

GZ 10 E 68/21z (Beitritt GZ 10 E 67/23f)

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



**GB 01305 Meidling, EZ 1011,
1120 Wien, Ruckergasse 2 ident Schönbrunner Straße 273**

Verkehrswert von W 11 (BLNR 3) bestandfrei rd. € 227.000,-
Verkehrswert von W 11 (BLNR 3) unbefr. vermietet rd. € 102.000,-

Auftraggeber/in: Bezirksgericht Meidling, Caroline Homan, LL.M.
Schönbrunner Straße 222-228, 1120 Wien

Objekttyp: Eigentumswohnung
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung

Stichtag: 10.04.2025 (Tag der 2. Befundaufnahme)
Datum: 24.10.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung	4
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung	4
1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung	7
1.3. Grundlagen (Literatur, Quellen etc.)	11
2. BEFUND	12
2.1. Lage der Liegenschaft	12
2.2. Lärmimmissionen	16
2.3. Grundbuchsstand, Rechte und Lasten, Wohnungseigentum	17
2.4. Flächenwidmung, Bebauung & Katasterplan	19
2.5. Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise)	19
2.6. Liegenschaft – Grundstücke und Gebäude	20
2.7. Wohnung W 11	21
2.8. Bestandsituation	23
2.9. Betriebskosten, Reparaturrücklage & Reparaturvorschau	24
3. METHODIK	25
3.1. Allgemeines	25
3.2. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG)	25
3.3. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)	27
3.4. Sachwertverfahren (gem. § 6 LBG)	30
4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	33
4.1. Beurteilung	33
4.1.1. Lage und Allgemeinteile	33
4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert	33
4.3. Sachwertverfahren	34
4.3.1. Herstellungskosten	34
4.3.2. Fertigstellungskosten	36
4.3.3. Restnutzungsdauer	36
4.3.4. Alterswertminderung	36
4.4. Ertragswertverfahren	37
4.4.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag	37
4.4.2. Bewirtschaftungskosten	38
4.4.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)	38
4.4.4. Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer (RND)	39
4.4.5. Vervielfältiger	39
4.5. Rechte und Lasten	39
4.6. Marktanpassung	41
5. GUTACHTEN	45
5.1. Verkehrswert von W 11 (bestandfrei)	45
5.2. Verkehrswert von W 11 (unbefristet vermietet)	45
6. ANLAGEN	47
6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)	47
6.2. Fotos	49
6.3. Pläne (auszugsweise)	58
6.4. Bescheide (auszugsweise)	65
6.5. Nutzwertgutachten (auszugsweise)	74
6.6. Mietvertrag	80
6.7. Energieausweis	85

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der B-LNr 3, 57/1570 Anteile, verbunden mit WE an W 11 auf der Liegenschaft, EZ 1011, GB 01305 Meidling, an der Adresse, 1120 Wien, Ruckergasse 2 ident mit Schönbrunner Straße 273, zum Zweck der Zwangsversteigerung.

Gem. Note des Gerichts vom 13.08.2025 soll der Verkehrswert der ggst. Wohnung auftragsgemäß unter der Annahme von Bestandfreiheit bzw. unter Zugrundelegung der konkreten Vermietung und des vorliegenden Mietvertrages (zweifache Bewertung) ermittelt werden.

KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling
BEZIRKSGERICHT Meidling

EINLAGEZAHL 1011

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 3 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 896/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.670		GST-Fläche	640	
		Bauf.(10)	586	
		Bauf.(20)	52	
		Sonst(10)	2	Ruckergasse 2 Schönbrunner Straße 273

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** B *****

3 ANTEIL: 57/1570

Önder Kayahan

GEB: 1987-03-01 ADR: Schönbrunner Straße 273/11, Wien 1120

c 1671/1972 1999/2013 Wohnungseigentum an Wohnung Top 11 mit
Kellerabteil Top 11

h 1999/2013 Berichtigung des Wohnungseigentums

j 2256/2021 Einantwortungsbeschluss 2021-06-09 Eigentumsrecht

Auftraggeber/in ist das Bezirksgericht Meidling, Caroline Homan, LL.M. in 1120 Wien, Schönbrunner Straße 222-228.

Bewertungsstichtag ist der 10.04.2025 (Tag der Befundaufnahme).

1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung

1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

Allgemeines

Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen sowie der örtlichen Begehungen/Befundaufnahmen am 24.01.2025 und am 10.04.2025 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Die Wohnung sowie die Allgemeinteile und der Keller wurden besichtigt.

Bauakteinsicht

In den Bauakt und in den Überwachungsakt der ggst. Liegenschaft wurde Einsicht genommen. Hinsichtlich der ggst. Wohnung liegen keine offenen Bauvorhaben vor.

Grundstücksflächen, Nutzflächen, Flächen

Die Fläche des Grundstücks wird dem Grundbuch entnommen. Lt. Nutzwertgutachten vom 12.07.2010 verfügt die Wohnung W11 über eine Wohnnutzfläche von 62,45m². Die in natura im Rahmen der Befundaufnahme vorgefundene innere Raumeinteilung weicht etwas vom Planstand (Konsens) ab. *Das vordere Kabinett wurde zugunsten einer kleinen Gangfläche zur separaten Erschließung der beiden Zimmer verkleinert. Eine Bauanzeige zur gegenständlichen Raumänderung liegt nicht vor. Da diese abweichenden Veränderungen hinsichtlich der Nutzfläche als vernachlässigbar angesehen werden können, wird der ggst. Bewertung die Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten (= Grundbuchstand) zugrunde gelegt.*

Der ggst. Wohnung ist auch ein Kellerabteil (Wohnungszubehör) mit einer Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten von 2,57m² zugeordnet. *Im Zuge der Besichtigung wurde vor Ort ein, vom Konsensplan lagemäßig abweichendes, Kellerabteil mit der Nummer 11 vorgefunden, welches eine Fläche von rd. 4,20 m² aufweist. Eine Auskunft, wann und aus welchem Grund die Kellerabteile getauscht wurden, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Aus Vorsichtsgründen wird der ggst. Bewertung die geringere Nutzfläche gem. Grundbuchstand (Nutzwertgutachten) iHv. 2,57 m² zugrunde gelegt.*



Kellerabteil zu Top W11

Eine gesonderte Vermessung, d.h. Nachmessungen der Längenmaße, der Raumhöhen, der Gebäudehöhen und der (Nutz-) Flächen wurden seitens des Sachverständigen – sofern dies nicht

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

explizit angegeben wurde - nicht durchgeführt. Sollten die angegebenen Maße nicht mit den tatsächlichen Maßen ident sein, verändern sich die Werte sinngemäß.

Digitaler Kataster

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

Anschlüsse, Haustechnik

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

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

Erhaltungszustand

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

Die ggst. Wohnung wurde zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in einem unfertigen Zustand vorgefunden (nicht fertig gestellte Umbau-/Sanierungsarbeiten).

Bestandsituation/Nutzung

Dem gef. SV liegt für die ggst. Wohnung W11 ein (unbefristeter) Mietvertrag vor. Der Mieter war bei den Befundaufnahmen nicht anwesend und wurden die seitens des gef. SV beim Mieter bzw. beim Verpflichteten angeforderten Informationen/Unterlagen nicht übermittelt. Ebenso wenig ist der Verpflichtete der, seitens des Gerichtes aufgetragenen Äußerung nachgekommen.

Auftragsgemäß soll die Bewertung unter der Annahme der Bestandfreiheit bzw. unter Zugrundelegung des vorliegenden (unbefristeten) Mietvertrages erfolgen(→ siehe Anhang).

Wohnhaus-Wiederaufbaufonds

Der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds hat mit Bewilligungsbescheid vom 15. Oktober 1951, ZI. 232.739-111-14/1949, für die Wiederherstellung des Hauses 1120 Wien, Ruckergasse 2/ Schönbrunner Straße 273, EZ1011, KG01305 Meidling, ein Darlehen in Höhe von ATS739.000,-- zugesichert. Mit Endbescheid vom 02. Juli 1953, ZI. 231.100-11/14/53, wurde dieses Darlehen endgültig mit einem Betrag von ATS752.360,-- festgesetzt.

Der, auf die dem Herrn Önder Kayahan gehörigen 57/1570 Anteile, der oben genannten. Liegenschaft, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 11 mit Kellerabteil Top 11 im oben genannten Hausuntrennbar verbunden ist, entfallende Darlehensteilbetrag, wurde bereits von einem Voreigentümer unter Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987, BGBl.Nr. 340/1987 getilgt.

Am 22. März 1988 wurde der ermäßigte Betrag überwiesen und am 30. Juni 1988 langte die letzte, fällig gewesene Tilgungsrate im Wege der Hausverwaltung ein, sodass das Darlehen für diese Wohnung mit diesem Tag gänzlich getilgt war.

Altlasten/Kontamination

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

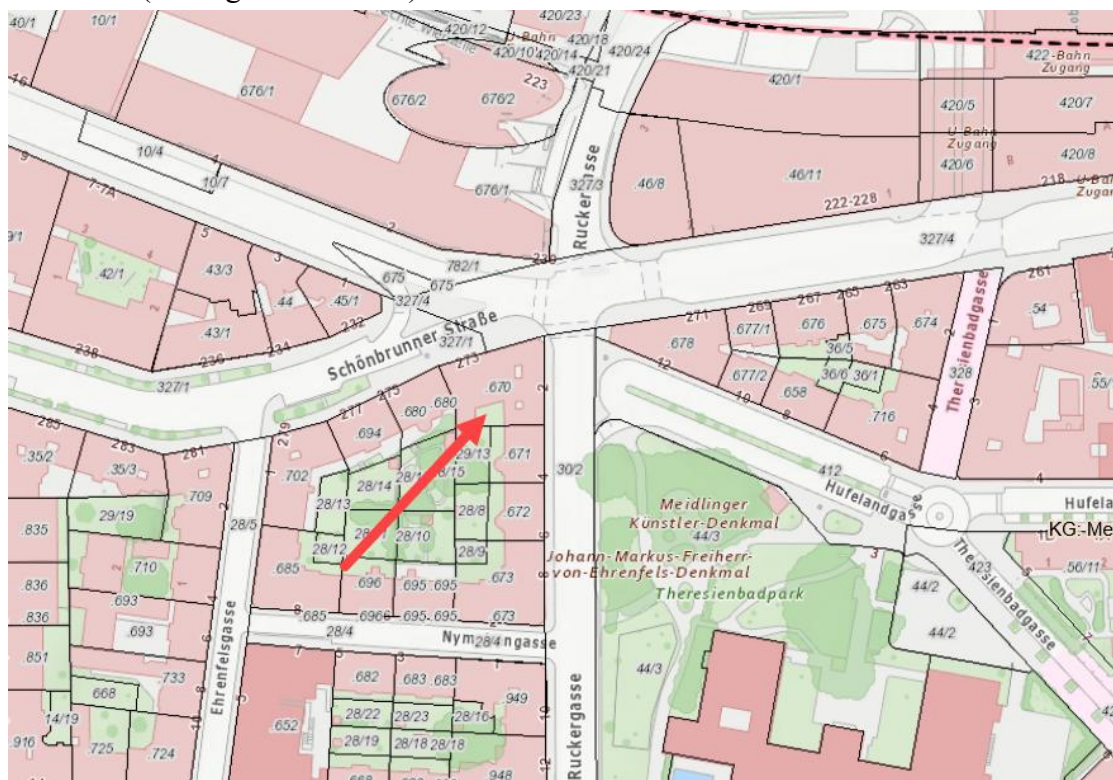
Auf dem Altlastenportal wird Folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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

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

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaften oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Die gegenständlichen Liegenschaften sind nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfrage 17.04.2025).



Auszug 17.04.2025 (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.	Flächentyp	Status
	 Altlast	 erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet
	 Altablagerung	 beurteilt "keine Altlast"
	 Altstandort	 Altlast vorgeschlagen
		 Altlast
		 Altlastenmaßnahmen abgeschlossen

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

1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen. *Für die ggst. Liegenschaft wurde ein Energieausweis am 22.09.2022 erstellt. Der spezifische Heizwärmebedarf für das Wohngebäude beträgt 115,6 kWh/m²a und entspricht dies der Energieeffizienzklasse D.*

Geldwerte Rechte & Lasten

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

Außerbücherliche Rechte & Lasten

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

Fahrnisse, Inventar

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet.

Rundungsdifferenzen

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

ÖNORM B 1300/B 1301

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

ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

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

Haftung gegenüber Dritten

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

Gutachtensmängel

Mängel sind bei sonstigem Ausschluss von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen sowie von Ansprüchen aus einem Irrtum über die Mängelfreiheit binnen 14 Tagen nach Entdeckung gegenüber dem Sachverständigen schriftlich zu rügen.

Gewährleistung

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

Haftpflichtversicherung

Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,-- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt. Abweichend von der dreijährigen Verjährungsfrist nach §1489 ABGB wird eine Verjährungsfrist von sechs Monaten vereinbart, sodass innerhalb dieser verkürzten Verjährungsfrist der Auftraggeber Ansprüche gegen den Sachverständigen geltend zu machen hat.

Die Richtigkeit dieses Gutachtens gilt als vom Auftraggeber vorbehaltlos abgenommen, wenn der Auftraggeber die Leistung nicht gegenüber dem Sachverständigen innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Übergabe schriftlich beanstandet.

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

Mathematische Exaktheit

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

Kurzfristiger Verkauf

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

Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß §2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbareren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktconforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Umsatzsteuer - Verkehrswert

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

Umsatzsteuer - Vermietung

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

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

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

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Die Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens über den Verwendungszweck hinaus oder die Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Exekutionsverfahren) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme von Verfahrensbeteiligten bzw. der Veröffentlichung in der Ediktsdatei) ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

1.3. Grundlagen (Literatur, Quellen etc.)

Grundlagen

- 1. Befundaufnahme am 24.01.2025; von 9⁰⁰ bis 9³⁰, Wohnung versperrt:
Philipp Toth, LL.M., für BV
Yasmin Topolanek, für BV
Mag. Georg Strafella, SV
DI Tina-Maria Klug, MA des SV
- 2. Befundaufnahme am 10.04.2025; von 11⁰⁰ bis 12⁰⁰; anwesend:
Eda Kiribrahim, Gerichtsvollzieherin
Schlosser & Zeugen
Philipp Toth, LL.M., für BV
Yasmin Topolanek, für BV
Mag. Georg Strafella, SV
DI Tina-Maria Klug, MA des SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), Mietrechtsgesetz (MRG), etc.
- Recherche und Bauakteinsicht bei der zuständigen Baubehörde
- Wiener Bauordnung, in der derzeit gültigen Fassung
- Flächenwidmung, Bebauungsplan und Katasterplan
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Recherchen bei der MONREAL Immobilienmanagement GmbH, Schwindgasse 6/1. Stock, Tel: 01 5339680, E-Mail: office@monreal.at

Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog, 2006
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Karascheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019, 03/2022
- ÖNÖRM B 1802-1, 2022
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022

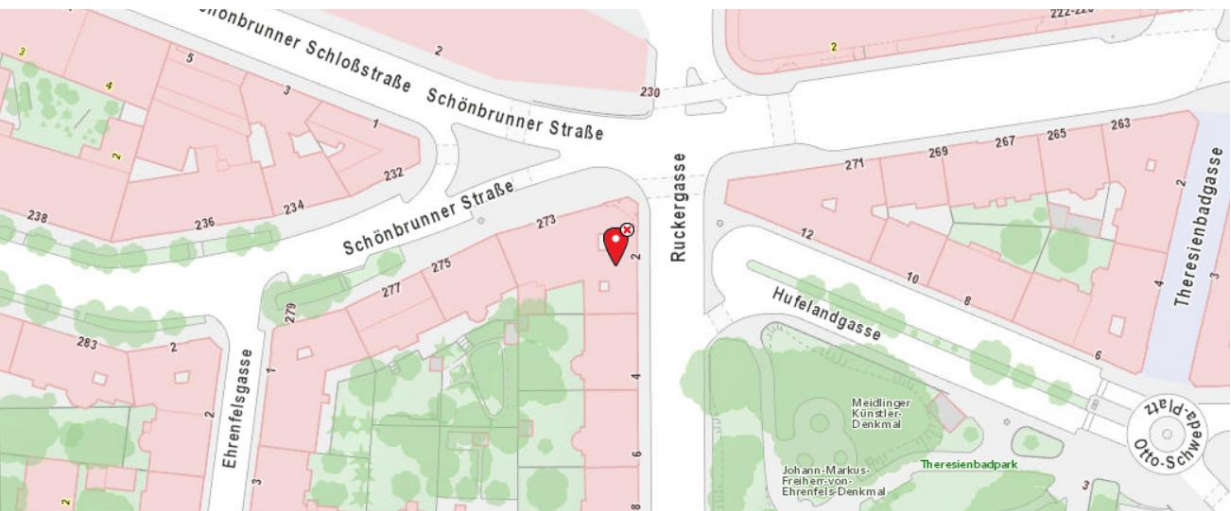
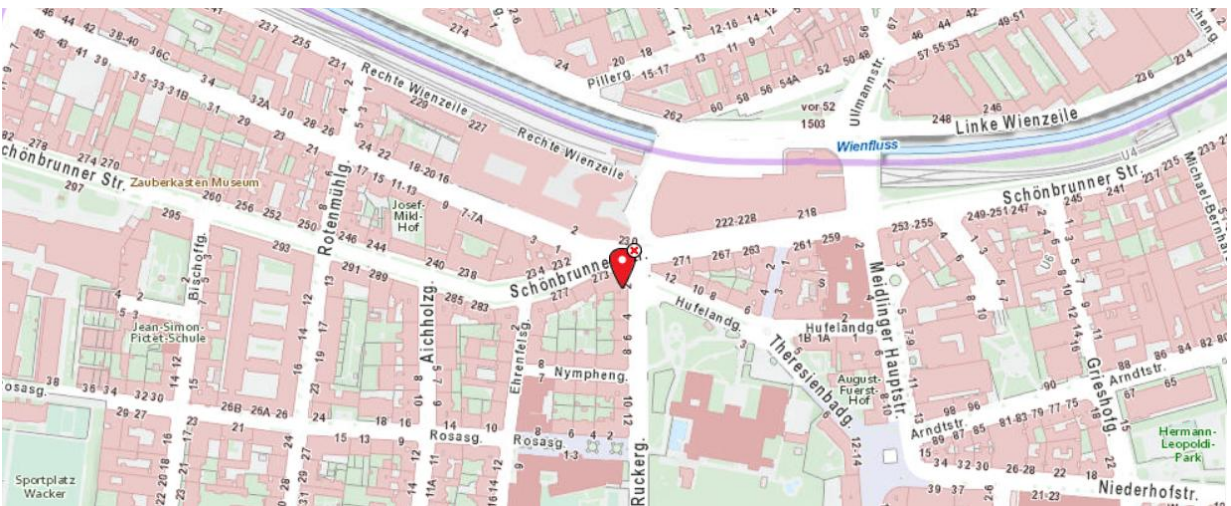
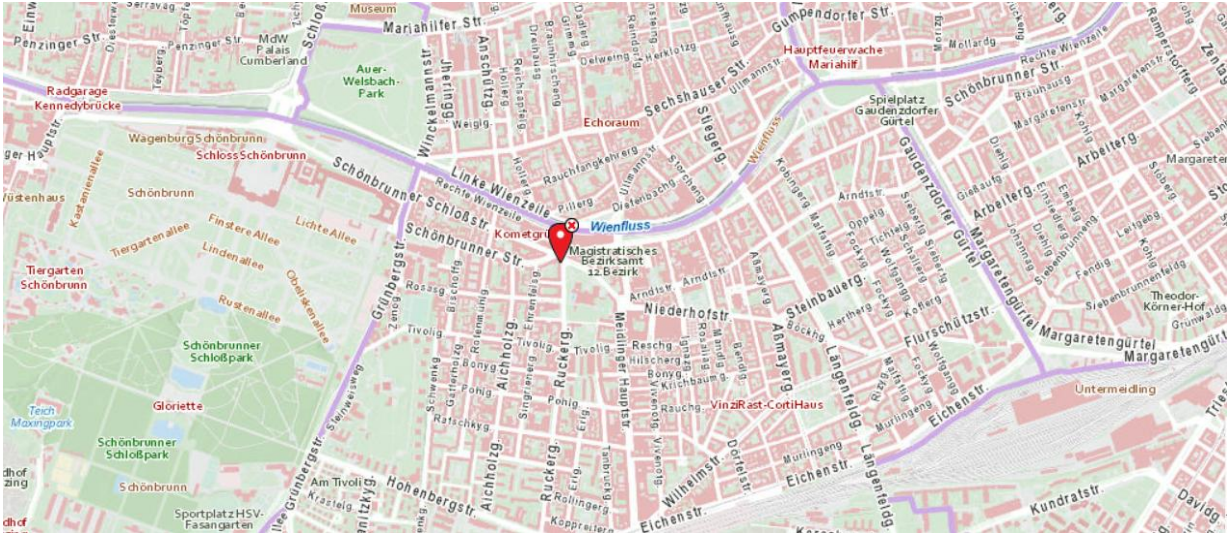
Sonstige Quellen, Marktberichte

- OIB Richtlinien online www.oib.or.at
- Lärmkarte auf www.laerminfo.at
- Adressortungssystem und Orthofotos auf www.wien.gv.at/stadtplan, www.maps.google.at,
- Statistische Werte auf www.statistik.at, Statistik Austria
- geographischen Informationssystem Altlasten auf www.umweltbundesamt.at
- Immobilienplattformen u.a. www.immobilien.net, www.willhaben.at
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- ÖROK
- Eigene Systembibliothek & Immobiliendatenbank

2. BEFUND

2.1. Lage der Liegenschaft

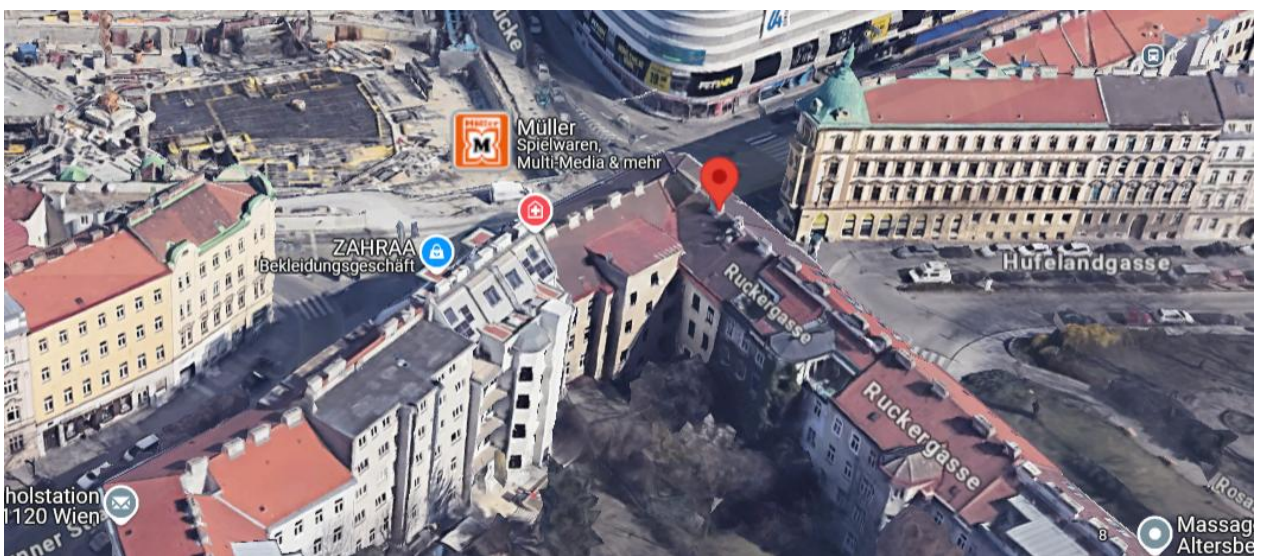
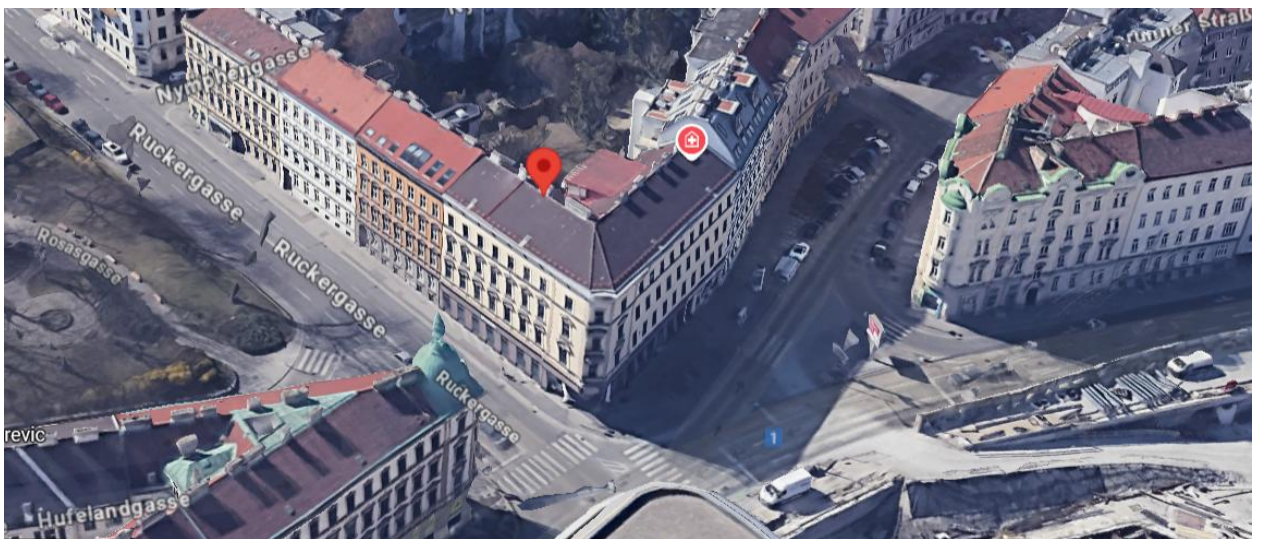
Die ggst. Liegenschaft liegt an der Adresse 1120 Wien, Ruckergasse 2/Schönbrunner Straße 273.



