petschenig geb. 01.01.1952 Meire Petschenig geb. 13.05.1956			P7			je 8	je 8
12	Hervig Petschenig geb. 01.01.1952 Meire Petschenig geb. 13.05.1956			P8			je 8	je 8
13	Mag. Ingrid Schetelig geb. 12.08.1953 Dr. Peter Schetelig geb. 06.01.1946	W8	Wohnung mit 2 Balkonen Einlagerungsraum 151/8		je 126	je 125		
14	Mag. Ingrid Schetelig geb. 12.08.1953 Dr. Peter Schetelig geb. 06.01.1946			P10			je 8	je 8
15	Maja Gruber geb. 2.3.1949	W9	Wohnung mit 2 Terrassen Einlagerungsraum 151/9		292	274		
16	Maja Gruber geb. 2.3.1949			P9			16	16
17	Guillaume Bertrand Scheuer geb. 20.12.1963 Mag. Farin Scheurer geb. 15.06.1969	W10	Wohnung mit 2 Terrassen Einlagerungsraum 151/10		je 151	je 155		

18	Guillaume Bertrand Scheuer geb. 20.12.1963 Mag. Farin Scheurer geb. 15.06.1969			P5				je 8	je 8
19	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k	W11	Wohnung mit 2 Terrassen Einlagerungsraum 151/11		458	458			
20	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k			P1				16	16
21	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k			P2				16	16
22	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k			P6				16	16
23	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k			P11				16	16
24	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k			P12				16	16

EPW = Eigentümerpartnerwohneigentum unter Verb. gem. § 5 und § 13 WEG 2002

Wien, am 18.04.2016

Wien, am 11.05.2016

Handwritten signature 2.3.1948

Handwritten signature 16.1.76

Wien, am 18.05.2016 *Handwritten signature*
DEKLA Bauträger GmbH

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Z.: 266/2016/kr

Die Echtheit der Unterschrift der Frau **Maja GRUBER**, geboren am 02.03.1949 (zweiten März neunzehnhundertneunundvierzig), Peter-Jordan-Straße 151/9, A-1180 Wien, wird bestätigt.-----

Wien, am 18.04.2016 (achtzehnten April zweitausendsechzehn).-----



[Handwritten signature]
öffentlicher Notar

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Z.: 288/2016/tf

Die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn **Rudolf ÖHLINGER**, geboren am 16.05.1951 (sechzehnten Mai neunzehnhunderteinundfünfzig), Trattnerhof 2, Top 210, A-1010 Wien, als Geschäftsführer für die **PONTE Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs-GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Trattnerhof 2, Top 210, wird bestätigt.-----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß Paragraph neunundachtzig a (§ 89a) der Notariatsordnung auf Grund heute vorgenommener Einsichtnahme in das automationsunterstützt geführte Firmenbuch der Republik Österreich, dass Herr Rudolf ÖHLINGER am heutigen Tage berechtigt ist, die unter **FN 395615m** eingetragene **PONTE Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs-GmbH** mit dem Sitz in Wien, selbständig rechtsverbindlich zu vertreten.-----

Wien, am 27.04.2016 (siebenundzwanzigsten April zweitausendsechzehn).-----



[Handwritten signature]
Mag. Nadja Woschnak

**DAUERSUBSTITUTIN DES
ÖFFENTLICHEN NOTARS
MAG. MARK HOLOUBEK
IN WIEN-MEIDLING**

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem § 14 TP 13 GebG idF
BGBl II 191/2011 entrichtet

B.R.Z.: 334/2016/tf

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Magister Doktor Christoph FIDI, geboren am 16.01.1976 (sechzehnten Jänner neunzehnhundertsechundsiebzig), Johannesgasse 16, A-1010 Wien, wird bestätigt. -----
Wien, am 11.05.2016 (elften Mai zweitausendsechzehn). -----



Nadja Woschnak
Mag. Nadja Woschnak

DAUERSUBSTITUTIN DES
ÖFFENTLICHEN NOTARS
MAG. MARK HOLOUBEK
IN WIEN-MEIDLING

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem § 14 TP 13 GebG idF
BGBl II 191/2011 entrichtet

B.R.Z.: 342/2016/tf

Es wird bestätigt, dass Frau Doktor Julija RUL, geboren am 24.12.1965 (vierundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertfünfundsechzig), Ortliebasse 9/2/6, A-1170 Wien und Herr Doktor Goran RUL, geboren am 03.12.1964 (dritten Dezember neunzehnhundertvierundsechzig), Ortliebasse 9/2/6, A-1170 Wien, ihre am 28.04.2016 (achtundzwanzigsten April zweitausendsechzehn) geleisteten Unterschriften vor mir als echt anerkannt haben. -----
Wien, am 12.05.2016 (zwölften Mai zweitausendsechzehn). -----



