

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 01/317 54 31

Fax.: 01/310 15 69

Bezirksgericht Leopoldstadt

Taborstraße 90-92
1020 Wien

GZ 24 E 5/26y

Sachverständigengutachten

für die Liegenschaftsanteile im Wohnungseigentum

KG 01620 Brigittenau, EZ 1533

BL-Nr. 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71

mit den Bezeichnungen

Top 13, Top 14, Top 15/16, Top 19, Top 20,
Top 23, Top 24, Top 27, Top 29, Top 35, Top 38, Top 40

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:

1200 Wien, Rauscherstraße 3/Bäuerlegasse 29



Verfahrensparteien

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

WEG 1200 Wien, Bäuerlegasse 29 vertreten
durch ZUM Immobilienmanagement GmbH
Vorgartenstraße 210/1/1A
1020 Wien

vertreten durch

Schönherr Rechtsanwälte GmbH
Schottenring 19
1010 Wien
Tel.: (+43 1) 534 37 - 0, Fax: +43 1 534 37-
66100
Firmenbuchnummer 266331p
(Zeichen: ZUM/97005-1)

Verpflichtete Partei

EOM Immo Zwei GmbH
Heinestraße 19/1/1
1020 Wien
Firmenbuchnummer 489206x

Wegen:

EUR 36.847,63 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

Inhaltsverzeichnis und Gutachtensaufbau

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Bewertungsstichtag	3
1.3. Unterlagen	3
2. Befund	4
2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft	4
2.1.1. Lage der Liegenschaft	5
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	6
2.1.3. Übersicht Erreichbarkeiten /Mikrolage	7
2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	9
2.3. Bodenkontaminierung/Verdachtsflächenkataster/Altlasten	10
2.4. Lärmkarten (Straßenverkehr/Schienenverkehr)	11
2.5. Statistische Daten zum 20. Bezirk: div. Marktberichte	12
2.6. Beschreibung der Liegenschaft und der darauf befindlichen Baulichkeiten	13
2.7. Beschreibung der einzelnen WE Anteile	14
3. Bewertung	15
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens	15
3.2. Bewertungsfaktoren und Kriterien iRd Ertragswertverfahrens	16
3.3. Ergebniskontrolle Ertragswert zu den bestehenden Marktgegebenheiten	17
4. Beilagen/ Unterlagendokumentation	19
4.1. Grundbuchsauszug (beschränkt)	19
4.2. Plandokumentation	24
4.3. Fotodokumentation	28
4.4. Mietverträge (ausgehändigte Exemplare)	40
4.5. Auszug aus dem WEV-Protokoll (März 2026) zur Top 38	44

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichtes Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte zu erstatten. Der Auftrag wurde schriftlich am 17.03.2026 erteilt.

1.2. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme. Diese hat am 23.04.2026 um 10 Uhr im Beisein einer Vertreterin der Hausverwaltung stattgefunden.

1.3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden. Darüber hinaus bilden die Informationen und Auskünfte der Parteien bzw. deren Vertreter die Grundlage für dieses Gutachten. Ergänzende Informationsquellen sind in den Beschreibungen (jeweiliger Befundteil) enthalten.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahme vom 23.04.2026
- Grundbuchsauszug vom 24.03.2026
- Bauamtunterlagen vom 29.05.2026
- Verkehrsinformationen (öffentlicher/Individual-Verkehr), Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung der Stadt Wien, u.v.m;
- Fotodokumentation der bewertungsgegenständlichen Bestandobjekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahme
- *Literatur:*
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Fassung
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Fassung
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- *Statistiken, Marktberichte:*
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ; „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse;
„Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung“ – IMMOUnited GmbH; „Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht“, Otto Immobiliengruppe; „Erster Wiener Wohnungsmarktbericht“, BUWOG+EHL GmbH

Durch den vorgenommenen Befundungsvorgang sind die objektiven wertrelevanten Objekteigenschaften aus Sachverständigensicht in erforderlichen Umfang berücksichtigt. Dennoch ist der Hinweis vorzunehmen, dass Abweichungen der tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten zu den vorgelegten Unterlagen den berechneten Verkehrswert verändern können. Neue Unterlagen bzw. Änderung des Informationsstandes können ebenfalls zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen. Das vorliegende Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit und in Bezug zu den Aufgabenstellungen des Gerichtsauftrages Gültigkeit.

Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

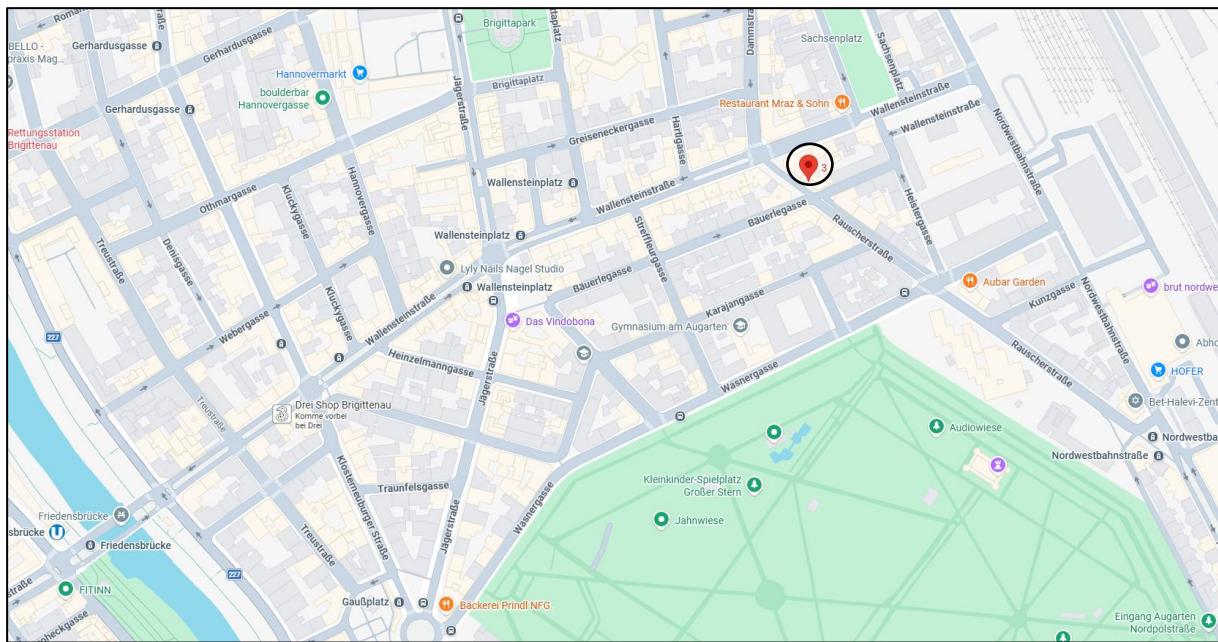
2. Befund

2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

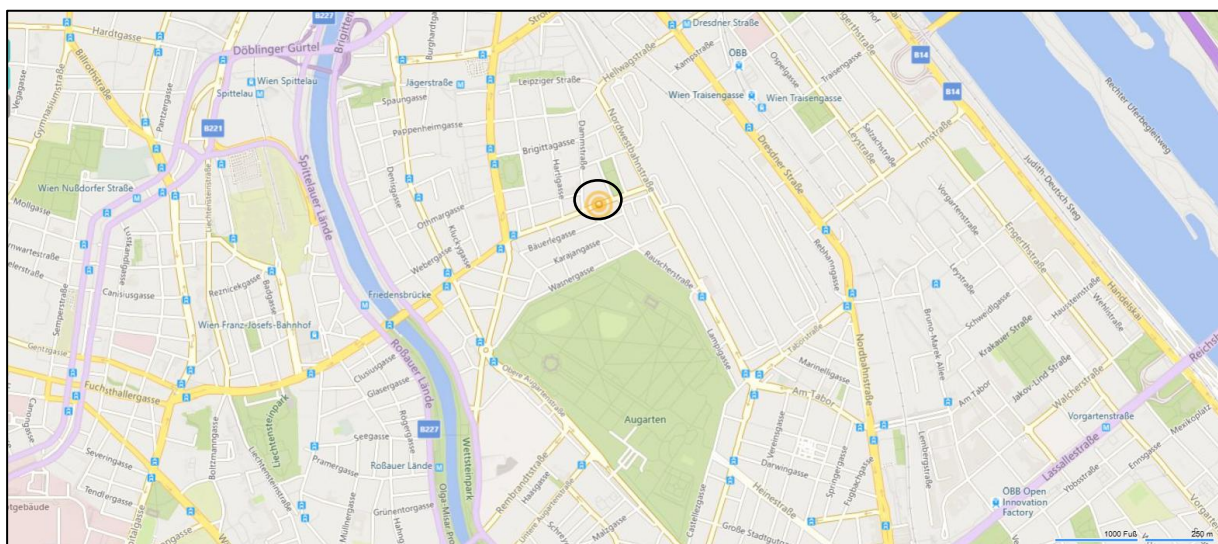
Die Beschreibung der Kriterien bezüglich Lage- und Objekteigenschaften basiert auf standardisiert durchgeführten Recherchen und sorgfältigen Auswertung öffentlich zugänglicher Datenquellen. Ergänzt wird dieser Vorgang durch eine Abstimmung dieser Erhebungen mit den Erhebungen der Vorort durchgeführten Befundaufnahme; die Erkenntnisse aus beiden Informationsquellen werden zusammengeführt und im folgenden Bewertungsteil in die Bewertung einbezogen, dies ermöglicht ein für die Ermittlung des Verkehrswertes umfassendes Bild der Lage- und Objekteigenschaften.

Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“	<i>Lage allgemein (durchschnittlich - gut)</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist als Eckzinshaus ausgebildet und befindet sich im 20. Wiener Gemeindebezirk, Brigittenau, in unmittelbarer Nähe des Verkehrsknotenpunkts Wallensteinplatz. Das nähere Umfeld ist durch eine historisch gewachsene, überwiegend geschlossene Bebauungsstruktur mit Mehrparteienwohnhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. <i>Lage Individualverkehr (gut)</i> Die ggst. Liegenschaft ist in Bezug zur Anbindung Individualverkehr Richtung Stadtzentrum über die Wallensteinstraße und in weiterer Folge über die Alserbachstr. gut erreichbar. Zu den nördlichen bzw. südlichen Außenbezirken bzw. Anschlussstellen der Autoschnellstraßen gelangt man über die B227. <i>Lage öffentlicher Verkehr (gut)</i> Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist unmittelbar durch die Haltestellen der Straßenbahnlinie 5 (sie verkehrt quer durch Wien und verbindet Westbahnhof und Praterstern mit vielen Bezirken Wiens) oder Autobuslinie 5A (der eine Verbindungsstrecke zwischen mehreren Stationen im 2. und 20. Bezirk darstellt) erreichbar. Bei der Friedensbrücke befindet sich die nächstgelegene Station der U4; vom Praterstern sind auch zahlreiche Schnellbahn- oder Autobuslinien für Strecken auch außerhalb Wiens für erreichbar.
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung/ Infrastruktur	<i>Lage Nahversorgung/Infrastruktur (gut)</i> In der unmittelbaren Umgebung befindet sich ein dichtes Angebot erforderlicher Infrastruktureinrichtungen, wie bspw. Kindergärten, Schulen, Apotheken, Banken, Ärzte usw. (siehe zugleich Aufstellung der IMMOUnited).

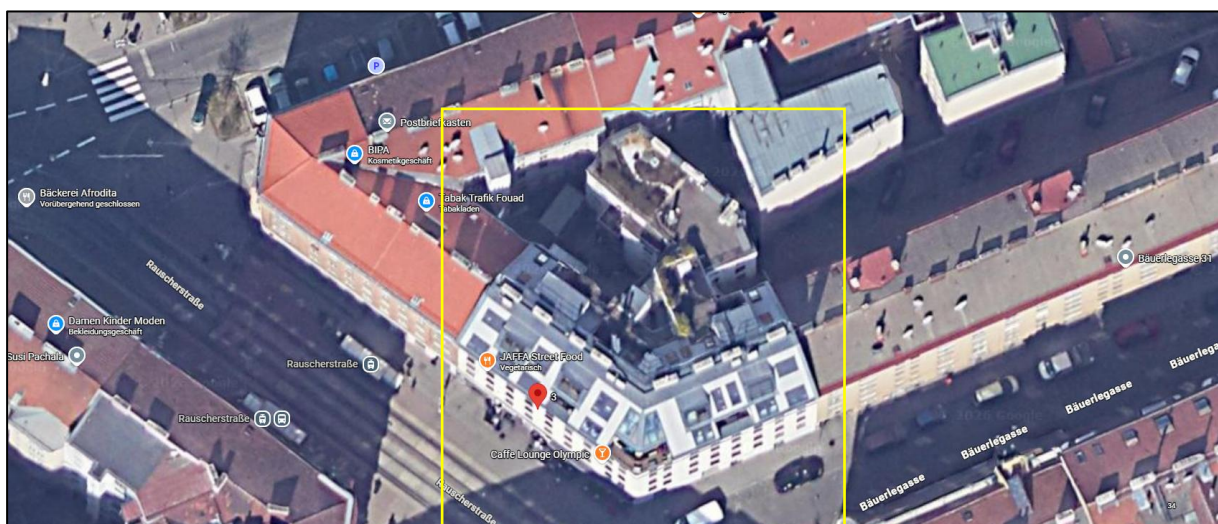
2.1.1. Lage der Liegenschaft



Quelle: www.google.at/maps - Straßenansicht



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Luftbild

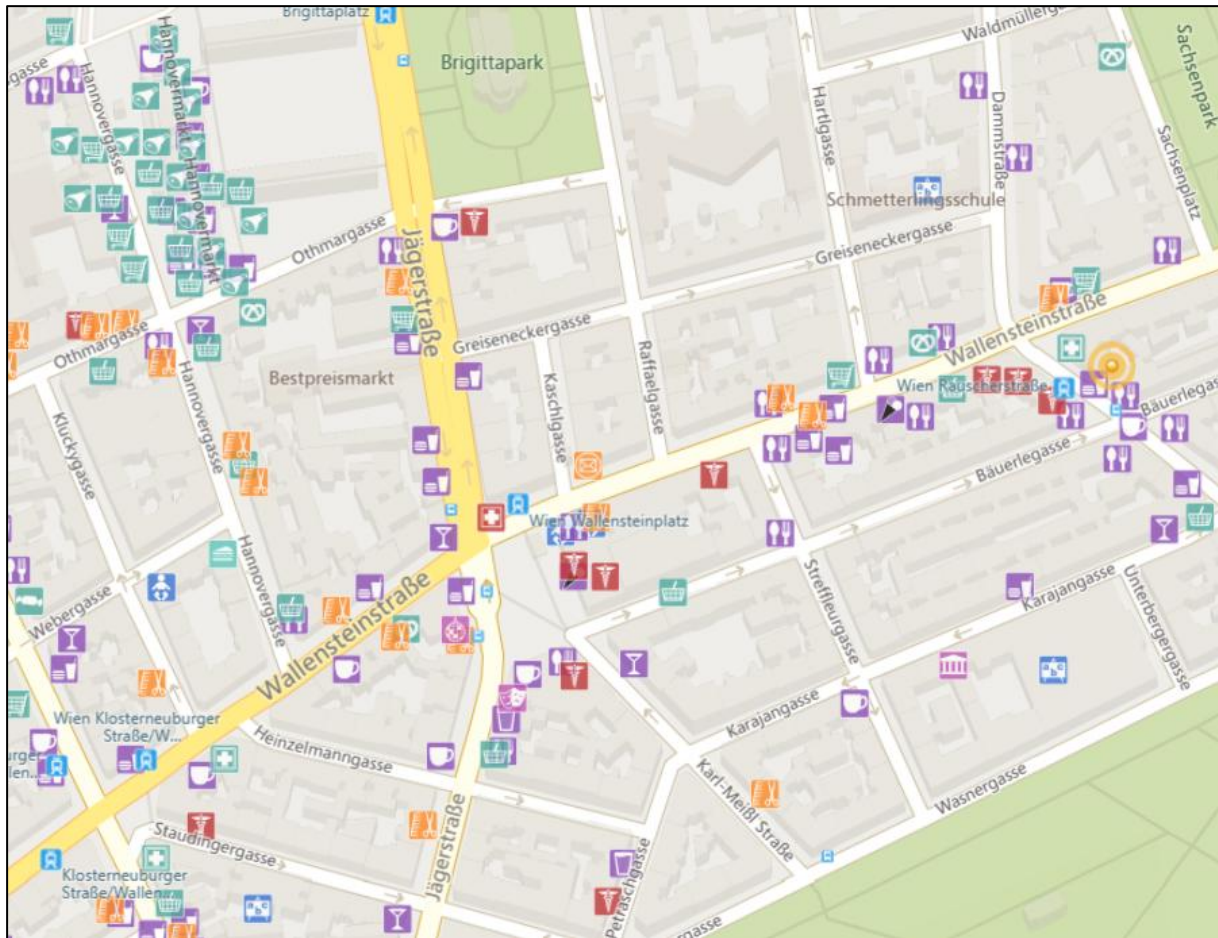
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Zur heiligen Brigitta, Wallensteinplatz 2, 1200 Wien	44 m
Arzt	Dr. Matthias Kreminger, Wallensteinplatz 2-3, 1200 Wien	98 m
Bäckerei	Der Mann, Wallensteinstraße 30, 1200 Wien	87 m
Bar	Mikes	40 m
Bibliothek	Bücherei Pappenheimgasse, Pappenheimgasse 10-16, 1200	435 m
Biergarten	Grünstern Gartenküche	1,23 km
Café	Aras	115 m
Club / Disco	Shelter, Wallensteinplatz 8, 1200 Wien	89 m
Drogerie	dm	188 m
Eissalon	Vanillas, Wallensteinstraße 3-4, 1200 Wien	101 m
Fahrradabstellanlage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	73 m
Fahrschule	Easy Drivers	61 m
Fahrzeugverleih	Hertz	3,18 km
Fast-Food Restaurant	Yummy, 1200	14 m
Fleischer	Çerçi Fleischerei	165 m
Friseur	Strassl Scheider	92 m
Gemischtwaren	Bulmag, Hannovergasse 2, 1200 Wien	103 m
Getränkerverkauf	Getränke Giovanni	144 m
Grünraum	Augarten	298 m
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	2,88 km
Kindergarten	Kindergruppe Abendstern	83 m
Kino	WIFAR - Wiener Filmarchiv der Arbeiterbewegung, Wallensteinstraße 68, 1200 Wien	527 m
Klinik	Ärztelhaus Leithastraße	979 m
Konditorei	Prenses, Keine Adressinformation	115 m
Krankenhaus	Krankenhaus der Barmherzigen Brüder Wien	1,88 km
Kulturinstitut	Juviso	675 m
Kulturzentrum	Perinetkeller, Perinetgasse 1, 1220 Wien	535 m
Museum	Gedenkstätte Karajangasse, Karajangasse 14, 1200 Wien	305 m
Musikschule	MusicalMUchkins, 1010 Wien	1,69 km
Parkplatz / Parkgarage	Ehem. Fix & Foxi, Treustraße 52, 1200 Wien	415 m
Planetarium	Planetarium, 1020 Wien	2,40 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Pappenheimgasse 33, 1200 Wien	419 m
Postamt	Post Filiale 1203, Wallensteinstraße 33, 1203 Wien	90 m
Pub	Café frame, Jägerstraße 28, 1200 Wien	143 m
Rechtsanwalt	Georg Bürstmayr, Hahngasse 25, 1090 Wien	1,07 km
Restaurant	Kent Restaurant Brigittenau, Jägerstraße 45, 1200 Wien	116 m
Rettungsstützpunkt	Samariterbund Brigittenau, Raffaelgasse 11/1, 1200 Wien	322 m
Schule	Kooperative Mittelschule mit musisch kreativem Schwerpunkt	250 m
Seniorenwohnheim	Haus Brigittenau, Brigittaplatz 19, 1200 Wien	230 m
Sprachschule	China Sprachinstitut Billrothgasse 19/1, 1190 Wien	1,61 km
Supermarkt	Se&Pa	79 m
Süßwaren	Zuckerl Tante, Klosterneuburger Straße 30, 1200 Wien	221 m
Theater	Das Vindobona, Wallensteinplatz 6,	134 m
Tierarzt	Tierzentrum am Augarten, Gaußplatz 11, 1200 Wien	385 m
Beratungszentrum	Equalizent - Schulungen, Obere Augartenstraße 20, 1020 Wien	760 m
Vergnügungspark	Wurstelprater, 1020 Wien	2,71 km
Zahnarzt	Michael Fuad Elias	197 m
Zoo	Schmetterlinghaus, 1010 Wien	2,78 km