Quelle: Stadtplan auf wien.gv.at

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

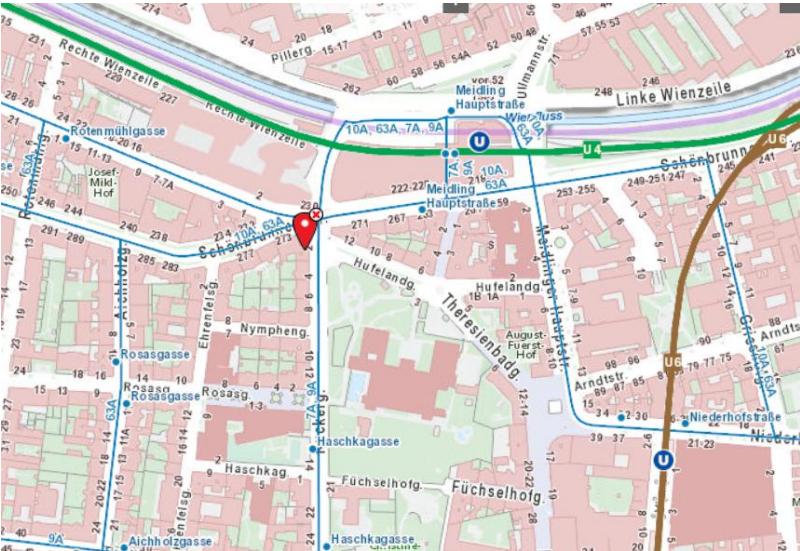


Quelle: google.at/maps

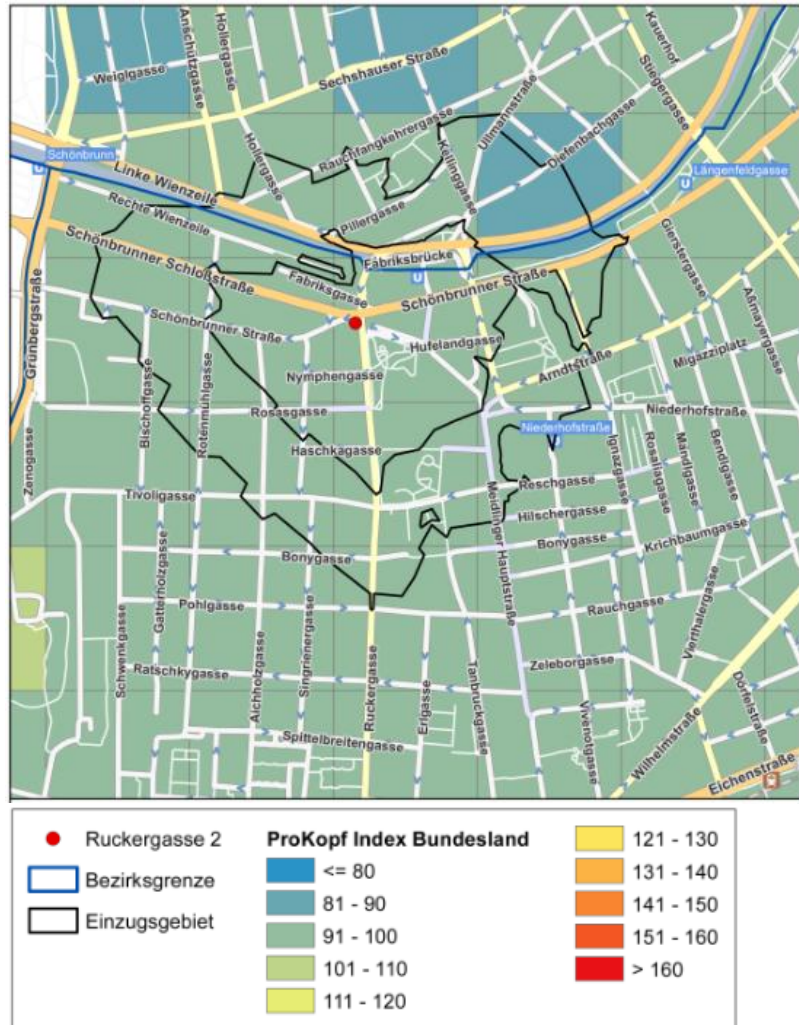
Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die Lage einer Liegenschaft wird u. a. nach folgenden Kriterien bemessen:

Kriterium	Erfüllungsgrad
<p>Verkehrstechnische Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln</p>	<p><u>Autobus:</u> Linien 7A, 9A, 10A, 63A (Haltestelle „Meidling Hauptstraße“) in rd. 130 m bzw. 180 m Entfernung; <u>U-Bahn:</u> Linie U4 (Station „Meidling Hauptstraße“) in rd. 130 m Entfernung, Linie U6 (Station „Niederhofstraße“) in rd. 500 m Entfernung; <u>Eisenbahn:</u> Westbahnhof in rd. 2,5 km Entfernung; Hauptbahnhof in rd. 5,0 km <u>Ø-Fahrzeit vom/ins Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 20 Min. (inkl. notwendiger Fußwege)</p>  <p>Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: https://www.wien.gv.at/stadtplan/)</p>
<p>Verkehrstechnische Erreichbarkeit mit Individualverkehr</p>	<p><u>großräumig:</u> von Westen kommend, z.B. über die Westautobahn (A1), Wientalstraße, Hietzinger Kai und Schönbrunner Schloss-Straße (B1); von Norden kommend z.B. über die Donauuferautobahn (A22), Nordbrücke, Gürtel (B221) und Linke Wienzeile (B1); von Süden kommend z.B. über die Trieser Straße (B17), Gürtel (B221) und Linke Wienzeile (B1); von der Innenstadt kommend z.B. über Linke Wienzeile (B1) erreichbar. <u>Einbahnen:</u> Die Schönbrunner Straße und Schönbrunner Schloss-Straße sind als Einbahn geführt, sowie westlich und südlich der ggst. Liegenschaft verkehrsberuhigte Einbahnstraßen mit Geschwindigkeitsbeschränkung (30 km/h) anschließen. Die Ruckergasse kann in beide Richtungen befahren werden. <u>Parkplatzsituation:</u> Die Umgebung der ggst. Liegenschaft befindet sich in einer flächendeckenden Kurzparkzone (Parkdauer 2h; Mo-Fr. 9-22 Uhr). Die Parkplatzsituation ist relativ angespannt. <u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 20 - 30 Minuten</p>
<p>Wohnlage</p>	<p>Die ggst. Liegenschaft befindet sich am nördlichen Rand des 12. Wiener Gemeindebezirks (Meidling), welcher mit einer Fläche von 8,16 km² außerhalb des Gürtels liegt. Ein Anteil</p>

von rd. 29% der Bezirksfläche entfällt auf verbaute Flächen, rd. 34% auf Verkehrsfläche und rd. 36% auf unbebaute Flächen und Gewässer. Die Bevölkerungsanzahl betrug per 01/2025 insgesamt 102.393 Personen. Seit 2001 weist die Bevölkerung wieder eine leicht steigende Tendenz auf. Der Anteil der ausländischen Bezirkseinwohner lag 2005 bei 20,2% (Wien: 18,7%). Die Kaufkraftkennziffer (2024) in der Umgebung liegt geringfügig unter dem Durchschnitt Wiens (100).



Quelle: Wirtschaftskammer Wien

Infrastruktur
(Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit, Sport, Kultur)

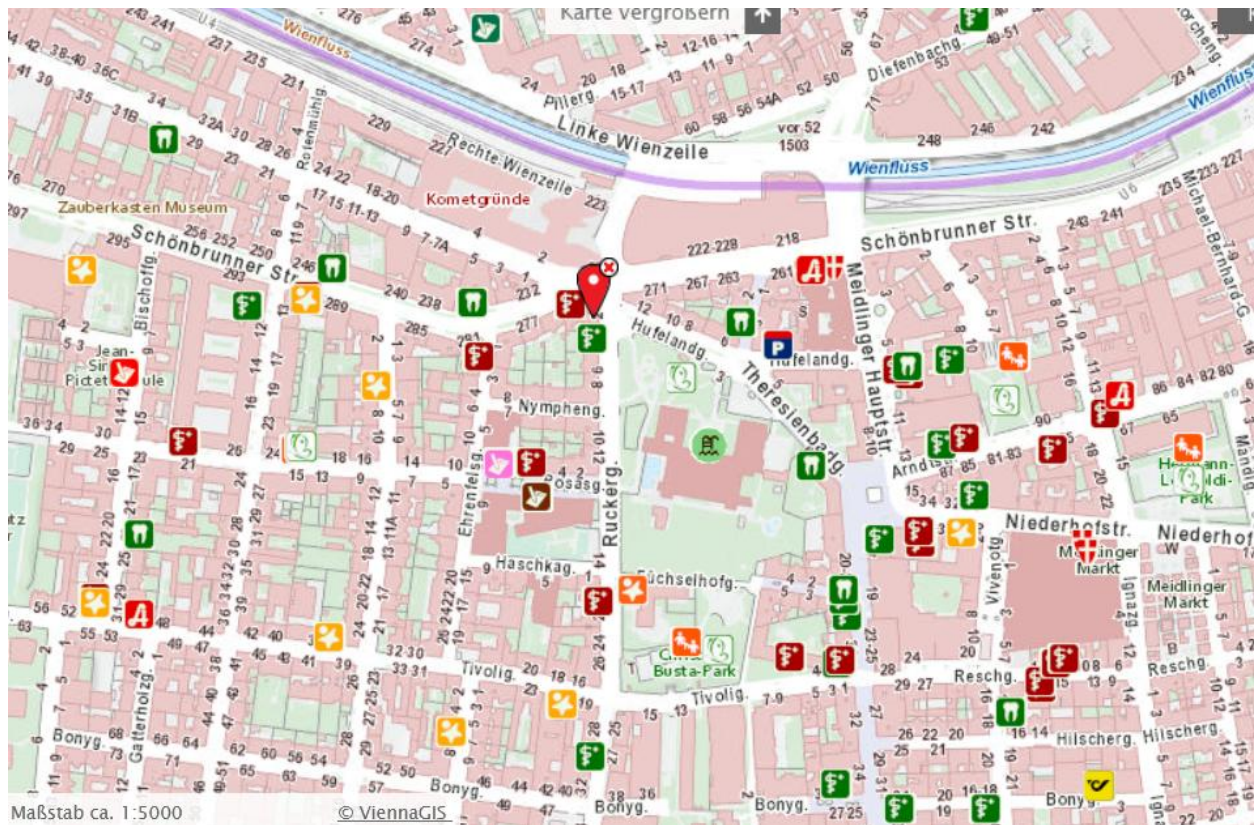
Nahversorgung: Die Einrichtungen der tägl. Nahversorgung befinden sich in fußläufiger Entfernung; z.B. Einkaufszentrum VioPlaza und Fußgängerzone Meidlinger Hauptstraße.

Kinderbetreuung/Schulen: Der Kindergarten in der Ruckergasse 21 ist in rd. 240 m erreichbar. Die VS „Jean Pictet“ in der Bischoffgasse 10 befindet sich in rd. 550 m und die VS Expositur in der Nymphengasse 7 in rd. 160 m Entfernung, die Mittelschule Singrienergasse 23 in rd. 700 m Entfernung, die AHS Rosagasse 1 in rd. 200 m Entfernung.

Freizeit: die nächstgelegene Parkanlage mit Spielplatz „Theresienpark“ mit dem Hallen-/Freibad „Theresienbad“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zur ggst. Liegenschaft. Im Umkreis von 500 m befinden sich zahlreiche Gastrobetriebe/-lokale (z.B. VioPlaza, Meidlinger Hauptstraße und Markt).

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Infrastrukturelle Einrichtungen in der Umgebung

Legende:

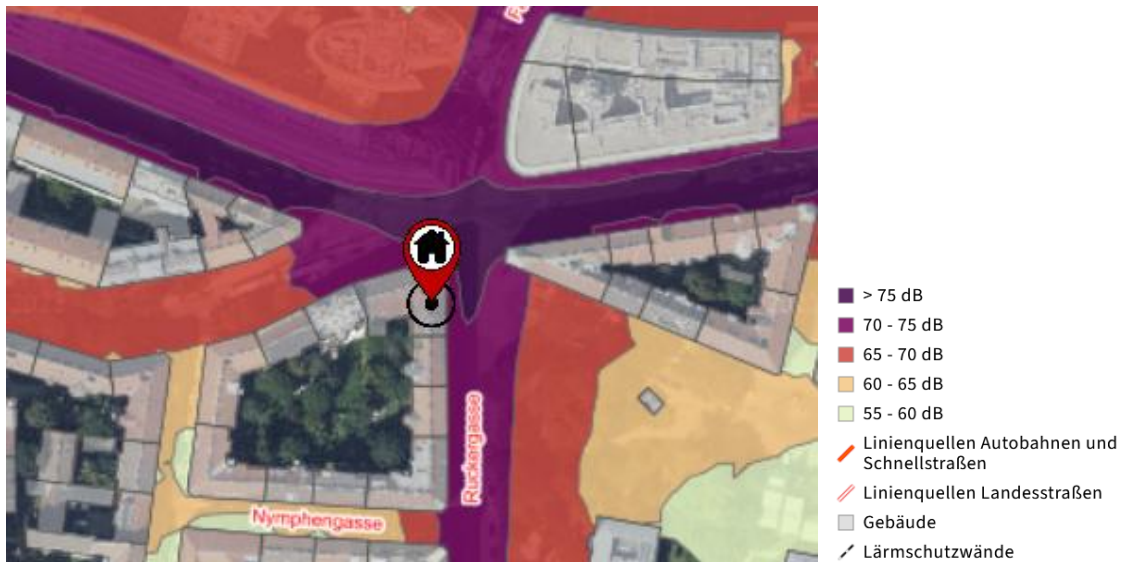
Sehenswürdigkeit	Bücherei	Allgemein höhere Schule
Museum	Kinderbetreuung	Technische Schule
Schwimmbad	Öffentlich	Kaufmännische Schule
Parkanlage	Privat	Humanberufliche Schule
Spielplatz	Musikschule Wien	Sonstige
Apotheke	Schulen	Universität
Arztin/Arzt	Volksschule	Volkshochschule
Zahnärztin/Zahnarzt	Neue Mittelschule/Hauptschule	
Krankenhaus	Polytechnische Schule	
	Berufsschule	

2.2. Lärmimmissionen

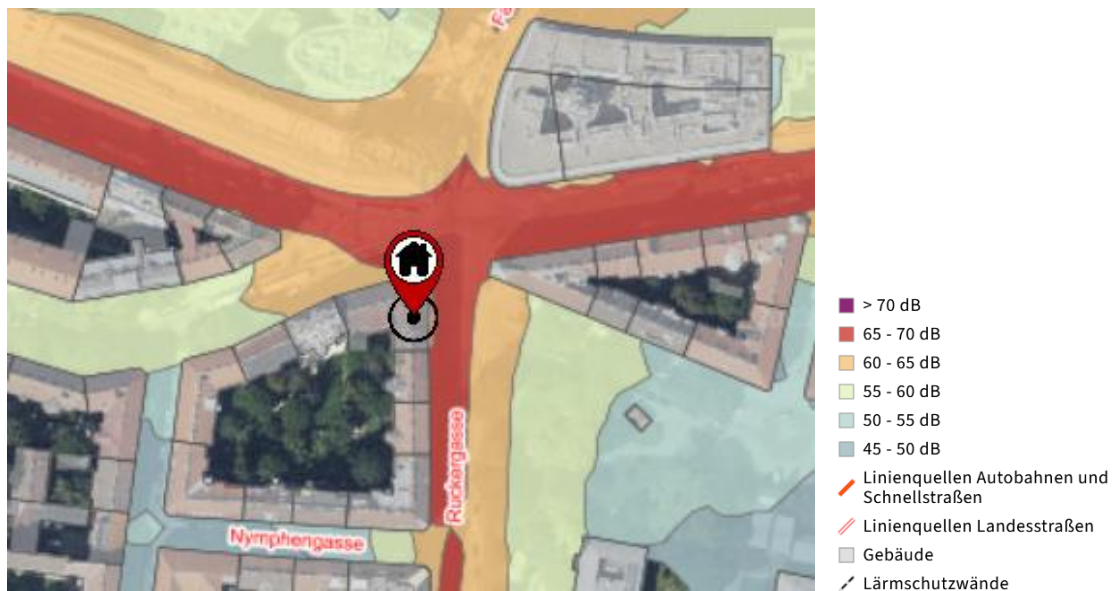
Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten liegt der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft über den Schwellenwerten für die Aktionsplanung (gemessen in 4 m Höhe¹).

Schwellenwerte für die Aktionsplanung*)		
	Tag-Abend-Nacht-Lärmindex	Nacht-Lärmindex
Straßenverkehr	60 dB	50 dB
Flugverkehr	65 dB	55 dB
Eisenbahnverkehr	70 dB	60 dB
Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten	55 dB	50 dB
*) gemäß Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung		

¹ In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB.



Straßenverkehr – 24h-Durchschnitt 4m Lärmindex in Dezibel (2022)



Straßenverkehr – Nachtwerte 4m Lärmindex in Dezibel (2022)

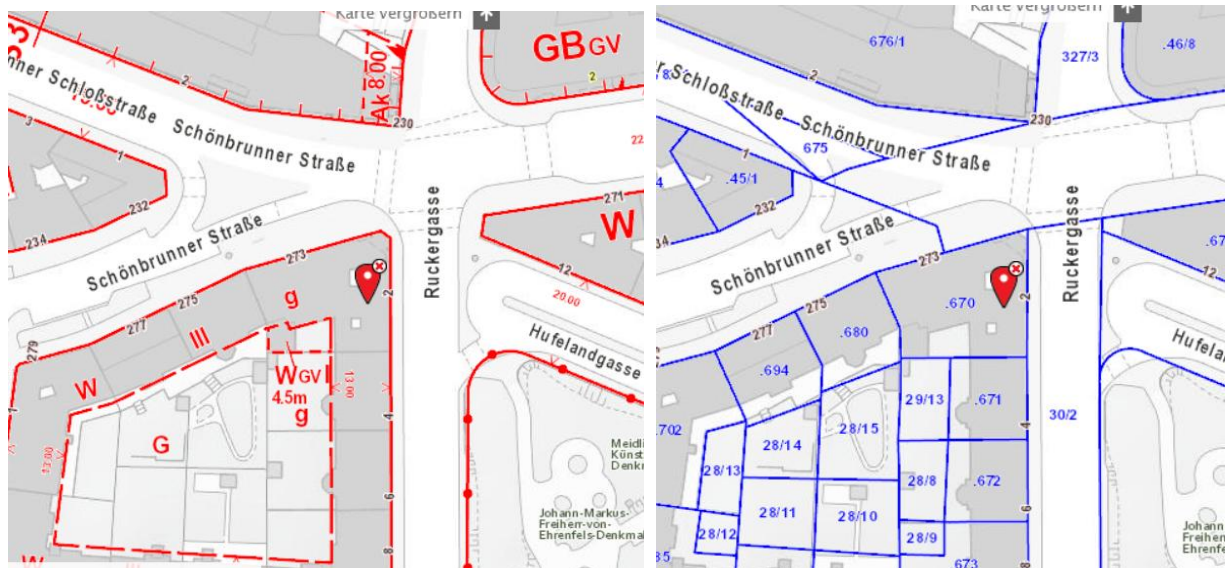
2.3. Grundbuchsstand, Rechte und Lasten, Wohnungseigentum

Grundbuch	01305 Meidling
BG	Meidling
EZ	1011
GST-NR	.670
GST-Fläche	640 m ²
Grundbücherlicher Eigentümer	B-LNr.3, 57/1570 Anteile; Önder Kayahan
Grundbücherliche Rechte und Lasten	A2-Blatt Keine Eintragung

Grundbücherliche Rechte und Lasten	<p>C-Blatt ***** C *****</p> <p>37 auf Anteil B-LNR 3 a 2251/2003 Pfandurkunde 2003-09-26 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 72.000,-- für Vereinigte Volksbanken Baden - Mödling - Liesing registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung b 1579/2023 Hypothekarklage (66 Cg 97/23d - LG für ZRS Wien) c 2138/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von - siehe C-LNR 64</p> <p>50 auf Anteil B-LNR 3 a 2497/2013 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 1100/13z)</p> <p>55 auf Anteil B-LNR 3 a 2350/2016 Pfandurkunde 2016-07-08 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 75.000,-- für Raiffeisenbank Kreuzenstein eGen (FN 53300h)</p> <p>57 auf Anteil B-LNR 3 a 3541/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 712/20s) b gelöscht</p> <p>58 auf Anteil B-LNR 3 a 846/2021 Zahlungsbefehl 2021-01-07 PFANDRECHT vollstr EUR 3.365,95 samt 4 % Z ab 2020-12-06, Kosten EUR 383,32 samt 4 % Z seit 2021-01-07, Antragskosten EUR 373,40 für Eigentümergemeinschaft EZ 1011 KG 01305 Meidling (4 E 712/21m) b 846/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 - siehe C-LNR 57</p> <p>60 auf Anteil B-LNR 3 a 82/2022 Rückstandsausweis 2022-01-10 PFANDRECHT vollstr. EUR 19.964,16 samt 338 % VZ aus EUR 16.693,56 ab 2022-01-10, Antragskosten EUR 445,-- für Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW) - Wien (4 E 97/22x) b 82/2022 Simultan haftende Liegenschaften EZ 1011 KG 01305 Meidling C-LNR 60 EZ 212 KG 01513 Untersievering C-LNR 139</p> <p>62 auf Anteil B-LNR 3 a 983/2022 Urteil 2020-11-30 PFANDRECHT vollstr. Kosten EUR 451,80 samt 4 % Z aus 02.02.2021, Kosten EUR 197,69, Antragskosten EUR 204,37, für Allianz Elementar Versicherungs- Aktiengesellschaft (FN 34004g) (3 E 8/22g) b 983/2022 Simultan haftende Liegenschaften EZ 1011 KG 01305 Meidling - C-LNR 62 EZ 212 KG 01513 Untersievering - C-LNR 141</p> <p>63 auf Anteil B-LNR 3 a 1304/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 3.700,-- samt 4 % Z aus EUR 3.700,-- seit 2021-07-20; Kosten EUR 3.685,92 samt 4 % Z seit 2022-11-22; Antragskosten EUR 446,14 für Österreichischer Automobil- Motorrad- und Touring Club (ZVR 730335108) (10 E 67/23f - Beitritt zu 10 E 68/21z)</p> <p>64 auf Anteil B-LNR 3 a 2138/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 30.640,05 samt 9,6 % Z ab 2023-06-21 vierteljährlich kapitalisiert; Kosten EUR 4.061,06 samt 4 % Z seit 2023-08-13; Antragskosten EUR 1.300,02 für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s) (10 E 103/23z - Beitritt zu 10 E 68/21z) b 2138/2023 Pfandrecht und Hypothekarklage siehe C-LNR 37</p> <p>65 auf Anteil B-LNR 3 a 385/2024 Rückstandsausweis 2024-02-19 PFANDRECHT vollstr EUR 9.625,04 samt 7,88 % Z aus EUR 7.480,32 ab 2024-01-20; Antragskosten EUR 320,-- für Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW)-Wien (4 E 501/24m) b 385/2024 Simultanhaftung mit EZ 212 KG 01513 Untersievering</p> <p>*****</p>
	Außerbücherliche Rechte und Lasten
Wohnungseigentum	<p>- Nutzwertgutachten, 12.07.2010</p> <p>- Gutachten wohnungseigentumstaugliche Obj., 07.03.2010</p> <p>- WE Vertrag vom 15.01.1985, Berichtigung zum WE Vertrag vom 15.03.2011 & Nachtrag zum WE Vertrag vom 23.01.2013</p>

2.4. Flächenwidmung, Bebauung & Katasterplan

Gem. gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien Plandokument 6941 (online) bestehen für die ggst. Liegenschaft die folgende Widmungs-/Bebauungsbestimmungen: Bauland Wohngebiet (W), Bauklasse III, geschlossene Bauweise für den Straßentrakt und Wohngebiet Geschäftsviertel (W GV), Bauklasse I, bis zu einer Gebäudehöhe von max. 4,5 m für den Hoftrakt.