Nadja Woschnak
Mag. Nadja Woschnak

DAUERSUBSTITUTIN DES
ÖFFENTLICHEN NOTARS
MAG. MARK HOLOUBEK
IN WIEN-MEIDLING



Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Z.: 358/2016/tf

Die Echtheit der Firmazeichnungen -----

a) des Herrn **Diplom-Ingenieur Martin KLADENSKY**, geboren am 18.01.1974
(achtzehnten Jänner neunzehnhundertvierundsiebzig), Zaubertalstraße 44b, A-
4020 Linz, und -----

b) des Herrn **Andreas OTTENSCHLÄGER**, geboren am 07.05.1975 (siebenten Mai
neunzehnhundertfünfsiebzig), Weimarerstraße 99, A-1190 Wien, -----

je als Geschäftsführer für die **DEKLA Bauträger GmbH** mit dem Sitz in Wien und der
Geschäftsanschrift 1190 Wien, Weimarerstraße 99, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß Paragraph neunundachtzig a (§ 89a) der
Notariatsordnung auf Grund heute vorgenommener Einsichtnahme in das
automationsunterstützt geführte Firmenbuch der Republik Österreich, dass Herr
Diplom-Ingenieur Martin KLADENSKY und Herr Andreas OTTENSCHLÄGER am heutigen
Tage berechtigt sind, die unter **FN 387522k** eingetragene **DEKLA Bauträger GmbH** mit
dem Sitz in Wien, gemeinsam rechtsverbindlich zu vertreten. -----

Wien, am 18.05.2016 (achtzehnten Mai zweitausendsechzehn). -----



Nadja Woschniak
Mag. Nadja Woschniak
DAUERSUBSTITUTIN DES
ÖFFENTLICHEN NOTARS
MAG. MARK HOLOUBEK
IN WIEN-MEIDLING



**Berichtigung zur Tabelle Wohnungseigentum
1180 Wien, Peter-Jordan-Straße 149
EZ 2587, Grundbuch 01514 Währing**

I Name, Geburts- datum, FN	II Top Nr.	I	III Abstellplatz für KFZ	IV bisherige Mindestanteile für Wohnung in 6934 stel EPW: je Partner in 6934 stel	V Nutzwerte in 6916 stel Anteile für Wohnung EPW: je Partner in 6916 stel	VI bisherige Mindestanteile für Abstellplatz Kfz in 6934 stel EPW: je Partner in 6934 stel	VII Nutzwerte in 6916 stel Anteile für Abstellplatz Kfz EPW: je Partner in 6916 stel
1 Mag. Birgit Beck geb. 2.9.1972	W1	Wohnung mit Terrasse Gartenanteil 149/1 Einlagerungsraum 149/1		322	316		
2 Mag. Birgit Beck geb. 2.9.1972			P13			16	16
3 Dr. Bettina Frühwirth geb. 13.09.1967 Dr. Thomas Frühwirth geb. 24.08.1967	W2	Wohnung mit 2 Terrassen Gartenanteil 149/2 Einlagerungsraum 149/2		je 255	je 258		
4 Dr. Bettina Frühwirth geb. 13.09.1967 Dr. Thomas Frühwirth geb. 24.08.1967			P5			je 8	je 8
5 Dr. Bettina Frühwirth geb. 13.09.1967 Dr. Thomas Frühwirth geb. 24.08.1967			P6			je 8	je 8

6	Dr. Bettina Frühwirth geb. 13.09.1967 Dr. Thomas Frühwirth geb. 24.08.1967			M1				je 5	je 5
7	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k	W3	Wohnung mit 2 Balkonen Einlagerungsraum 149/3		256	264			
8	Mag. Kurt Sumhammer geb. 19.5.1964	W4	Wohnung mit Balkon Einlagerungsraum 149/4		138	136			
9	Mag. Kurt Sumhammer geb. 19.5.1964			P3				16	16
10	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k	W5	Wohnung mit 2 Balkonen Einlagerungsraum 149/5		310	308			
11	Dr. Julija Rul geb. 24.12.1965 Dr. Goran Rul geb. 03.12.1964	W6	Wohnung mit 2 Balkonen Einlagerungsraum 149/6		je 128	je 132			
12	Dr. Julija Rul geb. 24.12.1965 Dr. Goran Rul geb. 03.12.1964			P14				je 8	je 8
13	Herta Pagger geb. 27.2.1957 DI Dr. Ernst Pagger geb. 19.6.1955	W7	Wohnung mit Balkon Einlagerungsraum 149/7		je 67	je 66			
14	Herta Pagger geb. 27.2.1957 DI Dr. Ernst Pagger geb. 19.6.1955			P2				je 9	je 9
15	Ponte Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs GmbH FN 395615m	W8	Wohnung mit 2 Balkonen Einlagerungsraum 149/8		300	278			