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug)

Die genannte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen Verkehr und Individualverkehr, Geoinformationen und sonstige Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage uvm). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke.

2.1.3. Übersicht Erreichbarkeiten /Mikrolage



Fast-Food Restaurant

- 1 adim, Keine Adressinformation (16 m)
- 2 Burger Brothers, Jägerstraße 40, 1200 Wien (55 m)
- 3 Yummy, 1200 (14 m)
- 4 Döner Bar, Keine Adressinformation (70 m)
- 6 Döner am Block, 1200 (70 m)
- 11 Çiköftem, Jägerstraße 39, (67 m)

Bar

- 5 Mikes, Keine Adressinformation (40 m)
- 18 Café Bar Rakete, Keine Adressinformation (156 m)

Restaurant

- 7 Schnitzel Çukur, Keine Adressinformation (89 m)
- 9 Kent Restaurant Brigittenau, Jägerstraße 45, 1200 Wien (116 m)
- 13 Sensu, Hannovergasse 2, 1200 (106 m)
- 14 Hacienda Ephemer, Jägerstraße 28, 1200 Wien (150 m)
- 19 Osteria Allora, Keine Adressinformation (130 m)
- 20 Zlatibor, Hannovergasse 17, 1200 Wien (154 m)

Eissalon

- 8 Vanillas, Wallensteinstraße 3-4, 1200 Wien (101 m)

Café

- 10 Atlas, Keine Adressinformation (128 m)
- 12 Aras, Keine Adressinformation (115 m)
- 16 Cafe papillon, Keine Adressinformation (156 m)
- 17 Cafe Vindobona, Keine Adressinformation (125 m)

Pub

- 15 Café frame, Jägerstraße 28, 1200 Wien (143 m)

Bank

- 1 BAWAG PSK, Wallensteinstraße 32, 1200 Wien (74 m)
- 2 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (76 m)
- 3 Wiener Städtische Zulassungsstelle, Keine Adressinformation (75 m)
- 4 bank99, Wallensteinstraße 33, 1203 Wien (90 m)
- 5 Erste Bank, Keine Adressinformation (138 m)
- 6 Bank Austria, Wallensteinstraße 14, 1200 Wien (272 m)

Kindergarten

- 2 Kindergruppe Abendstern, Keine Adressinformation (83 m)
- 3 Kindergruppe Abendstern, Keine Adressinformation (95 m)
- 4 Österreichisch-ägyptische Kinderkrippe, Keine Adressinformation (153 m)
- 8 Pfarre Mutter Gottes Kindergarten, Hort, Keine Adressinformation (320 m)

Supermarkt

- 1 Se&Pa, Keine Adressinformation (79 m)
- 12 ETSAN, Hannovergasse 21, 1200 Wien (202 m)

Bäckerei

- 2 Der Mann, Wallensteinstraße 30, 1200 Wien (87 m)
- 6 Gül, Keine Adressinformation (121 m)

Gemischtwaren

- 3 Adran Markt, Keine Adressinformation (94 m)
- 4 Bulmag, Hannovergasse 2, 1200 Wien (103 m)
- 7 Family Market, Keine Adressinformation (130 m)
- 9 Warung Salam, Keine Adressinformation (159 m)
- 10 Fadak, Keine Adressinformation (177 m)
- 13 Irak Haus Markt, Keine Adressinformation (173 m)
- 15 Alraafidayn Markt, Keine Adressinformation (185 m)
- 16 Russische Lebensmittel, Keine Adressinformation (179 m)

Konditorei

- 5 Prenses, Keine Adressinformation (115 m)

Getränkeverkauf

- 8 Getränke Giovanni, Keine Adressinformation (144 m)

Drogerie

- 11 dm, Keine Adressinformation (188 m)

Fleischer

- 14 Güven-Al Fleischerei, Keine Adressinformation (183 m)
- 17 Cerci Fleischwaren, Keine Adressinformation (172 m)
- 18 Al Hassan Fleischerei, Keine Adressinformation (200 m)
- 19 Fleischerei Guskic KEG, Keine Adressinformation (205 m)
- 20 Kod Andia, Keine Adressinformation (212 m)

Apotheke

- 1 Zur heiligen Brigitta, Wallensteinplatz 2, 1200 Wien (44 m)

Arzt

- 2 Dr. Karin Wurzer, Wallensteinplatz 3-4/2/1/5, 1200 Wien (103 m)
- 3 Dr. Matthias Kreminger, Wallensteinplatz 2-3, 1200 Wien (98 m)
- 4 Clinic Vienna, Keine Adressinformation (134 m)
- 5 Dr. Bernhard Wuschitz, Karl-Meißl-Straße 2/28, 1200 (139 m)
- 6 Urologie Wallensteinstraße, Wallensteinstraße 42, 1200 Wien (158 m)

ERREICHBARKEITEN

Öffentlicher Personennahverkehr



Straßenbahn

- 1 Wallensteinplatz, Keine Adressinformation (27 m)
- 3 Raffaelgasse, Keine Adressinformation (130 m)
- 4 Brigittaplatz, Keine Adressinformation (244 m)
- 6 Klosterneuburger Straße/Wallensteinstraße, Keine Adressinformation (250 m)
- 8 Gerhardusgasse, Keine Adressinformation (331 m)
- 9 Rauscherstraße, Keine Adressinformation (350 m)



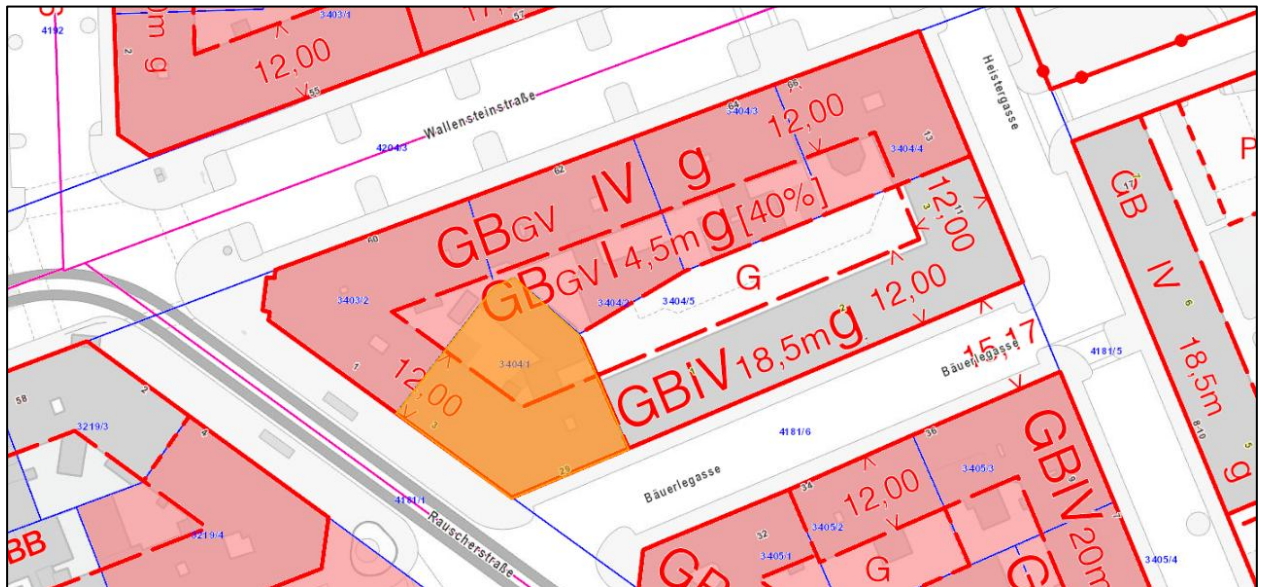
Bus

- 2 Wallensteinplatz, Keine Adressinformation (28 m)
- 5 Brigittaplatz, Keine Adressinformation (216 m)
- 7 Karl-Meißl-Straße, Keine Adressinformation (307 m)



Quelle: www.wien.gv.at/kulturportal/public/ Geschäftsstraße der 2. Ordnung.

2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung - Flächenwidmung und Bebauungsplan

Für die bgg Liegenschaft liegen folg. Widmungsgegebenheiten vor:

„gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, Gebäudetiefe 12m Schutzzone,;“

Im Innenhof gilt Folgendes zu beachten:

„Schutzzone, gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, geschlossene Bauweise Bauklasse I mit einer Gebäudehöhe von max. 4,5, wobei hier eine 40%-ige Bebaubarkeit gilt“;

Bezogen auf die Bewertung bereits errichteter Wohnungseigentumsanteile ist für die bestehenden Gebäudeteile von einer widmungsentsprechenden Bebauung auszugehen.

2.3. Bodenkontaminierung/Verdachtsflächenkataster/Altlasten



Quelle: www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten

Auf Basis der seit 01.01.2025 vorgenommenen Änderungen der Erhebung möglicher negativer Einflüsse von Grundstücken durch Kontaminierung bzw. Altlasten ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück von keinem Gefährdungspotential auszugehen. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ist die Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Für die Bewertung ist daher von keinem Gefährdungspotential auszugehen.

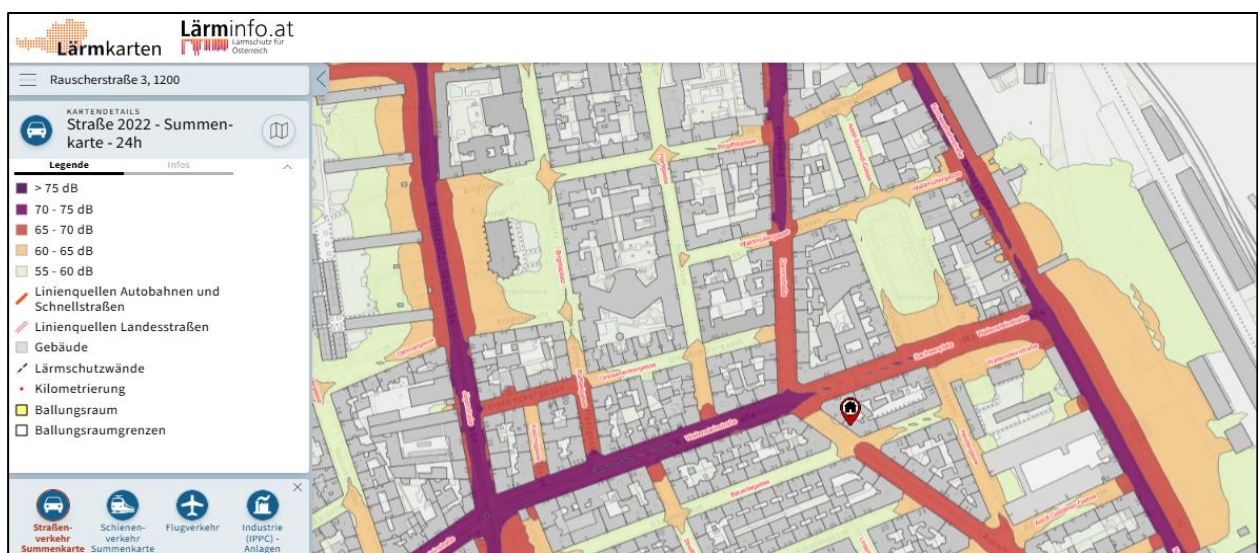
2.4. Lärmkarten (Straßenverkehr/Schienenverkehr)

In der vorliegenden Karte ist die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen. Als Lärmquellen gelten alle Hauptverkehrsstraßen (d.h. 3 Mio. Kfz/Jahr bzw. rd. 8.000 Kfz/Tag).

Die strategische Lärmkarte werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch L_{den} -Lärmindex beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 - 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -Lärmindex beschrieben. Der L_{night} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr).

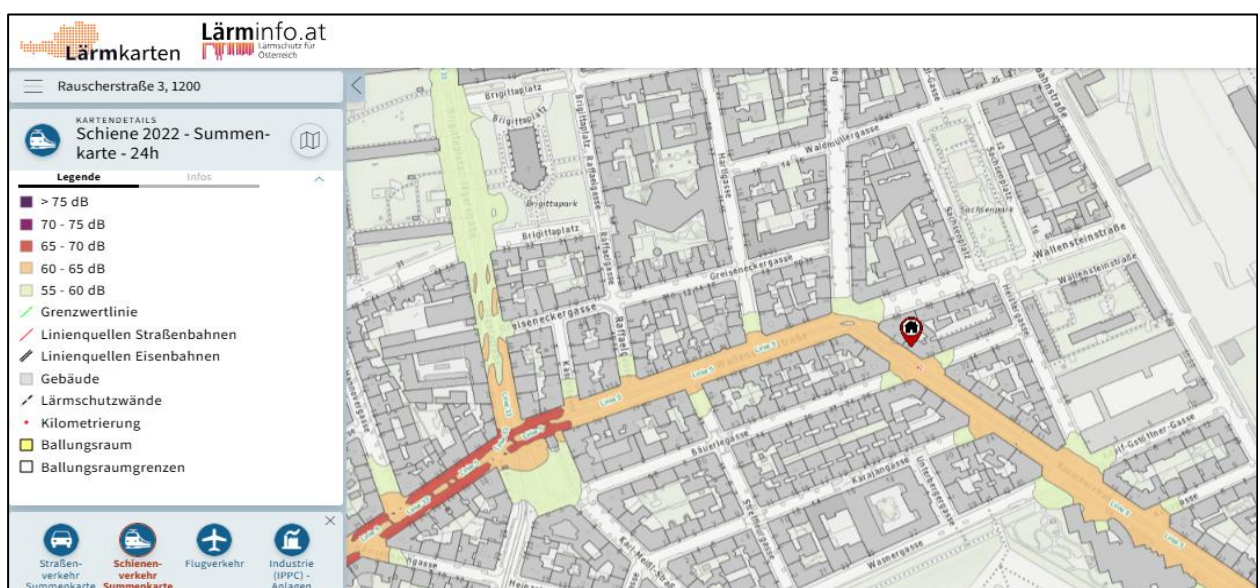
Die ggst-Liegenschaft liegt lt. „Lärm Info“ im ggst. Abschnitt lt. „24h Durchschnitt-Lärmindex“ bzw. lt. „Nacht-Lärmindex“ für Str.- und Schienen-Verkehr im Schwellenbereich von „ L_{den} “ 60 dB bzw. „ L_{night} “ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungs-lärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005.