Flächenwidmungs-, Bebaungs- und Katasterplan

2.5. Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise)

Folgende Bescheide/Bewilligungen & Pläne liegen im Bauakt der ggst. Liegenschaft auf:

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
24.02.1885	Einreichplan	Neubau Wohnhaus
28.07.1885 *	Auswechslungsplanung	Wohnhaus
28.07.1885	Kommissionsprotokoll	Wohnhaus Planwechsel
10.02.1948	Einreichplan	Wiederinstandsetzung Bombenschäden
21.04.1948	Baubewilligung	Wiederinstandsetzung Bombenschäden, Einbau Badzimmer und Abort
März 1950	Auswechslungsplanung	Wiederaufbau Haus
22.05.1950	Baubewilligung	Auswechslung Änderung Raumteilung
10.09.1952	Benützungsbewilligung	Wiederinstandsetzung Bombenschäden, Änderung Raumteilung
Nov. 1994	Einreichplan	Umbau Geschäftslokal, Änderung Raumteilung Einlagerungsräume
29.01.1996	Baubewilligung	Umbau Geschäftslokal, Änderung Raumteilung Einlagerungsräume
Sept. 1996	Bestandsplan	Umbau Geschäftslokal, Änderung Raumteilung Einlagerungsräume
28.01.1997	Benützungsbewilligung	Umbau Geschäftslokal, Änderung Raumteilung Einlagerungsräume
17.01.2009	Gutachterl. Stellungnahme	Aufzugseinbau
24.06.2010	Bauanzeigeplan	Einbau Personenaufzug
02.07.2010	Bauanzeigeplan	Einbau Personenaufzug
14.07.2010	Freigabeplan	Einbau Personenaufzug
27.12.2010	Gutachten	Abnahmeprüfung Personenaufzug
28.12.2010	Bauanzeige	Benützung Personenaufzug
08.06.2018	Bescheid	Gehsteigübernahme in die Erhaltung Stadt Wien

*) Stempel Baubehörde

Die im Überwachungsakt aufliegenden Unterlagen betreffen nicht das ggst. WE-Objekt.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2.6. Liegenschaft – Grundstücke und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 1011 mit dem GST .670 ist eine Eckliegenschaft, polygonal ausgestaltet und verfügt über eine Grundstücksfläche von insgesamt 640 m². Das Geländeniveau ist weitgehend eben. Auf der ggst. Liegenschaft befindet sich ein, in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts in Massivbauweise errichtetes Gründerzeit-Wohn-/Geschäftshaus, welches als Eckhaus über zwei Straßenfronten verfügt. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoß, vier Geschoße über Niveau (EG-3.OG) und einen Rohdachboden.

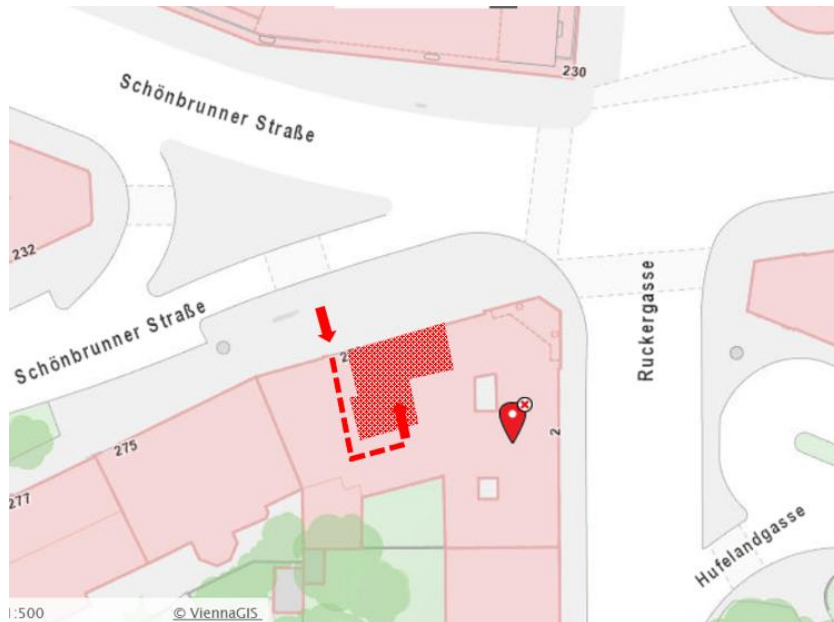
Ausstattung und Erhaltungszustand des ggst. Gebäudes (zum Stichtag)

Gewerke	Ausstattung/Zustand
Konstruktion	Massivbauweise
Dachform/-deckung	Satteldach, Ziegeldeckung; ordentlich
Dachrinnen	Saumrinnen und innenliegende Fallrohre; funktionstüchtig
Fassade/Außenputz	<u>Strassenfassade</u> : gegliederte Reibputzfassade (an der Ruckgasse reichhaltiger gegliedert als an der Schönbrunner Straße); <u>Hoffassaden</u> : ungegliederte Reibputzfassade; Zustand: durchschnittlich-ordentlich, Putzabplatzungen, sichtbare Ausbesserungen, aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich
Türen	<u>Hauseingang</u> : doppelflügelige Holzglasfüllungstür; gut
Fenster	Kunststoffisoliertglasfenster; Zustand: gut
Böden	Terrazzo, z.T. abgenutzt mit Rissen und Ausbesserungen; Zustand: durchschnittlich
Wände	Gemalt mit Latex-Anstrich bis etwa 150 cm; Zustand: gut
Decken	gemalt; Zustand: gut
Stiege	Stiege in Terrazzo (z.T. abgenutzt), Stabgeländer und Metallhandlauf lackiert; Zustand: ordentlich
Einlagerungsräume	Boden: Estrich; Wände/Decken gespachtelt (z.T. abgebröckelt, Sichtziegelwerk); Einlagerungsräume aus Stahllamellen mit Türen, Installationen auf Putz; Zustand: ordentlich-gut, z.T. aufsteigende Feuchtigkeit
Keller	Betonstiege, Wände z.T. in Sichtziegelwerk und z.T. verputzt und z.T. Beton, Decke Beton (z.T. Ziegelgewölbe), Boden Estrich; Zustand: ordentlich
Anschlüsse/Heizung	Alle notwendigen Ver-/Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und funktionstüchtig
Personenaufzug	Nachträglich errichteter Aufzug im Stiegenhaus mit Schacht in Pfosten-Riegel-Konstruktion mit Glaseinsätzen, Metall-Teleskoptüren; funktionstüchtig
Außenanlagen	Befestigte Oberfläche in Waschbeton-Platten und Dielen aus Holz bzw. WPC, unbefestigte Flächen mit Sträuchern, Einfriedung mit Ziegelmauer (z.T. Sichtziegelwerk, z.T. verputzt); Zustand: ordentlich

2.7. Wohnung W 11

Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung W11 befindet sich im 1.OG an der nordseitigen Straßenfassade zur Schönbrunner Straße. Insgesamt sind vier Fenster nach Norden hin ausgerichtet. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das zentrale Stiegenhaus. Ein Aufzug ist vorhanden (Aufzugstüre gegenüber der Wohnungszugangstüre von W11).



Lage im Gebäude (schematisch)

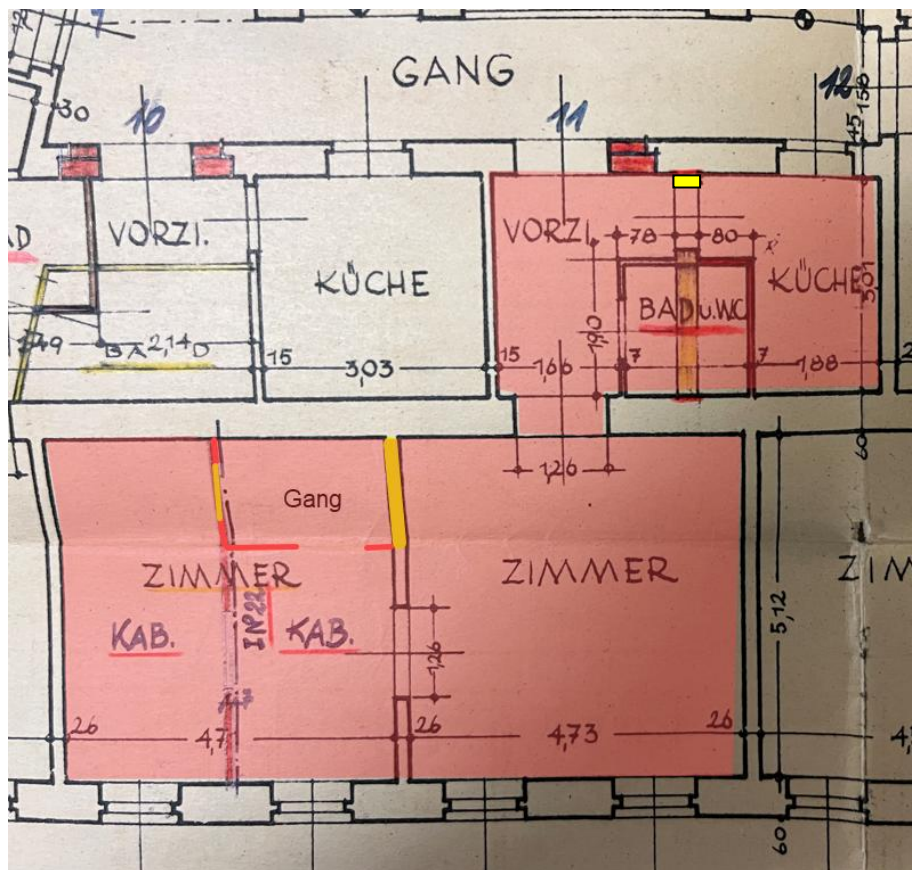
Größe und Konfiguration Top 11

Gem. Nutzwertgutachten weist die ggst. Wohnung eine Wohnnutzfläche von 62,45 m² auf und ist auch ein Kellerabteil im Ausmaß von rd. 2,57 m² (WE-Zubehör) vorhanden². Für die weitere Bewertung wird dieses mit einem Faktor von 0,15 gewichtet berücksichtigt. Die Nutzfläche teilt sich wie folgt auf:

Raum	Nutzfläche	Faktor	gew. Fläche
Vorzimmer	5,94 m ²	1,00	5,94 m ²
Bad&WC	3,01 m ²	1,00	3,01 m ²
Küche	6,99 m ²	1,00	6,99 m ²
Zimmer	23,93 m ²	1,00	23,93 m ²
Gang	2,71 m ²	1,00	2,71 m ²
Kabinett 1	8,46 m ²	1,00	8,46 m ²
Kabinett 2	11,41 m ²	1,00	11,41 m ²
Wohnnutzfläche gesamt	62,45 m²		62,45 m²
Kellerabteil	2,57 m ²	0,15	0,39 m ²
gewichtete Fläche			62,83 m²

² Siehe hierzu auch die Ausführungen gem. Prämissen unter Pkt. 1.2.1.

Die Konfiguration von Top 11 gestaltet sich wie folgt:



Grundriss W11 (von gef, SV ergänzt)

Ausstattung und Erhaltungszustand der ggst. Wohnung:

Raum	Ausstattung/Zustand
Vorraum/ Küche	<p>Wohnungseingangstür: Holztür in Holzzarge, Türblatt mit Einsatz in Ornamentglas und Stahlgitter (<i>Türblatt z.T. abgeschlagen</i>), Sicherheitsbalken, Oberlichte mit Ornamentglas und Stahlgitter; Laminat, Wände und Decke gemalt, Elektroverteiler und Stromzähler, Gaszähler, Lichtstrom; Zustand: z.T. ordentlich-sehr gut, z.T. unfertig, in Sanierung befindlich, <i>Wohnungseingangstür in mäßigen Zustand, Dosen für Elektroanschlüsse ohne Lichtschalter/Steckdose, Abdeckungen bei E-Verteiler fehlen</i></p> <p>offen, durch Wandsturz von der Decke getrennt, keine Tür eingebaut, Laminat, Wände und Decke gemalt, Lichtstrom, Küchenanschlüsse; Zustand: z.T. ordentlich-sehr gut, z.T. unfertig, in Sanierung befindlich, <i>Dosen für Elektroanschlüsse ohne Lichtschalter/Steckdose</i></p>
WC/Bad	<p>Holztür in Holzzarge, Fliesenboden, Wände gefliest/gemalt, Decke gemalt, WC mit Unterputz-Spülkasten (<i>ohne Klobrille und Bedienplatte</i>), Anschlüsse für Waschbecken und Dusche, Lichtstrom; Zustand: mäßig-durchschnittlich, unfertig, in Sanierung befindlich, <i>Öffnung für Entlüftung ohne Lüftungsgerät, Kombitherme nicht angeschlossen und ohne Abdeckung</i></p>

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Zimmer	offen, Kunststoffisoliertglasfenster, Laminat (provisorisch abgedeckt), Wände/Decke gemalt, Lichtstrom, Heizkörper; Zustand: z.T. ordentlich-sehr gut, z.T. unfertig, in Sanierung befindlich, <i>Dosen für Elektroanschlüsse ohne Lichtschalter/Steckdose</i>
Gang	offen, Laminat, Wände/Decke gemalt, Lichtstrom; Zustand: z.T. ordentlich-sehr gut, z.T. unfertig, in Sanierung befindlich, <i>Dosen für Elektroanschlüsse ohne Lichtschalter/Steckdose</i>
Kabinette	Holztüre in Holzzarge, Kunststoffisoliertglasfenster, Laminat, Wände/Decke gemalt, Lichtstrom, Heizkörper; Zustand: z.T. ordentlich-sehr gut, z.T. unfertig, in Sanierung befindlich, <i>Dosen für Elektroanschlüsse ohne Lichtschalter/Steckdose</i>
Anschlüsse	Alle notwendigen Ver-/Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden; <i>Heizung: Gas-Kombitherme nicht angeschlossen, Lichtstrom/Wasser funktionstüchtig</i>

Zusammenfassung – Zustand Wohnung

Die ggst. Wohnung (W11) ist in Umbau/Sanierung befindlich; insgesamt z.T. ordentlicher-sehr guter, jedoch z.T. unfertiger Erhaltungszustand.

2.8. Bestandsituation

Bestandsituation

Zum Stichtag ist die ggst. Wohnungen (W11) unbefristet vermietet.

Mietvertragsabschluss	16.10.2022
Anwendungsbereich	Gem. Pkt. VIII: einvernehmlich Vollanwendungsbereich
Mietbeginn	01.11.2022
Befristung	unbefristet
Verwendungszweck	Zweck des Wohnens und als Firmensitz von Firmen und verbundenen Unternehmen des Mieters. Leerstand ist zulässig.
Wertsicherung	vereinbart nach VPI 2020; Indexschwankungen <u>bis einschließlich 10% bleiben unberücksichtigt</u> ; Ausgangsbasis Indexzahl für Monat der Übergabe
Hauptmietzins aktuell	In den ersten 5 Jahren ab 01.11.2022 € 2.400,- p.a. netto; ab 01.11.2027 bis 31.12.2030 € 200 p.m. netto; ab 01.01.2031 € 300,- p.m. netto Per 16.10.2022 Mietvorauszahlung iHv. € 8.000,- <i>lt. internen Berechnungen hat diese Vorauszahlung die Miete inkl. BK+UST bis Mitte August 2024 abgedeckt.</i>
Sonstige Vereinbarungen, Anmerkungen	Die Wohnung befindet sich in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand. Der Mieter verpflichtet sich die Wohnung auf seine Kosten zu sanieren
Untervermietung	Der Mieter ist berechtigt, das Mietobjekt ganz/teilweise entgeltlich oder unentgeltlich an natürliche/juristische Personen unterzuvermieten.
Weitergabe	Wiederholtes Weitergaberecht an andere Unternehmen des Mieters, aber auch an jede natürliche/juristische Person
Vormiet-/Vorkaufsrecht	Für alle Verkaufsfälle und alle Vermietungsfälle im Anschluss

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

	an die Beendigung dieses Vertrages im Sinne der §§ 1072ff ABGB
Kündigung	u.a.: Kündigungsfrist halbes Jahr zum Ende eines jeden Kalenderjahres; die Wohnung kann seitens des Vermieters erstmalig zum 31.12.2030 aufgekündigt werden ³
Kaution	keine, da Wohnung stark sanierungsbedürftig

Da der Mieter selbst nicht anwesend war, konnte auch dessen Identität nicht überprüft werden. Trotz mehrfacher Rückfrage des gef. SV bzw. wurden seitens des Mieters bzw. des Verpflichteten keine Unterlagen übermittelt, die die Mietzahlungen generell bzw. die Mietzahlung für das Jahr 2025 belegen. Auch der Aufforderung durch das Gericht zur Äußerung wurde seitens des verpflichteten nicht nachgekommen. Lt. Auskunft des Verpflichteten wurde bis zum Bewertungsstichtag für das Jahr 2025 noch keine Miete gezahlt. Weiters wurde auch keine Zahlungsmodalität hinsichtlich des genauen Zeitpunktes der jährlichen Mietzahlung vereinbart. Für die ggst. Bewertung wird daher die Annahme zugrunde gelegt, dass die Miete für das Jahr 2025 bis zum Stichtag 31.10.2025 (Mietjahr gem. Mietvertrag vom 1.11.2024 bis 31.10.2025) noch zu zahlen ist.

2.9. Betriebskosten, Reparaturrücklage & Reparaturvorschau

Betriebskosten

Die monatliche Vorschreibung für die ggst. Wohnung Top 11 beträgt per 01.01.2025 inkl. Reparaturrücklage brutto € 203,61. Die Bruttobetriebskosten (allgemein + Lift) beliefen sich auf € 150,66. Das entspricht rd. € 2,41/m² Nutzfläche. Die Betriebskosten liegen damit im Bereich einer marktüblichen Bandbreite. Die monatliche Einzahlung in die Reparaturrücklage beträgt € 52,95 bzw. € 0,85/m² (allgemein + Lift).

Betriebskosten Top 11					
Position	Kosten netto	Kosten pro m ²	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m ²
Betriebskosten allg.	€ 116,38 p.m.	€ 1,86 /m ²	€ 11,64 p.m.	€ 128,02 p.m.	€ 2,05 /m ²
Betriebskosten Lift	€ 20,58 p.m.	€ 0,33 /m ²	€ 2,06 p.m.	€ 22,64 p.m.	€ 0,36 /m ²
Reparaturrücklage allg.	€ 48,41 p.m.	€ 0,78 /m ²		€ 48,41 p.m.	€ 0,78 /m ²
Reparaturrücklage Lift	€ 4,54 p.m.	€ 0,07 /m ²		€ 4,54 p.m.	€ 0,07 /m ²
Gesamt	€ 189,91 p.m.	€ 3,04 /m²	€ 13,70 p.m.	€ 203,61 p.m.	€ 3,26 /m²

Reparaturrücklage & Sanierungsmaßnahmen

Der Stand der Reparaturrücklagen per 31.12.2023 beträgt € 138.919,48.

Dem gef. SV liegen keine aktuellen Protokolle von Eigentümerversammlungen vor. Das vorliegende letzte Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12.05.2016 weist lediglich eine Kostenprüfung zu einer allfälligen Erneuerung des Hoftores bzw. der Stiegenhaus Malerei aus. Darüber hinaus gab es keine erforderlichen Instandsetzungs- oder Sanierungsmaßnahmen.

Seitens der Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass per 01.01.2025 für die Wohnung W11 ein Rückstand iHv € 3.014,87. ausgewiesen ist.

³ Anm: das ist ein Widerspruch zu den Bestimmungen des MRG

3. METHODIK

3.1. Allgemeines

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

§ 2 Abs 2 LBG

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

§ 2 Abs 3 LBG

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

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

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

Im ggst. Fall handelt es sich zum Stichtag um eine Eigentumswohnung (WE-Objekt), in einem aus der Gründerzeit errichteten Wohn-/Geschäftshaus. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert in den folgenden Varianten zu ermitteln

1. bestandsfrei
2. unbefristet vermietet unter Zugrundelegung des vorliegenden Mietvertrages

Zur Ermittlung des Verkehrswertes der bestandsfreien Eigentumswohnung wird das Sachwertverfahren zur Anwendung gebracht. Zur Ermittlung des Verkehrswertes unter Zugrundelegung der unbefristeten Vermietung wird im ggst. Fall das Ertragswertverfahren über zwei Phasen gerechnet (Phase I Mietzins bis 2030, Phase II Mietzins ab 2031) zur Anwendung gebracht.