16	Ponte Immobilien Entwicklungs- und Verwertungs GmbH FN 395615m			P4				16	16
17	Dr. Michael Gschwantler geb. 16.4.1963	W9	Wohnung mit 2 Terrassen Einlagerungsraum 149/9		314	314			
18	Dr. Michael Gschwantler geb. 16.4.1963			P11				16	16
19	Dr. Michael Gschwantler geb. 16.4.1963			P12				16	16
20	MBP Immobilien GmbH FN 325149k	W10	Wohnung mit 2 Terrassen Gartenanteil 149/3 Einlagerungsraum 149/10		424	420			
21	MBP Immobilien GmbH FN 325149k			P7				22	18
22	MBP Immobilien GmbH FN 325149k			P8				16	20
23	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k	W11	Wohnung mit 2 Terrassen Einlagerungsraum 149/11 Einlagerungsraum 149/12		506	514			
24	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k			P1				18	18
25	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k			P9				16	16
26	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k			P10				16	16

EPW = Eigentümerpartnerwohnungsseigentum unter Verb. gem. § 5 und § 13 WEG 2002

Win, 24.6.2016 Dr. Gschwantler für 16.1.76

**Berichtigung zur Tabelle Wohnungseigentum
1180 Wien, Peter-Jordan-Straße 151
EZ 2587, Grundbuch 01514 Währing**

	I Name, Geburtsdatum, FN	II Top Nr.	III Abstell platz für KFZ	IV bisherige Mindestanteile für Wohnung in 6934 stel EPW: je Partner in 6934 stel	V Nutzwerte in 6916 stel Anteile für Wohnung EPW: je Partner in 6916 stel	VI bisherige Mindestanteile für Abstellplatz Kfz in 6934 stel EPW: je Partner in 6934 stel	VII Nutzwerte in 6916 stel Anteile für Abstellplatz Kfz EPW: je Partner in 6916 stel
1	Elissavet Kalpaxoglou geb. 13.7.1964 Mag. Christoph Vavrik geb. 02.05.1961	W1/2		je 344	je 342		
2	Elissavet Kalpaxoglou geb. 13.7.1964 Mag. Christoph Vavrik geb. 02.05.1961		P13			je 8	je 8
3	Elissavet Kalpaxoglou geb. 13.7.1964 Mag. Christoph Vavrik geb. 02.05.1961		P14			je 8	je 8
4	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k	W3		242	246		
5	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k	W4		130	128		

6	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k	W5	Wohnung mit 2 Balkonen Einlagerungsraum 151/5		266	266		
7	DI Wolfgang Zielke geb. 27.08.1946	W6	Wohnung mit 2 Balkonen Einlagerungsraum 151/6		240	246		
8	DI Wolfgang Zielke geb. 27.08.1946			P4			16	16
9	Herwig Petschenig geb. 01.01.1952 Meire Petschenig geb. 13.05.1956	W7	Wohnung mit Balkon Einlagerungsraum 151/7		je 63	je 62		
10	Herwig Petschenig geb. 01.01.1952 Meire Petschenig geb. 13.05.1956			P7			je 8	je 8
11	Herwig Petschenig geb. 01.01.1952 Meire Petschenig geb. 13.05.1956			P8			je 8	je 8
12	Mag. Ingrid Schetelig geb. 12.08.1953 Dr. Peter Schetelig geb. 06.01.1946	W8	Wohnung mit 2 Balkonen Einlagerungsraum 151/8		je 126	je 125		
13	Mag. Ingrid Schetelig geb. 12.08.1953 Dr. Peter Schetelig geb. 06.01.1946			P10			je 8	je 8
14	Maja Gruber geb. 2.3.1949	W9	Wohnung mit 2 Terrassen Einlagerungsraum 151/9		292	274		
15	Maja Gruber geb. 2.3.1949			P9			16	16
16	Guillaume Bertrand Scheuer geb. 20.12.1963 Mag. Farin Scheurer geb. 15.06.1969	W10	Wohnung mit 2 Terrassen Einlagerungsraum 151/10		je 151	je 155		

17	Guillaume Bertrand Scheuer geb. 20.12.1963 Mag. Farin Scheurer geb. 15.06.1969				P5				je 8	je 8
18	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k	W11	Wohnung mit 2 Terrassen Einlagerungsraum 151/11	458		458				
19	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k				P1				16	16
20	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k				P2				16	16
21	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k				P3				16	16
22	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k				P6				16	16
23	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k				P11				16	16
24	DEKLA Bauträger GmbH FN 387522k				P12				16	16

EPW = Eigentümerpartnerwohneigentum unter Verb. gem. § 5 und § 13 WEG 2002

Wien, 24.6.2016

Dr. *[Signature]*
16.7.76

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Z.: 477/2016/ph

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Magister Doktor Christoph FIDI**, geboren am 16.01.1976 (sechzehnten Jänner neunzehnhundertsechundsiebzig), Bartensteingasse 16/6, A-1010 Wien, wird bestätigt.-----
Wien, am 24.06.2016 (vierundzwanzigsten Juni zweitausendsechzehn).-----




Mag. Benedikt Straßer
DAUERSUBSTITUT DES
ÖFFENTLICHEN NOTARS
MAG. MARK HOLOUBEK
IN WIEN-MEIDLING