Straßenverkehr



Quelle: <https://maps.laerminfo.at/>, „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „ L_{den} “: 60-65 dB

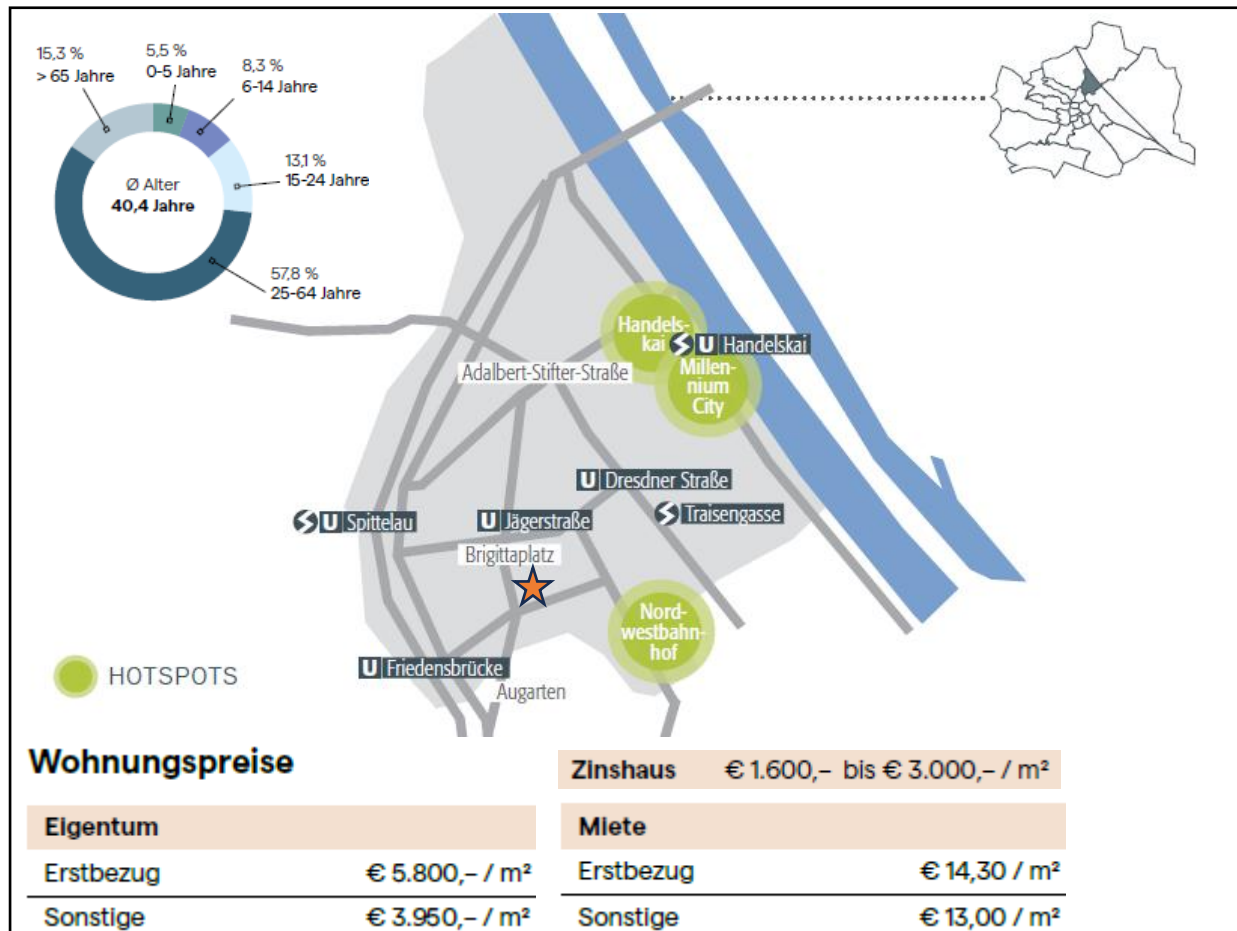
Schienenverkehr



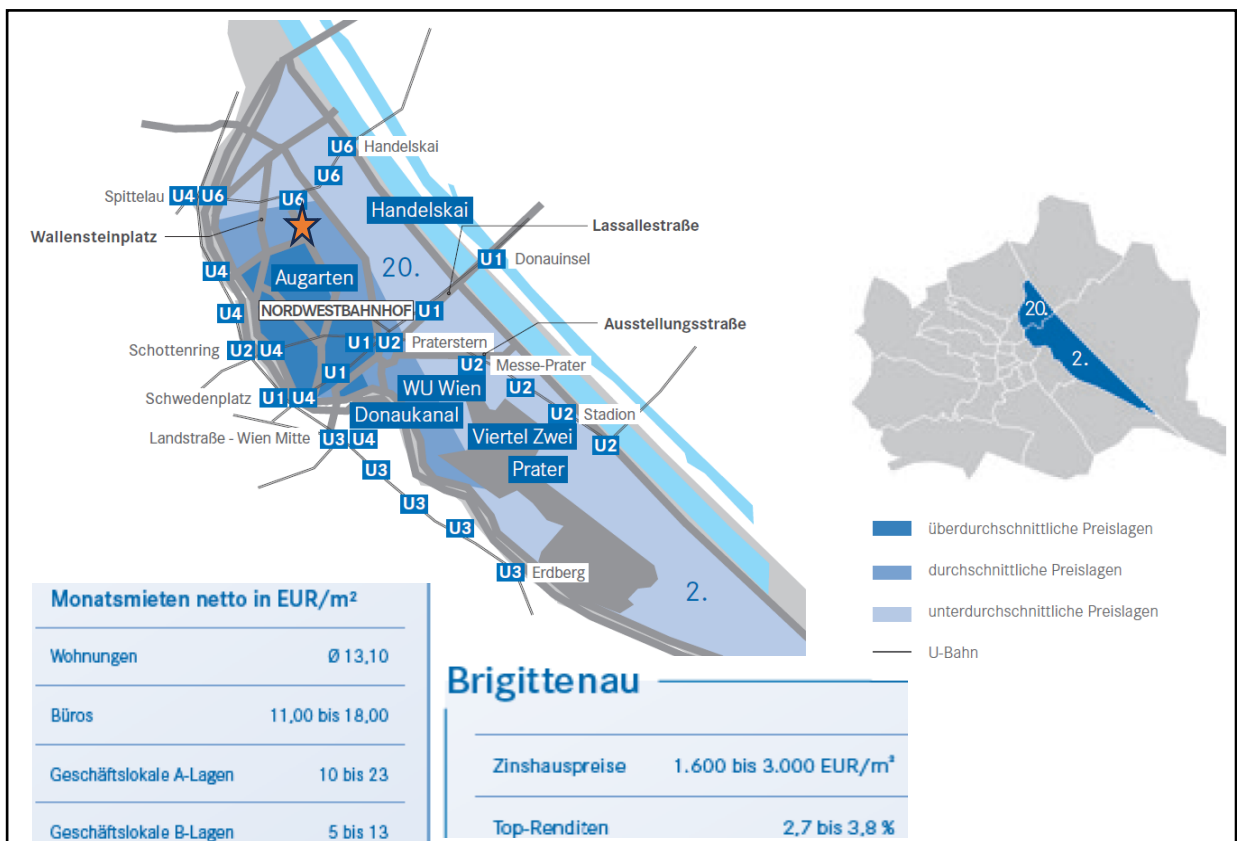
Quelle: <https://maps.laerminfo.at/>, „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „ L_{den} “: 60-65 dB

Die Erhebungen decken sich mit den Feststellungen bei der Befundaufnahme - für die Bewertung ist von keiner Lärmbeeinträchtigung der Bewertungsgegenstände auszugehen.

2.5. Statistische Daten zum 20. Bezirk: div. Marktberichte



Quelle: BUWOG Group-/EHL Wohnen GmbH „Erster Wiener Wohnungsmarktbericht – Wien“, veröffentlicht im Februar 2026



Quelle: EHL Wohnen GmbH „Zinshausmarktbericht – Wien 2025“, Stand 06/2025

2.6. Beschreibung der Liegenschaft und der darauf befindlichen Baulichkeiten

Am 30.04.2026 um 10:00 Uhr fand die Befundaufnahme vor Ort statt, bei der die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte und die allg. Teile der Liegenschaft besichtigt wurden.

(Anmerkung: Im Zuge der Befundaufnahme wurden keine Untersuchungen nicht sichtbarer Teile des Gebäudes, wie insbesondere Gas-, Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Heizungsleistungen hinsichtlich Baumängel angestellt.)

Kriterium	Beschreibung	Info.-Quelle
Haustyp/ Bauperiode/ Geschoße	<u>Bautyp lt. Kulturgüterkataster:</u> W3.7.-Miethaus Gründerzeit <u>Baujahr:</u> 1897; DG-Ausbau: 2017 <u>Geschoße lt. NWGA:</u> EG, Mezzanin, 1-3.OG, 1.-2.DG <u>Summe der Wohnungseigentumsobjekte:</u> 31 Whg, 4 Geschäfte, 1 Werkstatt, 1 Lokal	NWGA vom 18.03.2019 Baupläne MA37
Aktuelle Rücklage	Der RL-Stand zum 31.12.2025 ist mit € € 16.466,37 (Allgemein), und der RL-Stand für den Lift ist negativ mit - € 1.474,49 dotiert. Des Weiteren ist anzumerken, dass die Betriebskosten und die Rücklagen nach Nutzfläche abgerechnet werden.	Info HV/ WEV 14.06.2021
EA für das Wohngebäude	Gültigkeitsdatum: bis 25.01.2034 HWB 63 kWh/m²a fGEE 1,32	Energie-AW
Grundbuch	Die Bewertung bezieht sich auf geldlastenfreie Liegenschaftsanteile. Die im Grundbuch ausgewiesenen Geldlasten sind in den ermittelten Verkehrswerten nicht beinhaltet.	GB

2.7. Beschreibung der einzelnen WE Anteile

Beschreibung der WE Anteile lt. Nutzwertgutachten

Hinsichtlich der WE Anteile BLNr. 59 und 60 ist festzuhalten, dass diese beiden WE Anteile mit den Top Bezeichnungen Top 13-14 jedenfalls baulich zusammengelegt und auch gemeinsam an eine Person vermietet sind. Diese Zusammenlegung ist behördlich nicht bewilligt.

B-LNR	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	70	71
Top	Top 13	Top 14	Top 15+16	Top 19	Top 20	Top 23	Top 24	Top 27	Top 29	Top 35	Top 38	Top 40
Geschoss	Mezzanin	Mezzanin	Mezzanin	1. Obergeschoß	1. Obergeschoß	1. Obergeschoß	1. Obergeschoß	2. Obergeschoß	2. Obergeschoß	3. Obergeschoß	3. Obergeschoß	3. Obergeschoß
Nutzfläche	34,66 m²	74,69 m²	101,63 m²	49,22 m²	32,61 m²	47,69 m²	49,47 m²	50,67 m²	34,83 m²	50,67 m²	76,72 m²	93,35 m²
Nutzwert	30	67	102	44	29	38	41	45	28	44	70	96
Anteil	1,24%	2,77%	4,22%	1,82%	1,20%	1,57%	1,70%	1,86%	1,16%	1,82%	2,90%	3,97%
Raumausstattung	Küche 11,20 m²; Zimmer 23,46 m²	Vorraum 9,40 m²; Gang 1,96 m²; Küche 8,28 m²; Zimmer 22,95 m²; Zimmer 31,15 m²; WC 0,95 m²	Vorraum 4,50 m²; Bad/WC 11,70 m²; Küche 10,71 m²; Zimmer 15,81 m²; Zimmer 22,95 m²; Kabinett 13,01 m²; Zimmer 22,95 m²	Küche 13,01 m²; Zimmer 22,95 m²; Kabinett 13,26 m²	Küche 9,66 m²; Zimmer 22,95 m²	Küche 11,73 m²; Zimmer 22,95 m²; Kabinett 13,01 m²	Küche 10,71 m²; Zimmer 22,95 m²; Kabinett 15,81 m²	Küche 13,39 m²; Zimmer 23,63 m²; Kabinett 13,65 m²	Küche 11,20 m²; Zimmer 23,63 m²	Küche 13,39 m²; Zimmer 23,63 m²; Kabinett 13,65 m²	Vorraum 9,40 m²; Gang 1,96 m²; Küche 8,28 m²; Zimmer 23,63 m²; Zimmer 32,50 m²; WC 0,95 m²	Vorraum 3,28 m²; Küche 7,07 m²; Zimmer 15,08 m²; Zimmer 36,17 m²; Zimmer 22,47 m²; Bad 8,08 m²; WC 1,20 m²
Ausstattungsbeschreibung	Kein Bad und kein WC im Wohnungsverband; Zubehör: Gang-WC 13 mit 2,30 m²	WC innerhalb der Wohnung vorhanden; kein Bad	Bad und WC in einem Raum teilweise Hoflage; grundbücherlich als W 15+16 ausgewiesen	Kein Bad und kein WC im Wohnungsverband; Zubehör: Gang-WC 19 mit 1,22 m²	Kein Bad und kein WC im Wohnungsverband; Zubehör: Gang-WC 20 mit 1,22 m²	Weder Bad noch WC vorhanden; kein Gang-WC als Zubehör im B-Blatt ausgewiesen	Weder Bad noch WC vorhanden; teilweise Hoflage	Kein Bad und kein WC im Wohnungsverband; Zubehör: Gang-WC 27 mit 1,22 m²	Weder Bad noch WC vorhanden; kein Gang-WC als Zubehör im B-Blatt ausgewiesen	Kein Bad und kein WC im Wohnungsverband; Zubehör: Gang-WC 35 mit 1,22 m²	WC innerhalb der Wohnung vorhanden; kein Bad; Zubehör: Gang-WC 38 mit 2,30 m²	Bad und separates WC innerhalb der Wohnung vorhanden; teilweise Hoflage

Beschreibung der mietrechtlichen Gegebenheiten

Top	Top 13+14	Top 15+16	Top 19	Top 20	Top 23	Top 24	Top 27	Top 29	Top 35	Top 38	Top 40
Fläche lt. ZL-Vw	111,65 m²	101,63 m²	50,44 m²	33,83 m²	47,69 m²	49,47 m²	51,89 m²	34,83 m²	51,89 m²	79,02 m²	93,35 m²
Vertrag ab	k.A.	15.03.2009	1986	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	1999	01.12.1999
Befristung	unbefristet	unbefristet	unbefristet	unbefristet	unbefristet	unbefristet	unbefristet	unbefristet	unbefristet	unbefristet	unbefristet
MV vorhanden	NEIN	JA	NEIN	NEIN	NEIN	NEIN	NEIN	NEIN	NEIN	NEIN	JA
Miete brutto (€)	€ 526,00	~910,00	€ 176,04	€ 220,00	€ 276,84	€ 239,02	€ 545,20	€ 217,00	€ 410,03	€ 558,75	€ 728,26
lt. Info Mieter	€ 389,17	€ 354,24	€ 175,82	€ 132,87	€ 166,23	€ 172,43	€ 203,78	€ 121,40	€ 180,87	€ 275,44	€ 325,39
Vorschreibung BK brutto,											

Erhebungen bei der Befundaufnahme

Top	Top 13+14	Top 15+16	Top 19	Top 20	Top 23	Top 24	Top 27	Top 29	Top 35	Top 38	Top 40
Fläche lt. ZL-Vw	111,65 m²	101,63 m²	50,44 m²	33,83 m²	47,69 m²	49,47 m²	51,89 m²	34,83 m²	51,89 m²	79,02 m²	93,35 m²
Raumaufteilung lt. Befundung	•großes Eckzimmer •2 weitere Zimmer straßenseitig •Küche (Waschmaschine, Gasherd, Spüle) •Dusche im Vorraum (Duschkabine, Waschtisch) •WC im Verband	•3 Zimmer (straßenseitig), 1 Zimmer (hofseitig) •1 Küche (hofseitig orientiert/Fenster) •VR (im ehemaligen Gang der Stiege eingebunden) •Dusche / WC (auch vom Schlafzimmer aus)	•1 Zimmer (str. seitig), 1 Kabinett (SZ, hofseitig) •1 Küche (hofseitig orientiert/Fenster) und Bad •das Gang-WC (lt. NWGA) wurde in die Whg einbezogen und ist von der KÜ aus separat zugänglich und hat ein Fenster zum Lichthof •VR ist nicht vorhanden, da KÜ/Bad in Einem	•1 Zimmer (straßenseitig) •Gang-Küche inkl. Duschkabine •Gang-WC mit Fenster zum Lichthof •Kein VR (im VR befindet sich die KÜ + Bad)	•2 Zimmer (straßenseitig) •Gang-Küche inkl. Duschkabine und WC •Kein VR (im VR befindet sich die KÜ + Bad)	•2 Zimmer (straßenseitig), 1 Zi (hofseitig) •Küche inkl. Duschkabine mit Fenster •Gang-WC (Nähe Whg Top 22) •ein VR ist vorhanden	•1 Zimmer (straßenseitig), 1 Zi (hofseitig) •Küche, vermauerte Duschkabine, WC in Einem •Gang-WC ist somit nicht mehr gegeben, ist im Küchenverband integriert und von hieraus zugänglich •ein VR ist nicht vorhanden	•1 Zimmer (straßenseitig) •Gang-KÜ mit integrierter Duschkabine •WC separat •ein VR ist nicht vorhanden (da KÜ, Bad)	•Kein Vorraum •da hier die Küchemische, WC, Dusche ist •Kabinett (hofseitig) •Hauptraum (straßenseitig)	•Vorraum mit integriertem Küchenbereich •WC separat vom Vorraum, hier befindet sich auch die Dusche mit Fenster in den Gang (Heizkörper ist vorhanden) •kleines Kabinett (ehemals Küche) •2 straßenseitige Zimmer (davon ein Eckzimmer)	•Vorraum •3 straßenseitige Zimmer (1 Kabinett + 2 größere Räume) •weiteres Kabinett gegenüber Eingangsbereich •Bad (gemauerte Badewanne, separate Dusche) •WC mit Radiator Sanitär: kein Entlüftung nach Außen erkennbar
Zustand der Whg	durchschnittlich	durchschnittlich-gut	durchschnittlich	durchschnittlich	durchschnittlich	gut	gut	durchschnittlich-gut	guter Zustand	max. durchschnittlich Verfahren zur Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten ist anhängig	durchschnittlich
Sanitäre Ausstattung	Dusche/Waschtisch im Vorraum, WC im Verband	Badewanne, WC integriert, Therme im Bad	WC im Verband, Dusche gemauert in Küche	WC am Gang	WC & Duschnische in Küche integriert	Dusche/Waschtisch in Küche, WC am Gang	WC im Verband, Dusche in der Küche	WC & Duschnische im Verband, verfließt bis ~1,20 m	WC mit Dusche im Verband	WC separat vom Vorraum	Badewanne, Dusche, WC im Verband, verfließt bis
Böden	Linoleum, Holzböden	Fischgrütparkett, Fliesen	Holzböden, Laminat, Fliesen	k.A.	Fliesen, Teppich, Holz	Linoleum	Holzböden, Fliesen	Laminat, Fliesen	Laminat, Fliesen	Laminat, Teppich	Fischgrütparkett, Fliesen
Besonderheiten / Anmerkungen	Zusammengelegte Wohnungen (Eckzimmer), abgewohnter Zustand.	Altbau-Flügeltüren.		Kleinstwohnung, einfache Ausstattung. Kein schriftlicher MV.	Therme in Küchemische, WM-Anschluss, Herd und Spüle.	Kategorie-D-Wohnung.	Tochter der Mieterin von Top 29.	Mutter von Mieterin Top 27. Küche mit Herd, Spüle, WM-Anschluss.	Frühere Wasserschäden durch DG-Ausbau.	Küche mit Herd, Spüle, WM-Anschluss.	Gepflegt, dem Alter entsprechend. Therme im Vorraum.