Die Ermittlung des **Bodenwertes** erfolgt durch Anwendung des **Vergleichswertverfahrens**.

3.2. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG)

Generelles

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

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

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

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

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

Anpassungen

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

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

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

Stichtagsanpassung

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

Übrige Anpassungen

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

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

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

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

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

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

Ausreißerprüfungen

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

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

3.3. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)

Rohrertrag

Sofern der Bewertungsgegenstand zum Stichtag noch längerfristig in Bestand gegeben ist, sind im Rahmen der Bewertung die tatsächlich erzielten Einnahmen auf ihre Marktangemessenheit zu

prüfen und als Rohertrag in Ansatz zu bringen. Ist der Bewertungsgegenstand bestandfrei oder wird er kurzfristig freigemacht (zB befristeter Mietvertrag mit kurzer Restlaufzeit, Kündigung absehbar), ist im Rahmen der Ertragswertermittlung ein (allenfalls fiktiv) nachhaltig erzielbarer Nettohauptmietzins anzusetzen.

Sowohl die Marktgängigkeit eines tatsächlich erzielten Bestandzinses als auch die Nachhaltigkeit eines anzusetzenden Nettohauptmietzinses werden im Wege einer Marktanalyse – d.h. durch Erhebung und Analyse von vergleichbaren durchgeführten Transaktionen und/oder von vergleichbaren Angeboten – aus dem, zum Stichtag vorherrschenden Preisniveau abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

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

Mietausfallswagnis

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

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

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

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

Instandhaltungskosten

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

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

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

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

Mit in die Betrachtung einzubeziehen sind die Objektart (Nutzungskategorie), die Mikrolage des Objektes, die Beschaffenheit der Immobilie, die Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen (unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen des MRG; mietrecht-

liche Gründerzeitlage) auf dem lokalen und überregionalen Immobilienmarkt, die Restnutzungsdauer, die Ortsgröße sowie die zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

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

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

Quelle: „Sachverständige“, Heft 02/2025

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

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnhäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre

Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikkimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

3.4. Sachwertverfahren (gem. § 6 LBG)

Generelles

Generell setzt sich der Sachwert einer Liegenschaft aus dem Bodenwert, dem Bauwert der Gebäude und Außenanlagen sowie dem Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zusammen. Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

Herstellungskosten (Neubaukosten)
- Wertminderung wegen Baumängel und -schäden
- Wertminderung wegen Alters
- (gegebenenfalls) Zustandswertminderung (Heideck)
= Bauwert der baulichen Anlagen
+/- Besondere wertbeeinflussende Umstände (Baulichkeiten)
= Wert des Gebäudes
+ Bodenwert/-anteil
= Sachwert der Liegenschaft
+/- Sonstige wertbeeinflussende Umstände
+/- Rechte/Lasten
+/- Marktanpassung
= Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes

Neubauwert

Der Neubauwert wird aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Flächeneinheit durch Vervielfachung ermittelt. Hierbei werden die, durch den Hauptverband der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs publizierten, Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude zugrunde gelegt.

Als Grundlagen werden die für das jeweilige Bundesland publizierten Werte herangezogen. Allfällige, individuelle Gegebenheiten (Qualität der Ausstattung, Größe des Baukörpers, etc. werden entsprechend berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden

Sofern Baumängel oder Bauschäden festgestellt oder bekannt gemacht werden, sind entsprechende Sanierungskosten in Ansatz zu bringen. Werden Sanierungskosten bekannt gemacht oder liegen individuelle Offerte zur Beseitigung der Mängel vor, werden diese auf Plausibilität geprüft gegebenenfalls der Bewertung zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Errichtungsjahr (real/fiktiv)

Das Errichtungsjahr wird auf Basis vorhandener Unterlagen, Informationen und Auskünfte erhoben und ergibt sich in der Regel aus der Bau- oder Benützungsbewilligung.

Werden Verbesserungen oder Modernisierungen am Bauwerk vorgenommen und präsentiert sich das Bauwerk in einem, gegenüber dem tatsächlichen Gebäudealter, jüngeren Zustand, kann bewertungsmethodisch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht werden. Hierzu wird gegebenenfalls ein fiktives Errichtungsjahr ermittelt.

Nutzungsdauer

Siehe hierzu die Ausführungen unter Pkt. 3.3. Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

Die Alterswertminderung gibt die Wertminderung wieder, die durch das Altern sowie durch Abnutzung der Bausubstanz entsteht und wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

Für die Ermittlung stehen unterschiedliche Berechnungsmethoden zur Verfügung.

Lineare Wertminderung

Die lineare Wertminderung unterstellt einen gleichmäßigen, über die Gesamtnutzungsdauer verteilten Wertverlust.

Die Formel lautet:

$$\text{Wertminderung} = \frac{\text{Alter des Gebäudes}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Progressive Wertminderung (Ross)

Die Alterswertminderung nach Ross unterstellt einen progressiven Verlauf der Wertminderung, wobei die Wertminderung am Anfang der Nutzungsdauer vergleichsweise gering ist und mit zunehmendem Alter stärker wird.

Die Formel lautet:

$$W = \frac{1}{2} \times \left(\frac{A^2}{\text{GND}^2} + \frac{A}{\text{GND}} \right)$$

W = Wertminderung
A = Alter des Gebäudes
GND = Gesamtnutzungsdauer

Zustandswertminderung nach Heideck

Die Zustandswertminderung nach Heideck gibt die, über die übliche Alterswertminderung hinausgehende Abnutzung der Substanz wieder. Hierbei werden die Baulichkeiten im Hinblick auf den Zustand benotet.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Zustandsnote	Bezeichnung HEIIDECK	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$ZWM = \frac{(ZN-1) \times \frac{\pi}{4} - \sin \left[\left((ZN-1) \times \frac{\pi}{4} \right) \right]}{\pi}$$

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Sofern wertmaßgebliche Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes, des Bauwertes, der Alterswertminderung, oder bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden berücksichtigt wurden, sind diese als besondere wertbeeinflussende Umstände in Ansatz zu bringen.

Zu derartigen Umständen zählen beispielsweise:

- Verlorener Bauaufwand
Ein, der Bewertung methodisch zu unterstellende/präsumtive Käufer würde gegebenenfalls die Baulichkeiten, in Abweichung zu dem bewertungsrelevanten Bestand, nach seinen (geschmacklichen) Vorstellungen und nutzungstechnischen Anforderungen errichten. Insofern kann unter Umständen ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen marktseitig nicht in voller Höhe abgegolten werden und dadurch „verloren“ gehen. Dies trifft insbesondere auf individuell gestaltete und exklusiv ausgestattete Objekte zu.
- Unorganischer Aufbau (ungünstiger Grundriss)
Insbesondere durch Einbeziehung historischer Bausubstanz und/oder Erweiterung der Baulichkeiten in mehreren Ausbaustufen, aber auch durch mangelnde/fehlerhafte Planung können unter Umständen ungünstige, die Funktionalität beeinträchtigende oder nicht zeitgemäße Grundrisslösungen entstehen.
- Ungünstige Lageverhältnisse
Grundsätzlich wirkt sich die Lage auf den Bodenwert der Liegenschaft aus. Fallweise kann darüber hinaus eine Diskrepanz zwischen der Qualität der Lage und Art, Umfang sowie Qualität der Baulichkeiten entstehen (z.B. luxuriös ausgestattetes Objekt in der Nähe eines Industriegebietes).
- Denkmalschutz
Die Unterschutzstellung eines Gebäudes ist unter Umständen mit Einschränkungen der Nutzung und (insb.) der Umgestaltung verbunden. Gegebenenfalls kann eine Unterschutzstellung vom Markt, trotz allfälliger Einschränkungen als positiv beurteilt werden (z.B. bei Luxusimmobilien) und sich werterhöhen auswirken.

4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung

4.1.1. Lage und Allgemeinteile

Kriterium	Beurteilung
Lage der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit dem Individualverkehr gut erreichbar. Die Parkplatzsituation ist relativ angespannt. Im Umfeld befinden sich neben den notwendigen Nahversorgungseinrichtungen auch Kindergärten und Schulen für alle Altersstufen. Tlw. überdurchschnittliche Beeinträchtigung der straßenseitigen Räume durch Straßenverkehrslärm. Die Lage der Liegenschaft ist für Wohnzwecke innerhalb des 12 Bezirks durchschnittlich-gut. Allerdings mietrechtliche Gründerzeitlage → von Gesetzes wegen (§ 2 (3) RichtWG) max. durchschnittliche Lage im Sinne des MRG.
Gebäude	Das Gebäude verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und ist mit einem Aufzug ausgestattet. Die gegliederte Straßenfassade befindet sich in einem ordentlichen, die ungegliederte Hoffassade in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand. Das Stiegenhaus befindet sich insgesamt ebenfalls in einem ordentlichen Erhaltungszustand. Das Gebäude weist eine durchschnittliche-ansprechende Ausstattung und einen insgesamt durchschnittlichen-guten Erhaltungszustand auf.
Lage der Wohnung im Gebäude	Die bewertungsgegenständliche Wohnung W 11 befindet sich im 1. OG und ist straßenseitig (Schönbrunner Straße) ausgerichtet. Die Lage der Wohnung im Gebäude ist durchschnittlich.
Größe und Konfiguration	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Wohnnutzfläche von insgesamt rd. 62 m ² (Zimmer, 2 Kabinette); durchschnittliche Größe. Der Vorraum ist von der Küche nur durch einen Wandsturz getrennt; eine Tür ist nicht eingebaut (keine natürliche Belichtung in der Küche). Bad und WC sind nicht getrennt. Die Konfiguration der Wohnung ist durchschnittlich.
Ausstattung und Erhaltung	Die Wohnung befindet sich in einem z.T. ordentlichen-sehr guten, z.T. unfertigen Zustand . Die Sanierungsmaßnahmen sind weit fortgeschritten, doch fehlen noch einzelne Finalisierungsmaßnahmen zur baulichen Fertigstellung (die dafür notwendigen Kosten werden näherungsweise in Ansatz gebracht (siehe unter Punkt 4.3.2), insgesamt durchschnittliche Ausstattungsqualität .

4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert

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

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

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Vergleichsobjekte/Basisdaten										Plausib. Prüf.
PLZ	Straße	GB	EZ	Stichtag	Fläwi	Baukl.	Bauweise	GSt. Fläche	Grundkostenanteil	Ausreißer Prüfung I
1120	Wienerbergstraße	01305	1455	25.04.2022	GBGV	III	g, G	286 m ²	1.412,- €/m ²	nein
1120	Meidlinger Hauptstraße	01305	1081	03.07.2022	GBGV	IV	g, 17 m, G, Dg	1.928 m ²	1.492,- €/m ²	nein
1120	Haschkagasse	01305	1917	29.08.2022	W	III	g, G	387 m ²	1.600,- €/m ²	nein
1120	Aichhorngasse	01303	32	04.11.2022	W	III	g, G	1.000 m ²	1.281,- €/m ²	nein
1120	Rosenhügelstraße	01304	489	18.01.2023	W	I	g, 7,5 m, G	436 m ²	1.604,- €/m ²	nein
1120	Breitenfurter Straße	01301	166	07.02.2024	GBGV	III	g	1.035 m ²	1.412,- €/m ²	nein
1120	Bonygasse	01305	340	05.04.2024	W	III	g, 13 m, G	907 m ²	1.736,- €/m ²	nein
1120	Koflergasse	01305	2254	13.05.2024	GB	IV	g, 18 m, G	413 m ²	1.752,- €/m ²	nein
1120	Niederhofstraße	01305	1153	02.07.2024	W	III	g	432 m ²	1.453,- €/m ²	nein
1120	Herthergasse	01305	2226	23.01.2025	GB	IV	g, 18 m	245 m ²	1.703,- €/m ²	nein
Durchschnitt									1.545,- €/m²	

Die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten Grundkostenanteile (GKA) für vergleichbare Wohnungen liegen zwischen rd. € 1.046,-/m² und rd. € 1.722,-/m². Für die ggst. Liegenschaft/ Lage ist ein durchschnittlicher Grundkostenanteil von rd. € 1.374,-/m² angemessen.

Vergleichsobjekte/Basisdaten						Korrekturen	Plausib. Prüf.	
PLZ	Straße	GB	EZ	Stichtag	Grundkostenanteil	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte	Ausreißer Prüfung II
1120	Wienerbergstraße	01305	1455	25.04.2022	1.412,- €/m ²	-23,11%	1.086,- €/m ²	nein
1120	Meidlinger Hauptstraße	01305	1081	03.07.2022	1.492,- €/m ²	-20,63%	1.184,- €/m ²	nein
1120	Haschkagasse	01305	1917	29.08.2022	1.600,- €/m ²	-22,09%	1.247,- €/m ²	nein
1120	Aichhorngasse	01303	32	04.11.2022	1.281,- €/m ²	-18,34%	1.046,- €/m ²	nein
1120	Rosenhügelstraße	01304	489	18.01.2023	1.604,- €/m ²	-16,88%	1.333,- €/m ²	nein
1120	Breitenfurter Straße	01301	166	07.02.2024	1.412,- €/m ²	-4,73%	1.345,- €/m ²	nein
1120	Bonygasse	01305	340	05.04.2024	1.736,- €/m ²	-5,42%	1.642,- €/m ²	nein
1120	Koflergasse	01305	2254	13.05.2024	1.752,- €/m ²	-1,70%	1.722,- €/m ²	nein
1120	Niederhofstraße	01305	1153	02.07.2024	1.453,- €/m ²	-2,56%	1.416,- €/m ²	nein
1120	Herthergasse	01305	2226	23.01.2025	1.703,- €/m ²	1,07%	1.721,- €/m ²	nein
Durchschnitt						1.545,- €/m²	1.374,- €/m²	

Für die ggst. Wohnung W 11 im OG1 ergibt sich der anteilige Bodenwert wie folgt:

Anteiliger Bodenwert							
EZ	WE-Objekt	Fläche	GKA Ø	Faktor	GKA	Bodenwert	
1011	B-LNr 3; 57/1570; WE an 11	62,83 m ²	1.374,- €/m ²	1,00	1.374,- €/m ²	86.335 €	
Gesamt		62,83 m ²			1.374,- €/m ²	86.335 €	

4.3. Sachwertverfahren

4.3.1. Herstellungskosten

Im Zuge der Ermittlung des Herstellungswertes der ggst. Wohnung wird im ggst. Fall nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs vorgegangen, die dieser in Zusammenarbeit mit seinen Landesverbänden und dem SV-Büro Orlainsky/Steppan für den mehrgeschoßigen Wohnbauwie erarbeitet hat. → siehe Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, in „Der Sachverständige“, Heft 03/2024.

Demnach ist je nach Gebäudeteil/Gewerk und Ausstattungsqualität eine Punktzahl zu vergeben. Hierbei wird von folgendem Schema ausgegangen:

Ausstattungsqualität „normal“ (1): Standard etwa nach Wohnbauförderungslinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Ausstattungsqualität „gehoben“ (2): Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

Ausstattungsqualität „hochwertig“ (3): Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten zum Stichtag ermitteln sich durch Interpolation der vorgegebenen Werte gem. den Empfehlungen für die unterschiedlichen Ausstattungskategorien.

Ausstattungsqualität						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden						
Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften		
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc		
Fassaden	9	veriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz		
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibesläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc		
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität		
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien		
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände		
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine		
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc		
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten		
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)		
Gesamt	100					
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		

SACHVERSTÄNDIGE

HEFT 2/

Quelle: Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, 02/2019

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Unter Berücksichtigung der anteiligen Allgemeinflächen und Außenanlagen ergeben sich die Herstellungskosten iHv. rd. € **3.600,-/m²**. Für die ggst. Wohnung W11 ergibt sich somit ein Herstellungswert iHv. € 226.205,-.

4.3.2. Fertigstellungskosten

Wie bereits vorangehend ausgeführt, sind in der ggst. Wohnung W11 finalisierende Maßnahmen zur Fertigstellung der Sanierung ausständig. Die Wohnung W 11 befindet sich daher insgesamt in einem unfertigen Zustand. Für die notwendigen Fertigstellungsarbeiten, wie u.a. Montage von Waschbecken, Duschtasse, Spritzschutz, Sanitärarmaturen, Wohnungseingangstür, Sockelleisten, Lichtschalter, Steckdosen, Rauchwarnmelder, Einzellüfter, sowie Inbetriebnahme der Kombitherme, etc. ist mit näherungsweise Kosten iHv. bis zu rd. € 10.000,- (inkl. USt) zu rechnen.

4.3.3. Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, diese hängt von der Nutzung, Bauweise und –art sowie der Wartung und Instandhaltung des Gebäudes ab. Ausgehend von den Unterlagen, der Bauweise und der Nutzung des Gebäudes, wird, eine Restnutzungsdauer von **rd. 60 Jahren** in Ansatz gebracht.

4.3.4. Alterswertminderung

Bei der Alterswertminderung wird die progressive Alterswertminderung nach ROSS zugrunde gelegt. Die Alterswertminderung ist vom ungekürzten Herstellungswert vorzunehmen. Die Formel für ROSS lautet:

$$WM(in\%) = 0,5 * \left[\frac{(\text{AlterderbaulichenAnlage})^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}^2} + \frac{\text{AlterderbaulichenAnlage}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \right] * 100$$

4.3.1. Zustandswertminderung (HEIDECK)

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$ZWM = \frac{(ZN - 1) * \frac{\pi}{4} - \sin \left[\left((ZN - 1) * \frac{\pi}{4} \right) \right]}{\pi}$$

Die Zustandsnoten (ZN) werden wie folgt klassifiziert:

Zustandsnote	Bezeichnung HEIDECK	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Auf Basis der vorangegangenen Ausführungen im Befund bzw. in der Beurteilung wird unter Berücksichtigung der Fertigstellung die Zustandsnote von 1,00 angesetzt.

4.4. Ertragswertverfahren

4.4.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag

Mietzinsbildung/Anwendungsbereich - allgemein

Das ggst. Gebäude wurde mit einer Baubewilligung vor dem 8.5.1945 errichtet. Das ggst. Gebäude fällt daher prinzipiell in den Vollanwendungsbereich des MRG. Je nach Objektart, Größe und Ausstattung → angemessener HMZ gem. § 16 (1) MRG, Richtwertmietzins gem. § 16 (2) MRG bzw. Kategorie D Miete gem. § 16 (5) MRG. Im Vollanwendungsbereich gibt es eine gesetzliche Überprüfungsmöglichkeit des Hauptmietzinses und ist im Fall einer befristeten Vermietung ein Befristungsabschlag iHv. 25% anzuwenden.

Angemerkt wird, dass die Wiedererrichtung der ggst. Liegenschaft mit Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds gefördert wurde. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Pkt. 1.2.1.

Mietrechtliche Gründerzeitlage

Die ggst. Liegenschaft befindet sich gem. Adressverzeichnis⁴ in einem mietrechtlichen Gründerzeitviertel⁵. Für Liegenschaften, die sich in einem Gründerzeitviertel befinden, ist ein Lagezuschlag gem. § 2 Abs 3 RichtWG nicht zulässig.

12056;RUCKERGASSE	-KINDERFREIBAD
12063;RUCKERGASSE	10
12063;RUCKERGASSE	12
12064;RUCKERGASSE	14
12063;RUCKERGASSE	2
12064;RUCKERGASSE	20
12050;RUCKERGASSE	21
12064;RUCKERGASSE	22
12050;RUCKERGASSE	23
12064;RUCKERGASSE	24
12052;RUCKERGASSE	25
12064;RUCKERGASSE	26
12052;RUCKERGASSE	27
12067;RUCKERGASSE	28

12050;SCHOENBRUNNER STR.	263
12050;SCHOENBRUNNER STR.	265
12050;SCHOENBRUNNER STR.	267
12050;SCHOENBRUNNER STR.	269
12050;SCHOENBRUNNER STR.	271
12063;SCHOENBRUNNER STR.	273
12063;SCHOENBRUNNER STR.	275
12063;SCHOENBRUNNER STR.	277
12063;SCHOENBRUNNER STR.	279
12063;SCHOENBRUNNER STR.	281
12063;SCHOENBRUNNER STR.	283
12063;SCHOENBRUNNER STR.	285
12063;SCHOENBRUNNER STR.	287
12063;SCHOENBRUNNER STR.	289
12063;SCHOENBRUNNER STR.	291/1
12063;SCHOENBRUNNER STR.	291/2

Auszug aus dem Adressverzeichnis - in *Der Richtwertmietzins, 1994, S. 278*

Mietzins gem. Mietvertrag

Die ggst. Wohnung W 11 ist zum Stichtag auf Basis eines unbefristeten, schriftlichen Mietvertrages und unter Berücksichtigung des zum Anmietungszeitpunkt sanierungsbedürftigen Zustandes zu einem Nettomietzins von aktuell € 2.400,- p.a. bis 31.10.2027 bzw. € 200,- p.m. ab dem 01.11.2027 bis 31.12.2030 bzw. € 300,- p.m. ab 01.01.2031 unbefristet vermietet. Das entspricht

⁴ Dirnbacher/Rustler/Heindl, Der Richtwertmietzins, 1994

⁵ Anm. des gef. SV: Der Gegenbeweis ist gesetzlich natürlich zulässig.

→ € 3,18/m² Nutzfläche und einem Jahresrohertrag iHv. € 2.400,- p.a. bis 31.12.2030 bzw. € 4,77/m² Nutzfläche und einem Jahresrohertrag iHv. € 3.600,- p.a. ab 01.01.2031.

Diese vereinbarte Miete liegt deutlich unter dem verlautbarten Richtwert für Wien.

4.4.2. Bewirtschaftungskosten

Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, das auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich u.a. nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft, aber auch nach dem tatsächlich vorgeschriebenen Mietzins. Im ggst. Fall ist das Mietausfallswagnis mit 2,00% (Phase 1) bzw. 2,50% (Phase 2) anzusetzen.

Instandhaltungskosten

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorisch durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Unter Berücksichtigung des insgesamt ordentlichen-guten Erhaltungszustandes des Gebäudes werden Instandhaltungskosten in Höhe von rd. € 18,-/m² p.a. in Ansatz gebracht.

4.4.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)⁶

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

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

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

Für die gegenständliche Liegenschaft bzw. das WE-Objekt wurde auf Basis der gegebenen Nutzung, unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Miete der Zinssatz über einen Basiszinssatz und weitere Anpassungen/ Korrekturen abgeleitet. Eine Plausibilisierung des gewählten Liegen-

⁶ entspricht dem Liegenschaftszinssatz lt. ÖNORM B 1802-1

schaftszinssatzes ist u.a. mit Hilfe von veröffentlichten Richtwerten erfolgt⁷. Siehe hierzu auch die Empfehlungen des Hauptverbandes der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs unter Pkt. 3.3.

Der Kapitalisierungszinssatz wird unter Berücksichtigung der tatsächlich vorgeschriebenen & erzielten Quadratmetermieten und unter Berücksichtigung der ggst. Wertsicherungsvereinbarung (Indexschwankungen bis einschließlich 10% bleiben unberücksichtigt), Weitergaberechte, etc. → siehe die Ansätze in den Bewertungstabellen.

4.4.4. Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer (RND)

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, diese hängt von der Nutzung, Bauweise und –art sowie der Wartung und Instandhaltung des Gebäudes ab. Ausgehend von den Unterlagen, der Bauweise und der Nutzung des Gebäudes, wird, eine **Restnutzungsdauer von rd. 60 Jahren** in Ansatz gebracht. Im ggst. Fall ist die RND aufgeteilt, dies ergibt für die **Phase I** bis 31.12.2030 insgesamt **5,72 Jahre** und für die **Phase II** ab 01.01.2031 insgesamt **54,28 Jahre**.

4.4.5. Vervielfältiger

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

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

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

4.5. Rechte und Lasten

A2-Blatt:

Keine Eintragungen

C-Blatt:

```
***** C *****
37   auf Anteil B-LNR 3
     a 2251/2003 Pfandurkunde 2003-09-26
       PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 72.000,--
       für Vereinigte Volksbanken Baden - Mödling - Liesing
       registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
     b 1579/2023 Hypothekarklage (66 Cg 97/23d - LG für ZRS Wien)
     c 2138/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
       Hereinbringung von - siehe C-LNR 64
50   auf Anteil B-LNR 3
     a 2497/2013 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 1100/13z)
```

⁷ Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weitere Fachliteratur sowie Vergleichstransaktionen.

- 55 auf Anteil B-LNR 3
a 2350/2016 Pfandurkunde 2016-07-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 75.000,--
für Raiffeisenbank Kreuzenstein eGen (FN 53300h)
- 57 auf Anteil B-LNR 3
a 3541/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 712/20s)
b gelöscht
- 58 auf Anteil B-LNR 3
a 846/2021 Zahlungsbefehl 2021-01-07
PFANDRECHT vollstr EUR 3.365,95
samt 4 % Z ab 2020-12-06, Kosten EUR 383,32 samt
4 % Z seit 2021-01-07, Antragskosten EUR 373,40
für Eigentümergeinschaft EZ 1011 KG 01305 Meidling
(4 E 712/21m)
b 846/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 - siehe C-LNR 57
- 60 auf Anteil B-LNR 3
a 82/2022 Rückstandsausweis 2022-01-10
PFANDRECHT vollstr. EUR 19.964,16
samt 338 % VZ aus EUR 16.693,56 ab 2022-01-10,
Antragskosten EUR 445,-- für
Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW) - Wien
(4 E 97/22x)
b 82/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1011 KG 01305 Meidling C-LNR 60
EZ 212 KG 01513 Untersievering C-LNR 139
- 62 auf Anteil B-LNR 3
a 983/2022 Urteil 2020-11-30
PFANDRECHT vollstr. Kosten EUR 451,80
samt 4 % Z aus 02.02.2021, Kosten EUR 197,69, Antragskosten
EUR 204,37, für Allianz Elementar Versicherungs-
Aktiengesellschaft (FN 34004g) (3 E 8/22g)
b 983/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1011 KG 01305 Meidling - C-LNR 62
EZ 212 KG 01513 Untersievering - C-LNR 141
- 63 auf Anteil B-LNR 3
a 1304/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 3.700,--
samt 4 % Z aus EUR 3.700,-- seit 2021-07-20;
Kosten EUR 3.685,92 samt 4 % Z seit 2022-11-22;
Antragskosten EUR 446,14 für
Österreichischer Automobil- Motorrad- und Touring Club
(ZVR 730335108) (10 E 67/23f - Beitritt zu 10 E 68/21z)
- 64 auf Anteil B-LNR 3
a 2138/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 30.640,05
samt 9,6 % Z ab 2023-06-21 vierteljährlich kapitalisiert;
Kosten EUR 4.061,06 samt 4 % Z seit 2023-08-13;
Antragskosten EUR 1.300,02 für
VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s) (10 E 103/23z - Beitritt zu
10 E 68/21z)
b 2138/2023 Pfandrecht und Hypothekarklage siehe C-LNR 37
- 65 auf Anteil B-LNR 3
a 385/2024 Rückstandsausweis 2024-02-19
PFANDRECHT vollstr EUR 9.625,04
samt 7,88 % Z aus EUR 7.480,32 ab 2024-01-20;
Antragskosten EUR 320,-- für
Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW)-Wien
(4 E 501/24m)
b 385/2024 Simultanhaftung mit
EZ 212 KG 01513 Untersievering

C-LNr. 37, 50, 57, 58, 60, 62 bis 65 – Pfandrechte bzw. Klagen: Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar. Die Verkehrswertermittlung erfolgt grundsätzlich unter Außerachtlassung geldwerter Lasten. → Die ggst. Pfandrechte sind daher im ggst. Fall nicht bewertungsrelevant. Weiters handelt es sich bei den vorangehenden CLNr auch um die Ersichtlichmachungen von Klagen (u.a. der WE-Gemeinschaft) sowie die Einleitung der Zwangsversteigerung. Diese Eintragungen stehen im Zusammenhang mit dem ggst. Exekutionsverfahren und sind im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

Außerbücherliche Rechte/Lasten:

Mietvertrag: über das Ertragswertverfahren berücksichtigt; gem. Auskunft der MA 6 vom 21.10.2025 bestehen dzt. keine offenen Forderungen.

4.6. Marktanpassung

Allg. Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)

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

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

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

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)⁸

Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen, die durch Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Rechtskraft getreten ist. Mit dieser Verordnung setzt die FMA die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) um. Die Verordnung ist rechtlich verbindlich ab 1. August 2022 auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden und somit zum Stichtag noch in Kraft.

„Ziel dieser Verordnung war/ist es, die zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung angesichts von Immobilienpreisboom, Zinswende, fragilem wirtschaftlichen Umfeld sowie der derzeitigen Kreditvergabepraxis zu begrenzen,“ so der Vorstand der FMA,

⁸ Quelle: <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnmobilien-kim-vo/> vom 22.06.2022

Helmut Ettl und Eduard Müller: „Bei der Kreditvergabe muss die Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers und nicht die hypothekarische Besicherung des Kredits im Vordergrund stehen.“

Eckpunkte der neuen Vergabestandards

Entsprechend der Empfehlungen des FMSG und aufbauend auf einem Gutachten der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) hat die FMA daher folgende Obergrenzen für die Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen erlassen:

- Eine maximale Beleihungsquote von 90%, wobei den Kreditinstituten ein Ausnahmekontingent von 20% zugestanden wird.
- Eine Schuldendienstquote von maximal 40% (Ausnahmekontingent: 10%).
- Eine Laufzeit von maximal 35 Jahren (Ausnahmekontingent 5%).
- Insgesamt dürfen aber bei einem Kreditinstitut maximal 20% aller Kredite eine der Obergrenzen überschreiten.
- Um Renovierungen und Sanierungen – insbesondere den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger – zu erleichtern, sind Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von € 50.000 von diesen Vorgaben ausgenommen.

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)⁹

Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen, die durch Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Rechtskraft getreten ist. Mit dieser Verordnung setzt die FMA die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) um. Die Verordnung ist rechtlich verbindlich ab 1. August 2022 auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden.

„Ziel dieser Verordnung war/ist es, die zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung angesichts von Immobilienpreisboom, Zinswende, fragilem wirtschaftlichen Umfeld sowie der derzeitigen Kreditvergabepraxis zu begrenzen,“ so der Vorstand der FMA, Helmut Ettl und Eduard Müller: „Bei der Kreditvergabe muss die Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers und nicht die hypothekarische Besicherung des Kredits im Vordergrund stehen.“

Zwar endete zwischenzeitlich mit 30.06.2025 (also erst nach dem Stichtag) die KIM-VO und damit die rechtliche Verpflichtung, aber die Grundprinzipien der KIM-Verordnung Regeln bleiben weiterhin empfohlen und sollen durch Richtlinien und häufigere Datenerhebungen überwacht werden. Die Banken werden künftig zwar etwas mehr Flexibilität haben, dennoch werden die Kernpunkte der KIM-Verordnung weiterhin als Maßstab für eine nachhaltige Kreditvergabe dienen.

Marktsituation (Angebot/Nachfrage)

Der 12. Bezirk ist bei Wohnungssuchenden durchschnittlich-sehr beliebt. Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung stehen auf den verschiedenen Internet-Plattformen im 12. Bezirk rd. 680 Wohnungen (inkl. Mehrfachnennungen) zum Verkauf, davon rd. 100 Wohnungen mit einer Größe von 55 m² bis 65 m². Nachfolgend ein Auszug diverser Angebote aus der Umgebung:

⁹ Quelle: <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnmobilien-kim-vo/> vom 22.06.2022

Lage/Nähe	NFI	WNFI	Anmerkungen	Angebotspreis Gesamt	Angebotspreis €/m ² NFI	Angebotspreis €/m ² WNFI
1120 Wien, Ruckergasse	48,28 m ²	48,28 m ²	BJ 1900, z.T. sanierungsbed., 1.OG	€ 168.849,00	€ 3.497,- /m ²	€ 3.497,- /m ²
1120 Wien, Aichholzgasse	46,00 m ²	46,00 m ²	Altbau, saniert, 2.OG	€ 174.500,00	€ 3.793,- /m ²	€ 3.793,- /m ²
1120 Wien, Haydnpark	67,52 m ²	67,52 m ²	BJ 1899, saniert, 3.OG	€ 257.000,00	€ 3.806,- /m ²	€ 3.806,- /m ²
1120 Wien, Bhf. Meidlung	60,76 m ²	60,76 m ²	BJ 1903, saniert, 2.OG	€ 240.000,00	€ 3.950,- /m ²	€ 3.950,- /m ²
1120 Wien, Niederhofstr.	47,51 m ²	47,51 m ²	Altbau, saniert, 2.OG	€ 190.000,00	€ 3.999,- /m ²	€ 3.999,- /m ²
1120 Wien, Ruckergasse	78,00 m ²	78,00 m ²	Altbau hochwertig saniert, 1.OG	€ 332.000,00	€ 4.256,- /m ²	€ 4.256,- /m ²
1120 Wien, Tanbruckgasse	74,00 m ²	74,00 m ²	Altbau, hochwertig saniert, 2.OG	€ 369.000,00	€ 4.986,- /m ²	€ 4.986,- /m ²
1120 Wien, Tanbruckgasse	57,95 m ²	57,95 m ²	Altbau, hochwertig saniert, 1.OG	€ 289.000,00	€ 4.987,- /m ²	€ 4.987,- /m ²
1120 Wien, Aichholzgasse	51,01 m ²	51,01 m ²	Altbau, hochwertig saniert, 2.OG	€ 258.000,00	€ 5.058,- /m ²	€ 5.058,- /m ²

Kauftransaktionen auf der ggst. Liegenschaft

Im Jahr 2022 wurde auf der ggst. Liegenschaft die Wohnung Top 22 im 3.OG (sowohl straßenseitige als auch hofseitige Ausrichtung) mit rd. 77 m² um € 358.000 bzw. 4.630 €/m² WNF verkauft.

Kauftransaktionen in der Umgebung

In der Umgebung der ggst. Liegenschaft konnten u.a. folgende Kauftransaktionen von Altbauwohnungen recherchiert werden (gebraucht bis Erstbezug/Generalsanierung Gebäude):

PLZ	Ort	Adresse (Straße, Nr.)	EZ	KG	WE-Objekt	TZ	Stichtag	Geschoß	gew. Fläche	Kaufpreis	
1120	Wien	Haschkagasse 7	1917	1305	Top8	768/2023	27.02.2023	1.OG	84,25 m ²	€ 270.000	rd. € 3.205,- /m ²
1120	Wien	Pohlgasse 38	1062	1305	Top 9	707/2023	08.03.2023	1.OG	53,84 m ²	€ 238.000	rd. € 4.421,- /m ²
1120	Wien	Hufelandgasse 8	1163	1305	Top 9-10	1907/2023	26.07.2023	2.OG	72,47 m ²	€ 300.000	rd. € 4.140,- /m ²
1120	Wien	Rosagasse 6	986	1305	Top 6	1762/2024	17.05.2024	1. OG	87,99 m ²	€ 485.000	rd. € 5.512,- /m ²
1120	Wien	Singrienergasse 34-36	2409	1305	Top 9	1303/2024	18.05.2024	1. OG	64,17 m ²	€ 210.000	rd. € 3.273,- /m ²
1120	Wien	Ruckergasse 12	985	1305	Top 6	1912/2024	09.08.2024	HP	32,21 m ²	€ 157.000	rd. € 4.874,- /m ²
1120	Wien	Rosagasse 9	1308	1305	Top 15-16	2310/2024	27.09.2024	2. OG	71,76 m ²	€ 205.000	rd. € 2.857,- /m ²
1120	Wien	Bischoffgasse 15	2581	1305	Top 4	2233/2024	01.10.2024	1. OG	68,09 m ²	€ 282.500	rd. € 4.149,- /m ²
1120	Wien	Ehrenfelsgasse 12	1008	1305	Top 15	109/2025	15.11.2024	2. OG	72,75 m ²	€ 435.000	rd. € 5.979,- /m ²
1120	Wien	Hufelandgasse 8	1163	1305	Top 7-8	3913/2025	27.03.2025	1. OG	63,18 m ²	€ 153.600	rd. € 2.431,- /m ²
1120	Wien	Rotenmühlgasse 13	43	1305	Top 2/Stg 2	2211/2025	19.08.2025	5. OG	76,71 m ²	€ 310.000	rd. € 4.041,- /m ²
1120	Wien	Bischoffgasse 11	2579	1305	Top 4	2108/2025	29.08.2025	1. OG	73,06 m ²	€ 525.000	rd. € 7.186,- /m ²

Kauftransaktionen von vermieteten Wohnungen (nicht nur 12. Bezirk)

Nachfolgend ein Auszug von Kauftransaktionen vermieteter Wohnungen ab 2023.

Vergleichsobjekte/Basisdaten							
GB	Adresse	TZ	Stichtag	Geschoß	gew. Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
01657	Imnstraße 6	4519/2023	23.08.2023	3. OG	32,97 m ²	84.000 €	2.548,- €/m ²
01620	Universumstraße 50	5024/2024	07.10.2024	4. OG	44,42 m ²	107.500 €	2.420,- €/m ²
01620	Universumstraße 50	5024/2024	07.10.2024	4. OG	41,40 m ²	102.500 €	2.476,- €/m ²
01657	Stuwerstraße 23	1333/2023	18.01.2023	EG	28,41 m ²	42.000 €	1.478,- €/m ²
01657	Heinestraße 40	5432/2024	15.04.2024	EG	48,84 m ²	121.000 €	2.477,- €/m ²
01101	Laxenburger Straße 50	3812/2024	09.10.2024	6. OG	55,04 m ²	130.000 €	2.362,- €/m ²
01305	Ratschkygasse 31	1097/2023	27.04.2023	EG	48,83 m ²	120.000 €	2.458,- €/m ²
01305	Mandlgasse 24	1950/2023	12.07.2023	3. OG	28,08 m ²	54.208 €	1.930,- €/m ²
01305	Mandlgasse 24	1950/2023	12.07.2023	EG	36,39 m ²	66.528 €	1.828,- €/m ²
01305	Mandlgasse 24	1950/2023	12.07.2023	3. OG	32,22 m ²	76.384 €	2.371,- €/m ²
01305	Mandlgasse 24	1950/2023	12.07.2023	EG	38,19 m ²	73.920 €	1.936,- €/m ²
01305	Mandlgasse 24	1950/2023	12.07.2023	2. OG	37,99 m ²	76.384 €	2.011,- €/m ²
01008	Arbeitergasse 41	1825/2023	24.01.2023	1. OG	55,00 m ²	120.000 €	2.182,- €/m ²
01008	Embelgasse 33	9736/2023	18.10.2023	k.A.	43,16 m ²	80.445 €	1.864,- €/m ²
01405	Wichtelgasse 46	3923/2024	11.08.2024	3. OG	50,30 m ²	100.000 €	1.988,- €/m ²
01403	Hasnerstraße 31	4965/2024	14.10.2024	3. OG	58,68 m ²	72.000 €	1.227,- €/m ²
01302	Clementinengasse 10	1259/2025	09.12.2024	2. OG	37,39 m ²	90.000 €	2.407,- €/m ²
01202	Kienmayergasse 9	4224/2024	13.06.2024	2. OG	44,56 m ²	65.000 €	1.459,- €/m ²
01008	Fendigasse 3	10928/2024	29.11.2024	k.A.	51,74 m ²	98.391 €	1.902,- €/m ²
01008	Fendigasse 3	10928/2024	29.11.2024	k.A.	48,99 m ²	93.162 €	1.902,- €/m ²

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Fehlende Bauanzeige/fehlender Konsens – Fertigstellung, Kellerabteil

Die innere Raumaufteilung wurde geändert – allerdings wurde bis dato keine Bauanzeige gem. § 62 (1) Zi 4 BO Wien vorgenommen. Darüber hinaus sprechen unfertige/nicht bezugsfähige Wohnungen einerseits einen kleineren Käuferkreis an. Wie bereits in den Prämissen ausgeführt, weicht die Nummerierung der Kellerabteile vor Ort vom Planstand ab,

Für den, vom Konsens abweichenden Zustand und die mit der Fertigstellung verbundenen Mühen und Risiken/Rechtsunsicherheiten (auch der abweichenden Kellersituation) ist nach Ansicht des gef. SV in der Variante „bestandfrei“ ein Marktanpassungsabschlag iHv. 5,00% vorzunehmen.

In der Variante „vermietet“ ist davon auszugehen, dass die Fertigstellungsarbeiten seitens des Mieters vorgenommen werden. Demnach wird ein geringerer Marktanpassungsabschlag iHv. 2,50% in Ansatz gebracht.

5. GUTACHTEN

5.1. Verkehrswert von W 11 (bestandfrei)

Sachwertverfahren				
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	NFI:	62,83 m ²	3.600 €/m ²	226.205 €
= ungekürzter Herstellungswert				226.205 €
- Fertigstellungskosten			-	10.000 €
= gekürzter Herstellungswert				216.205 €
- Alterswertminderung	ROSS		RestND 60 J. -	63.337 €
= Zwischenwert				152.868 €
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 1,00		0,0000	- €
= Gebäudesachwert				152.868 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände				- €
=Bauwert				152.868 €
+ Bodenwert	62,83 m ²		1.374 €/m ²	86.335 €
= Sachwert				239.203 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				239.203 €
+/- Marktanpassung			-5,00% -	11.960 €
= Verkehrswert				227.243 €
= Verkehrswert gerundet				227.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche		62,83 m ²		3.613 €/m ²

Der **Verkehrswert (bestandfrei)** der 57/1570 Anteile, B-LNR 3 auf der Liegenschaft GB 01305 Meidling, EZ 1011, in 1120 Wien, Ruckergasse 2 ident Schönbrunner Straße 273, mit welchen WE an W 11 begründet ist, beträgt zum Stichtag

rd. € 227.000,-.

5.2. Verkehrswert von W 11 (unbefristet vermietet)

Ertragswertverfahren - Phase I			
Nettomiete p.m.	62,83 m ²	€ 3,18 /m ²	€ 200
Jahresrohertrag			€ 2.400
- Bewirtschaftungskosten	Inst. € 18,-/ m ²	MAW 2,00%	-€ 1.179
= Liegenschaftsreinertrag			€ 1.221
- Verzinsung Bodenwert	€ 86.335	1,00%	-€ 863
= Reinertrag der baulichen Anlagen			€ 358
x Vervielfältiger	RestND 5,72 J.	1,00%	5,5372
= Gebäudeertragswert			€ 1.980
= Ergebnis Ertragswertverfahren Phase I			€ 1.980

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

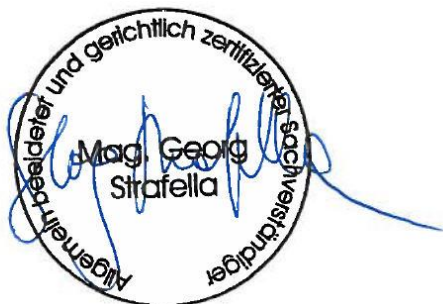
Ertragswertverfahren - Phase II			
Nettomiete p.m.	62,83 m ²	€ 4,77 /m ²	€ 300,00
Jahresrohertrag			€ 3.600
- Bewirtschaftungskosten	Inst. € 18,-/ m ²	MAW 2,50%	-€ 1.221
= Liegenschaftsreinertrag			€ 2.379
- Verzinsung Bodenwert	€ 86.335	2,125%	-€ 1.835
= Reinertrag der baulichen Anlagen			€ 544
x Vervielfältiger	RestND 54,28 J.	2,125%	32,0275
= Gebäudeertragswert			€ 17.434
= Ergebnis Ertragswertverfahren Phase II			€ 17.434

Phasenberechnung			
Ergebnis - Ertragswertverfahren - Phase I			€ 1.980
Ergebnis - Ertragswertverfahren - Phase II			€ 17.434
Diskontierungsfaktor für Phase II	1,00%	RestLZ 5,72 J.	0,9446
Phase II diskontiert			€ 16.468
Zwischensumme			€ 18.449
- Fertigstellungskosten (durch Mieter getragen)			€ 0
+ Bodenwert	62,83 m ²	1.374 €/m ²	€ 86.335
Ergebnis Phasenberechnung gesamt			€ 104.784
+/- Rechte und Lasten			€ 0
= Zwischenwert			€ 104.784
+/- Marktanpassung (fehlender Konsens)			-2,5% -€ 2.620
Verkehrswert			€ 102.164
Verkehrswert gerundet			€ 102.000
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche			€ 1.623 /m²
Bruttoanfangsrendite			2,35%

Der **Verkehrswert (vermietet)** der 57/1570 Anteile, B-LNR 3 auf der Liegenschaft GB 01305 Meidling, EZ 1011, in 1120 Wien, Ruckergasse 2 ident Schönbrunner Straße 273, mit welchen WE an W 11 begründet ist, beträgt zum Stichtag

rd. € 102.000,-.