3. Bewertung

3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Bei den gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten handelt es sich um unbefristet vermietete Wohnungseigentumsobjekte, welche historisch gewachsen als sogenannte Altmietverhältnisse zu bezeichnen sind. Aus der Recherche der Befundaufnahme ist überwiegend von einem Mietvertragsabschluss vor WE-Begründung (2021) auszugehen.

Ertragswertverfahren iSd § 5 LBG

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

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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

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

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, Beschreibungen und Erläuterungen, unter Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und unter Bedachtnahme auf die aktuellen Verhältnisse am Immobilienmarkt.

3.2. Bewertungsfaktoren und Kriterien iRd Ertragswertverfahrens

3.2.1. Erhebung des Rohertrages

Ausgangsbasis für die Ermittlung des Ertragswertes ist der zum Bewertungsstichtag erhobene Nettorohertrag. Dieser wird aus den von den Bestandnehmern bekannt gegebenen Informationen und den vorliegenden Verwaltungsunterlagen abgeleitet.

BLNr.	Top	NFL, lt. NWGA		Monatliche Miete	USt	Nettoertrag, ohne USt	allgemeine BK (netto)	BK/m²	RPF	RPF/m²	Nettomiet- ertrag / mtl.	Nettomiet- ertrag / m²
59; 60	Top 13+14	109,35 m²	unb. V. / Eintrittsrecht	€ 526,00	€ 47,82	€ 478,18	€ 253,31	€ 2,27	€ 110,53	€ 0,99	€ 224,87	€ 2,06
61	Top 15+16	101,63 m²	unb. V.	€ 910,00	€ 82,73	€ 827,27	€ 230,57	€ 2,27	€ 100,61	€ 0,99	€ 596,70	€ 5,87
62	Top 19	49,22 m²	unb. V.	€ 176,00	€ 16,00	€ 160,00	€ 114,44	€ 2,27	€ 49,94	€ 0,99	€ 45,56	€ 0,93
63	Top 20	32,61 m²	unb. V.	€ 220,00	€ 20,00	€ 200,00	€ 87,82	€ 2,60	€ 33,49	€ 0,99	€ 112,18	€ 3,44
64	Top 23	47,69 m²	unb. V.	€ 276,84	€ 25,17	€ 251,67	€ 108,20	€ 2,27	€ 47,21	€ 0,99	€ 143,47	€ 3,01
65	Top 24	49,47 m²	unb. V.	€ 239,02	€ 21,73	€ 217,29	€ 112,23	€ 2,27	€ 48,98	€ 0,99	€ 105,06	€ 2,12
66	Top 27	50,67 m²	unb. V.	€ 545,20	€ 49,56	€ 495,64	€ 134,70	€ 2,60	€ 51,37	€ 0,99	€ 360,94	€ 7,12
67	Top 29	34,83 m²	unb. V.	€ 217,00	€ 19,73	€ 197,27	€ 79,02	€ 2,27	€ 34,48	€ 0,99	€ 118,25	€ 3,40
68	Top 35	50,67 m²	unb. V. / Eintrittsrecht	€ 410,03	€ 37,28	€ 372,75	€ 117,73	€ 2,27	€ 51,37	€ 0,99	€ 255,02	€ 5,03
70	Top 38	76,72 m²	unb. V.	€ 558,75	€ 50,80	€ 507,95	€ 179,28	€ 2,27	€ 78,23	€ 0,99	€ 328,67	€ 4,28
71	Top 39- 40	93,35 m²	unb. V.	€ 728,26	€ 66,21	€ 662,05	€ 211,79	€ 2,27	€ 92,42	€ 0,99	€ 450,26	€ 4,82
	Gesamt monatlich (€)	696,21 m²		€ 4 807,10	€ 437,01	€ 4 370,09	€ 1 629,09		€ 698,63	€ 0,99	€ 2 741,00	€ 3,83

3.2.2. Ermittlung des Reinertrages

BLNr.	Top	NFL, lt. NWGA	Nettomiet- ertrag / mtl.	Jahres- netto- rohertrag	Leerstands- risiko (2 %)	laufende Instandhaltung (€2.750,00/m² x 0,5%)	Jahres- reinertrag
59; 60	Top 13+14	109,35 m²	€ 224,87	€ 2 698,46	-€ 53,97	-€ 1 503,56	€ 1 140,93
61	Top 15+16	101,63 m²	€ 596,70	€ 7 160,43	-€ 143,21	-€ 1 397,41	€ 5 619,81
62	Top 19	49,22 m²	€ 45,56	€ 546,72	-€ 10,93	-€ 676,78	-€ 140,99
63	Top 20	32,61 m²	€ 112,18	€ 1 346,16	-€ 26,92	-€ 448,39	€ 870,85
64	Top 23	47,69 m²	€ 143,47	€ 1 721,67	-€ 34,43	-€ 655,74	€ 1 031,50
65	Top 24	49,47 m²	€ 105,06	€ 1 260,73	-€ 25,21	-€ 680,21	€ 555,30
66	Top 27	50,67 m²	€ 360,94	€ 4 331,24	-€ 86,62	-€ 696,71	€ 3 547,90
67	Top 29	34,83 m²	€ 118,25	€ 1 419,03	-€ 28,38	-€ 478,91	€ 911,74
68	Top 35	50,67 m²	€ 255,02	€ 3 060,29	-€ 61,21	-€ 696,71	€ 2 302,38
70	Top 38	76,72 m²	€ 328,67	€ 3 944,09	-€ 78,88	-€ 1 054,90	€ 2 810,31
71	Top 39- 40	93,35 m²	€ 450,26	€ 5 403,17	-€ 108,06	-€ 1 283,56	€ 4 011,55
	Gesamt monatlich (€)	696,21 m²	€ 2 741,00	€ 32 892,01	-€ 657,84	-€ 9 572,89	€ 22 661,28

Vom erhobenen Rohertrag (entspricht dem Nettomiettertrag abz. Der Betriebs- und Aufzugskosten) werden die **jährlichen laufende Instandhaltungskosten, die auf der Basis der Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes** mit 0,50 % der mit € 2.750,00/m² geschätzten Nettowiederherstellungskosten angenommen werden in Abzug gebracht - in diesem Betrag sind auch die anteiligen Kosten ‚Reparaturfonds‘ berücksichtigt.

Als **Leerstandsrisiko** wird das Risiko von Ertragsminderungen infolge uneinbringlicher Mietforderungen, temporärer Leerstände oder sonstiger Bewirtschaftungsrisiken zwischen zwei Vermietungsperioden bezeichnet. Entsprechend den in der Bewertungsliteratur anerkannten Standardsätzen wird hierfür ein Ansatz von 2 % des Rohertrages gewählt.

Der sich daraus ergebende Nettoeinertrag bildet die Grundlage der weiteren Wertermittlung.

3.2.3. Ermittlung des Ertragswertes der einzelnen WE Anteile

Die jeweiligen Kapitalisierungszinssätze orientieren sich an den konkret erzielbaren Mietzinshöhen pro Quadratmeter sowie an deren Marktangemessenheit. Dabei werden die objektspezifischen Risiken, insbesondere die rechtlichen Rahmenbedingungen des Mietrechtsgesetzes, die Altersstruktur der Mietverhältnisse, die nachhaltige Ertragsfähigkeit sowie die Verwertbarkeit der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte berücksichtigt.

Die Kapitalisierung wird auf Basis einer ewigen Rente vorgenommen. Aufgrund der bestehenden Mietzinsstruktur und der geringen Ertragsrelationen erscheint eine gesonderte Aufteilung in Bodenwert, Bodenwertverzinsung und Gebäudereinertrag nicht sachgerecht und wird daher nicht vorgenommen. Im Ergebnis entspricht der jeweilige Einzelwert jener Renditeerwartung, welche ein potentieller Erwerber oder Versteigerungsinteressent unter Berücksichtigung sämtlicher objektspezifischer Chancen und Risiken vernünftigerweise zugrunde legen würde.

Bei den WE Anteilen Toop 13-14 und Top 19 ist der ermittelte Reinertrag so gering, dass der Ertragswert durch Kapitalisierung ein Ergebnis maßgeblich unter € 1.500,00 /m² ergibt, weshalb ungeachtet der Ertragsmöglichkeiten dieser untere Schwellenwert jedenfalls zur Ermittlung des Verkehrswertes heranzuziehen ist.

BLNr.	Top	NFL, lt. NWGA	Nettomiet- ertrag / mtl.	Jahres- netto- rohertrag	Jahres- reinertrag	Kapital- isierung	Ertragswert	Verkehrswert gerundet	Marktanpassun- g infolge zu geringem Ertragswert	Ergebnis / NFL, lt. NWGA	Brutto- rendite
59; 60	Top 13+14	109,35 m ²	€ 224,87	€ 2 698,46	€ 1 140,93	0,75%	€ 152 124,01	€ 165 000,00	€ 164 025,00	€ 1 500,00	1,77%
61	Top 15+16	101,63 m ²	€ 596,70	€ 7 160,43	€ 5 619,81	2,25%	€ 249 769,40	€ 250 000,00		€ 2 459,90	2,87%
62	Top 19	49,22 m ²	€ 45,56	€ 546,72	-€ 140,99	0,25%	-€ 56 395,76	€ 75 000,00	€ 73 830,00	€ 1 500,00	-0,97%
63	Top 20	32,61 m ²	€ 112,18	€ 1 346,16	€ 870,85	1,25%	€ 69 667,94	€ 70 000,00		€ 2 146,58	1,93%
64	Top 23	47,69 m ²	€ 143,47	€ 1 721,67	€ 1 031,50	1,25%	€ 82 520,14	€ 85 000,00		€ 1 782,34	2,09%
65	Top 24	49,47 m ²	€ 105,06	€ 1 260,73	€ 555,30	0,75%	€ 74 040,51	€ 75 000,00		€ 1 500,00	1,70%
66	Top 27	50,67 m ²	€ 360,94	€ 4 331,24	€ 3 547,90	2,75%	€ 129 014,51	€ 130 000,00		€ 2 565,62	3,36%
67	Top 29	34,83 m ²	€ 118,25	€ 1 419,03	€ 911,74	1,25%	€ 72 939,17	€ 73 000,00		€ 2 095,89	1,95%
68	Top 35	50,67 m ²	€ 255,02	€ 3 060,29	€ 2 302,38	1,75%	€ 131 564,35	€ 130 000,00		€ 2 565,62	2,33%
70	Top 38	76,72 m ²	€ 328,67	€ 3 944,09	€ 2 810,31	1,50%	€ 187 354,18	€ 190 000,00		€ 2 476,54	2,11%
71	Top 39- 40	93,35 m ²	€ 450,26	€ 5 403,17	€ 4 011,55	1,75%	€ 229 231,35	€ 230 000,00		€ 2 463,85	2,36%
		696,21 m ²	€ 2 741,00	€ 32 892,01	€ 22 661,28			€ 1 473 000,00			2,23%

3.3. Ergebniskontrolle Ertragswert zu den bestehenden Marktgegebenheiten

Die ermittelten Verkehrswerte liegen bezogen auf die jeweiligen Nutzflächen in einer Bandbreite von rund € 1.500,00/m² bis € 2.500,00/m². Die Bandbreite stellt die Relation der jeweiligen Nettoreinerträge pro Quadratmeter zu den daraus resultierenden Renditeerwartungen dar.

In Summe repräsentieren sämtliche bewerteten Wohnungseigentumsanteile einen Gesamtwert von rund € 1.473.000,00. Aus der Einsichtnahme in die Urkundensammlung konnte festgestellt werden, dass für die gegenständlichen Wohnungseigentumsanteile in den Jahren 2021 bzw. 2022 für den Kaufgegenstand Wohnungseigentumspaket ein Gesamtkaufpreis von € 1.937.000,00 bezahlt wurde. Bei einem Erwerb mehrerer Objekte in einem Paket verteilt sich das Investitions- und Bewirtschaftungsrisiko auf eine größere Anzahl von Einheiten, weshalb die Bereitschaft für ein Investment größer ist.

Aus Sachverständigensicht ist auf Grund dieser Voraussetzungen auch für das gegenständliche Versteigerungsverfahren darauf hinzuweisen, dass eine gemeinsame Verwertung sämtlicher Wohnungseigentumsanteile voraussichtlich ein höheres Verwertungsergebnis erzielen wird als die isolierte Veräußerung einzelner Wohnungseigentumsobjekte. Die Risikostreuung eines größeren Wohnungspaketes führt typischerweise zu einer höheren Marktattraktivität.

Die Summe der einzelnen Verkehrswerte entspricht derzeit einer Renditeerwartung von rd. 2,25 % bezogen auf die nachhaltig erzielbaren Roherträge. Unter der Annahme einer gemeinschaftlichen Verwertung sämtlicher Wohnungseigentumsobjekte erscheint aus Sachverständigensicht jedoch ein Gesamtwert in der Größenordnung von rund € 1.650.000,00 marktkonform.

Dies würde einer Renditeerwartung von etwa 2,00 % entsprechen und wäre unter Berücksichtigung der Risikostreuung sowie der Marktgegebenheiten für Wohnzinshäuser und Wohnungspakete in vergleichbarer Lage als marktangemessen zu beurteilen.

Die gegenständliche Bewertung erfolgt jedoch entsprechend den Vorgaben des Gutachtens auf Ebene der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte, weshalb die Verkehrswerte objektbezogen ausgewiesen werden.

BLNr.	Top	Verkehrswert gerundet
59; 60	Top 13+14	€ 165 000,00
61	Top 15+16	€ 250 000,00
62	Top 19	€ 75 000,00
63	Top 20	€ 70 000,00
64	Top 23	€ 85 000,00
65	Top 24	€ 75 000,00
66	Top 27	€ 130 000,00
67	Top 29	€ 73 000,00
68	Top 35	€ 130 000,00
70	Top 38	€ 190 000,00
71	Top 39- 40	€ 230 000,00
		€ 1 473 000,00



Wien, 24.07.2026

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

4. Beilagen/ Unterlagendokumentation

4.1. Grundbuchsauszug (beschränkt)

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
---	----------------------------------	-----------

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

EINLAGEZAHL 1533

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) ***
*** 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 66, 68, 69, 70, 71 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1284/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 1459/2026
Plombe 1487/2026
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3404/1	GST-Fläche	656	
	Bauf. (10)	537	
	Bauf. (20)	119	Rauscherstraße 3 Bäuerlegasse 29

Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

5 gelöscht

***** B *****

59 ANTEIL: 30/2416
EOM Immo Zwei GmbH (FN 489206x)
ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010
a 1775/2021 IM RANG 2340/2020 Kaufvertrag 2021-02-22 Eigentumsrecht
b 3354/2022 Wohnungseigentum an W 13, Gang-WC 13
c 3354/2022 Teilung des Anteils
d 3943/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-19 für
Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t), als Treuhänderin

60 ANTEIL: 67/2416
EOM Immo Zwei GmbH (FN 489206x)
ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010
a 1775/2021 IM RANG 2340/2020 Kaufvertrag 2021-02-22 Eigentumsrecht
b 3354/2022 Wohnungseigentum an W 14
c 3354/2022 Teilung des Anteils
d 3943/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-19 für
Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t), als Treuhänderin

61 ANTEIL: 102/2416
EOM Immo Zwei GmbH (FN 489206x)
ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010
a 1775/2021 IM RANG 2340/2020 Kaufvertrag 2021-02-22 Eigentumsrecht
b 3354/2022 Wohnungseigentum an W 15+16
c 3354/2022 Teilung des Anteils
d 3943/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-19 für
Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t), als Treuhänderin

62 ANTEIL: 44/2416
 EOM Immo Zwei GmbH (FN 489206x)
 ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010
 a 1775/2021 IM RANG 2340/2020 Kaufvertrag 2021-02-22 Eigentumsrecht
 b 3354/2022 Wohnungseigentum an W 19, Gang-WC 19
 c 3354/2022 Teilung des Anteils
 d 3943/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-19 für
 Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t), als Treuhänderin

63 ANTEIL: 29/2416
 EOM Immo Zwei GmbH (FN 489206x)
 ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010
 a 1775/2021 IM RANG 2340/2020 Kaufvertrag 2021-02-22 Eigentumsrecht
 b 3354/2022 Wohnungseigentum an W 20, Gang-WC 20
 c 3354/2022 Teilung des Anteils
 d 3943/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-19 für
 Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t), als Treuhänderin

64 ANTEIL: 38/2416
 EOM Immo Zwei GmbH (FN 489206x)
 ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010
 a 1775/2021 IM RANG 2340/2020 Kaufvertrag 2021-02-22 Eigentumsrecht
 b 3354/2022 Wohnungseigentum an W 23
 c 3354/2022 Teilung des Anteils
 d 3943/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-19 für
 Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t), als Treuhänderin

65 ANTEIL: 41/2416
 EOM Immo Zwei GmbH (FN 489206x)
 ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010
 a 1775/2021 IM RANG 2340/2020 Kaufvertrag 2021-02-22 Eigentumsrecht
 b 3354/2022 Wohnungseigentum an W 24
 c 3354/2022 Teilung des Anteils
 d 3943/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-19 für
 Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t), als Treuhänderin

66 ANTEIL: 45/2416
 EOM Immo Zwei GmbH (FN 489206x)
 ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010
 a 1775/2021 IM RANG 2340/2020 Kaufvertrag 2021-02-22 Eigentumsrecht
 b 3354/2022 Wohnungseigentum an W 27, Gang-WC 27
 c 3354/2022 Teilung des Anteils
 d 3943/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-19 für
 Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t), als Treuhänderin