Wien, am 24.10.2025



Mag. Georg Strafella
 Immobiliensachverständiger
 Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling EINLAGEZAHL 1011
BEZIRKSGERICHT Meidling

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 3 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 896/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.670	GST-Fläche	640	
	Bauf.(10)	586	
	Bauf.(20)	52	
	Sonst(10)	2	Ruckergasse 2 Schönbrunner Straße 273

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

***** B *****

3 ANTEIL: 57/1570

Önder Kayahan

GEB: 1987-03-01 ADR: Schönbrunner Straße 273/11, Wien 1120

c 1671/1972 1999/2013 Wohnungseigentum an Wohnung Top 11 mit

Kellerabteil Top 11

h 1999/2013 Berichtigung des Wohnungseigentums

j 2256/2021 Einantwortungsbeschluss 2021-06-09 Eigentumsrecht

***** C *****

37 auf Anteil B-LNR 3

a 2251/2003 Pfandurkunde 2003-09-26

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 72.000,--

für Vereinigte Volksbanken Baden - Mödling - Liesing

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

b 1579/2023 Hypothekarklage (66 Cg 97/23d - LG für ZRS Wien)

c 2138/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von - siehe C-LNR 64

50 auf Anteil B-LNR 3

a 2497/2013 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 1100/13z)

55 auf Anteil B-LNR 3

a 2350/2016 Pfandurkunde 2016-07-08

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 75.000,--

für Raiffeisenbank Kreuzenstein eGen (FN 53300h)

57 auf Anteil B-LNR 3

a 3541/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 712/20s)

b gelöscht

58 auf Anteil B-LNR 3

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- a 846/2021 Zahlungsbefehl 2021-01-07
PFANDRECHT vollstr EUR 3.365,95
samt 4 % Z ab 2020-12-06, Kosten EUR 383,32 samt
4 % Z seit 2021-01-07, Antragskosten EUR 373,40
für Eigentümergeinschaft EZ 1011 KG 01305 Meidling
(4 E 712/21m)
- b 846/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 - siehe C-LNR 57
60 auf Anteil B-LNR 3
- a 82/2022 Rückstandsausweis 2022-01-10
PFANDRECHT vollstr. EUR 19.964,16
samt 338 % VZ aus EUR 16.693,56 ab 2022-01-10,
Antragskosten EUR 445,-- für
Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW) - Wien
(4 E 97/22x)
- b 82/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1011 KG 01305 Meidling C-LNR 60
EZ 212 KG 01513 Untersievering C-LNR 139
62 auf Anteil B-LNR 3
- a 983/2022 Urteil 2020-11-30
PFANDRECHT vollstr. Kosten EUR 451,80
samt 4 % Z aus 02.02.2021, Kosten EUR 197,69, Antragskosten
EUR 204,37, für Allianz Elementar Versicherungs-
Aktiengesellschaft (FN 34004g) (3 E 8/22g)
- b 983/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1011 KG 01305 Meidling - C-LNR 62
EZ 212 KG 01513 Untersievering - C-LNR 141
63 auf Anteil B-LNR 3
- a 1304/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 3.700,--
samt 4 % Z aus EUR 3.700,-- seit 2021-07-20;
Kosten EUR 3.685,92 samt 4 % Z seit 2022-11-22;
Antragskosten EUR 446,14 für
Österreichischer Automobil- Motorrad- und Touring Club
(ZVR 730335108) (10 E 67/23f - Beitritt zu 10 E 68/21z)
64 auf Anteil B-LNR 3
- a 2138/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 30.640,05
samt 9,6 % Z ab 2023-06-21 vierteljährlich kapitalisiert;
Kosten EUR 4.061,06 samt 4 % Z seit 2023-08-13;
Antragskosten EUR 1.300,02 für
VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s) (10 E 103/23z - Beitritt zu
10 E 68/21z)
- b 2138/2023 Pfandrecht und Hypothekarklage siehe C-LNR 37
65 auf Anteil B-LNR 3
- a 385/2024 Rückstandsausweis 2024-02-19
PFANDRECHT vollstr EUR 9.625,04
samt 7,88 % Z aus EUR 7.480,32 ab 2024-01-20;
Antragskosten EUR 320,-- für
Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW)-Wien
(4 E 501/24m)
- b 385/2024 Simultanhaftung mit
EZ 212 KG 01513 Untersievering

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

6.2. Fotos

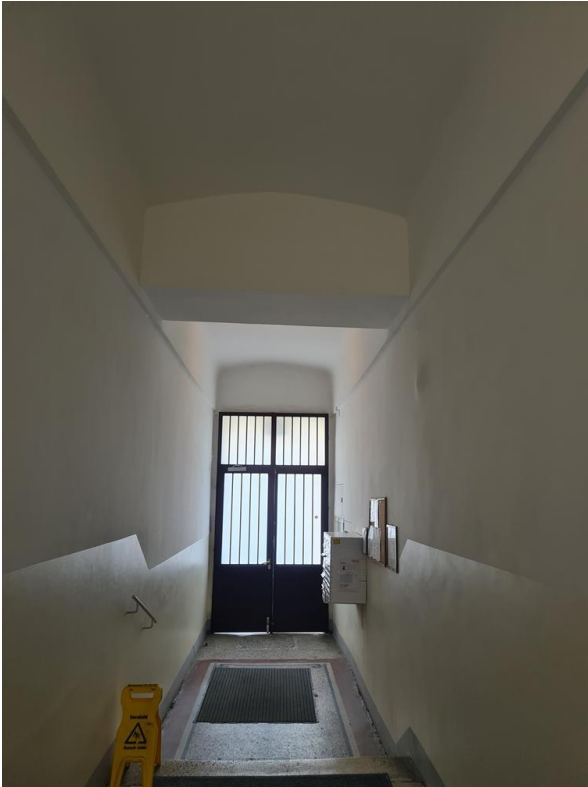
Außenansichten, Allgemeinteile und Außenanlagen





Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mag. Georg Strafella

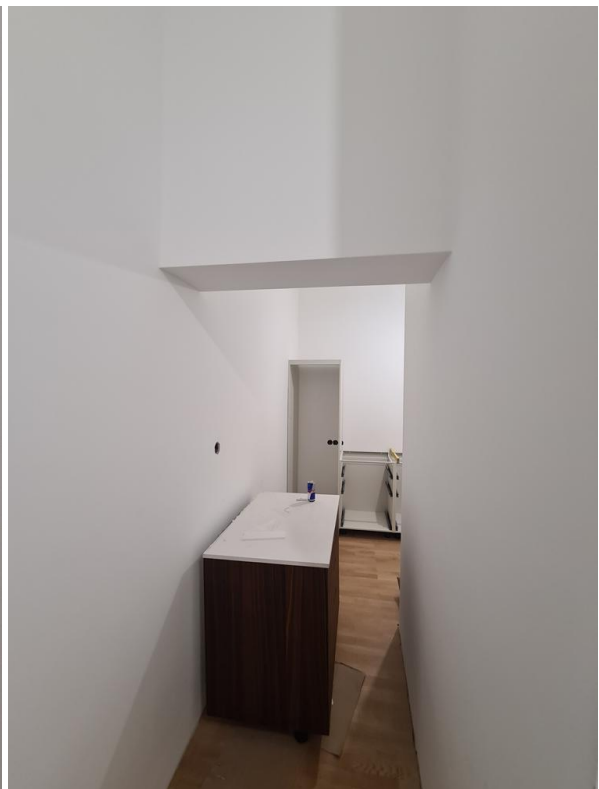
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

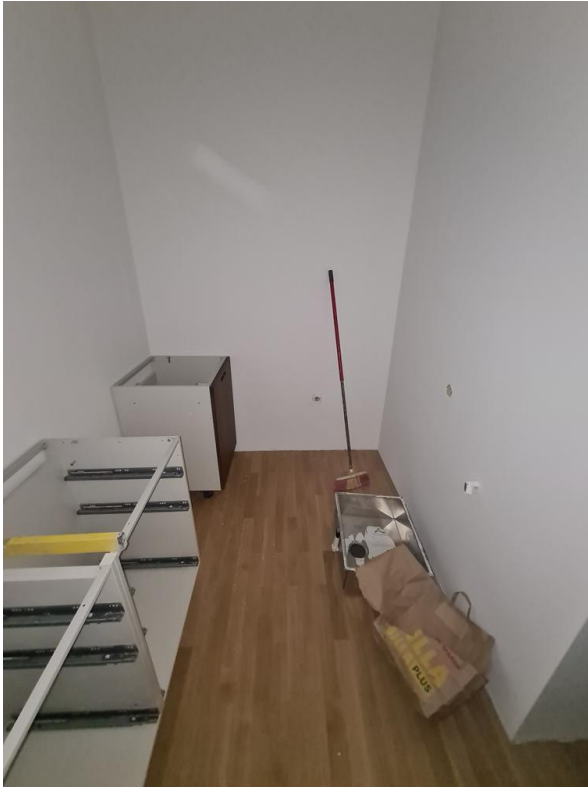




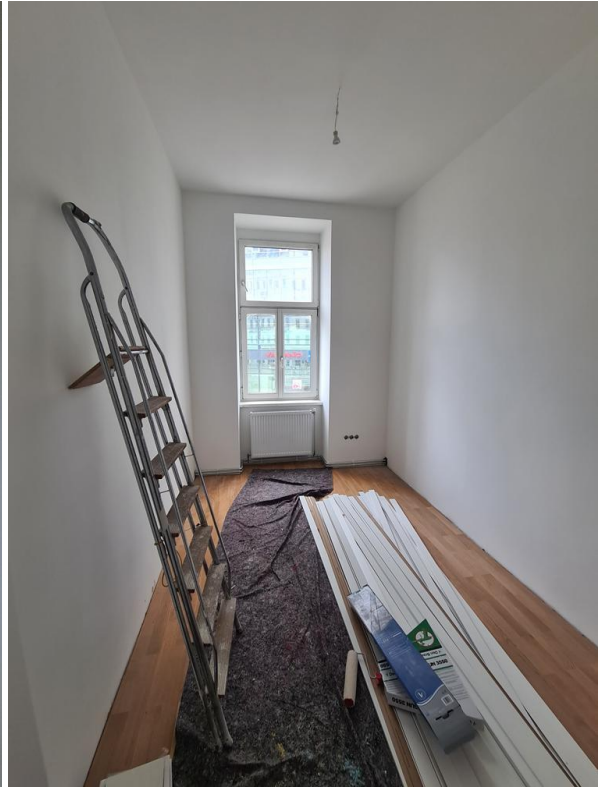
Kellerabteil 11

Wohnung W11











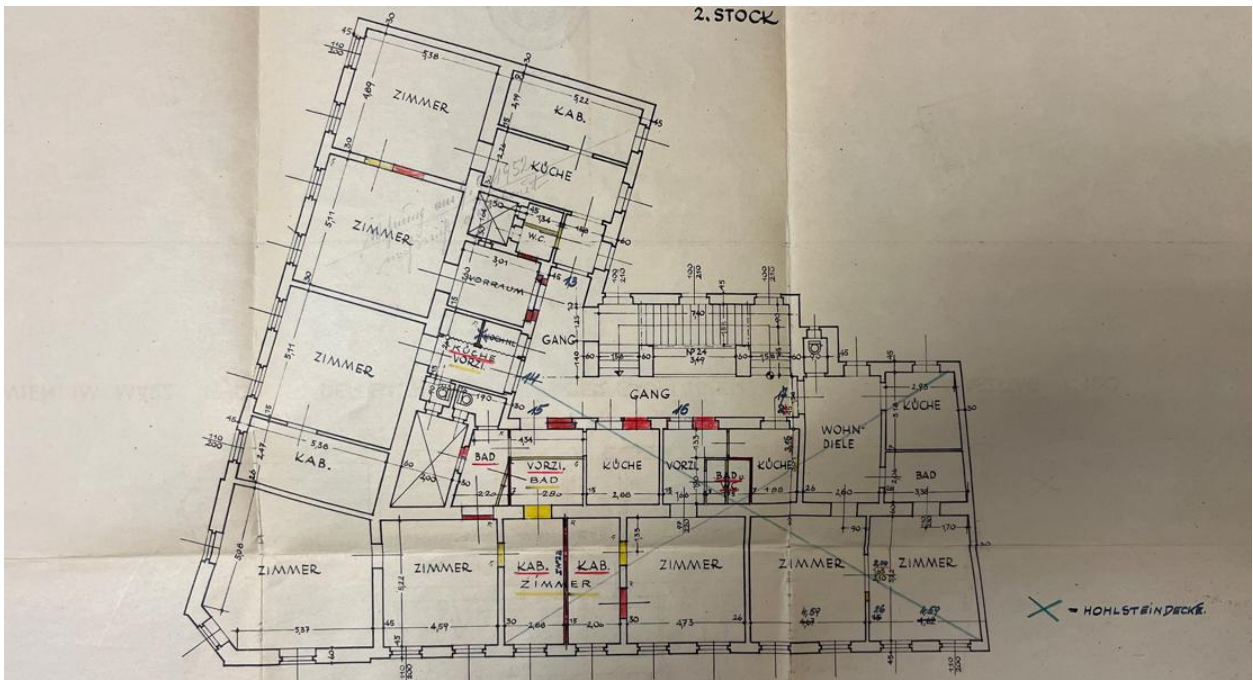
Grundriss 1.Obergeschoß



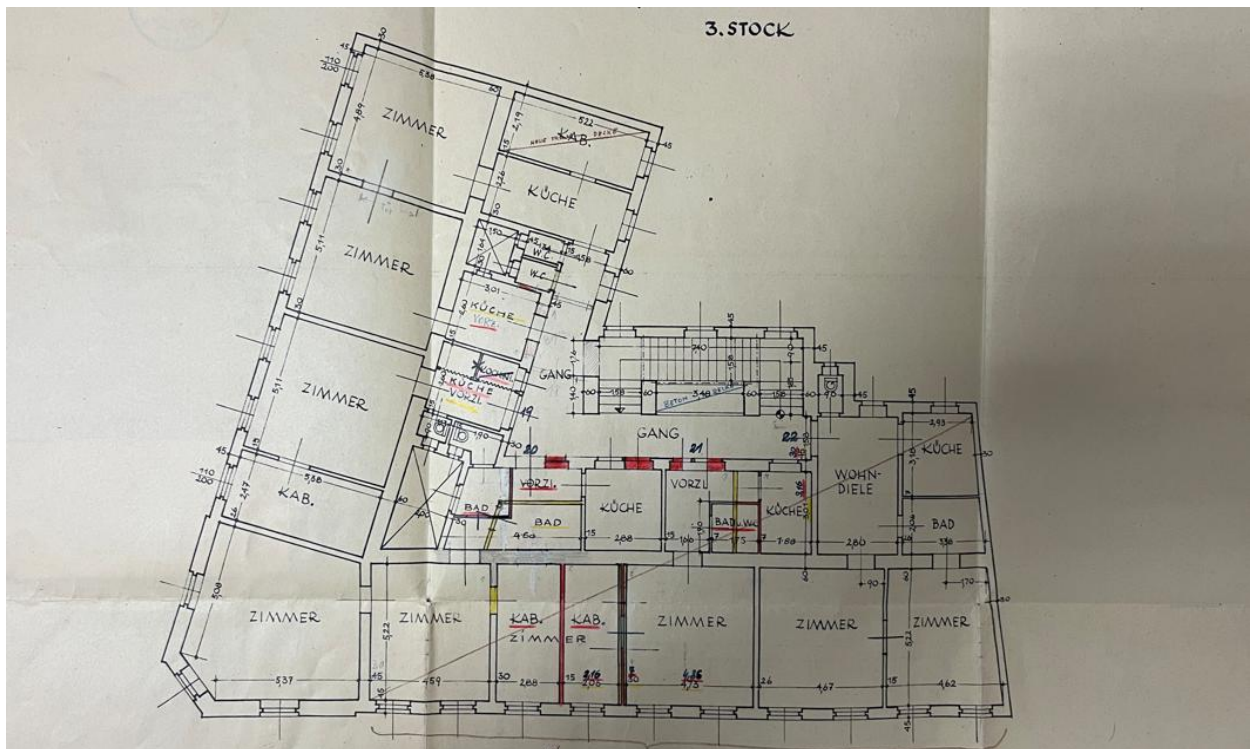
Grundriss 2./3.Obergeschoß

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



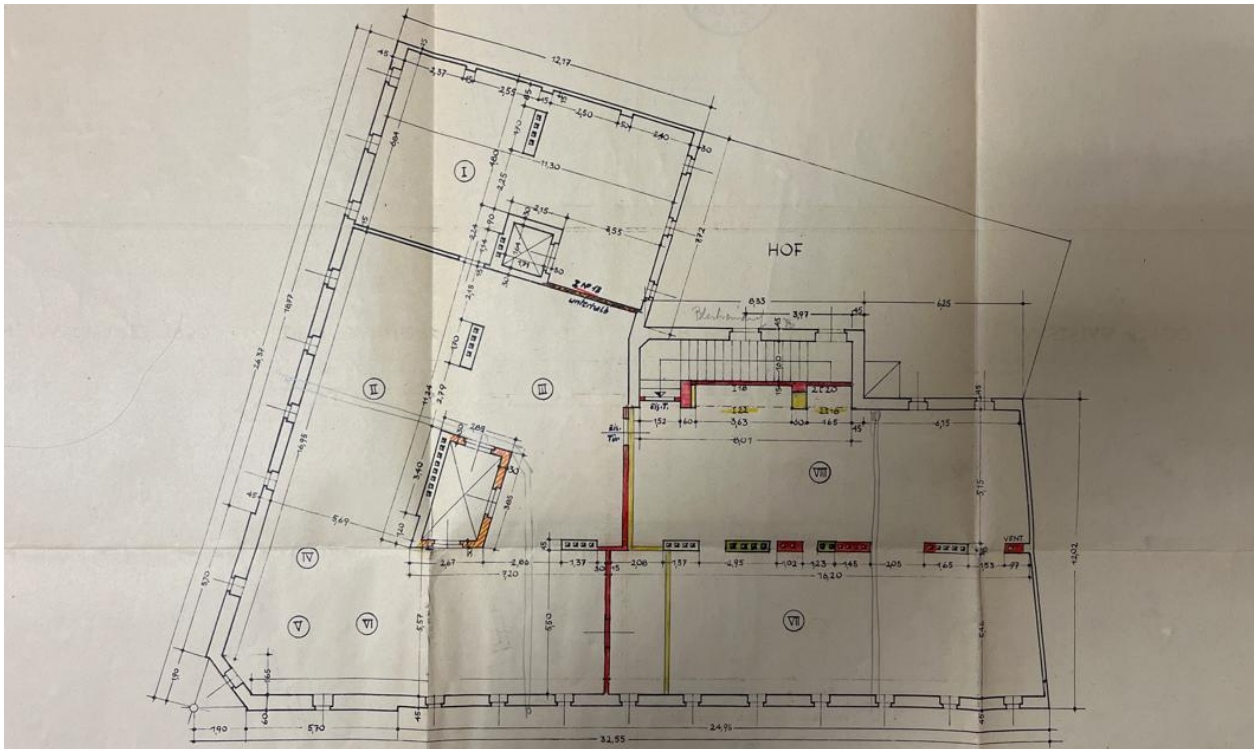
Grundriss 2.Obergeschoß



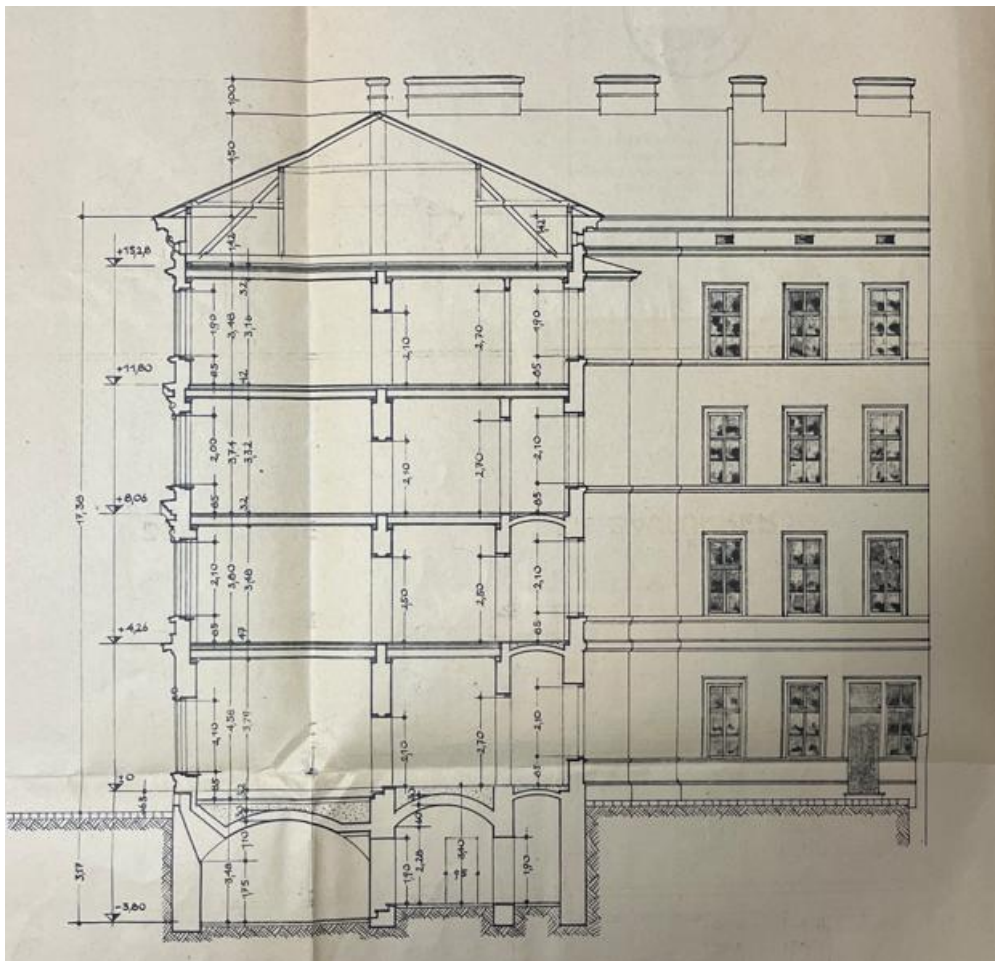
Grundriss 3.Obergeschoß

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss Dachgeschoß

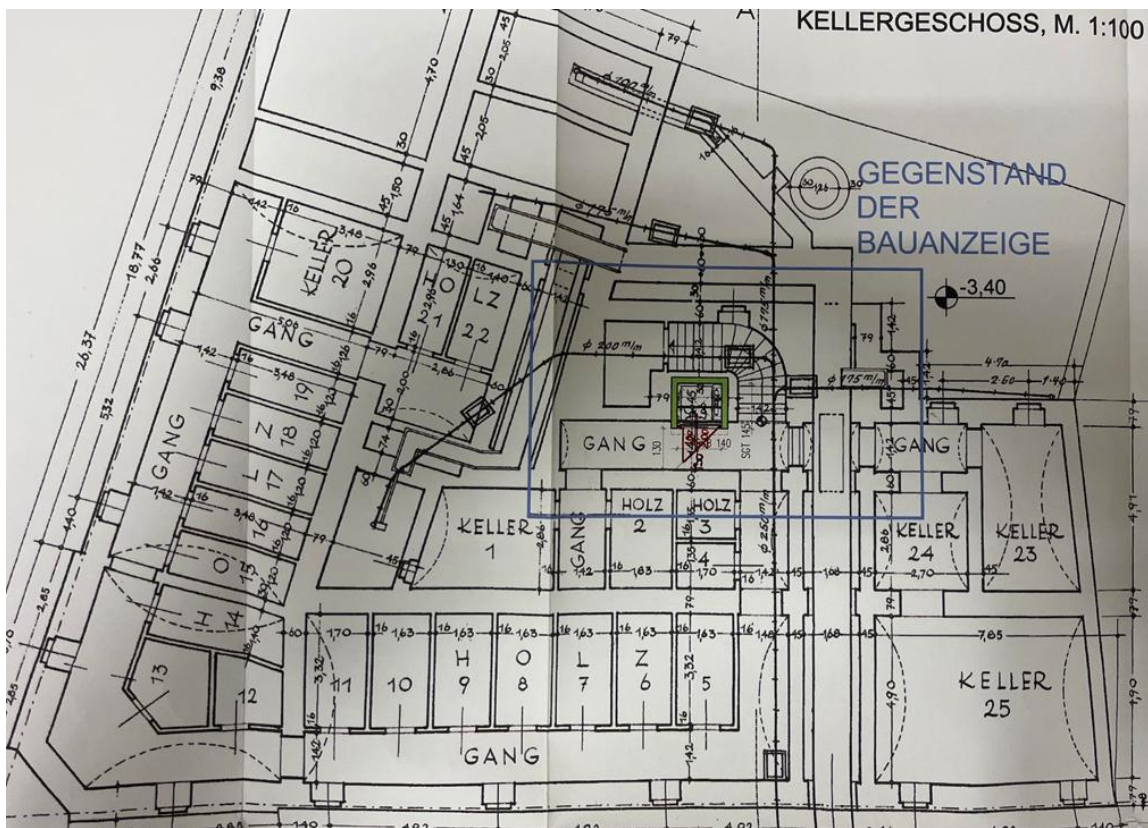


Schnitt A-B

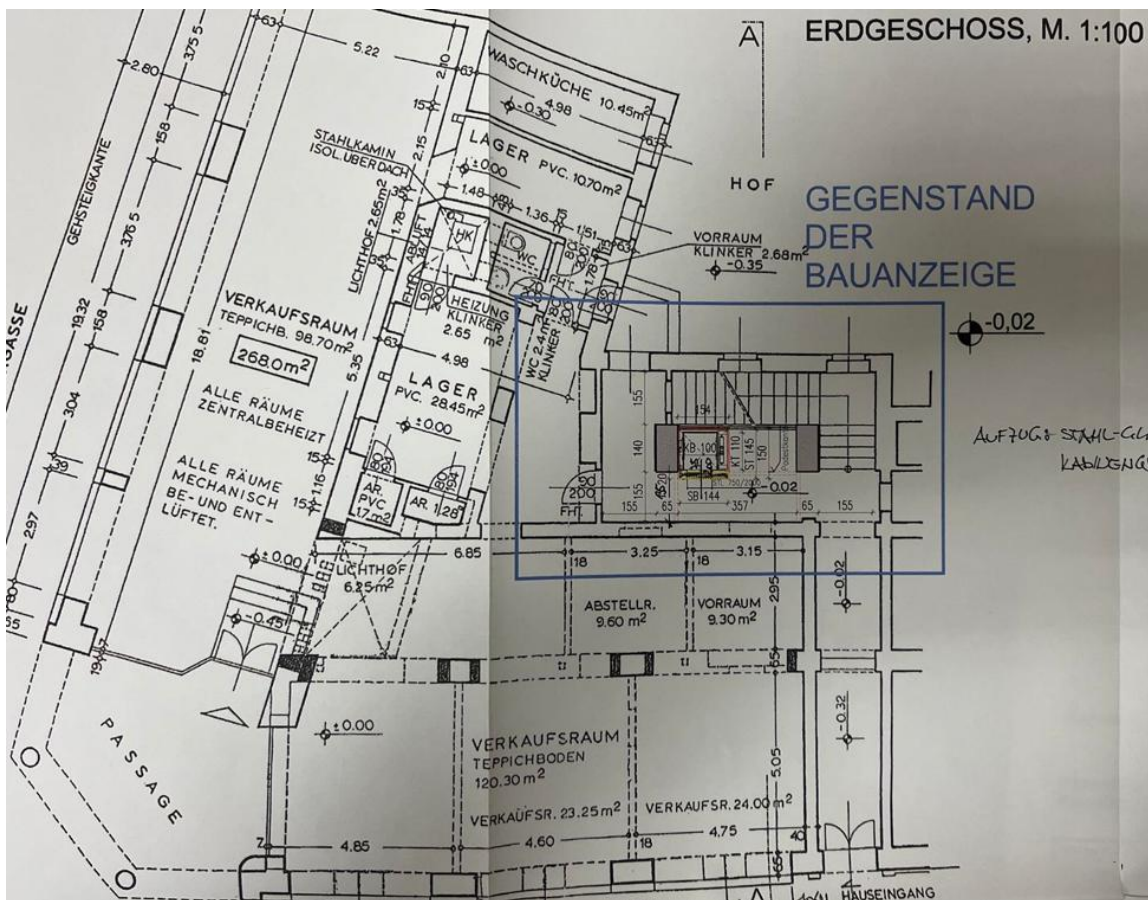
Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Einreichplan (Einbau Personenaufzug) vom 24.06.2010:



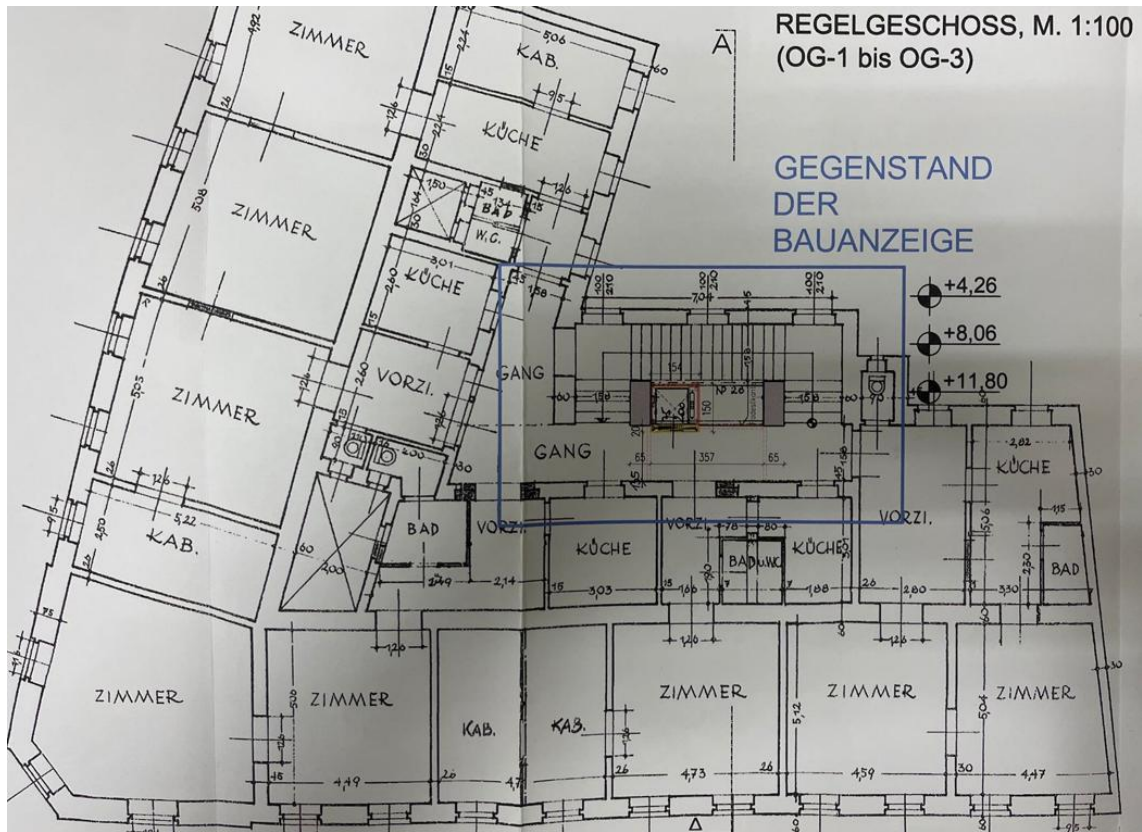
Grundriss Keller



Grundriss Erdgeschoß

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss 1. Obergeschoß

2. Das die Republik in der Deposition von 1804
 die Markungsgelder von 18 fl. p. 100 bezahlt
 sind.

3. Die Dammleimette in der Oberrunde auf der Höhe
 der Landwehr bis zur Annehmlichkeit erfüllt
 mit feiner Pflaster;

4. Das Trottoir bis zur Annehmlichkeit von der Höhe
 der Annehmlichkeit, wie solche die Straße nach Bedarf
 der Straße zu beschaffen angeordnet werden
 kann, auf der Höhe der Landwehr erfüllt
 sind;

5. Das oberste Stockwerk mit den Landwehrhöfen
 mit 3 feingemauerten Treppen erfüllt sind;

6. Die Gehwegverhältnisse müssen der Straße
 entsprechend mit feinem Pflaster
 in der Höhe der Straße erfüllt sein die Annehmlichkeit
 müssen erfüllt werden.

Demnach ist die Annehmlichkeit, dass die
 für die Landwehr Annehmlichkeit der Annehmlichkeit
 Annehmlichkeit in der Höhe der Landwehr
 Annehmlichkeit sind.

Das nachstehende Gut erfüllt die
 Nr. 121 in Markungsgeld sind die
 Nr. 121 Markungsgeld.

Die Landwehr
 Nr. 121 Markungsgeld

mit Franz Wank
 J. H. Wank
 J. H. Wank

H. Wank
 H. Wank

Baugenehmigung für die Wiederinstandsetzung vom 21.04.1948

Magistrat der Stadt Wien
M.Abt. 37 - Baupolizei
Aussenstelle f.d.12.Bezirk
im selbständigen Wirkungskreis.

M.Abt. 37 - Bb XII/177/48.

12., Schönbrunnerstrasse 273,
E.Z. 1011 des Grundbuches
Unter-Meidling, Gst.Nr.670.

Bauliche Herstellungen. Wien, am 21. April 1948.

B e s c h e i d .

Gemäss § 70 der Bauordnung für Wien wird nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen die Bewilligung erteilt für bauliche Herstellungen auf der Liegenschaft 12., Schönbrunnerstrasse 273, E.Z. 1011 des Grundbuches Unter-Meidling, Gst.Nr.670, K.Nr. 753, die darin bestehen, dass das durch ^{einseitigen} ~~einseitigen~~ Beschädigungen beschädigte Haus wieder instandgesetzt und hierbei je Stockwerk 2 Badezimmer und ein Abort eingebaut werden sollen.

Die bauwirtschaftliche Genehmigung wurde mit Bescheid vom 25. März 1948, M.Abt.35/Zweigstelle XII-168/48 erteilt.

Auf diese Ausführung finden die Bestimmungen der Bauordnung für Wien Anwendung. Auf Ueberprüfung nach § 127, Abs.1, wird gemäss § 127, Abs.4, verzichtet. Pkte a, b.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Die Decken unter den neuzuschaffenden Badezimmern und Aborten sind holzfrei herzustellen und mit wasserdichten Fussböden zu versehen.
- 2.) Eine weitere Zusammenlegung von Wohnungen durch bauliche Massnahmen ohne bauinspektionsbehördliche Genehmigung wird untersagt.
- 3.) Der Bauführer ist verpflichtet, die ihm übergebene Bestätigung über die erteilte Baubewilligung an der Baustelle deutlich sichtbar, haltbar und vor Witterungseinflüssen geschützt anzubringen. Vom Baubeginn und der Rohbaubeschau ist der M.Abt. 37 - Aussenstelle f.d.12.Bezirk rechtzeitig schriftlich die Anzeige zu erstatten. Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist unter Vorlage eines ordnungsgemässen Rauchfangbefundes um ^{Benützungsbewilligung} ~~Benützungsbewilligung~~ bei der M.Abt. 37 - Aussenstelle f.d.12.Bezirk anzusuchen.

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Erhalt des Bescheides bei der M.Abt. 37 - Aussenstelle f.d.12.Bezirk schriftlich oder telegrafisch die Berufung eingebracht werden.

Erght an:

- 1.) den Bauwerber und Hauseigentümer: Frau Karoline Hanusch, Wien, XV., Mariahilfer Gürtel 30/10, unter Anschluss der Pläne A1-3.

in Abschrift:

- 2.) den Bauführer: Baufirma Wohn- und Natsbau, Wien, I., Biberstrasse 2
- 3.) die M.Abt. 37 - Aussenstelle f.d.12.Bezirk unter Anschluss der Pläne C1-3 und der Baustofffreigebe der M.Abt. 25
- 4.) die M.Abt. 25 - Zweigstelle Meidling samt Plänen B1-3.
- 5.) die M.Abt. 4 (Grundbesitzabgaben)
- 6.) das Finanzamt f.d.1.Bezirk, Wien, I., Singerstrasse 17
- 7.) das Finanzamt f.d.12.-14.Bezirk, XV., Ullmannstr. 54.

Für die Richtigkeit der Ausfertigung: KONSENS 73/48

Der Abteilungsleiter:
i.A. On

Baugenehmigung Änderung Raumteilung vom 22.05.1950

Magistrat der Stadt Wien
M.Abt. 37 - Baupolizei
Aussenstelle f. d. 12. Bezirk
12. Schönbrunnerstrasse 259
im selbständigen Wirkungsbereich.

M.Abt. 37 - XII/ 1002 /50
12., Schönbrunner Strasse Nr. 273.
E.Z. 1011 des Grundbuches Unter-
Meidling, Gst. Nr. 670.

Planwechsel. Wien, am 22. Mai 1950.

B e s c h e i d .

Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens wird nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen gemäß § 70 der Bauordnung für Wien die Bewilligung erteilt, bei den mit der Baubewilligung vom 21. IV. 1948, M.Abt. 37 - Bb XII/177/48 genehmigten baulichen Herstellungen im Gebäude 12., Schönbrunner Strasse Nr. 273, E.Z. 1011 des Grundbuches Unter-Meidling, Gst. Nr. 670 nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Die Raumeinteilung der Wohnungen im 1., 2. und 3. Stock soll durch Abtragen, bezw. Aufstellen von Scheidewänden, sowie durch Ausbrechen, bezw. Abmauern von Türöffnungen abgeändert und sollen Räume von Wohnungen zu anderen Wohnungen zugefügt werden.

Vorgeschrieben wird :

Für diesen Planwechsel gelten auch die Bedingungen der Baubewilligung vom 21. IV. 1948, M.Abt. 37 - Bb XII/177/48 sinngemäß.

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung bei diesem Amte die Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden.

Ergeht an :

- 1.) den Bauwerber, Haus- und Grundeigentümer: Frau ^K Karoline Habusch, Wien, XV., Mariahilfer Gürtel Nr. 31/10 mit Plänen A1-A7, B1-B7.

in Abschrift :

- 2.) den Bauführer: Herrn Baumeister Heinrich Sedlatschek, Wien, VI., Mollardgasse Nr. 38
- 3.) die M.Abt. 37 - Außenstelle f. d. 12. Bezirk mit Plänen C1 - C7.
- 4.) die M.Abt. 4 (Grundbesitzabgaben)
- 5.) die Finanzlandes - Dion für Wien, N.Ö. & Burgenland (Wirtschaftl. Informationsdienst) III., Vord. Zollamtsstrasse Nr. 7.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Der Abteilungsleiter:
I. V.
Dipl. Ing. H a a s
Oberstadtbaurat.

Erledigt sich durch
Planwechsel vom
Benützungsbew. vom 10. 9. 1952, M.A. 37/177 - Bb. Nr. 273/1/52
Einlegen E. Z. 1011 Grdb. Unt. Meidl.

Der Abteilungsleiter:
KONSENS 13, 48
OBERSTADTBURAU

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Benützungsbewilligung vom 10.09.1952

7.10.11 Unter-Meidling
 Magistrat der Stadt Wien
 Mag. Abt. 37 - Baupolizei
 Außenstelle f.d. 12. Bezirk
 12. Schönbrunnerstraße 259
 im selbständigen Wirkungsbereich

Statistik vorgemerkt
 Wien, am 23. SEP. 1952
J. Katschberger

M. Abt. 37/XII-Schönbr. Str. 273
 1/52

12., Schönbrunner Straße 273,
 E.Z. 1011 des Grundbuches Unter-
 Meidling, Gst. Nr. 670.

Benützungsbewilligung. Wien, am 10. September 1952.

B e s c h e i d .

Die Magistratsabteilung 37 erteilt auf Grund des Augenscheines vom 10.9.1952 die Bewilligung, die zufolge der Baubewilligung vom 21.4.1948, M. Abt. 37-Bb/XII/177/48 und der Genehmigung der Planabweichung vom 22.5.1959, M. Abt. 37-XII/1002/50, in dem Gebäude 12., Schönbrunner Straße 273, E.Z. 1011 des Grundbuches Unter-Meidling, Gst. Nr. 670, nach Kriegseinwirkung aufgebauten, abgeänderten und wiederhergestellten Wohnungen Nr. 8, 12 und 14-22, sowie Gebäudeteile benützen zu lassen.

Bedingungen wird:

- 1.) Die Wohnungstürnummern sind wie beim Augenschein festgelegt, richtigzustellen und die fehlenden Nummern zu ergänzen.
- 2.) Für die in der Wohnung Nr. 18 vorgenommenen Abänderungen ist binnen 14 Tagen die Baubewilligung zu erwirken.
- 3.) Nach Fertigstellung (Innenverputz etc.) der Wohnung Nr. 13 ist neuerlich um die Benützungsbewilligung für die Wohnung anzusuchen.

Die vorgeschriebenen Bedingungen sind in der Bauordnung für Wien begründet.

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung bei der M. Abt. 37-Außenstelle f.d. 12. Bez., Wien XII., Schönbrunner Straße 259 die Berufung schriftlich oder telegraphisch eingebracht werden.

Zur Zeit des Augenscheines waren die wiederhergestellten Wohnungen Nr. 17, 18 noch nicht, alle anderen Wohnungen nach Angabe der Partei seit Oktober 1947, Juli 1949, Mai 1950 u. 1951 u. April 1952 benützt.

Ergeht an: 1448

- 1.) den Bauerwerber u. Hauseigentümer: Herrn Hermann Otte, Wien XX., Brigittenaurlände 166

In Abschrift an:

- 2.) den Bauführer: Baugesellschaft V.u.L. Klima, IX., Wehringer Straße 66

Baugenehmigung Umbau Geschäftslokal & Raumänderung Parteienkeller vom 28.01.1997

Magistrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 37
 B a u p o l i z e i
 Außenstelle für den 12. Bezirk
 Schönbrunner Straße 259
 1120 Wien

Planmäßig ausgeführt
Bedingungen erfüllt

Bezirk EZ 1011 KG Meidling
 Wien, am 24. Jan. 1997
 Referent: *Hak.* F. d. Abt.-Leiter:

MA 37/12 - Schönbrunner Straße 273/3858/94 Wien, 29.1.1997
 12. Bez., Schönbrunner Straße ONr. 273,
 EZ. 1011 der Kat. Gem. Meidling

Bauliche Änderungen
 Baubewilligung

Dipl.-Ing. Zilka
 Oberstadtbaurat
 DVR: 0000191

Die Höhe des einzuzahlen-
 den Gebrauchsabgaben-
 betrages entnehmen Sie
 bitte der nächsten Last-
 schrift, deren Zahlschein
 zur Einzahlung zu verwen-
 den ist.

B e s c h e i d

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

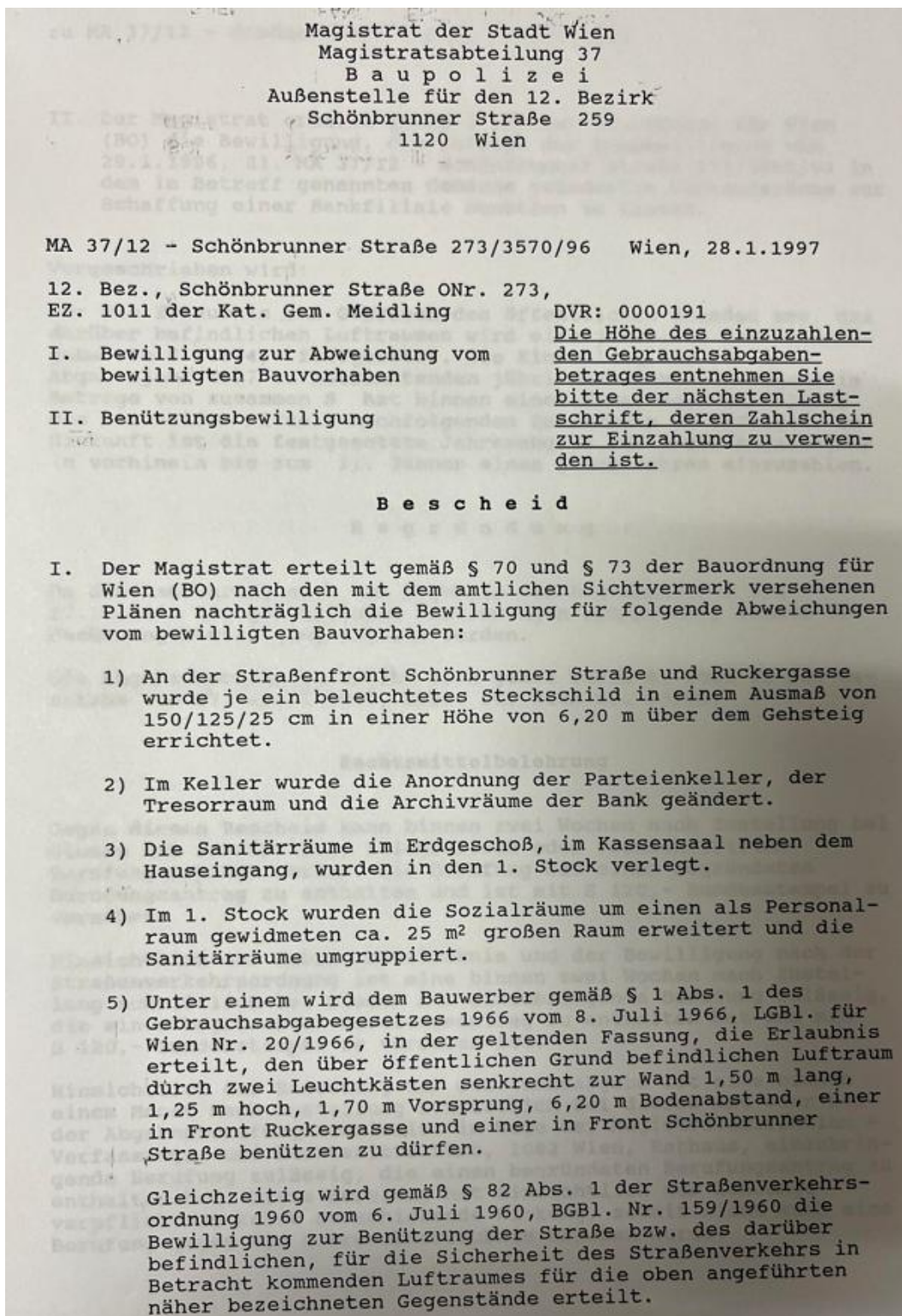
Im Erdgeschoß soll das Geschäftslokal im Eckbereich durch das Absenken des Fußbodens mittels Deckenauswechslung und durch das Entfernen bzw. Versetzen von Wänden, umgestaltet werden. Weiters soll eine neue Stiege in die Räumlichkeiten im 1. Stock und eine Stiege in die Kellerräume hergestellt werden. Im Keller sollen Archiv, Tresorraum und Abstellräume geschaffen und die Einlagerungsräume umgestaltet werden. Im 1. Stock sollen Aufenthaltsräume und Sanitäräume für die Arbeitnehmer geschaffen werden. Weiters soll das Portal des Geschäftslokales neu gestaltet werden. Die im hinteren Bereich im Erdgeschoß gelegene Waschküche soll in den 1. Stock in den Nahbereich des Stiegenhauses verlegt werden.

Unter einem wird dem Bauwerber gemäß § 1 Abs. 1 des Gebrauchsabgabegesetzes 1966 vom 8. Juli 1966, LGBl. für Wien Nr. 20/1966, in der geltenden Fassung, die Erlaubnis erteilt, den über öffentlichem Grund befindlichen Luftraum durch zwei Lichtreklamen auf Werbeträger 15,70 m lang, 0,60 m hoch sowie eine Lichtreklame im Eckbereich 2,50 m lang, 2,10 m hoch und zwei Leuchtkasten (Bankomatzeichen, 0,30 x 0,30 m) 2,70 m Bodenabstand, benützen zu lassen.

Gleichzeitig wird gemäß § 82 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung 1960 vom 6. Juli 1960, BGBl. Nr. 159/1960 die Bewilligung zur Benützung der Straße bzw. des darüber befindlichen, für die Sicherheit des Straßenverkehrs in Betracht kommenden Luftraumes für die oben angeführten näher bezeichneten Gegenstände erteilt.