67 ANTEIL: 28/2416
 EOM Immo Zwei GmbH (FN 489206x)
 ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010
 a 1775/2021 IM RANG 2340/2020 Kaufvertrag 2021-02-22 Eigentumsrecht
 b 3354/2022 Wohnungseigentum an W 29
 c 3354/2022 Teilung des Anteils
 d 3943/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-19 für
 Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t), als Treuhänderin

68 ANTEIL: 44/2416
 EOM Immo Zwei GmbH (FN 489206x)
 ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010
 a 1775/2021 IM RANG 2340/2020 Kaufvertrag 2021-02-22 Eigentumsrecht
 b 3354/2022 Wohnungseigentum an W 35, Gang-WC 35
 c 3354/2022 Teilung des Anteils
 d 3943/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-19 für
 Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t), als Treuhänderin

70 ANTEIL: 70/2416
 EOM Immo Zwei GmbH (FN 489206x)
 ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010
 a 1775/2021 IM RANG 2340/2020 Kaufvertrag 2021-02-22 Eigentumsrecht
 b 3354/2022 Wohnungseigentum an W 38, Gang-WC 38
 c 3354/2022 Teilung des Anteils
 d 3943/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-19 für
 Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t), als Treuhänderin

71 ANTEIL: 96/2416

EOM Immo Zwei GmbH (FN 489206x)

ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010

a 1775/2021 IM RANG 2340/2020 Kaufvertrag 2021-02-22 Eigentumsrecht

b 3354/2022 Wohnungseigentum an W 40

c 3354/2022 Teilung des Anteils

d 3943/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-19 für

Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t), als Treuhänderin

***** C *****

1 a 35584/1897 10367/1954

Dienstbarkeit zur Unterlassung der Errichtung von
Industriebauten im Sinne gem Par 71 Bauordnung für Wien
1883-01-17 für EZ 30 GB Leopoldstadt

b gelöscht

27 auf Anteil B-LNR 59 bis 68 70 71

a 1775/2021 Pfandurkunde 2021-03-08

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.664.000,--
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)

b gelöscht

29 a 3354/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 laut Pkt. 3. Wohnungseigentumsvertrag
2022-03-16

30 auf Anteil B-LNR 59 bis 68 70 71

a 4164/2022 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 4153/2022)

Pfandurkunde 2022-06-15 Höchstbetrag EUR 3.060.000,--
PFANDRECHT
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)

b 4164/2022 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 4153/2022)

Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1533 KG 01620 Brigittenau C-LNR 30
EZ 228 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 16

31 auf Anteil B-LNR 59 bis 68 70 71

a 6509/2022 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 6724/2022)

Pfandurkunde 2022-12-09 Höchstbetrag EUR 265.000,--
PFANDRECHT
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)

b 6509/2022 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 6724/2022)

Simultan haftende Liegenschaften
EZ 228 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 17
EZ 1533 KG 01620 Brigittenau C-LNR 31

34 auf Anteil B-LNR 65

a 5736/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (41 C 1006/25x)

35 auf Anteil B-LNR 70

a 5738/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (50 C 1051/25f)

36 auf Anteil B-LNR 68

a 5739/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (43 C 1544/25d)

37 auf Anteil B-LNR 67

a 5740/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (43 C 1543/25g)

38 auf Anteil B-LNR 64

a 5744/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (49 C 926/25s)

39 auf Anteil B-LNR 71

a 5746/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 426/25t)

40 auf Anteil B-LNR 62

a 5748/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (40 C 397/25f)

41 auf Anteil B-LNR 59 60

a 5749/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (41 C 1005/25z)

42 auf Anteil B-LNR 63

a 5750/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (13 C 1700/25z)

43 auf Anteil B-LNR 61

a 5752/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (13 C 1699/25b)

44 auf Anteil B-LNR 66

a 5753/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (13 C 1698/25f)

46 auf Anteil B-LNR 59 bis 68 70 71

a 430/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (41 C 72/26w)

47 auf Anteil B-LNR 59 bis 68 70 71
a 651/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr

1. EUR 4.659,14 samt jeweils 4 % Z aus EUR 389,17 seit
2024-12-06, aus EUR 389,17 seit 2025-01-06, aus EUR
389,17 seit 2025-02-06, aus EUR 389,17 seit 2025-03-06,
aus EUR 389,17 seit 2025-04-06, aus EUR 389,17 seit
2025-05-06, aus EUR 389,17 seit 2025-06-06, aus EUR
389,17 seit 2025-07-06, aus EUR 389,17 seit 2025-09-06,
aus EUR 389,17 seit 2025-10-06, aus EUR 389,17 seit
2025-11-06, aus EUR 378,27 seit 2026-01-26
2. EUR 5.255,43 samt jeweils 4 % Z aus EUR 0,52 seit
2024-07-06, aus EUR 295,55 seit 2024-08-06, aus EUR
354,24 seit 2024-09-06, aus EUR 354,24 seit 2024-10-06,
aus EUR 354,24 seit 2024-11-06, aus EUR 354,24 seit
2024-12-06, aus EUR 354,24 seit 2025-01-06, aus EUR
354,24 seit 2025-02-06, aus EUR 354,24 seit 2025-03-06,
aus EUR 354,24 seit 2025-04-06, aus EUR 354,24 seit
2025-05-06, aus EUR 354,24 seit 2025-06-06, aus EUR
354,24 seit 2025-07-06, aus EUR 354,24 seit 2025-09-06,
aus EUR 354,24 seit 2025-10-06, aus EUR 354,24 seit
2025-11-06, Kosten EUR 988,91 samt 4 % Z seit 2025-11-10
3. EUR 1.933,05 samt jeweils 4 % Z aus EUR 37,90 seit
2024-07-06, aus EUR 111,80 seit 2024-08-06, aus
EUR 131,34 seit 2024-09-06, aus EUR 131,34
seit 2024-10-06, aus EUR 131,34 seit 2024-11-06, aus EUR
131,34 seit 2024-12-06, aus EUR 131,34 seit 2025-01-06,
aus EUR 131,34 seit 2025-02-06, aus EUR 131,34 seit
2025-03-06, aus EUR 131,34 seit 2025-04-06, aus EUR
131,34 seit 2025-05-06, aus EUR 131,34 seit 2025-06-06,
aus EUR 131,34 seit 2025-07-06, aus EUR 132,87 seit
2025-09-06, aus EUR 132,87 seit 2025-10-06, aus EUR
132,87 seit 2025-11-06,
Kosten EUR 626,10 samt 4 % Z seit 2025-11-10
4. EUR 2.472,78 samt jeweils 4 % Z aus EUR 145,56 seit
2024-08-06, aus EUR 166,23 seit 2024-09-06, aus EUR
166,23 seit 2024-10-06, aus EUR 166,23 seit 2024-11-06,
aus EUR 166,23 seit 2024-12-06, aus EUR 166,23 seit
2025-01-06, aus EUR 166,23 seit 2025-02-06, aus EUR
166,23 seit 2025-03-06, aus EUR 166,23 seit 2025-04-06,
aus EUR 166,23 seit 2025-05-06, aus EUR 166,23 seit
2025-06-06, aus EUR 166,23 seit 2025-07-06, aus
EUR 166,23 seit 2025-09-06, aus EUR 166,23 seit
2025-10-06, aus EUR 166,23 seit 2025-11-06,
Kosten EUR 710,09 samt 4 % Z seit 2025-11-10
5. EUR 2.553,08 samt jeweils 4 % Z aus EUR 139,06 seit
2024-08-06, aus EUR 172,43 seit 2024-09-06, aus EUR
172,43 seit 2024-10-06, aus EUR 172,43 seit 2024-11-06,
aus EUR 172,43 seit 2024-12-06, aus EUR 172,43 seit
2025-01-06, aus EUR 172,43 seit 2025-02-06, aus EUR
172,43 seit 2025-03-06, aus EUR 172,43 seit 2025-04-06,
aus EUR 172,43 seit 2025-05-06, aus EUR 172,43 seit
2025-06-06, aus EUR 172,43 seit 2025-07-06, aus EUR
172,43 seit 2025-09-06, aus EUR 172,43 seit 2025-10-06,
aus EUR 172,43 seit 2025-11-06,
Kosten EUR 710,09 samt 4 % Z seit 2025-11-10
6. EUR 3.035,45 samt jeweils 4 % Z aus EUR 6,71 seit
2024-07-06, aus EUR 201,45 seit 2024-08-06, aus
EUR 201,45 seit 2024-09-06, aus EUR 201,45 seit
2024-10-06, aus EUR 201,45 seit 2024-11-06, aus EUR
201,45 seit 2024-12-06, aus EUR 201,45 seit 2025-01-06,
aus EUR 201,45 seit 2025-02-06, aus EUR 201,45 seit
2025-03-06, aus EUR 201,45 seit 2025-04-06, aus EUR
201,45 seit 2025-05-06, aus EUR 201,45 seit 2025-06-06,
aus EUR 201,45 seit 2025-07-06, aus EUR 203,78 seit
2025-09-06, aus EUR 203,78 seit 2025-10-06, aus EUR
203,78 seit 2025-11-06,
Kosten EUR 710,09 samt 4 % Z seit 2025-11-10

7. EUR 1.800,80 samt jeweils 4 % Z aus EUR 101,20 seit 2024-09-06, aus EUR 121,40 seit 2024-10-06, aus EUR 121,40 seit 2024-11-06, aus EUR 121,40 seit 2024-12-06, aus EUR 121,40 seit 2025-01-06, aus EUR 121,40 seit 2025-02-06, aus EUR 121,40 seit 2025-03-06, aus EUR 121,40 seit 2025-04-06, aus EUR 121,40 seit 2025-05-06, aus EUR 121,40 seit 2025-06-06, aus EUR 121,40 seit 2025-07-06, aus EUR 121,40 seit 2025-08-06, aus EUR 121,40 seit 2025-09-06, aus EUR 121,40 seit 2025-10-06, aus EUR 121,40 seit 2025-11-06, Kosten EUR 579,63 samt 4 % Z seit 2025-11-10
8. EUR 2.858,10 samt jeweils 4 % Z aus EUR 175,02 seit 2024-07-06, aus EUR 150,90 seit 2024-08-06, aus EUR 180,87 seit 2024-09-06, aus EUR 180,87 seit 2024-10-06, aus EUR 180,87 seit 2024-11-06, aus EUR 180,87 seit 2024-12-06, aus EUR 180,87 seit 2025-01-06, aus EUR 180,87 seit 2025-02-06, aus EUR 180,87 seit 2025-03-06, aus EUR 180,87 seit 2025-04-06, aus EUR 180,87 seit 2025-05-06, aus EUR 180,87 seit 2025-06-06, aus EUR 180,87 seit 2025-07-06, aus EUR 180,87 seit 2025-09-06, aus EUR 180,87 seit 2025-10-06, aus EUR 180,87 seit 2025-11-06, Kosten EUR 710,09 samt 4 % Z seit 2025-11-10
9. EUR 4.356,75 samt jeweils 4 % Z aus EUR 270,78 seit 2024-07-06, aus EUR 229,81 seit 2024-08-06, aus EUR 275,44 seit 2024-09-06, aus EUR 275,44 seit 2024-10-06, aus EUR 275,44 seit 2024-11-06, aus EUR 275,44 seit 2024-12-06, aus EUR 275,44 seit 2025-01-06, aus EUR 275,44 seit 2025-02-06, aus EUR 275,44 seit 2025-03-06, aus EUR 275,44 seit 2025-04-06, aus EUR 275,44 seit 2025-05-06, aus EUR 275,44 seit 2025-06-06, aus EUR 275,44 seit 2025-07-06, aus EUR 275,44 seit 2025-09-06, aus EUR 275,44 seit 2025-10-06, aus EUR 275,44 seit 2025-11-06, Kosten EUR 988,91 samt 4 % Z seit 2025-11-10
10. EUR 5.254,03 samt jeweils 4 % Z aus EUR 101,70 seit 2024-05-06, aus EUR 325,39 seit 2024-07-06, aus EUR 271,48 seit 2024-08-06, aus EUR 325,39 seit 2024-09-06, aus EUR 325,39 seit 2024-10-06, aus EUR 325,39 seit 2024-11-06, aus EUR 325,39 seit 2024-12-06, aus EUR 325,39 seit 2025-01-06, aus EUR 325,39 seit 2025-02-06, aus EUR 325,39 seit 2025-03-06, aus EUR 325,39 seit 2025-04-06, aus EUR 325,39 seit 2025-05-06, aus EUR 325,39 seit 2025-06-06, aus EUR 325,39 seit 2025-07-06, aus EUR 325,39 seit 2025-09-06, aus EUR 325,39 seit 2025-10-06, aus EUR 325,39 seit 2025-11-06, Kosten EUR 988,91 samt 4 % Z seit 2025-11-10
11. EUR 2.609,02 samt jeweils 4 % Z aus EUR 0,85 seit 2024-07-06, aus EUR 146,69 seit 2024-08-06, aus EUR 175,82 seit 2024-09-06, aus EUR 175,82 seit 2024-10-06, aus EUR 175,82 seit 2024-11-06, aus EUR 175,82 seit 2024-12-06, aus EUR 175,82 seit 2025-01-06, aus EUR 175,82 seit 2025-02-06, aus EUR 175,82 seit 2025-03-06, aus EUR 175,82 seit 2025-04-06, aus EUR 175,82 seit 2025-05-06, aus EUR 175,82 seit 2025-06-06, aus EUR 175,82 seit 2025-07-06, aus EUR 175,82 seit 2025-09-06, aus EUR 175,82 seit 2025-10-06, aus EUR 175,82 seit 2025-11-06, Kosten EUR 710,09 samt 4 % Z seit 2025-11-11

Antragskosten EUR 1.593,62 für

WEG 1200 Wien, Bäuerlegasse 29

24 E 5/26y

- b 651/2026 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung von Zinneszinsen für WEG 1200 Wien, Bäuerlegasse 29

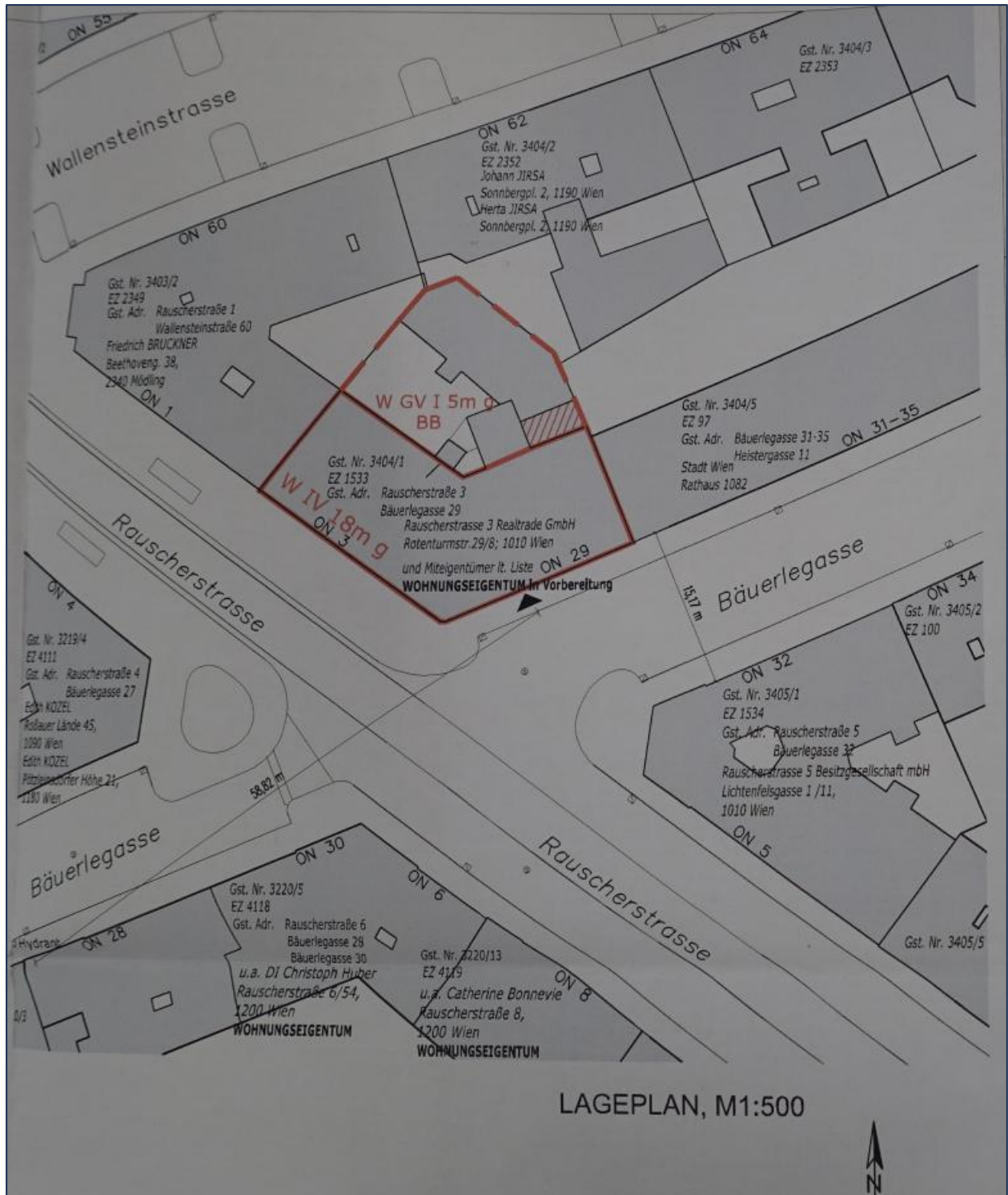
24 E 5/26y

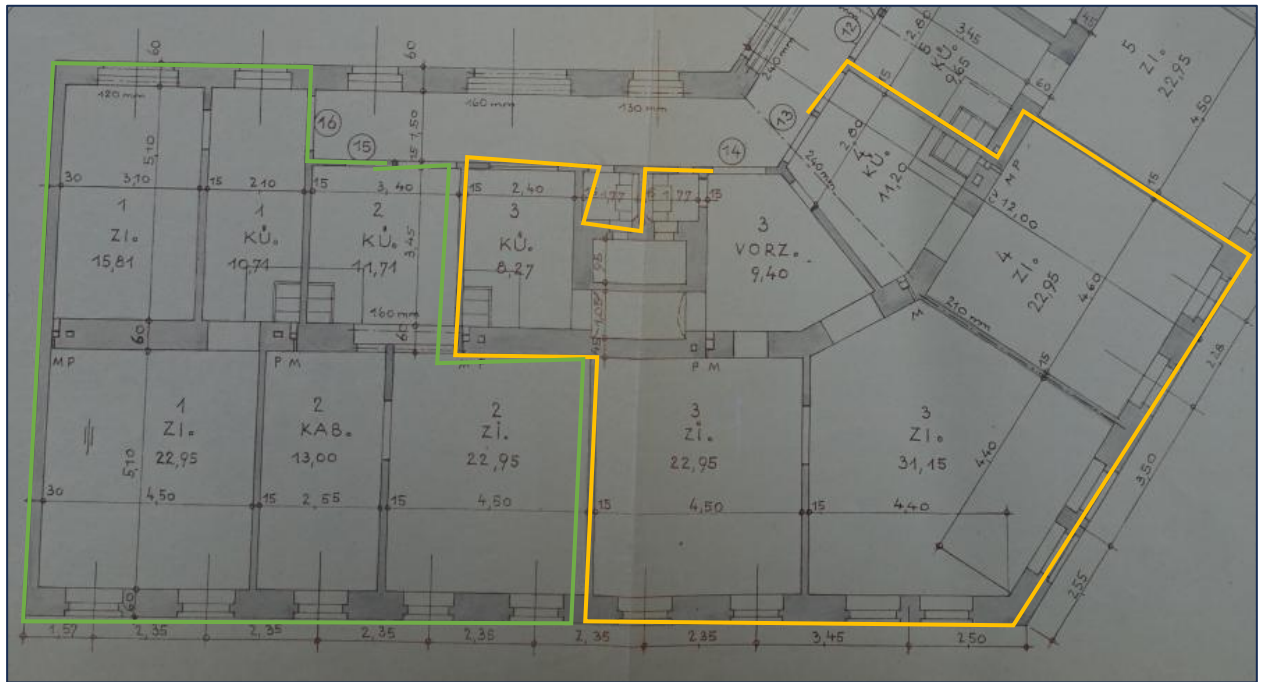
48 auf Anteil B-LNR 59 bis 68 70 71

- a 1284/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (31 C 49/26 i)

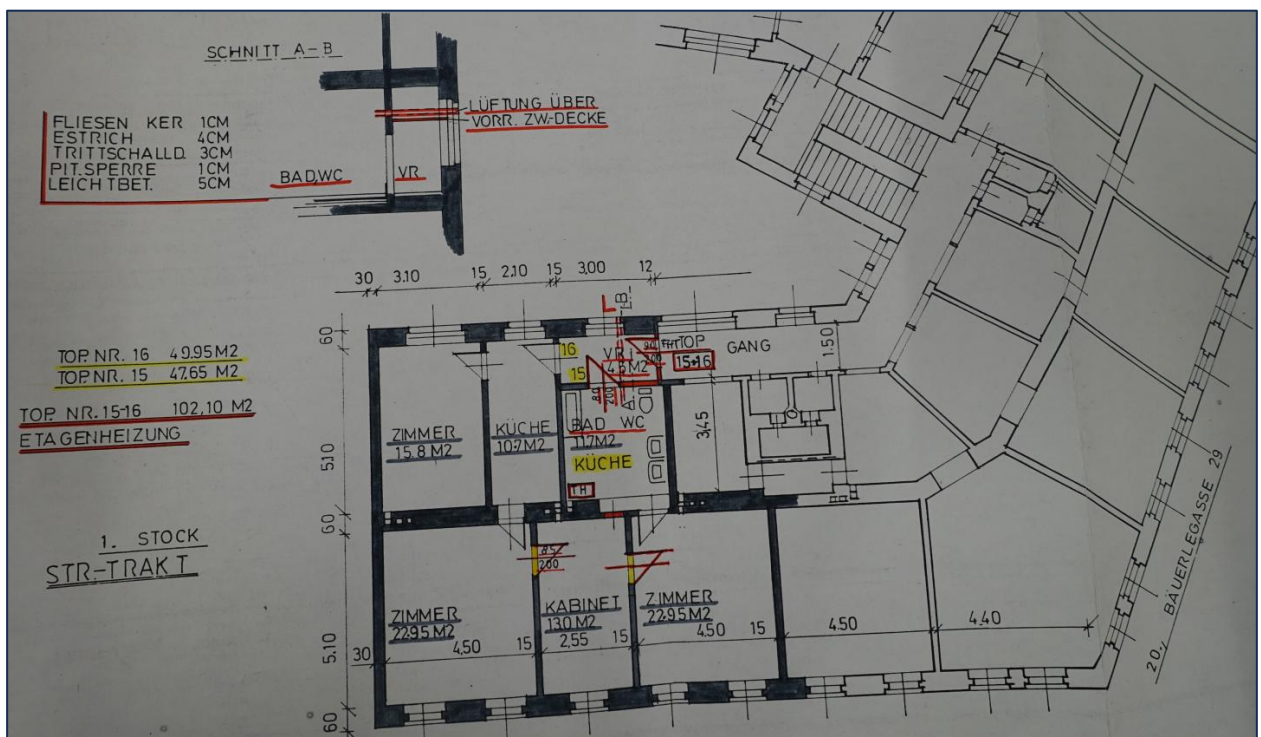
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

4.2. Plandokumentation

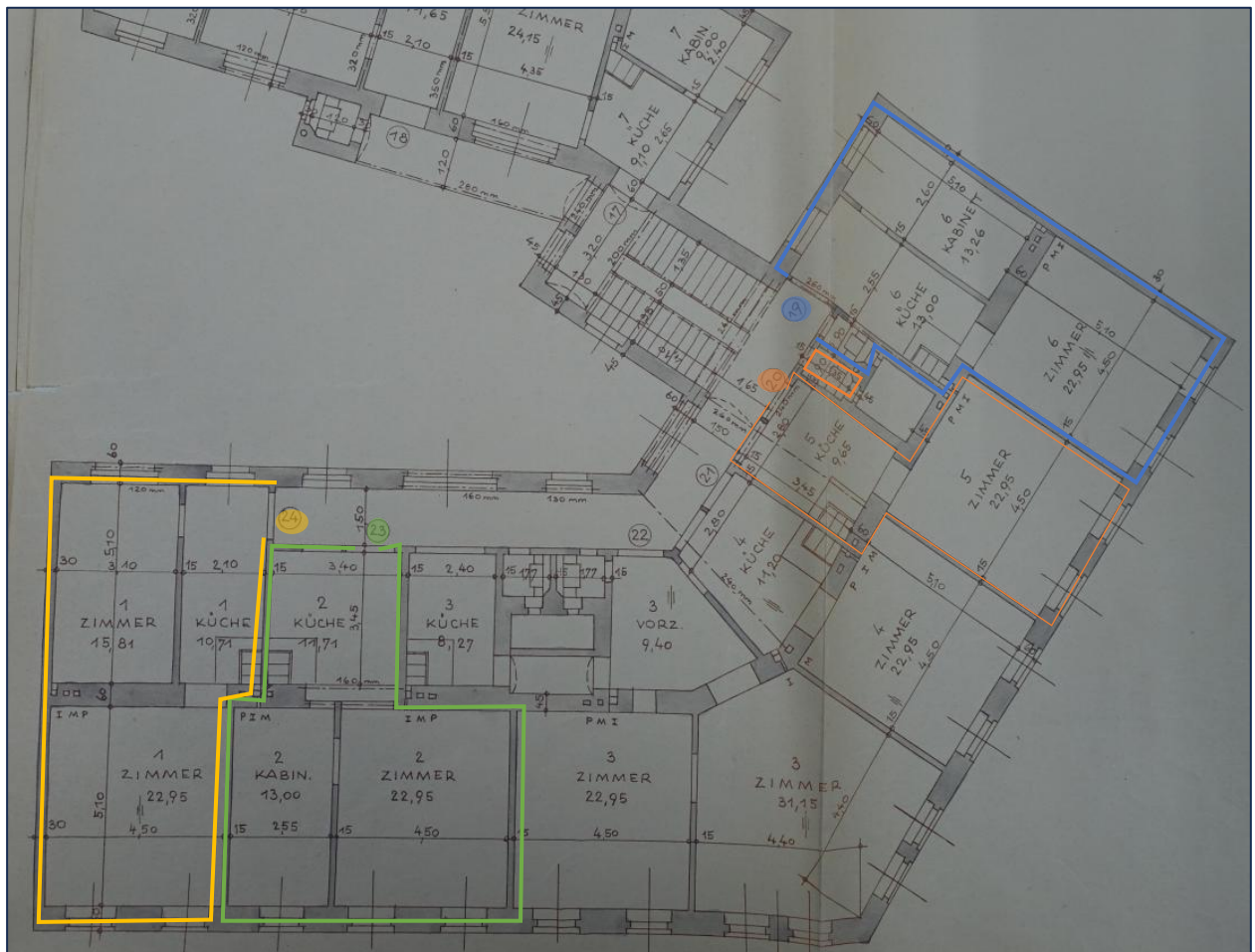




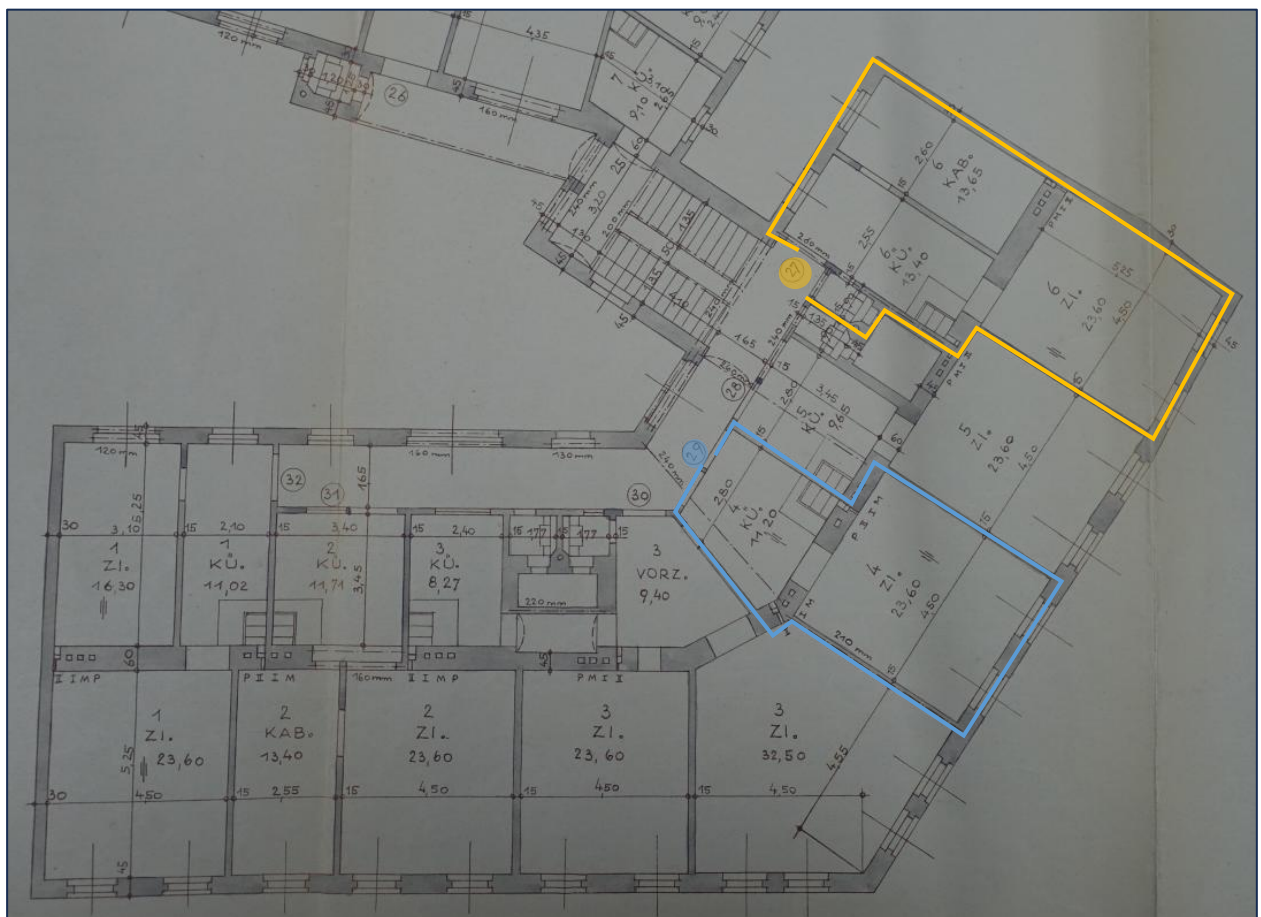
Mezzanin/Hochparterre: Top 13, 14, 15, 16 Stand 11.02.1955



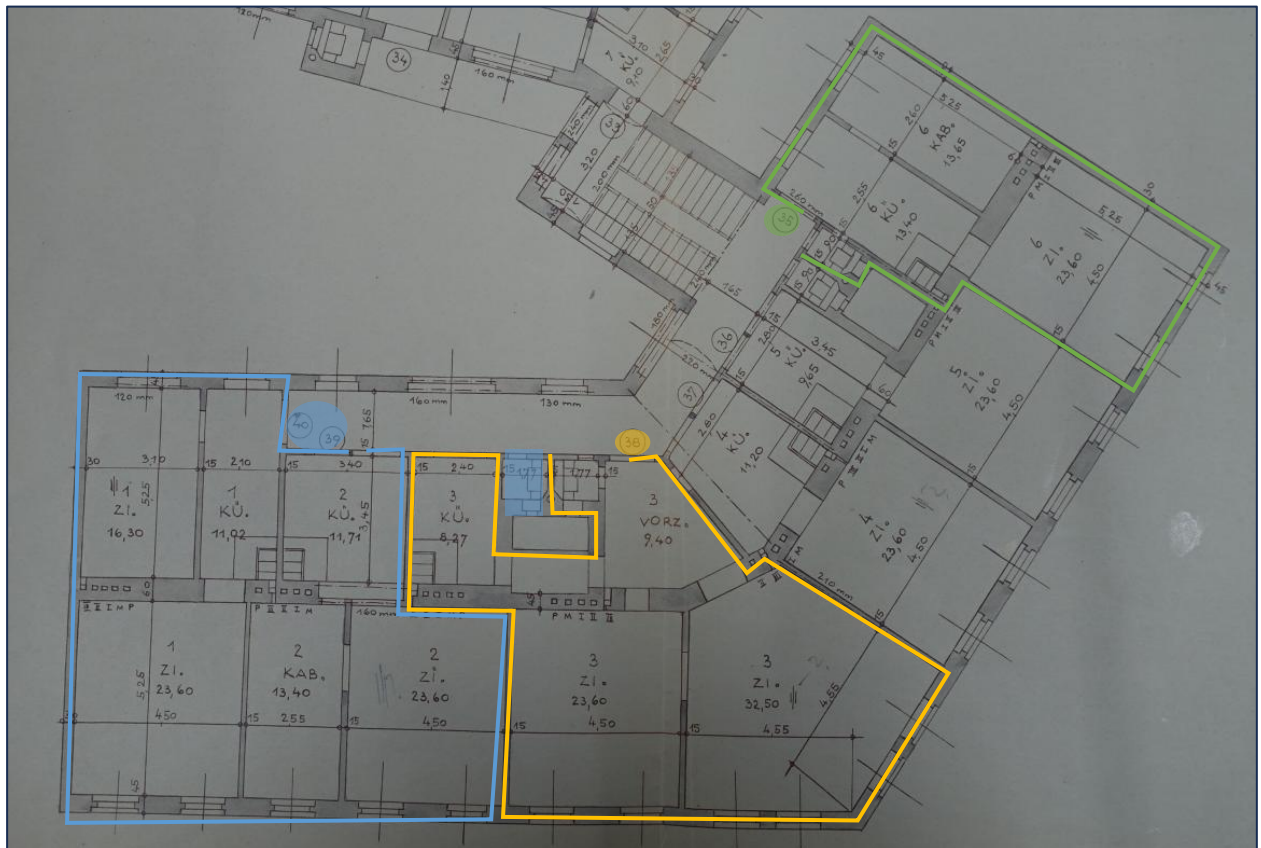
Top 15/16 Stand MA 37 vom 7.2.1994 Zusammenlegung, Einbeziehung, Gangteil, Badeinbau mit Abort



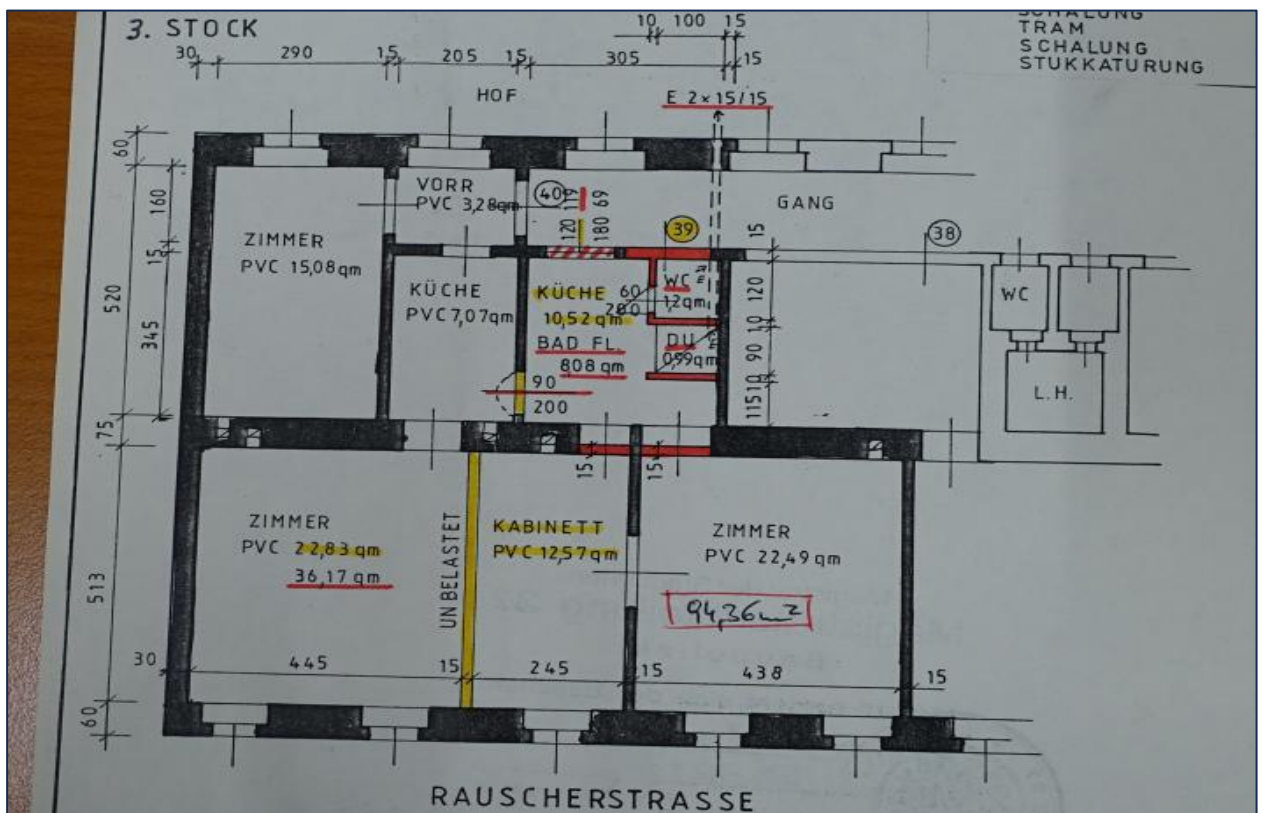
1.OG: Top 19, 20, 23, 24 Stand 1955



2.OG: Top 27, Top 29 Stand 1955



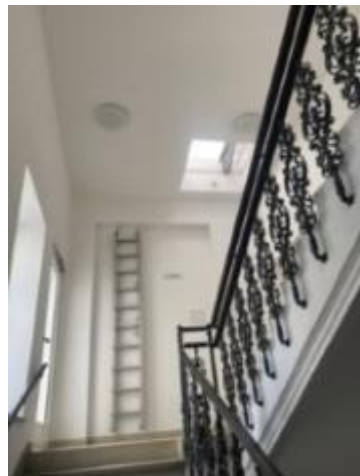
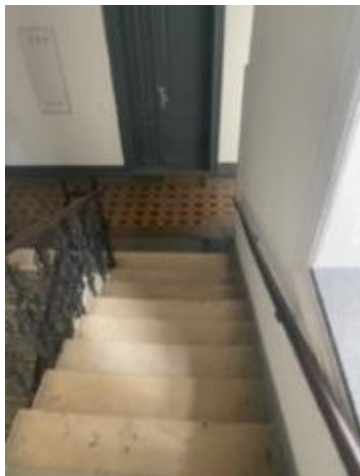
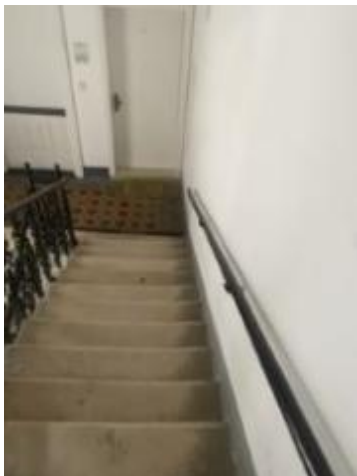
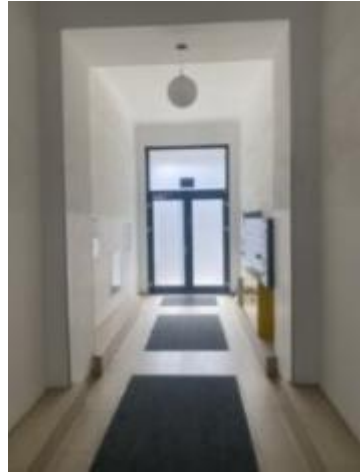
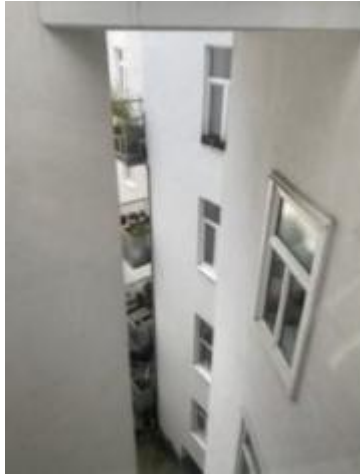
3.OG: 35, 38, 39, 40 Stand 1955



Top 39/40 Zusammenlegung genehmigt am 28.01.1985, Einbau Bad und Abort

4.3. Fotodokumentation

a) Außenansichten/Stiegenhaus des Gebäudes

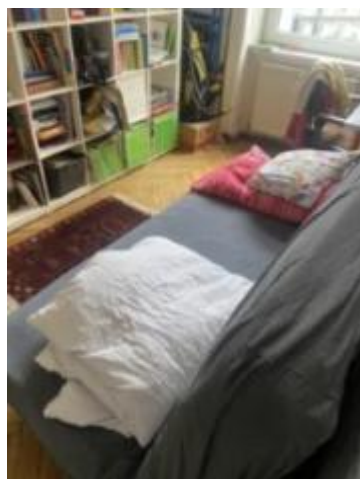


b) Ansichten der einzelnen zu bewertenden Wohnungen

Top 13/14



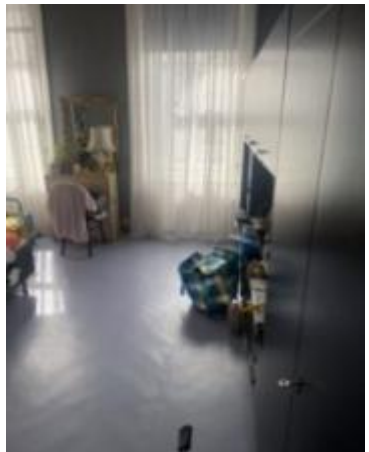
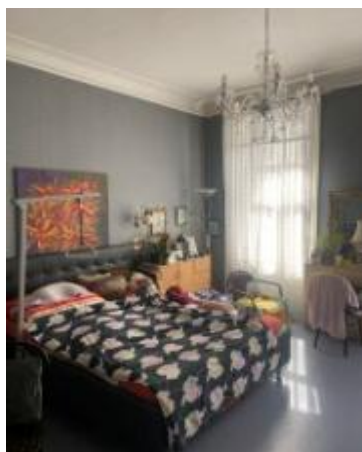
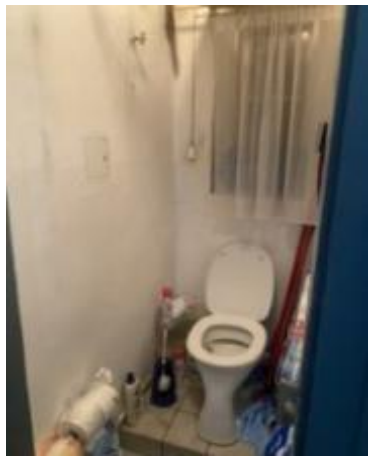
Top 15/16



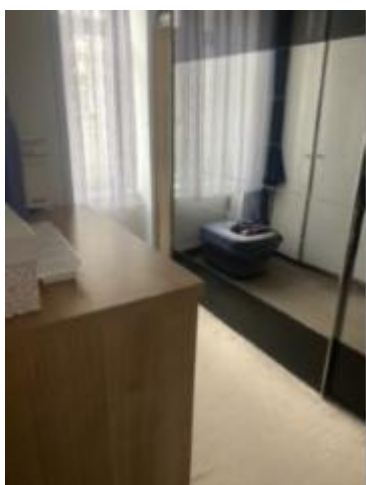
Top 19



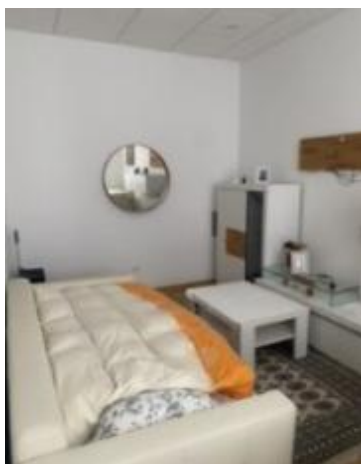
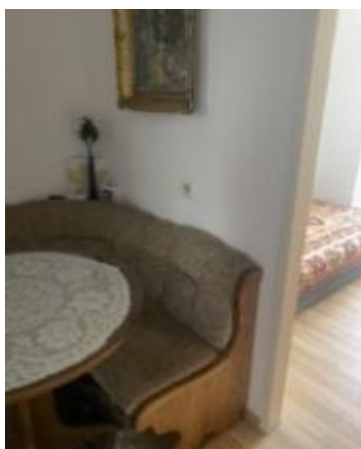
Top 20



Top 23

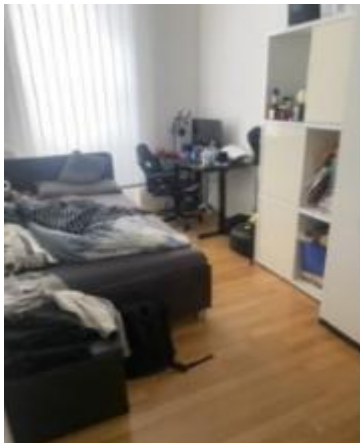


Top 24



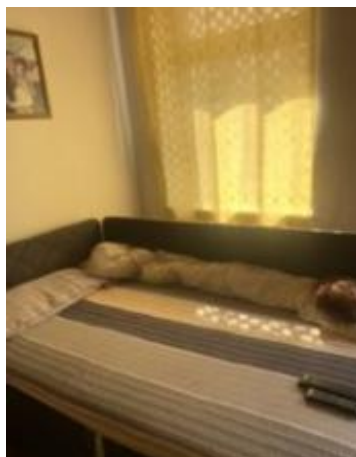


Top 27

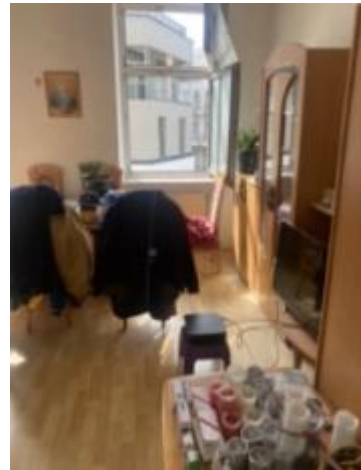




Top 29



Top 35



Top 38



Top 39/40



MV Top 15/16

Anbieter des oben vereinbarten Hauptmietzinses zu

gem. § 16 Abs. 10 MRG für die Dauer des Verlebenszeitraumes (bei unbefristeter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) erhöhte Hauptmietzins von € 000.000,00 zu erhöhen

gem. § 16 Abs. 11 MRG aufgrund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von € 000.000,00 zu erhöhen

für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d. h. bis zu erhöhen.

2. Der Mietgeber kann, § 16 Abs. 2 MRG ermächtelt sich aus dem Mietvertrag, die Zuschläge und Abschläge, die einem Leasingmietgenosse (§ 16 Abs. 2 Z 4, Abs. 3 und 4 MRG) schriftliche Hinweise auf maßgebende Umständen sowie über rechtliche Lage (außenrechtlich des Grünzuteilgebietes) beibringt, sowie weitere (Lage, Wohnungsverhältnisse des Hauses) gute Verkehrslage und Infrastruktur

Der Grundstückseigentümer ist gegen Zahlung des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit oder dem Zweckverwendung zugrunde gelegten Grundmietzins

Dieser Mietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen Verfügungen) gemäß bei Veränderungen der Nutzfläche, die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche ist ausgeschlossen.

Anbieter des oben vereinbarten Hauptmietzinses zu

gem. § 16 Abs. 10 MRG für die Dauer des Verlebenszeitraumes (bei unbefristeter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) erhöhte Hauptmietzins von € zu erhöhen

gem. § 16 Abs. 11 MRG der aufgrund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von € zu erhöhen

für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d. h. bis zu erhöhen.

3. Es sind Werkverträge des Hauptmietzinses (des Entgeltes für unbefristete Errichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßstab der in den §§ 5 und 6 RichtVorgabe vorgesehenen Wertsetzung (Neufestsetzung) der Richtwerte – ausgehend von dem im Zeitpunkt des Schlusses des Mietvertrages geltenden Richtwert – vereinbart

Sollte das Wertschätzungsverzeichnis nach Punkt 3. nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertschätzung nach dem von Statistik Austria monatlich veröffentlichen Verbraucherpreisindex 2000 oder dem an seine Stelle tretenden Index

Ausgangspunkt für diese Wertschätzung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt veröffentlichte Indexzahl 0209

in dessen Fall bilden Indexveränderungen bis einschließlich 3% unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unter auf ein Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei dies die erste außerhalb des jeweiligen Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.

4. Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertschätzung erfolgt durch Schriftform.

oder der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt 5 oder 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit

Der Mieter stimmt dem Abschluss der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch- und Sturmschäden sowie erweiterte Lebensversicherung zu bzw. tritt den bestehenden Versicherungen bei.

5. Der Anteil an den Kosten für Wassergebühren (soweit abweichend vom Betriebskostenabrechnung) beträgt derzeit

Der Anteil berechnet sich nach der Nutzfläche der Wohnung im Verhältnis aller Objektnutzflächen, die in der lt. Vorschr. Wasserversorgung liegt.

6. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt

7. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu erhöhen:

6.1 – Bei Nichtanwendung des HeizVg (z. B. Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung)

6.2 – Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung stimmt der Mieter die folgenden Vereinbarung gem. § 13 Abs. 1 HeizVg zu:

– Zuordnung der Heiz- und Wassermesskosten im Verhältnis

– Verbrauchsbuchung aufzufinden der Anteil der Energiekosten (bzw. des Antriebspreises)

– Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzufindenden Anteils an den Heiz- und Wassermesskosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Antriebspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Messpreis) nach belastbarer Nutzflächenzahl

6.3 – Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung können auch die Trennung der Anteile von Heiz- und Wassermesskosten und Aufteilung der Heiz- und Wassermesskosten mangels Verbrauchsmessung z. B. der z. B. nach dem Betrag des HeizVg im Nebensondere § 12 und Abs. 2, dieser Anlage als einzigen Installations- und Installationskostenpunkt zu bezeichnen.

8. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben durch einer schriftlichen Vereinbarung soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.

8. Im Falle einer nicht vollständigen Errichtung des Mietzinses gem. Pkt 1 ist 6 erfolgt die Widmung des Zahlungseinkommens dem Vermieter

1. Der Mieter erklärt im Falle einer zwangsweisen Räumung (Delogierung) auf sämtliche im Mietobjekt befindlichen Gegenstände zu verzichten und geht am Tag der Delogierung uneingeschränkt in das Eigentum des Vermieters über.

15. Bei einem späteren Lifteinbau verpflichtet sich der Mieter, sich an der Lifteingemeinschaft zu beteiligen und zumindest einen Liftschlüssel gegen Bezahlung der sich daraus ergebenden Lifteinbaue- und Instandhaltungskosten zu übernehmen.

16. Die Einhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsstelle unzulässig.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist – sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht – nicht gestattet.

§ 6 (Kautions)

Der Mieter hinterlegt eine Kautions in Höhe von **€ 2.250,-**, welche er nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückerhält, es sei denn, dass Mietzinsrückstände oder sonstige Forderungen (wie z. B. Wartung der Gasgeräte gem. § 4 Abs 1 dieses Vertrages nicht belegt werden konnte, oder Gas und Strom nicht abgelesen wurde) des Vermieters bestehen, die davon in Abzug gebracht werden.

§ 7 (Weitere Vereinbarung)

Der Strom- und Gaszähler, sowie ein eventueller Telefonanschluss ist umgehend auf den Namen der Mieter umzumelden und die daraus resultierenden Kosten selbst selbst zu bezahlen.

Es wird festgehalten, dass für den Zeitraum 15.3.2009 bis 28.2.2010 der Mietzins um EUR 45,00 netto reduziert zur Vorschreibung gebracht wird. Ab 1.3.2010 wird der vereinbarte Mietzins inklusive einer eventuellen Wertsicherung zur Vorschreibung gebracht.

§ 8 (Formgebote)

1. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.

3. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitenden Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

§ 9 (Kosten)

Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt – soweit zulässig – der Mieter. Für Zwecke der Gebührenerbemessung wird festgelegt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer, etc. beträgt:

monatlich	€ 749,00
somit für das Jahr	€ 8.988,00

x 3 = € 26.964,00 Gebührenerbemessung: 1 % = € 269,64

Vorstehender Vertrag (einschließlich der einen vertragsbestandteilbildenden Hausordnung/Inventarliste laut Beiblatt) wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien, am **19.02.2009**

H
IMMOBILIEN
KLEIN UND
GROS
1190 VIENNA

Vermieter Mieter

Zusatzvereinbarung

Zu dem Mietvertrag für das Objekt in Wien 20., Bäuerlegasse 29/15-16

Abgeschlossen zwischen
der Hausinhabung
vertreten durch

HAUSER IMMOBILIENVERWALTUNG
1180 Wien, Hildebrandgasse 2/5
In der Folge kurz „Vermieter“ genannt,

und

F. [REDACTED] R.

wie folgt:

Der Mietgegenstand wird den Mietern vom Vermieter ohne Waschbecken im Bad und ohne Spüle und Herd in der Küche übergeben, jedoch stellt der Vermieter den Mietern einen Betrag in der Höhe von € 500,00 (inkl. USt) für die Anschaffung und Montage eines Standardwaschbeckens, einer Standardspüle sowie eines Standardherdes inkl. der dafür notwendigen Anschlüsse zur Verfügung.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses verbleiben das Waschbecken, die Abwässe und der Herd inkl. Anschlüsse in brauchbarem und funktionsfähigem Zustand in der Wohnung, widrigenfalls der Betrag von € 500,00 an den Vermieter zurückzahlen ist.

Die Mieter verzichten auf eine Anfechtung des Mietzinses aufgrund Übergabe des Mietgegenstandes im Zustand ohne Waschbecken, ohne Spüle und ohne Herd, für die Dauer der in dieser Vereinbarung geregelten Fristen

HAUSER
IMMOBILIENVERWALTUNG
ILSE UND KLEINER
1180 WIEN, HILDEBRANDGASSE 2/5

Wien, 19.02.2009

Mieter: [REDACTED] Vermieter: [REDACTED]

AT ERSTE 1010 WIEN GRABEN 21

Zahlen Sie an den Inhaber dieses Schecks

faufhundert

Betrag in Worten, Frares Feld bitte streichen.

Währung Betrag in Ziffern

EUR ~ 500,-

Wien 19.2.2009

Ausstellungs- und Datum

HAUSER

Schecknummer Kontonummer Bankleitzahl

Beiblatt

zu dem am 19.2.2009

geschlossenem Untermietvertrag über die Wohnung im Hause

Bäuerlegasse Nr. 29, Stiege, Stock 1, Tür 15-16

1200 Wien

Hausordnung
zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

- Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
- Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde (u.w.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelung getroffen werden.
- Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen, insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden, stärke einzustellen. Von 22 bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
- Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen wie der Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
- Das Kopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort sowie an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie an Samstagen von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
- Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Garterflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei vom Mieter verursachten Reparatur- oder sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
- Abfälle dürfen nicht in Gangwassermscheln, Klosettmuscheln oder sonstigen Abflüsse geworfen werden, sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.
Spermik, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
- Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerräumen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerklüftet werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u.ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.

- Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
- Das Aufstellen und Lagern von Fahrzeugen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Kraftfahrern, Autos, Kinderswagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
- Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.
Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen, die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benutzer abzusperren.
Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
- Bei Häusern mit Hausbesorger ohne Sprechanlage:**
Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Hausstoppere haben die Mieter über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
- Bei Häusern mit Aufzug:**
Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benutzen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugsstürzen nach Benutzung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das für die Benutzung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
- Bei Häusern mit Zentralheizung:**
Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizungen ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Inventarliste

Wien, am 19.2.2009

IMMOBILIENVERWALTUNG
ILSE UND KLEINER
1180 WIEN, HILDEBRANDGASSE 2/5

Vermieter: [REDACTED] Mieter: [REDACTED]

Mietvertrag

für Wohnungen (Richtwertmietzins)

Tür Nr. 39-40
408/635

Gebühprenfplichtig

FORTL. NR.: 60/1449
1. GEB. LISTE 012/1410 Rof. 55
GEB. SUMME: 2.466,-
DATUM: 30.11.1989

Von der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular.
Die ab 1. März 1997 geltenden Bestimmungen über Mietvertragsabfertigungen sind berücksichtigt.

Zwischen Herrn [REDACTED]
als Vermieter
vertreten durch HAUSER Immobilienverwertung
I. u. G. Kleibner Ges. m. b. H.
A-1180 Wien, Hildebrandgasse 2/5
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) [REDACTED]
derzeitige Anschrift [REDACTED]
wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause A-1200 Wien,
Bäuerlegasse Nr. 29 Ssege - Stock 4. Tür 39-40
bestehend aus 2 Zimmer(n), XX Wohnsalon, Küche, Baderaum, Vorraum, Klosett,
1 Wohnsalon

Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Wassereintragsmiete, Weitere funktionstüchtige Ausstattung: Gasetagen heizung:
Warmwassereintragsmiete mit Anschlüssen in Küche u. Bad
Die Wohnung ist in ordnungsgemäßem/brauchbarem Zustand, sie entspricht (§ 15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie Kat. - B -
die Nutzfläche beträgt -94,61 m²
Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand (§ 2 Abs. 2 Richtwertgesetz-RichtWG)
2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Wird die Wohnung auch nur teilweise ver-
tragsgewidrig verwendet, so erhöht sich der Hauptmietzins um das Doppelte des Unterlassungsanspruches des Vermieters für diesen Zeitraum
um 25%.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:
Aufzug -
4. Dem Mieter werden für die Mietziele die Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. Unbefristeter Mietvertrag 01. Dezember 1999
Das Mietverhältnis beginnt am 01. Dezember 1999 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Es kann unter Beobachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.
Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

Vertrag Nr. 3/1197
Medina Druck Ges. m. b. H. & Co. KG, 1120 Wien, Albrechtsplatz 28

-oder-

4. ~~Befristeter Mietvertrag~~ –

a. Für Mietwohnungen gemäß § 29 Abs. 1 Z 3c Mietrechtsgesetz-MRG (Mindestens 3, höchstens 10 Jahre)

b. Für Eigentumswohnungen mit Baubewilligung vor 8.5.1945 gemäß § 29 Abs. 1 Z 3b MRG (Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____ ohne Kündigung.

oder

3. Auszubildende (Studenten) – Mietvertrag gemäß § 29 Abs. 2 MRG

Der am _____ geborene Mieter mietet die Wohnung zu Zwecken folgender Ausbildung _____

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und wird bis die Dauer dieser Ausbildung geschlossen. Der Mieter verpflichtet sich somit, die Beendigung oder den Abbruch der genannten Ausbildung dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.

Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung, jedenfalls aber

- bei Mietvertragsabschluss vor Vollendung des 12. Lebensjahres des Mieters mit der Vollendung des 27. Lebensjahres des Mieters (lediglich zur Information bzw. Evidencehaltung/Vollendung des 27. Lebensjahres am _____)
- bei Mietvertragsabschluss nach Vollendung des 12. Lebensjahres des Mieters mit Ablauf eines Zeitraumes von fünf Jahren nach Abschluss des Mietvertrages (lediglich zur Information bzw. Evidencehaltung; _____ Ende des Mietvertrages, jedenfalls am _____)

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich _____ zu entrichten und besteht aus _____ S 4.050.--

- dem Hauptmietzins in Höhe von _____
- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen EURO * 294,33
- dem gesetzlich festgelegten Anteil an: Im Zuge der kommenden EURO Ausstellung wird der i
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben Vertrag vereinbarte Hauptmietzins samt allen Un-
- besonderen Aufwendungen trieben u. Nebenkosten nach dem gesetzlichen Un-
- Heizkosten, Warmwasserkosten rechnungskurs berechnet.
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

1a. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 a oder b ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs. 7 und 7a MRG auf Befristungs-dauer vorgesehene Abschlag (bei einer Vertragsdauer von weniger als 4 Jahren 30% - von mindestens 4, aber weniger als 7 Jahren 20% - von mindestens 7 Jahren 10%) wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung	S	XXXX	
„.....% Befristungsabschlag	S	XXXX	
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	S	XXXX	

2. Der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 2 MRG errechnet sich aus dem Richtwert inkl. Zuschlägen und Abstrichen.

Bei einem Lagezuschlag gemäß § 16 Abs. 2 Z 4, Abs. 3 und 4 MRG:

Als maßgebende Umstände wurden die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels) berücksichtigt,

sowie weiters (Lage, Wohnungsumgebung des Hauses) beispielsweise sehr gute Verkehrslage, gute Infrastruktur

Der Grundkantenanteil liegt daher auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über dem der Richtwertermittlung zugrundegelegten Grundkantenanteil.

Dieser Mietvertrag wird abgeschlossen von gesetzlichen und gerichtlichen Verfügungen) aufgrund bei Veränderungen der Nutzfläche; die Berücksichtigung durch Maßnahmen des Mieters herbeizuführende Verringerung der Nutzfläche ist ausgeschlossen. An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzweckes ist

- gemäß §§ 18 iV Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Vermietungszeitraumes (bei unbestimmter Mietverlaufsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzweck von

S - XXXX zu entrichten.

- gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzweck von S -XXXX zu entrichten.

a) Es wird das Erhöhungsergebnisse der d. bis -XXXX zu entrichten.

9. a) Ein für Wertberücksichtigung des Hauptmietzweckes (des Entgeltes für mietvermehrte Eigentumsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §§ 6 und 6 Richtiger vorgehende Wertschätzung (Neuwertsetzung) der Richtwerte - an dem im Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Richtwert - vereinbart.
b) Sollte die Wertschätzungserhebung nach Punkt 9.a) nicht (mehr) zur Berechnung der Verlaufsrenten können, so erfolgt die Wertschätzung nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich veröffentlichen Verbraucherpreisindex - oder dem an seine nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich veröffentlichten Verbraucherpreisindex - oder dem an seine Stelle tretenden Index.
c) Ausgabensatz für diese Wertschätzung ist im Zeitpunkt des Vertragsschlusses zuletzt verfügbare Indexzahl
In diesem Fall bleiben Indexänderungen bis einschließlich 5% unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unter eine Dezimalstelle neu zu bemessen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraums zu bilden hat.
d) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertschätzung bedarf der Schriftform.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 oder 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit -5,42 %
Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmrisiken - in den Betriebskosten anteilig inkludiert zu

5. Der Anteil an den Kosten des Wasser- und Heizwasserbezuges beträgt derzeit -5,55 %
~~6. Der Anteil an den Kosten des Wasser- und Heizwasserbezuges beträgt derzeit -5,55 %~~

a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizZKG (z.B. Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung)
b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizZKG zu:
- Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis
- Verbrauchsabhängig aufzufüllender Anteil der Energiekosten (bzw. der Arbeitspreise);
- Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzufüllenden Anteils an den Heiz- und Warmwasserkosten (festliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundbesitz, Meltpreis) nach behäufiger Nutzfläche/nach

c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Auflegung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i. d. Art, nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (§ 13 Abs. 1 HeizZKG).
7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht in der jeweiligen Geschäftsverpflichtung etwas anderes vorgesehen.
8. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 b) obliegt die Widmung des Zahlungseinganges dem Vermieter.
9. Der vereinbarte Mietzins ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Eintreffen maßgebend ist. Der Mieter hat dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinsezahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozesskosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, daß der Vermieter die Zahlung - aus es auch durch Postauftrag bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut - nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietrückstände mit dem Kapitalmarktzinssfuß zu verzinsen.
10. Die Forderung von Gegenpartnern gegen den Mieter (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist - ausgenommen im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - sowie die Haftung gegenüber Dritten, soweit sie nicht in rechtlichem Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
11. Zeitscheit und Erklärungen des Mieters auf Zeichnungen gelangen zufolge massenhafter Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters.
12. Mehrere Mieter hatten für den gesamten Mietzins solidarisches.
13. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerrechtlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektrokleinfahrzeuge, Gasleitungen, Wasserleitungen, Beleuchtungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie sich schuldum ersatz Schadens des Hauses handelt. Wird die Behebung von এমন চাহিদা হওয়া নির্মিত, তাহলে মিস্টার বিলিট সচিবের উপস্থিতিতে একটি লিখিত প্রতিশ্রুতি স্বাক্ষর করতে হবে।
2. Der Mieter hat für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unangemessenen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenhängenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in der gemieteten Räumlichkeiten aufgenommenen Personen einschließend Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroanlagen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchzüge und dgl.

3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.

4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hierzu nach Voranmeldung zu dem Mieter zurüberrichten. Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorzüge zu treffen, daß der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.

5. Der Mieter hat die vorübergehende Fälligkeit und die Veränderung seines Mietgegenstandes mitzuteilen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Erhaltungsbearbeitungen an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Herstellung einer Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zurubst ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kaminröhren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmepumpe, Heizkörper, Ver- und Entsorgungseleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten.

6. Beabsichtigt der Mieter im Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen Arbeitsunternehmens so rechtzeitig vorzutragen, daß der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Sowie kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Hinsichtlich der Investition vertritt der Mieter auf alle über § 10 MFG hinausgehenden Ansprüche.

7. In allen Fällen hat der Mieter auf seine eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen befähigten Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefreiung) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befähigten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Pult verlegt werden. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Zustellungen und das Betreten des Mietgegenstandes entstehenden Kosten (einschließlich als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das vom Hausbesitzer gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ästhetische Einwirkung von Bauarbeit etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.

8. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.

10. Die Einhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsstelle unzulässig.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjekts an Dritte ist – sofern § 11 MFG nichts anderes vorsieht – nicht gestattet.

§ 6 (Weitere Vereinbarungen)

Der Strom- u. Gaszähler, sowie ein eventueller Telefonanschluss, ist umgehend auf den Namen der Mieterin umzumelden und die daraus resultierenden Kosten sind selbst zu bezahlen.

Für die Instandhaltung und Wartung der Gasetageheizung ist die Mieterin zukünftig selbst verantwortlich.

§ 7 (Formgebot)

1. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter als zugekommen gelten.

2. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieser Vereinbarungen ist jedoch erst dann möglich, wenn der Vermieter und der Mieter einvernehmlich zustimmen.

3. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erwirken.

§ 8 (Kosten)

Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluß des Mietvertrages erscheidenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergrößerung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt – soweit zulässig – der Mieter. Für Zwecke der Gebührensabgrenzung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt:

x 3 = S 246.624,--	Gebührenschein =	monatlich S 6.850,68
		sonit für das Jahr S 82.208,--

Vorstehender Vertrag (einschließlich der für Vertragsbestandteil bildenden Hausordnung/Inventarliste auf Beil.1) wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien am 26.11.1999

Vermieter

Mieter

Beiblatt

KOPIE

Betrifft: Haus in 1200 Wien, Bäuerlegasse 29/39-40
Mietvertrag vom 26.11.1999



VEREINBARUNG

Festgehalten wird, daß über ATS 21.000,00 (i.W. zwanzigeins tausend), d.s., EURO 1.526,13 eine unbefristete Bankgarantie eines österreichischen Bankinstitutes bis längstens 10. Dezember 1999 an uns übergeben sein muß. Sollte diese Bankgarantie bis zum vorgenannten Termin nicht einlangen, wird festgehalten, daß dieser Kautionsbetrag innerhalb von drei Tagen nach diesem Termin bar bei uns zu erlegen ist. Dieser Betrag wird auf ein Spargbuch gelegt und mit den ortsüblichen Zinsen verzinst. Der Kautionserlag kann für Mietzinsrückstände, Rückstände aus Strom/Gasverrechnungen und für evtl. Rechtskosten aus Mietzinsklagen etc. verwendet werden. Sollte dies notwendig werden, ist die Hausinhabung berechtigt, aus der Kautions säumige Zahlungen zu berichtigen, es muß jedoch davon der Mieter verständigt werden und dieser ist verpflichtet, die Kautions wieder auf den ursprünglichen Stand aufzustocken.

Wien, am 30.11.1999

Für den Vermieter:

Für den Mieter:

[Redacted signature area]

KOPIE

Beiblatt

zu dem am 26.11.1999

geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung im Hause

1200 Wien, Bäuerlegasse

Nr. 29 Stiege - Stock 4 Tür 39-40

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

- Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weithers für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
- Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
- Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, daß die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
- Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verstreuen von Flüssigkeiten, überlappenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
- Das Klopfen von Teppichen, Kissen, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
- Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen. Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm verursachten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
- Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosett- oder sonstigen Abflüssen geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben. Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
- Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kaminstellen pelagiert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten verheizt werden. Bei Heizöl- und Propangasanlagen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
- Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Thermo- oder Explosivstoffe u.ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
- Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
- Das Aufstellen und Lagern von Fahrzeugen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wilschweren in den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
- Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, daß Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben. Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benutzer abzusperren. Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
- Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Hausentransparenz haben die Mieter, über deren Verlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesitzer das Sperrgeld nach der jeweiligen Enthaltsamkeitsverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
- Bei Häusern mit Aufzug: Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benutzen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und darf nur für Personentransporte verwendet werden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß die Aufzugsräume nach Benutzung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das für die Benutzung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
- Bei Häusern mit Zentralheizung: Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, daß keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Inventarliste

Mitvermietetes Inventar:

Wien,

26.11.1999

[Redacted signature area]

Vermieter

Mieter

4.5. Auszug aus dem WEV-Protokoll (März 2026) zur Top 38

Im Zusammenhang mit der Wohnung Top 38 der Liegenschaft 1200 Wien, Bäuerlegasse 29 wurde von der Mieterin ein Verfahren betreffend notwendige Erhaltungsarbeiten eingeleitet. Die Angelegenheit wurde zunächst vor der Magistratsabteilung 50 (Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten) behandelt.

Mit Entscheidung vom 04.10.2024 wurden der Eigentümerin der Wohnung sowie der Eigentümergemeinschaft mehrere Erhaltungsarbeiten aufgetragen, insbesondere die Instandsetzung der Fensterkonstruktionen, der Wohnungseingangstüre sowie die Sanierung des beschädigten Fußbodenaufbaus im Wohn- und Schlafzimmer. Diese Entscheidung ist seit Dezember 2024 rechtskräftig und vollstreckbar.

Da die aufgetragenen Maßnahmen nach Angaben der Antragstellerin bislang nicht umgesetzt wurden, stellte die Mieterin über die Mietervereinigung einen Antrag auf Bestellung eines Zwangsverwalters gemäß § 6 Abs. 2 iVm § 37 MRG. In der Folge fand am 27.01.2026 eine Verhandlung vor dem Bezirksgericht Leopoldstadt statt. Vertreter der Antragsgegner (EOM Immo Zwei GmbH, HV Sterzer) sind zur Verhandlung nicht erschienen. Das Gericht stellte fest, dass die laut Entscheidung der Schlichtungsstelle angeordneten Arbeiten bislang nicht durchgeführt wurden.

Mit Beschluss vom 24.02.2026 hat das Gericht mitgeteilt, dass beabsichtigt ist, einen Zwangsverwalter zur Durchführung der notwendigen Erhaltungsmaßnahmen zu bestellen. Die Parteien haben die Möglichkeit, innerhalb einer Frist von drei Wochen Einwendungen gegen die beabsichtigte Bestellung vorzubringen. Sollte keine begründete Einwendung erfolgen, kann das Gericht einen Zwangsverwalter einsetzen, der mit der Durchführung der Arbeiten sowie gegebenenfalls mit der Finanzierung und Abwicklung der Maßnahmen betraut wird.