Unter einem wird die Bauführung in öffentlichrechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Benutzungsbewilligung Umbau Geschäftslokal & Raumänderung Parteienkeller vom 28.01.1997



- 2 -

zu MA 37/12 - Schönbrunner Straße 273/3570/96

II. Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, die zufolge der Baubewilligung vom 29.1.1996, Zl. MA 37/12 - Schönbrunner Straße 273/3858/94 in dem im Betreff genannten Gebäude geänderten Verkaufsräume zur Schaffung einer Bankfiliale benützen zu lassen.

Vorgeschrieben wird:

Für die Erlaubnis zum Gebrauch des öffentlichen Grundes bzw. des darüber befindlichen Luftraumes wird eine jährliche Gebrauchsabgabe von S 1.874,- festgesetzt. Die Einzahlung der für das Abgabensjahr 1997 zu entrichtenden jährlichen Gebrauchsabgabe im Betrage von zusammen S hat binnen einem Monat nach Zustellung des Bescheides mittels nachfolgendem Zahlschein zu erfolgen. In Zukunft ist die festgesetzte Jahresabgabe für jedes Abgabensjahr im vorhinein bis zum 31. Jänner eines jeden Jahres einzuzahlen.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 17.10.1996 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden.

Die Abgabeberechnung ergibt sich gemäß Tarif B, Post 21 des Gesetzes vom 27. April 1990, LGBI. für Wien Nr. 43/90.

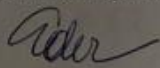
Rechtsmittelbelehrung

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

Hinsichtlich der Gebrauchserlaubnis und der Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit S 120,- Bundesstempel zu versehen ist.

Hinsichtlich der Bemessung der Gebrauchsabgabe ist eine binnen einem Monat nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt oder bei der Abgabenberufungskommission im Wege der Magistratsdirektion - Verfassungs- und Rechtsmittelbüro, 1082 Wien, Rathaus, einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat. Diese Berufung hat hinsichtlich der Zahlungsverpflichtung keine aufschiebende Wirkung, soweit nicht auch eine Berufung gegen die Gebrauchserlaubnis erhoben wurde.

Bauanzeige Personenaufzug vom 28.10.2010 (Benützung)


Übermittlung der Unterlagen		EZ	
An die MA 37/ 12 (in die Hauseinlage)		EZ/Bez. 1011 / 12 KG. Meidling	
Bearbeitungsbogen		22 MRZ. 2 Dipl.-Ing. H. Eder	
AUFZUG – ANZEIGE nach § 7 des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 – WAZG 2006			
<input checked="" type="checkbox"/> Errichtung <input type="checkbox"/> wesentliche Änderung			
MA 37-A/51620/2010		eingereicht am: 28.12.2010	
12. Bez., Schönbrunner Straße 273			
Personenaufzug Nr. 2493/10			
Hersteller: Haushahn Aufzüge GesmbH		<input type="checkbox"/> Treibwerksraum	
Aufzugseigentümer (Betreiber): BAWAG P.S.K. Immobilien GsmBH			
Belege: (* mit Prüfvermerk) C1-C2, Gutachten und 2 stat. Berechnungen			
<input checked="" type="checkbox"/> Plan des Aufzuges *		<input type="checkbox"/> Lageplan * (falls extra)	
<input checked="" type="checkbox"/> Beschreibung des Aufzuges *			
<input checked="" type="checkbox"/> Statische Vorbemessungen *		oder <input type="checkbox"/> Gutachten über Geringfügigkeit im Akt *	
<input checked="" type="checkbox"/> Positives Gutachten über die Abnahmeprüfung durch den Aufzugsprüfer			
Aufzugsprüfer: Ing. Thomas Maldet, TÜV			
Bauanzeige der baulichen Herstellungen für den Aufzug:			
MA 37/12-Schönbrunner Straße 273/26180-1/2010 am 13.8.2010 z.K. genom.		<input type="checkbox"/> § 70 <input type="checkbox"/> § 71	
		<input type="checkbox"/> § 70a <input checked="" type="checkbox"/> § 62	
Behindertengerechte Ausführung gemäß § 108 Abs. 6 bzw. § 111 Abs. 6 BO		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Ersatz für bestehenden Aufzug:			
Personenaufzug Nr.		Hersteller:	Baujahr:
Anzeige		Nachreichung	
<input type="checkbox"/> unvollständig <input type="checkbox"/> mangelhaft		erfolgte am	
Mitteilung erfolgte am _____		_____	
an _____		_____	
<input checked="" type="checkbox"/> Vollständig und richtig belegt am: 28.12.2010 (Tag, ab dem der Aufzug benützt werden darf.)			
<input checked="" type="checkbox"/> Die Anzeige ist daher als abgeschlossen zu beurteilen.			
VA: EUR 28,-- <input checked="" type="checkbox"/> entrichtet <input type="checkbox"/> gebührenbefreit <input type="checkbox"/> mit eBezahlen vorgeschrieben am: _____			
Der Sachbearbeiter: Ing. Hentschel, TAR		Für den Abteilungsleiter:	
			
		Dipl.-Ing. Dr. Eder Oberstadtbaurat	

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.5. Nutzwertgutachten (auszugsweise)

Gutachten zur Ermittlung WEG-tauglicher Objekte vom 07.03.2010



ARCHITEKT DIPL.-ING. ADOLF WOHANKA
STAATLICH BEZUGTER UND BEZEUGTER ZIVILTECHNIKER
1060 WIEN, MÜLLERGASSE 21 TEL. 597 13 60 FAX 596 24 30

GUTACHTEN

zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte gemäß
§ 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idF des BGBl. I Nr. 124/2006
für die Liegenschaft in

1120 Wien
Schönbrunner Strasse 273 ident mit
Ruckergasse 2
EZ 1011
KG 01305 Meidling

Avv. 170910
2. Kvg. Einleger EZ 1011/M

Lederer
Dipl.-Ing. Lederer

Wien, 7. März 2010

Magistratsabteilung 57
Gebietsgruppe West
Eing.: 10. Juni 2010
MA37/12-Schönbr. Str. 273
Zahl: 22730/10
EZ-ADM/M

- 2 -

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäss § 6 Abs. 1 Ziff. 2 des WEG 2002 idF des BGBl. I Nr. 124/2006 festgestellt, dass sich auf der Liegenschaft in

112 Wien, Schönbrunner Strasse 273

15 wohnungseigentumstaugliche Objekte

befinden: 12 Wohnungen
 1 Büro
 2 Geschäftslokale

Keines der oben genannten Objekte wird aufgrund der Zweckbestimmung iSd §2 (4) WEG 2002 allgemein genützt.

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide vom

05.11.1949	M. Abt. 37/XII-Schönbrunner Str. 273/2750/49
22.05.1950	M. Abt. 37/XII-Schönbrunner Str. 273/1002/50
13.10.1952	M. Abt. 37/XII-Schönbrunner Str. 273/2/52
17.12.1962	M. Abt. 37/XII-Schönbrunner Str. 273/1/62
20.01.1970	MA 37/XII, Schönbrunner Str. 273/3/69
01.08.1978	MA 37/XII, Schönbrunner Str. 273/1/78
13.04.1992	MA 37/12, Schönbrunner Str. 273/4179/92
22.12.1992	MA 37/12, Schönbrunner Str. 273/3813/92
29.01.1996	MA 37/12, Schönbrunner Str. 273/3858/96
15.07.2005	MA 37/12, Schönbrunner Str. 273/28270-01/05

Ergeht an:

MA 37/12 - Baupolizei

Nutzwertgutachten vom 12.07.2010

 ARCHITEKT DIPL.-ING. ADOLF WOHANKA
STATISCH BEFUGTER UND BEFUGTER ZIVILTECHNIKER
1060 WIEN, MILLERGASSE 21 TEL. 597 11 60 FAX 596 21 30

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Liegenschaft in 1120 Wien
Schönbrunner Strasse 273 ident mit
Ruckergasse 2
EZ 1011
KG 01305 Meidling

Wien, 12. Juli 2010


Adolf Wohanka

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 2 -

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Bescheinigung gemäss § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idF des BGBl. I Nr. 124/2006 des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers
Architekt Dipl.-Ing. Adolf Wohanka

15 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich wie folgt:

- 12 Wohnungen
- 1 Büro
- 2 Geschäftslokale

Alle oben angeführten Objekte wurden bewertet, da keines aufgrund der Zweckbestimmung iSd § 2 (4) WEG 2002 allgemein genützt wird.

Auf der Liegenschaft gibt es keine Abstellplätze für KFZ

Im Sinne des § 2 (3) des WEG 2002 gibt es folgendes Zubehörwohnungseigentum, das zu bewerten ist:

- Kellerabteile
- Kellerlager



- 3 -

<u>GESCHOSS/TOP NR.</u>	<u>BESTANDSGEGENSTAND</u>	<u>NUTZWERT</u>
<u>ERDGESCHOSS</u>		
TOP 1-5	GESCHÄFTSLOKAL	453
TOP 6-7	GESCHÄFTSLOKAL	118
<u>1. STOCK</u>		
TOP 8-10	BÜRO Kellerabteil Top 8-10	154
TOP 11	WOHNUNG Kellerabteil Top 11	57
TOP 12	WOHNUNG Kellerabteil Top 12	74
<u>2. STOCK</u>		
TOP 13	WOHNUNG Kellerabteil Top 13	94
TOP 14	WOHNUNG Kellerabteil Top 14	51
TOP 15	WOHNUNG Kellerabteil Top 15	89
TOP 16	WOHNUNG Kellerabteil Top 16	47
TOP 17	WOHNUNG Kellerabteil Top 17	77

- 7 -

<u>Bestandsgegenstand</u>	<u>Fläche</u>	<u>Regel NW</u>	<u>Zu-, Abschläge</u>	<u>NW / m2</u>	<u>Nutzwert E</u>	<u>Nutzwert G</u>
<u>ERDGESCHOSS</u>						
<u>TOP 1-5 - Geschäftslokal</u>						
Anteil KG	75,82	0,500		0,500	38	
Anteil EG	303,31	1,200		1,200	364	
Anteil OG	50,86	1,000		1,000	51	453
<u>TOP 6-7 - Geschäftslokal</u>						
Lokal EG	89,63	1,000		1,000	90	
Kellerlager	56,80	0,500		0,500	28	118
<u>1. STOCK</u>						
<u>TOP 8-10 - Büro</u>						
Büro	152,96	1,000		1,000	153	
Kellerabteil Top 8-10	3,28	0,200		0,200	1	154
<u>TOP 11 - Wohnung</u>						
Wohnung	62,45	1,000	A1,A2,A3	0,900	56	
Kellerabteil Top 11	2,57	0,200		0,200	1	57
<u>TOP 12 - Wohnung</u>						
Wohnung	73,44	1,000		1,000	73	
Kellerabteil Top 12	4,20	0,200		0,200	1	74
<u>2. STOCK</u>						
<u>TOP 13 - Wohnung</u>						
Wohnung	90,83	1,000	Z2	1,025	93	
Kellerabteil Top 13	3,90	0,200		0,200	1	94
<u>TOP 14 - Wohnung</u>						
Wohnung	49,60	1,000	A3	1,000	50	
Kellerabteil Top 14	6,59	0,200		0,200	1	51
<u>TOP 15 - Wohnung</u>						
Wohnung	95,43	1,000	A1,A3	0,925	88	
Kellerabteil Top 15	4,58	0,200		0,200	1	89

6.6. Mietvertrag

Mietvertrag	
abgeschlossen zwischen	Herrn Önder Kayahan, Sieveringerstrasse 91/8 1190 Wien, Österreich geb. 01.03.1987 als Vermieter
und	<div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%;"></div> als Mieter
wie folgt:	
1. Mietobjekt	
Önder Kayahan, ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1011 des Grundbuches der KG 01305 Meidling im Gerichtsbezirk Meidling.	
Gegenstand dieses Mietvertrages ist die gesamte Liegenschaft EZ 1011 des Grundbuches der KG 01305 Meidling im Gerichtsbezirk Meidling, bestehend aus den darauf befindlichen nicht möblierte und eingerichtete Wohnung mit einer Nutzfläche von 68 m ² . Es wird angemerkt, dass sich die Wohnung in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand befindet.	
II. Mietverhältnis	
Önder Kayahan, im Folgenden kurz Vermieter genannt, vermietet und Herr , in der Folge Mieter genannt, mieten den im Punkt I. näher beschriebenen Mietgegenstand.	
	

III. Mietzins, Wertsicherungsklausel

Der Mietzins wird in den ersten fünf Jahren **ab 01.11.2022 mit EUR 2400,00 jährlich**, sodann **ab 01.11.2027 bis 31.12.2030 mit EUR 200,00 monatlich** und in der Folge **ab 01.01.2031 mit EUR 300,00 monatlich** zuzüglich der überwälzbaren öffentlichen Abgaben und der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe festgesetzt. Der Mietzins ist am Ersten eines jeden Monats unter Einräumung eines zehntägigen Respiros zusammen mit der Umsatzsteuer von den Mietern auf ein vom Vermieter bekanntzugebendes Konto zu überweisen.

Vor Mietbeginn und bei Vertragsunterzeichnung wurden der Vermieterin vom Mieter am 16.10.2022 ein Betrag in Höhe von EUR 8.000,00 als Mietvorauszahlung übergeben so dass die offene Betriebskosten bezahlt werden kann von Önder Kayahan

Der monatliche Mietzins wird gegen eine Währungsänderung und Änderung der Kaufkraft des EURO nach dem Verbraucherpreisindex 2020 oder dem an seine Stelle tretenden mit ihm verknüpften Ersatzindex wertgesichert.

Jede Änderung der Indexzahlen des Verbraucherpreisindex 2020 oder eines an seine Stelle tretenden mit ihm verknüpften Ersatzindex hat eine entsprechende Änderung der Mietzinshöhe zur Folge, wobei jedoch Schwankungen bis einschließlich 10 % unberücksichtigt bleiben. Überschreiten die Schwankungen 10 %, so sind sie in vollem Ausmaß mit der Maßgabe zu berücksichtigen, dass eine neue Mietzinsänderung immer erst dann eintritt, wenn die Schwankungen der Indexzahlen des Verbraucherpreisindex 2020 oder des an seine Stelle getretenen mit ihm verknüpften Ersatzindex gegenüber jener Indexzahl, die Anlass für die letzte Mietzinserhöhung gewesen ist, neuerdings 10 % überschreiten. Als Ausgangsbasis für die Berechnung der Indexschwankungen gilt die für den Monat der Übergabe verlaufte Indexzahl.

Sollte das Österreichische Statistische Zentralamt die Herausgabe des Verbraucherpreisindex 2020 oder des an seine Stelle getretenen Ersatzindex einstellen, ohne einen neuerlichen Ersatzindex herauszugeben, so ist der innere Wert des EURO oder die an seine Stelle tretende Ersatzwährungseinheit nach den gleichen Grundsätzen zu berechnen, nach denen der Verbraucherpreisindex 2020 bzw. der letzte mit ihm verknüpfte Ersatzindex des Österreichischen Statistischen Zentralamtes berechnet worden ist.

IV. Verwendungszweck

Die Vermietung des Mietgegenstandes erfolgt zum Zweck des Wohnens und als Firmensitz von Firmen und verbundenen Unternehmen des Herrn Ein Leerstand des Mietobjektes ist zulässig und wird von der Vermieterin ausdrücklich zugestimmt Grund für Zustimmung ist desolaten Zustand der Wohnung Herr Bekir ER verpflichtet sich von Wohnung Generall zu sanieren auf seine Kosten.

Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

V. Mietzeit und Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am 01.11.2022 und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

Das auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Mietverhältnis kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem halben Jahr zum Ende eines jeden Kalenderjahres aufgekündigt werden, von Seiten des Vermieters erstmals zum 31.12.2030.

Unabhängig von dieser Kündigungsvereinbarung ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist für aufgelöst zu erklären, wenn

- a) Die Mieterin trotz Mahnung und Setzung einer Nachfrist von vier Wochen mittels eingeschriebenen Briefes mit der Bezahlung des Mietzinses und/oder der Nebenkosten während zweier Zinsperioden säumig bleibt oder
- b) über das Vermögen der Mieterin das Konkursverfahren eröffnet wird und der Masseverwalter nicht binnen vier Wochen nach Konkurseröffnung erklärt, dass er bereit ist, das Mietverhältnis auf Kosten der Konkursmasse zu den bisherigen Bedingungen fortzusetzen,
- c) ein Antrag auf Eröffnung eines Konkursverfahrens über das Vermögen der Mieterin mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird.

VI. Kautio, Besicherung

Es wird keine Kautio vereinbart, weil die Wohnung stark sanierungsbedürftigen Zustand befindet.

VII. Rückgabe des Mietobjektes

Alle Um- und Ausbauarbeiten sind von den Mietern auf ihre Kosten durch befugte Gewerbebetriebe auszuführen. Die Mieter verpflichten sich, den Vermieter für alle mit der Errichtung entstehenden Schäden vollumfänglich klag- und schadlos zu halten.

Der Mietgegenstand steht während der gesamten Dauer dieses Vertrages im alleinigen Nutzungsrecht der Mieter. Diese sind berechtigt Dritte nach ihrem Gutdünken benützen zu lassen, doch dürfen dabei die Rechte des Vermieters nicht beeinträchtigt werden.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen alle baulich erfolgten Maßnahmen, sofern dies der Vermieter fordert, unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Eine Wiederherstellung des zu Beginn des Mietverhältnisses bestandenen Zustandes durch die Mieter wird ausgeschlossen, sofern hierbei den Vermietern nicht Kosten für Abriss und Entsorgung entstehen. Die Vermieterin ist im Falle von Abriss- und Entsorgungsaufgaben jedoch wahlweise berechtigt, auf Kosten der Mieter die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen.

VIII. Rechtsnachfolger

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger über, sofern der Rechtsübergang nicht auf Grund des Gesetzes erfolgt, verpflichten sich die Parteien dieses Vertrages, die Rechte und Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

Der Mieter ist berechtigt, alle Rechte aus diesem Vertrag, auch wiederholt, auf ein anderes Unternehmen der Unternehmungen des Herrn zu übertragen. Herr kann dieses Recht auch an jede natürliche oder juristische Person übertragen.

Einvernehmlich wird die Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes auf dieses Mietverhältnis vereinbart.

IX. Untermietung

Die Mieter sind berechtigt, das Mietobjekt ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich einer dritten natürlichen oder juristischen Person weiterzugeben. Das Untermietverhältnis endet jedoch spätestens mit Ende des Mietverhältnisses. Die Untermieter sind dem Vermieter innerhalb von 30 Tagen nach Einzug bekanntzugeben.

X. Vormiet- und Vorkaufsrecht

Die Vermieter räumen dem Mieter an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft für alle Verkaufsfälle ein Vorkaufsrecht, und für alle Vermietungsfälle in Anschluss an die Beendigung dieses Vertrages ein Vormietrecht im Sinne der §§ 1072 ff ABGB ein.

XI. Instandsetzungsarbeiten, bauliche Veränderungen und Erklärungen

Die Mieterin ist berechtigt, während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses an der mietgegenständlichen Liegenschaft sowie am und im Mietobjekt bauliche Veränderungen durchzuführen, sofern sie dies zur Bewahrung des Verwendungszweckes des Mietgegenstandes für nützlich oder notwendig hält. Der Vermieter verpflichtet sich schon jetzt, alle Erklärungen abzugeben, die für die Errichtung von baulichen Maßnahmen und bauliche Änderungen an diesem während des Mietverhältnisses erforderlich sind; Kosten dürfen dem Vermieter durch die Abgabe solcher Erklärungen nicht erwachsen.

XII. Instandsetzungsarbeiten und Rückgabe

Die Mieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt und die auf ihm errichtete bauliche Einrichtungen oder baulichen Änderungen während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses auf ihre Kosten instand zu halten und bei Beendigung desselben, wenn dies vom Vermieter gefordert wird, in ordnungsgemäßem Zustand, jedoch unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung, an den Vermieter zu übergeben.

Die Versicherung der Gebäude und baulichen Anlagen gegen Brand, Sturmschäden, Leitungswasser und allgemeine Haftungen ist in einer dem Neuwert deckender Höhe zu halten und von der Mieterin ausreichender Höhe durchzuführen. Versicherungsleistungen, welche im Schadensfall vom Versicherer erbracht werden, sind ausschließlich zur sofortigen und zügigen Wiedererrichtung beziehungsweise Wiederinstandsetzung der zerstörten beziehungsweise beschädigten Objekte zu verwenden.

Für alle anderen Versicherungen (Haushaltsversicherung, Innenausstattung usw.) hat die Mieterin selbst zu sorgen und dafür keinerlei Ansprüche gegenüber dem Vermieter zu stellen.

XIII. Abgaben

Alle mit der Errichtung und Erhaltung des Mietgegenstandes erforderlichen öffentlichen Abgaben hat die Vermieterin zu bezahlen.



XIV. Werbeaufschriften

Die Mieterin ist berechtigt, am Mietgegenstand ihre Firmenbezeichnung sowie andere Reklamen, auch Leuchtschriften, auf ihre Kosten anzubringen und zu erhalten. Sie ist verpflichtet, diese Aufschriften bei Beendigung des Mietverhältnisses auf ihre Kosten zu entfernen, wenn der Vermieter dies verlangt.

XV. Schriftform

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

XVI. Gerichtsstand

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird die örtliche Zuständigkeit der für Wien sachlich zuständigen Gerichte vereinbart.

XVII. Kosten

Die Kosten für die Errichtung und Durchführung dieses Vertrages trägt die Mieterin. Die Kosten einer etwaigen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt jeder Vertragspartner selbst.

XVIII. Verzichtserklärung

Die Parteien dieses Mietvertrages erklären hiemit, dass er für beide Teile ein Handelsgeschäft darstellt. Sie verzichten daher auf das Recht, den Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes oder wegen Irrtum anzufechten.

Wien, am 16. Oktober 2022



Mieter

Önder Kayahan
Der Eigentümer

6.7. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	1120 Wien, Schönbrunner Straße 273 Wohnen	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	1.OG - 3.OG	Baujahr	1880-1910
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Schönbrunner Straße 273	Katastralgemeinde	Meidling
PLZ/Ort	1120 Wien-Meidling	KG-Nr.	01305
Grundstücksnr.	.670	Seehöhe	190 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: **K**

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 426,9 m ²	Heiztage	273 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	1 141,6 m ²	Heizgradtage	3 662 K·d	Solarthermie	--- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	5 357,3 m ³	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 741,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-14,0 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,33 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l _c)	3,08 m	mittlerer U-Wert	0,98 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m ²	LEK ₁ -Wert	57,98	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	--- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V _B	--- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,SK} =	103,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{SK} =	103,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{SK} =	192,3 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GES,SK} =	1,94
Erneuerbarer Anteil		---

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	164 982 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	115,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} =	164 982 kWh/a	HWB _{SK} =	115,6 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	14 583 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	263 765 kWh/a	HEB _{SK} =	184,8 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	4,46
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,20
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,47
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	32 500 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	296 265 kWh/a	EEB _{SK} =	207,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	343 794 kWh/a	PEB _{SK} =	240,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nicht-erneuerbar,SK} =	323 190 kWh/a	PEB _{nicht-erneuerbar,SK} =	226,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,erneuerbar,SK} =	20 604 kWh/a	PEB _{erneuerbar,SK} =	14,4 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	72 502 kg/a	CO _{2eq,SK} =	50,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GES,SK} =	1,98
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	--- kWh/a	PVE _{Export,SK} =	--- kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	D.I. René Kops M.A.
Ausstellungsdatum	22.09.2022	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	21.09.2032		
Geschäftszahl			

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger