

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Fünfhaus

Gasgasse 1-7

1150 Wien

Wien, 29.06.2026

26060-1140

GZ 24 E 13/26x

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM



**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an W 8 an der Liegenschaft**

Grundbuch: 01210 Penzing

Einlagezahl: 1568 **B-LNR:** 2

Mindestanteil: 1040 / 14860

Bezirksgericht: Fünfhaus

Adresse: 1140 Wien

Jenullgasse 7 / Penzinger Straße 122

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Vergleichswert
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundrisse
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Energieausweis
Beilage 5	Mietvertrag (Verlängerung)
Beilage 6	Wohnungseigentumsvertrag

Literatur:

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

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM Grundbuch 01210 Penzing EZ 1568 B-LNR: 2 Anteil: 1040 / 14860 1140 Wien, Jenullgasse 7 / Penzinger Straße 122
Auftraggeber	Bezirksgericht Fünfhaus 1150 Wien, Gasgasse 1-7 in der Exekutionssache GZ 24 E 13/26x des Bezirksgerichtes Fünfhaus betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung der Verkehrswerte des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum Grundbuch 01210 Penzing EZ 1568 B-LNR: 2 Anteil: 1040 / 14860 1140 Wien, Jenullgasse 7 / Penzinger Straße 122 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	28.05.2025
Befundaufnahme / Besichtigungstag	28.05.2025
Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	
Grundbuchsauszug vom:	04.05.2026
Besichtigung vom:	28.05.2025
Erhebungen:	Grundbuchsabfragen am 04.05.2026 und am 17.06.2026 Erhebung MA 37/14. Bezirk am 06.05.2026 Abfrage HV13 Makler Verwalter Bauträger am 28.05.2026 Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 22.06.2026 Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 22.06.2026 Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Plan zur Erbauung eines 2 Stock hohen Wohnhauses aus 1903
Dokument vom 11.08.1903
Auswechslungsplan Wohnhaus aus 1904
Erteilung des Bewohnungs- und Benützungskonsens Wohnhaus vom 03.02.1904
Plan für den Wiederaufbau vom Mai 1948
Bescheid Bauliche Herstellungen, Wiederaufbau, M.Abt. 37-Bb XIV/373/48 vom 28.08.1948
Auswechslungsplan für den Wiederaufbau
Bescheid Planwechsel Wiederaufbau, M.Abt. 37-XIV-1346/49 vom 20.08.1949
Bescheid Benützungsbewilligung Wiederaufbau, M.Abt.37/XIV - 25/50 vom 03.02.1950
Bescheid Teilbenützungsbewilligung Wiederaufbau, M.Abt.37/XIV-1103/50 vom 09.10.1950
Pläne Deckenauswechslung
Bescheid Deckenauswechslung, M.Abt.37/XIV - Jenullg7 1/53 vom 04.02.1954
Bescheid Benützungsbewilligung (II. Teil) Wiederaufbau, M.Abt.37/XIV - Jenullg.7 1/54 vom 10.06.1954
Einreichplan bauliche Abänderungen im Kellerlokal vom 05.06.2001
Bescheid Baubewilligung bauliche Änderungen Geschäftslokal 2 im Keller
MA 37/14-Jenullgasse 7/2017/2001 vom 19.02.2022
Fertigstellungsanzeige Abänderungen Kellerlokal, MA 37/14 - Jenullgasse 7/327/2003 vom 11.02.2003

Vorentscheidung Nutzwertfestsetzung - Zentrale Schlichtungsstelle
M.Abt.50 - Schli 7/1/56 vom 22.08.1956
Kaufvertrag (Wohnungseigentumsvertrag) vom 27.09.1956
Kaufvertrag vom 21.04.2008

Mietvertrag (Verlängerung) vom 02.12.2024
Mietzinsvorschreibung Mai 2026

Schreiben HV13 Makler Verwalter Bauträger vom 09.06.2026 und vom 17.06.2026
Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2025
Vorausschau 2026
Vorschreibung ab 7/2026
Energieausweis vom 03.03.2020
Wohnungsgrundriss

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01210 Penzing
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 1568

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 2 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1317/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
555/24	GST-Fläche	468	
	Bauf.(10)	417	
	Bauf.(20)	51	Jenullgasse 7 Penzinger Straße 122

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1040/14860

a 2974/1956 Wohnungseigentum an W 8

d 2377/2008 Kaufvertrag 2008-04-21 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 2986/1901

REALLAST der Verpflichtung zur Übergabe des im P 1 Dekret
1901-03-28 bezeichneten Straßengrundes in den physischen
Besitz der Gemeinde Wien und zur Herstellung des richtigen
Niveaus auf sämtlichen angeführten Straßen mit Ausnahme der
Straße II gem P 4 für Gemeinde Wien

b 2986/1901

REALLAST betreffend die Art der Verbauung gem P 7 Dekret
1901-03-28 für Gemeinde Wien

c gelöscht

29 auf Anteil B-LNR 2

a 4775/2021 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -

4605/2021) Pfandurkunde 2021-08-24

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 660.000,--

für Raiffeisenbank Kreuzenstein eGen (FN 53300h)

c 4775/2021 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -

4605/2021) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 743 KG 01010 Neubau C-LNR 66

EZ 1568 KG 01210 Penzing C-LNR 29

32 auf Anteil B-LNR 2

a 1803/2023 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1235/2023)

Schuld- und Pfandbestellungsvertrag 2023-03-29, Nachtrag

zum Schuld- und Pfandbestellungsvertrag 2023-04-20
PFANDRECHT EUR 55.620,--
6 % VZ, NGS EUR 8.500,-- Höchstbetrag
für [REDACTED] Steuerberatung GmbH & Co
KG (FN 535154t)
b 1803/2023 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1235/2023)
Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
c 1803/2023 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1235/2023)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 743 KG 01010 Neubau C-LNR 70
EZ 1568 KG 01210 Penzing C-LNR 32
35 auf Anteil B-LNR 2
a 1317/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 35.000,-- 2,969 %
1/4 jährlich bei 1/4jährlicher Kapitalisierung aus
EUR 35.000,-- ab 14.10.2025
Kosten EUR 2386,84 samt 4 % Z seit 20.10.2025
Kosten EUR 1.613,54
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
FN 203160s
(24 E 13/26x)

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Wohnhaus im 14. Wiener Gemeindebezirk wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet, ein Wiederaufbau nach Kriegsschäden erfolgte um das Jahr 1950. Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss (Souterrain), einem Erdgeschoss (Hochparterre), zwei Obergeschossen und einem Dachgeschoss.

Im Kellergeschoss/Souterrain sind Parteienkeller, eine Waschküche, ein Gassenladen und Wohnungen, im Erdgeschoss, den Obergeschossen und dem Dachgeschoss sind Wohnungen situiert.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat eine einfach gegliederte Fassade, das Dach ist als Satteldach mit Dachgaube ausgebildet.

Das Gebäude ist mit keinem Aufzug ausgestattet.

Das Wohnhaus ist parifiziert, an den Wohnungen und dem Gassenladen ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 1568 eingetragen.

Das Wohnhaus ist in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Zustand vorhanden.

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



Wohnungsbeschreibung

Die Wohnung Top 8 liegt im Erdgeschoss (Hochparterre) und besteht aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad, einer Küche, einem Abstellraum, zwei Zimmer und einem Kabinett. Die Wohnung ist mit den beiden Zimmern südseitig (zur Penzinger Straße), mit dem Kabinett, der Küche und dem Vorraum nordseitig (hofseitig) ausgerichtet.

Die Wohnung wird durch eine Gastherme beheizt und mit Warmwasser versorgt. Die Wohnung wird durch Kunststofffenster bzw. Holz-Kastenfenster belichtet. Die Raumhöhe beträgt rund 3,50m.

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

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

Wohnungsausstattung

Vorraum:

Boden:	Holzboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	2-flügelige Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster:	Kunststofffenster
Heizung:	Plattenheizkörper
	Wohnungsapparat Gegensprechanlage
	Elektrosicherungskasten unter Putz montiert

WC:	Boden:	Fliesen
	Wände:	Fliesen auf ca. 1,2m, darüber geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	Holzfüllungstüre in Holzzarge
	Heizung:	Plattenheizkörper
		Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
		kleines Handwaschbecken mit Armatur

Bad: Boden: Fliesen
 Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge
 Heizung: Handtuchheizkörper
 Dusche mit Armatur
 Handwaschbecken mit Armatur

Ventilator ist sehr laut

Küche:
 Boden: Fliesen
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge, **Türblatt fehlt**
 Fenster: Kunststofffenster
 Heizung: Plattenheizkörper
 zweizeilige Küchenausstattung mit Geräten

Abstellraum:
 Boden: Fliesen
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge
 Waschmaschinenanschluss
 Gastherme

Kabinett:
 Boden: Holzboden
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge
 Fenster: Kunststofffenster
 Heizung: Plattenheizkörper

Zimmer:
 Boden: Holzboden
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: 2-flügelige Holzfüllungstüre bzw. Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
 Fenster: Holzkastenfenster
 Heizung: Plattenheizkörper

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

Topografie

Nutzfläche Wohnung Top 8: 69,78 m²

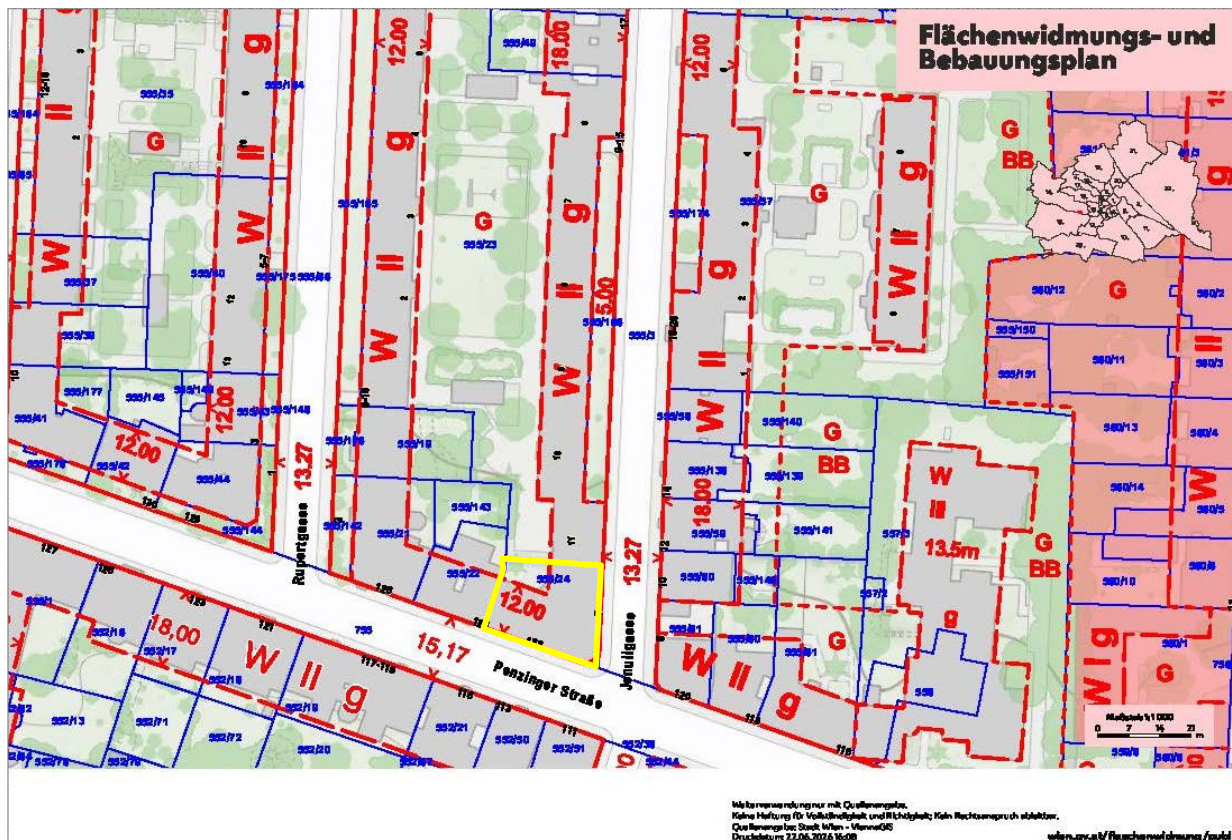
Die Nutzfläche ist der Vorentscheidung Nutzwertfestsetzung der Zentralen Schlichtungsstelle, M.Abt.50 - Schli 7/1/56 vom 22.08.1956 entnommen.

Baubehördliche Bewilligung

Das Wohnhaus wurde zu Beginn des 20.Jahrhunderts errichtet. Ein Wiederaufbau nach Kriegsschäden erfolgte aufgrund der Baubewilligungen M.Abt. 37-Bb XIV/373/48 vom 28.08.1948 und M.Abt. 37-XIV-1346/49 vom 20.08.1949. Die Benützungsbewilligungen dafür liegen unter den Aktenzahlen M.Abt.37/XIV - 25/50 vom 03.02.1950, M.Abt.37/XIV-1103/50 vom 09.10.1950 und M.Abt.37/XIV - Jenullg.7 1/54 vom 10.06.1954 auf.

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 7580) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"** mit der **Bauklasse II** in geschlossener Bauweise, hofseitig ist **"G - Gärtnerische Ausgestaltung"** widmungsmäßig festgelegt.



Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 555/24 in der EZ 1568. Die Liegenschaft grenzt südseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 28m an die Penzinger Straße, ostseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 24m an die Jenullgasse. Die Liegenschaft weist eine leichte Steigung Richtung Norden auf.

Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 1568	468 m ²
------------------------------------	---------	--------------------

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

Energieausweis

Der **spezifische Heizwärmebedarf** beträgt gemäß dem von der Hausverwaltung übergebenen Energieausweis vom 03.03.2020 rund **138 kWh/m²a**.

Anschlüsse

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

Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der Hausverwaltung
HV13 Makler Verwalter Bauträger
1130 Wien, Mittermayergasse 4 Top 3
verwaltet.

Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten beträgt gem. Vorschreibung ab 7/2026 derzeit (inkl. Umsatzsteuer):

Rep.Rücklage	92,79 €
Betriebskosten	178,97 €
gesamt per Monat	271,76 €

Die Aufwendungen für elektrische Energie und Gas sind verbrauchsabhängig mit den Energieversorgern zu verrechnen.

Rücklagen Wohnhaus

Gemäß Rücklagenabrechnung 2025 beträgt die Reparaturrücklage per 31.12.2025 **rund € 52.000,- zu Gunsten** der Eigentümergemeinschaft.

Bestandrechte - Vermietung

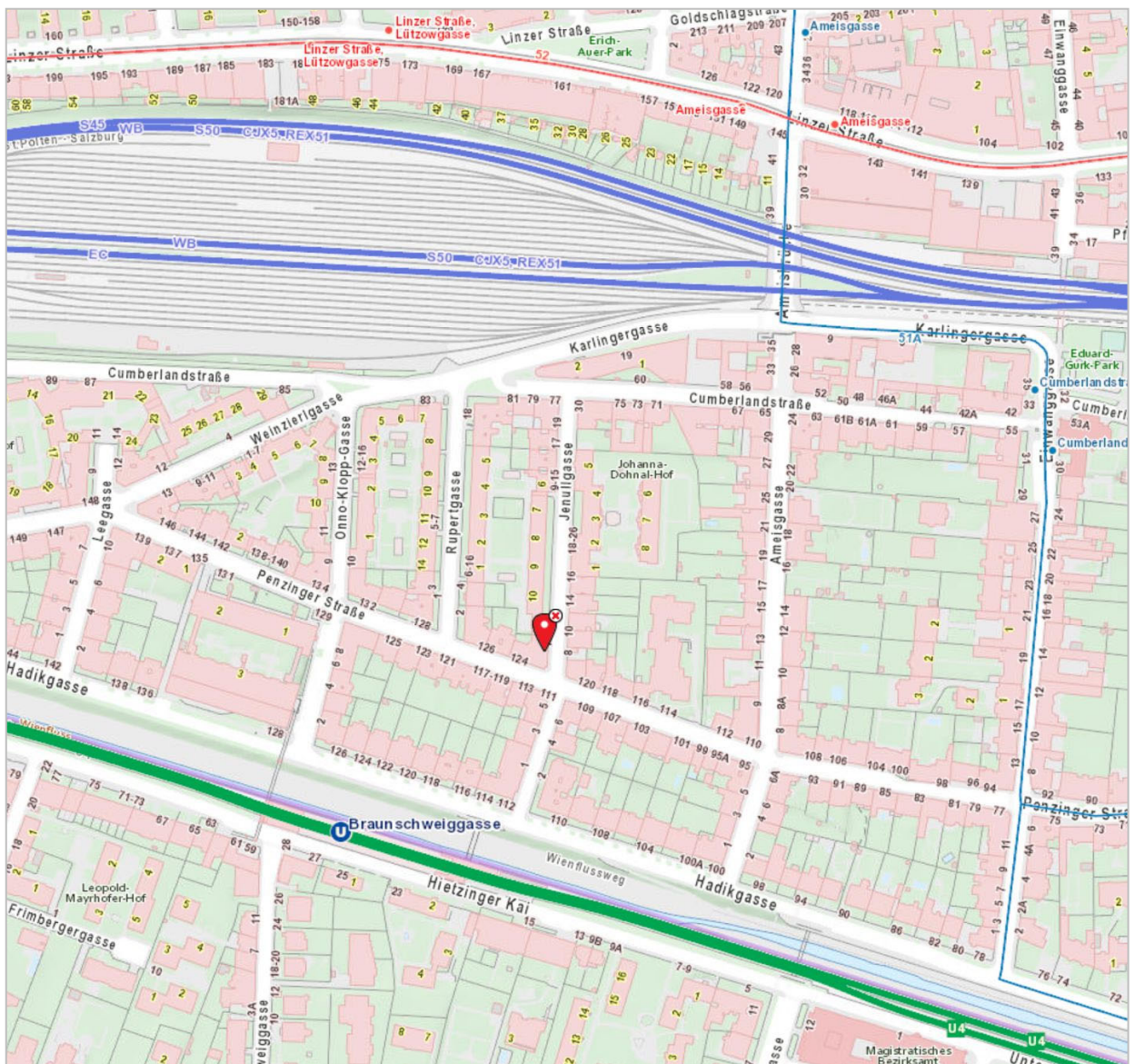
Die Wohnung ist gemäß Mietvertrag (Verlängerung) befristet bis zum 14.12.2027 vermietet. Der monatliche Hauptmietzins beträgt € 916,51 (inkl. Betriebskosten und MwSt).

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 22.06.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

Das Wohnhaus liegt in guter Wohnlage im 14. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem dicht besiedelten Wohngebiet zwischen der Hadikgasse im Süden und der Westbahnstrecke bzw. der Linzer Straße im Norden, das teilweise mit einzelnen Gewerbebetrieben und Bürobauten durchmischt ist.



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

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgt von der Penzinger Straße. Über die als Westausfahrt bezeichnete Hadikgasse ist die Anschlussstelle "Auhof" der A1 - Westautobahn erreichbar.

Über die Penzinger Straße, die Winkelmannstraße und die Grünbergstraße ist die Altmannsdorfer Straße als Zubringer zur A2 - Südautobahn erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln steht die U-Bahn-Linie U4 (Haltestelle Braunschweigergasse) zur Verfügung. Weiters ist in wenigen Minuten Gehzeit die Vorortelinie (Haltestelle Penzing) erreichbar.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung vor allem in der Penzinger Straße vorhanden. Die nächstgelegenen Einkaufszentren sind das "EKZ Lugnercity" am Neubaugürtel (stadteinwärts) und das "EKZ Auhofcenter" stadtauswärts im Nahbereich des Anschlusses zur A1-Westautobahn.

Einige Großbetriebe des Einzelhandels und Fachmärkte sind an der Hadikgasse vorhanden.

Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

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

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

Das Vergleichswertverfahren stellt aufgrund des bis 12/2027 befristeten Bestandverhältnisses das geeignete Wertermittlungsverfahren dar.

Aus dem Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens ist der **Verkehrswert** der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum abzuleiten.

Der Vergleichswert

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

Hinweise zur Bewertung

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

Vergleichswert

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

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

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2023 bis 2026 aus der näheren Umgebung erhoben.

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

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2023 bis 2026

Vergleichsobjekt 1

Tagebuchzahl	1526/2023	<i>Ameisgasse 15</i>
Mindestanteil	90 / 2426	<i>WE-Begründung 1958</i>
Nutzfläche	40,00 m ²	
Kaufpreis	€ 148.000,00	
	<i>Lage vergleichbar</i>	0%
	<i>Freifläche</i>	0%
	Harmonisierungsfaktor	0%
	harmonisierter Kaufpreis	€ 148.000,00
Datum Kaufvertrag	24.03.2023	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	6,0%	
Kaufpreis Stand 2026	€ 156.880,00	

Vergleichsobjekt 2

Tagebuchzahl	5501/2023	<i>Penzinger Straße 128</i>
Mindestanteil	80 / 889	<i>WE-Begründung k.A.</i>
Nutzfläche	86,00 m ²	
Kaufpreis	€ 225.000,00	
	<i>Lage vergleichbar</i>	0%
	<i>Freifläche</i>	0%
	Harmonisierungsfaktor	0%
	harmonisierter Kaufpreis	€ 225.000,00
Datum Kaufvertrag	21.12.2023	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	6,0%	
Kaufpreis Stand 2026	€ 238.500,00	

Vergleichsobjekt 3

Tagebuchzahl	3032/2025	<i>Hadikgasse 124</i>
Mindestanteil	73 / 694	<i>WE-Begründung 2025</i>
Nutzfläche	72,00 m ²	<i>+ 3,12m² Loggia</i>
Kaufpreis	€ 235.000,00	
	<i>Lage vergleichbar</i>	0%
	<i>Freifläche</i>	-10%
	Harmonisierungsfaktor	-10%
	harmonisierter Kaufpreis	€ 211.500,00
Datum Kaufvertrag	10.06.2025	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	2,0%	
Kaufpreis Stand 2026	€ 215.730,00	

Vergleichsobjekt 4

Tagebuchzahl 5159/2025 Leegasse 8
 Mindestanteil 106 / 5617 WE-Begründung 1963
 Nutzfläche 68,00 m²
 Kaufpreis € 285.000,00

Lage vergleichbar	0%
Freifläche	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 285.000,00

Datum Kaufvertrag 28.10.2025
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 2,0%

Kaufpreis Stand 2026 € 290.700,00

Vergleichsobjekt 5

Tagebuchzahl 1255/2026 Hadikgasse 122
 Mindestanteil 108 / 793 WE-Begründung 2020
 Nutzfläche 108,00 m² + 3,75m² Loggia
 Kaufpreis € 391.300,00

Lage vergleichbar	0%
Freifläche	-10%
Harmonisierungsfaktor	-10%
harmonisierter Kaufpreis	€ 352.170,00

Datum Kaufvertrag 03.03.2026
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026 € 352.170,00

	Nutzfläche	harm. + valor. Kaufpreis	y €/m ²
Vergleichsobjekt 1	40,00	156.880	3.922,0
Vergleichsobjekt 2	86,00	238.500	2.773,3
Vergleichsobjekt 3	72,00	215.730	2.996,3
Vergleichsobjekt 4	68,00	290.700	4.275,0
Vergleichsobjekt 5	108,00	352.170	3.260,8
Summen	374,00	1.253.980	17.227,3
arithmetisches Mittel			3.445,5

Berücksichtigung Lage im Erdgeschoss, überwiegend straßenseitig rund 10%

Vergleichspreis zum Stichtag: ist rund 3.100 € / m² Nutzfläche

Ermittlung Vergleichswert

berechnen: 69,78 m² x 3.100 = 216.318 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Vergleichswert 216.318 €

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 1568 B-LNR. 2 mit Abfragedatum 04.05.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen.

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
1 a 2986/1901
    REALLAST der Verpflichtung zur Übergabe des im P 1 Dekret
    1901-03-28 bezeichneten Straßengrundes in den physischen
    Besitz der Gemeinde Wien und zur Herstellung des richtigen
    Niveaus auf sämtlichen angeführten Straßen mit Ausnahme der
    Straße II gem P 4 für Gemeinde Wien
b 2986/1901
    REALLAST betreffend die Art der Verbauung gem P 7 Dekret
    1901-03-28 für Gemeinde Wien
c gelöscht
29 auf Anteil B-LNR 2
a 4775/2021 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -
    4605/2021) Pfandurkunde 2021-08-24
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 660.000,--
    für Raiffeisenbank Kreuzenstein eGen (FN 53300h)
c 4775/2021 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -
    4605/2021) Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 743 KG 01010 Neubau C-LNR 66
    EZ 1568 KG 01210 Penzing C-LNR 29
32 auf Anteil B-LNR 2
a 1803/2023 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1235/2023)
    Schuld- und Pfandbestellungsvertrag 2023-03-29, Nachtrag
    zum Schuld- und Pfandbestellungsvertrag 2023-04-20
    PFANDRECHT EUR 55.620,--
    6 % VZ, NGS EUR 8.500,-- Höchstbetrag
    für [REDACTED] Steuerberatung GmbH & Co
    KG (FN 535154t)
b 1803/2023 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1235/2023)
    Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
c 1803/2023 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1235/2023)
    Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 743 KG 01010 Neubau C-LNR 70
    EZ 1568 KG 01210 Penzing C-LNR 32
35 auf Anteil B-LNR 2
a 1317/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 35.000,-- 2,969 %
    1/4 jährlich bei 1/4jährlicher Kapitalisierung aus
    EUR 35.000,-- ab 14.10.2025
    Kosten EUR 2386,84 samt 4 % Z seit 20.10.2025
    Kosten EUR 1.613,54
    für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
    FN 203160s
    (24 E 13/26x)
```

Die Eintragungen der REALLASTEN stellen im Zuge der Wertermittlung des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum weder wertbeeinflussende Rechte noch wertbeeinflussende Lasten dar.

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

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung Top W 8

Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		216.318 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		216.318 €
Rechte und Lasten		0 €
		216.318 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	216.000 €

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

Verkehrswert des <u>Miteigentumsanteiles</u> - <u>Wohnungseigentum an W 8 mit Rechte und Lasten</u>	216.000 €
(in Worten Euro Zweihundertsechzehntausend)	

Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum.

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

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 17 Seiten.

26060-1140

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM

**Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an W 8 an der Liegenschaft**

Grundbuch:	01210 Penzing	
Einlagezahl:	1568	B-LNR: 2
Mindestanteil:	1040 / 14860	
Bezirksgericht:	Fünfhaus	
Adresse:	1140 Wien	

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundrisse
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Energieausweis
Beilage 5	Mietvertrag (Verlängerung)
Beilage 6	Wohnungseigentumsvertrag

BEILAGE 1

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01210 Penzing
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 1568

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 2 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1317/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
555/24	GST-Fläche	468	
	Bauf. (10)	417	
	Bauf. (20)	51	Jenullgasse 7 Penzinger Straße 122

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1040/14860

a 2974/1956 Wohnungseigentum an W 8

d 2377/2008 Kaufvertrag 2008-04-21 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 2986/1901

REALLAST der Verpflichtung zur Übergabe des im P 1 Dekret
1901-03-28 bezeichneten Straßengrundes in den physischen
Besitz der Gemeinde Wien und zur Herstellung des richtigen
Niveaus auf sämtlichen angeführten Straßen mit Ausnahme der
Straße II gem P 4 für Gemeinde Wien

b 2986/1901

REALLAST betreffend die Art der Verbauung gem P 7 Dekret
1901-03-28 für Gemeinde Wien

c gelöscht

29 auf Anteil B-LNR 2

a 4775/2021 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -
4605/2021) Pfandurkunde 2021-08-24

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 660.000,--
für Raiffeisenbank Kreuzenstein eGen (FN 53300h)

c 4775/2021 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -
4605/2021) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 743 KG 01010 Neubau C-LNR 66
EZ 1568 KG 01210 Penzing C-LNR 29

32 auf Anteil B-LNR 2

a 1803/2023 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1235/2023)
Schuld- und Pfandbestellungsvertrag 2023-03-29, Nachtrag

zum Schuld- und Pfandbestellungsvertrag 2023-04-20

PFANDRECHT

EUR 55.620,--

6 % VZ, NGS EUR 8.500,-- Höchstbetrag

für Steuerberatung GmbH & Co
KG (FN 535154t)

b 1803/2023 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1235/2023)
Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO

c 1803/2023 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 1235/2023)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 743 KG 01010 Neubau C-LNR 70
EZ 1568 KG 01210 Penzing C-LNR 32

35 auf Anteil B-LNR 2

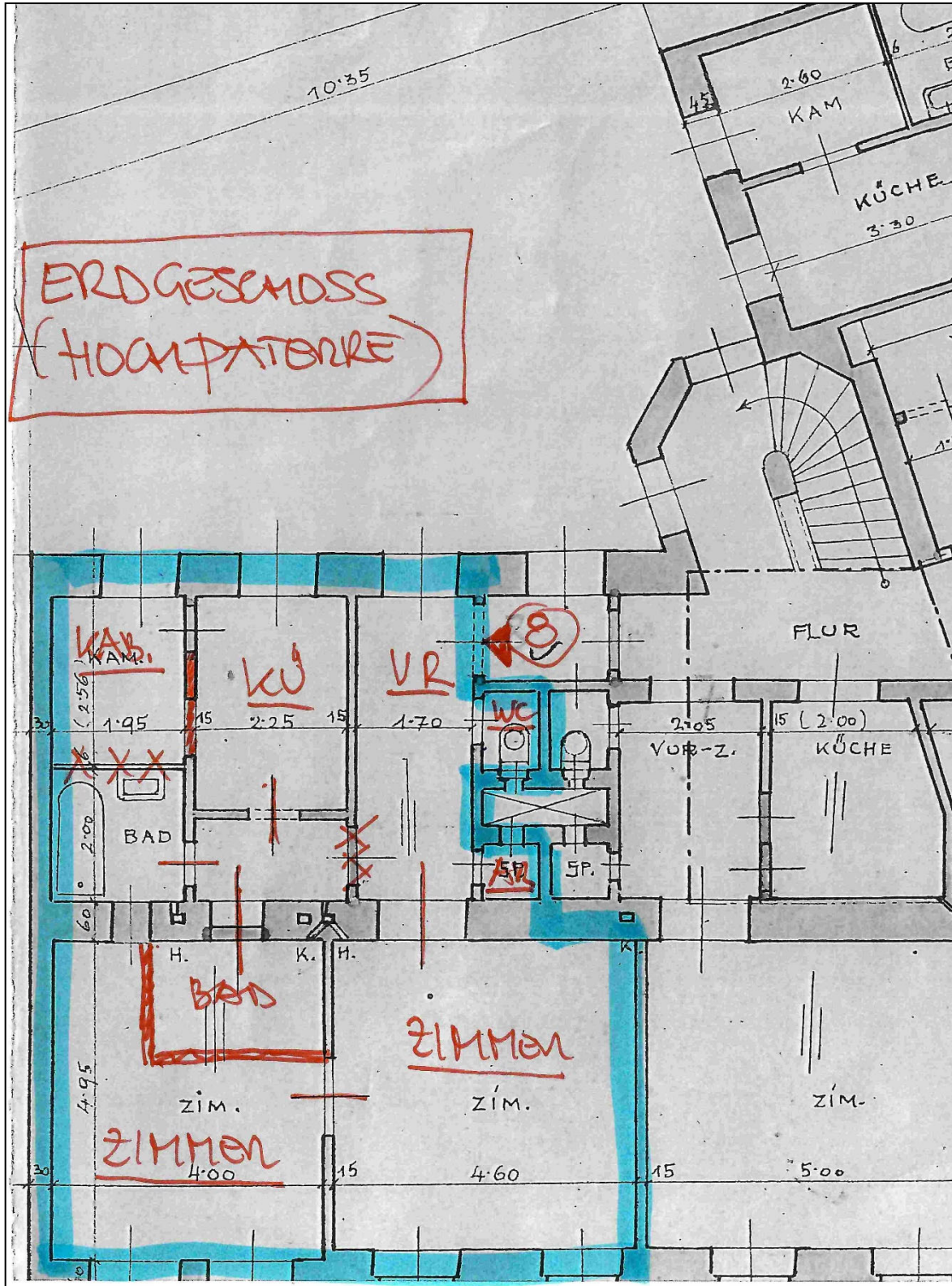
a 1317/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 35.000,-- 2,969 %
1/4 jährlich bei 1/4jährlicher Kapitalisierung aus
EUR 35.000,-- ab 14.10.2025
Kosten EUR 2386,84 samt 4 % Z seit 20.10.2025
Kosten EUR 1.613,54
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
FN 203160s
(24 E 13/26x)

***** HINWEIS *****

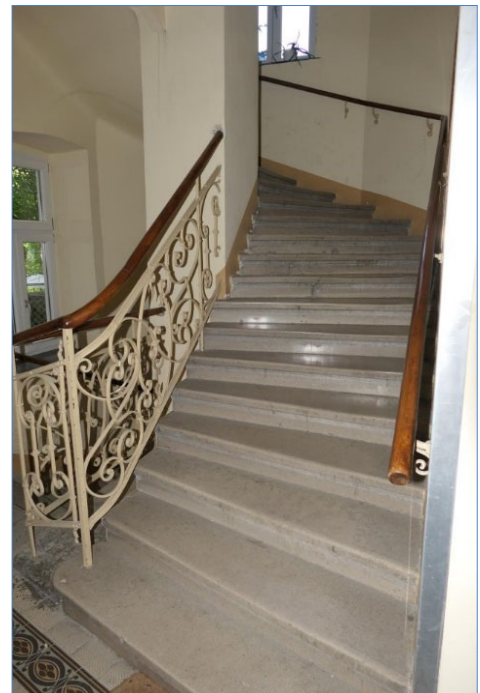
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

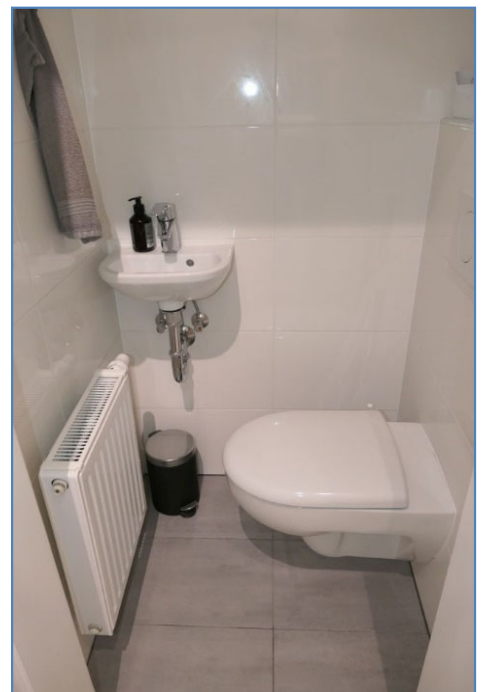
BEILAGE 2

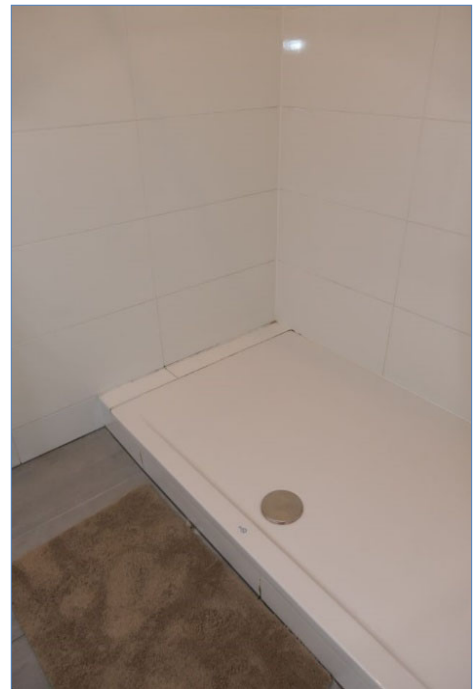
WOHNUNGSGRUNDRISS



FOTODOKUMENTATION









ENERGIEAUSWEIS (AUSZUG)

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015



BEZEICHNUNG	Jenullgasse 7		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1903
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Jenullgasse 7	Katastralgemeinde	Penzing
PLZ/Ort	1140 Wien-Penzing	KG-Nr.	01210
Grundstücksnr.	555/24	Seehöhe	214 m

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

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

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

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

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

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

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

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

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

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

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

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAU- UND
ENERGIEWISSENSCHAFTEN

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.555,28 m²	charakteristische Länge	2,46 m	mittlerer U-Wert	1,083 W/m²K
Bezugsfläche	1.244,22 m²	Klimaregion	N	LEK _T -Wert	72,85
Brutto-Volumen	5.699,11 m³	Heiztage	218 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.312,77 m²	Heizgradtage	3506 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,41 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	133,39 kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	133,39 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	217,75 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	2,320
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	219.289 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	141,00 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	214.511 kWh/a	HWB _{SK}	137,92 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	19.869 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	327.621 kWh/a	HEB _{SK}	210,65 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,39
Haushaltsstrombedarf	25.545 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m²a
Endenergiebedarf	353.167 kWh/a	EEB _{SK}	227,08 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	432.209 kWh/a	PEB _{SK}	277,90 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	417.057 kWh/a	PEB _{n.em,SK}	268,16 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	15.152 kWh/a	PEB _{em,SK}	9,74 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	84.375 kg/a	CO ₂ _{SK}	54,25 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	2,332
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	03.03.2020
Gültigkeitsdatum	02.03.2030

Ersteller

Christian Kalina

Unterschrift

i. A. Christian Kalina
1040 Wien
Tel: 01/596 86 80
Argentinierstraße 53/20
Fax: 01/596 86 80
www.schiessl.wien

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

BEILAGE 5

MIETVERTRAG (VERLÄNGERUNG)



VERLÄNGERUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES
betreffend 1140 Wien, Jenullgasse 7/8

Abgeschlossen zwischen

Frau , als MieterIn

und

vertreten durch Immobilienverwaltung Mag. Brigitta van Ommen als
Vermieter.

Der Mietvertrag über die gegenständliche Wohnung endet vereinbarungsgemäß am
14.12.2024.

In beiderseitigem Einvernehmen wird das Mietverhältnis für die Wohnung

1140 Wien, Jenullgasse 7/8

um 3 Jahre, d.h. vom 15.12.2024 bis 14.12.2027 verlängert.

Die Bestimmungen des bisherigen Mietvertrages bleiben aufrecht.

IMMOBILIEN
Verwaltung
Mag. Brigitta van Ommen
Bechardgasse 19/4
1030 Wien
office@vanommen.at
Tel.: 01 406 92 71 Fax: 01 406 92 71 6
2.12.2024
Datum, Unterschrift
Hausverwaltung

Datum, Unterschrift

*Grundbuch
Anzeige am 1. Oktober 1956 und
mit B.R.P. 85062 verknüpft,
Eintrag für führen - Verk. steuern*

297 4 / 56.

K a u f v e r t r a g.

Abgeschlossen zwischen der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien, I., Wipplingerstrasse 4-8 als Verkäuferin einerseits und den in den Spalten 2 und 3 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Personen als Käufer andererseits, wie folgt:

I.

Die Zentralsparkasse der Gemeinde Wien, im folgenden kurz Verkäuferin genannt, ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ.1568 Grundbuch der Kat.Gemeinde Penzing, Haus K.Nr.829 Jennullgasse 7 mit dem Grundstück Nr.555/24 - Baufläche; sie verkauft und übergibt diese Liegenschaft an die in der angeschlossenen Tabelle in den Spalten 2 und 3 bezeichneten Käufer zu den jeweils in Spalte 5 der Tabelle in der gleichen Zeile ersichtlichen ideellen Anteilen und diese in den Spalten 2 und 3 der Tabelle eingetragenen Käufer kaufen und übernehmen die oben beschriebenen Anteile mit allen Rechten und Befugnissen, mit denen die Verkäuferin die kausgegenständlichen Liegenschaften bisher besessen und benützt hat, bzw. zu besitzen und benützen berechtigt war, um die in Spalte 6 der angeschlossenen Tabelle in der gleichen Zeile angeführten, einvernehmlich vereinbarten Kaufpreise.

II.

Die Berichtigung der in Spalte 6 der angeschlossenen Tabelle angeführten Kaufpreise ist durch Barzahlung erfolgt, sodass die Verkäuferin den richtigen und vollständigen Empfang dieser Kaufpreise hiemit quittiert.

III.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den physischen Besitz und Genuss der Käufer erfolgt am Tage der Unterfertigung dieses Kaufvertrages. Als Stichtag für den Übergang von Gefahr und Zufall, sowie von Nutzungen und Lasten hat der 1. Oktober 1956 zu gelten.

IV.

Die Verkäuferin übernimmt keinerlei Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit, ein besonderes Erträgnis oder ein bestimmtes Ausmass des Kaufobjektes.

Sie übernimmt jedoch die Gewähr für eine satz- und lastenfreie Übergabe der Kaufliegenschaft mit Ausnahme der im C Blatt zugunsten der Gemeinde Wien sub COZ.2 eingetragenen Verpflichtungen.

V.

Sämtliche Vertragsteile verzichten auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

VI.

Die kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile beziehen sich auf die in der Tabelle in Spalte 1 ersichtlichen Wohnungen und Geschäftslokale.

VII.

Die in den Spalten 2 und 3 der angeschlossenen Tabelle bezeichneten Käufer schliessen nachstehendes

Ü b e r e i n k o m m e n :

A.

Die Vertragsschliessenden beabsichtigen an dieser von ihnen zu den in der angeschlossenen Tabelle bezeichneten ideellen Anteilen gekauften Liegenschaft Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes BGBl.Nr.149/1948 in derzeit geltender Fassung zu begründen, sowie auf Grund dieser Rechte zu benützen.

B.

Sämtliche Vertragspartner stellen einvernehmlich fest, dass die gekauften Miteigentumsanteile dem Verhältnis des Jahresmietzinses der einzelnen Wohnungen und Geschäftslokale zu der Gesamtsumme der Jahresmietzinse aller Wohnungen und Geschäftslokale mit Ausnahme der Hausbesorgerwohnung Nr.1 entsprechen; die Jahresmietzinse für 1914 wurden vom Magistrat der Gemeinde Wien mit dem rechtskräftigen Bescheid M.Abt.50-Schli 7/1/56 vom 22.8.1956 festgesetzt; die Käufer beabsichtigen nicht gegen diesen Bescheid das Gericht anzurufen. C.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8.7.1948, BGBl.Nr.149/, in der derzeit geltenden Fassung, räumen die Käufer dieser Liegenschaft sich gegenseitig das Recht auf ausschliessliche Nutzung und alleinige Verfügung, also das Wohnungseigentumsrecht auf die gekauften Wohnungen und Geschäftslokale (siehe Punkt VI dieses Vertrages), deren Grösse und Bestandteile aus dem diesem Vertrage angehefteten Bauplan hervorgeht, ein.

Die diesem Vertrage angeheftete Kopie des Bauplanes wird von den Vertragsschliessenden als für alle verbindlich erklärt.

D.

Die Hausbesorgerwohnung Nr.1 bildet ein gemeinsames Eigentum aller Vertragspartner und zwar im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile.

VIII.

a) Die Verkäuferin, Zentralsparkasse der Gemeinde Wien, er-

teilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ.1568 Grundbuch der Kat.Gemeinde Penzing mit dem Grundstück Nr.555/24 Baufläche mit dem Haus K.Nr.829 Jenullgasse Nr.7 die Eigentumsrechte für die in Spalte 2 der Tabelle eingetragenen Käufer zu den in Spalte 5 der Tabelle ersichtlichen Anteilen einverleibt werden.

b) Sämtliche Käufer geben hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass im Lastenblatt der Liegenschaft EZ.1568 Grundbuch der Kat.Gemeinde Penzing die Beschränkung ihres Miteigentumsanteiles durch das mit dem unter Punkt VII dieses Vertrages geschlossenen Übereinkommens wechselseitige eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles, mit dem es verbunden ist, einverleibt und im Eigentumsblatt dieser Liegenschaft bei den beschränkten Anteilen ersichtlich gemacht werde.

Ferner erteilen sämtliche Käufer ihre ausdrückliche Einwilligung zur Ersichtlichmachung im Eigentumsblatt der genannten Liegenschaft, dass mit jedem Miteigentumsanteil an den in der Tabelle bezeichneten Bestandteil der Liegenschaft das Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.

IX.

Die Kosten für die Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, die Grunderwerbsteuer samt Zuschlägen sowie die Gerichtskosten und die Eintragungsgebühren tragen die Käufer.

Wien, am 21. September 1956.

Car Eduard *e.h.* Dr. Rudolf Kunze *e.h.* Johann Koppensteiner *e.h.*
Otto Becke *e.h.* Herbert Peter *e.h.* Friedrich Lange *e.h.* Aloisia Kolar *e.h.*
Stephanie Gussenbauer geb. Brusl *e.h.* geb. Schwarzwinger
Maria Milcic geb. Jirku Dr. Leopold Philipp *e.h.*
e.h.

B.St. 6 S.
Ger.K. 12 S.

L.S.
L.S.

G. Reg. 1390/ 56

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Dr. Rudolf Kunze
Rechtsanwalt Wien XIV. Jenullgasse 7
wird bestätigt.

Die Urkunde aus zwei Bogen bestehend mit S.12 gestempelt.

Bezirksgericht Hietzing
Wien XIII. Trauttmansdorffgasse 18.
am 21. Sep. 1956.

L.S.

Friedl

Dr. Rudolf Kunze e.h. für Gisela Langer-geb. Adamko
lt. Vollmacht v. 11.4.1956

Cäcilie Gertrude Schürmann geb. Hagler geschied. Gloggnitzer e.h.

B.St. S. 6
Ger. K. S.12

L.S.
L.S.

G. Reg. 1408 / 56.

Die Echtheit der Unterschrift
der Frau Gertrude Cäcilie Schürmann
geb. Hagler gesch. Gloggnitzer, kfm. Angestellte
Wien XIV Jenullgasse 7/8 wird bestätigt.
Die Urkunde aus zwei Bogen bestehend mit S.12 gestempelt.

Bezirksgericht Hietzing
Wien XIII Trauttmansdorffgasse 18.

am 24. Sept. 1956

L.S.

Friedl

G. Reg. 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405 aus 1956
Die Echtheit der Unterschriften des

- 1) Dipl. Ing. Eduard Car, Bundesbeamter Wien XIV. Jenullgasse 7/13,
- 2) Johann Koppensteiner Revident i.R. Wien XIV. Jenullgasse 7/18,
- 3) Friedrich Lange, Prokurist, Wien XIV. Jenullgasse 7/9,
- 4) Otto Beck Feinmechanikermeister Wien XIV. Jenullgasse 7/16
- 5) Herbert Peter kfm. Angestellter Wien XIV. Jenullgasse 7/12
- 6) Stefanie Gussenbauer geb. Brusl Haushalt Wien XIV. Jenullgasse 7/1
- 7) Maria Milcic geb. Jirku Haushalt Wien XIV. Jenullgasse 7/7
- 8) Aloisia Kolar geb. Schwarzingger Packerin Wien XIV. Jenullgasse 7/
- 9) Dr. Rudolf Kunze Rechtsanwalt Wien XIV. Jenullgasse 7 für
Gisela Langer, geb. Adamko, wird bestätigt.

Die Urkunde aus zwei Bogen bestehend ist
mit S. 12.- gestempelt

Bezirksgericht Hietzing
Wien XIII/1 Trautmannsdorffgasse 18
Gesch. Abt. - am 22. Sep. 1956

Friedl
Just. Insp.

B.St. S. 54.-
Ger.K. S. 70.-

L.S.

L.S.	L.S.	L.S.
L.S.	L.S.	L.S.
L.S.	L.S.	L.S.

L.S.

L.S.

L.S.

L.S.

B.St.S. 6.-
L.S.

G. Reg. 28271 /56 Die Echtheit der Unterschrift
des Herrn Dr. Leopold Philipp, Bankbeamter
Wien, XIV., Jenußgasse 7/11

L.S.

wird bestätigt.

Urkunde aus 1 1/2 Bogen bestehend

Besirksgericht Innere Stadt Wien

I. Riemergasse 7

Abt. am 24. Sept. 1956

L.S.

Zadravil

L.S.

Justiz-Oberkontrollor

Ger.K. S. 12.-

Wien, am 25. September 1956

Zeichnungsberechtigung ausgemessen
zu 2 No 189/55 Grdb.

Zentralsparlasse der Gemeinde Wien

Jodlbauer e.h.

Sablik e.h.

B.St. S.6.-

L.S. Leg. Zahl 1450/1956/GL.

Die Echtheit der unstehenden Firmaseiðnung der Herren:
Karl Sablik, als Direktor und ---
Gemeinderat Harry Jodlbauer, als Mitglied -
des Verwaltungsausschusses der Zentralen Klasse der ---
Gemeinde Wien in Wien, I. Wipplingerstraße 4-8, ---
wird bestätigt.- Wien, am siebenundzwanzigsten ---
September Tausendneuhundertsechsfünfzig.---
Leg.Geb. s. Stpl. u. UST S 96.50

Dr. Erwin Rasch
Öff. Notar e.h.

L.S.

Dr. Erwin Rasch, Öff. Notar e.h.
(Siegel) Dr. Erwin Rasch, Öffentlicher
Notar Wien - Innere Stadt

L.S.

Das Gericht bestätigt, daß die von der Partei (vom
Gerichte) angefertigte Abschrift mit der Urschrift
übereinstimmt.

Urkunde aus 3 Bogen bestehend, mit _____ gestempelt,
zur Zahl _____ beim Finanzamt _____
angezeigt, zur Zahl _____ mit _____ verbührt,
(bedingter) Befund aufgenommen.

Bezirksgericht Hietzing, Abt. 5

Wien XIII/89, Trauttmansdorffgasse 18

Am 24. Okt 1956



Handwritten signature: Kallbach

T a b e l l e .

Name Beruf	Anschrift	Jahres- mietzins 1914 in Kronen	Liegen- schafts- anteil in 14.860/stel	Kaufpreis in Schilling
2	3	4	5	6
Hausbesorger				
Stephanie Gussenbauer Haushalt	Wien XIV., Jenuilgasse Nr.7	744	744	7.260
"	"	276	276	2.693
"	"	276	276	2.693
"	"	264	264	2.576
"	"	760	760	7.416
Maria Mileic Pensionistin	"	800	800	7.806
Gertrude Schürmann kaufm. Angestellte	"	1040	1040	10.148
Friedrich Lange Prokurist	"	1000	1000	9.758
Gisela Langer Pensionistin	"	1000	1000	9.758
Dr. Leopold Philipp Bankbeamter	"	1040	1040	10.148
Herbert Peter Hauptkassier	"	1000	1000	9.758
Dipl. Ing. Eduard Car Bauoberkommissär	"	1000	1000	9.758
Dr. Rudolf Kunze Rechtsanwalt	"	1190	1190	11.612

2472

1	2	3	4	5	6
15	Stephanie Gussenbauer Haushalt	Wien XIV., Jenuilgasse Nr.7	1660	1660	16.198
16	Otto Beck Mechaniker- meister	"	1190	1190	11.612
17	Stephanie Gussenbauer Haushalt	"	320	320	3.122
18	Johann Koppensteiner BBahn-Revident i.P.	"	540	540	5.269
19	Aloisia Kolar Packerin	"	760	760	7.415
			14.860		145.000

Zentrale Schlichtungsstelle im staatlichen Wirkungsbereich
Wien 1., Rathausstraße 2

M.Abt.50 - Schli 7/1/56.

Wien, den 22. August 1956.

Wien 14., Jenullgasse 7.

§ 2, Wohnungseigentumsgesetz.

2974/56

V o r e n t s c h e i d u n g

der Gemeinde gemäß § 36 des Mietengesetzes im Zusammenhalte mit Artikel II des Bundesgesetzes vom 12.12.1955, BGBl.Nr.241.

Über Antrag der Eigentümerin der Liegenschaft in Wien 14., Jenullgasse 7, EZ. 1568, Kat.Gem. Penzing, wird entschieden wie folgt:

1.) Gemäß § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8.Juli 1948, BGBl.Nr.149, werden die Jahresmietwerte für 1914 hinsichtlich der im gegenständlichen Hause zur Vergebung in Wohnungseigentum vorgesehenen Bestandobjekte wie folgt festgesetzt:

Stock:	Tür-Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Mietwert in K
Hochp.	7	2 Zi.Kü.Ka.Vorr.WC.	65,02	800
"	8	2 Zi.Kü.Ka.Bad, Speis, Vorr.WC.	69,78	1.040
"	9	2 Zi.Kü.Ka.Bad, Vorr.WC.	67,85	1.000
I.	10	2 Zi.Kü.Bad, Ka.Vorr.WC.	70,65	1.000
"	11	2 Zi.Kü.Bad, Vorr.WC.	77,81	1.040
"	12	2 Zi.Kü.Bad, Speis, Vorr.WC.	73,85	1.000
"	13	2 Zi.Kü.Bad, Ka.Vorr.Speis, WC.	75,52	1.000
II.	14	2 Zi.Kab.Kü.Ka.Bad, Vorr.WC.	86,34	1.190
"	15	3 Zi.Kab.Kü.Bad, Vorr.Speis, WC.	137,66	1.660
"	16	2 Zi.Kab.Kü.Ka.Bad, Speis, Vorr.WC.	88,78	1.190
DG.	17	Zi.mit Koni.Vorr.WC.	26,68	320
"	18	Zi.Kab.Kü.Bad, Speis, Vorr.WC.	50,96	540
"	19	2 Zi.Kü.Bad, Vorr.Speis, WC.	66,59	760

2.) Zugleich wird nach §§ 2 und 5 WEG. bestätigt, daß der Gesamtjahresmietwert 1914 des Hauses 14.860 Kronen beträgt.

B e g r ü n d u n g :

Die Liegenschaftseigentümerin, Zentralsparkasse der Gemeinde Wien, stellte den Antrag, für die auf der gegenständ-

lichen Liegenschaft bestehenden Bestandobjekte, an denen Wohnungseigentum begründet werden soll, die Jahresmietwerte für 1914 festzusetzen.

Auf Grund des Ermittlungsverfahrens und der Erhebung durch die M.Abt.40 wurde festgestellt:

Auf der genannten Liegenschaft bestand ein im Jahre 1903 erbautes Eckgebäude, das durch die Kriegssereignisse teilweise zerstört wurde. Bei der Wiederherstellung und Ausbau des Dachgeschoßes wurde die Raumeinteilung im I.Stock gegenüber dem Altbestand teilweise abgeändert, der II.Stock und das Dachgeschoß wiederaufgebaut, wobei auch diese Wohnungen gegenüber dem Altbestand abgeändert wurden. Die Wohnungen Tür Nr.7 bis 19 sollen in Wohnungseigentum vergeben werden.

Da für den Altbestand Jahresfriedenszinse 1914 vorlagen, wurden diese Wohnungen als Vergleichsobjekte herangezogen. Die von der M.Abt.40 durchgeführte Mietwertberechnung vom 30.7.1956, Zl. M.Abt.40-M-379/56, ergab die im Spruche der Entscheidung festgesetzten Jahresmietwerte für 1914 hinsichtlich der einzelnen Bestandobjekte. Gegen diese Mietwertberechnung wurde von der Antragstellerin keine Einwendung erhoben.

Auf Grund der oben angeführten Mietwertberechnung der M.Abt.40 vom 30.7.1956 ergibt sich für die in Wohnungseigentum zu vergebenden Bestandobjekte Tür Nr.7 bis 19 ein Gesamtjahresmietwert für 1914 von 12.540 K. Für den Altbestand wurden die Jahresmietwerte für 1914 durch Steuererklärung wie folgt nachgewiesen:

K.	Nr.1/1a	Hausbesorger-Dienstwohnung		0 K
K.	" 2	Gassenladen mit Wohnung	70,50 m ²	744 "
K.	" 3	Wohnung	17,15 "	276 "
K.	" 4	Wohnung	26,25 "	276 "
K.	" 5	Wohnung	24,-- "	264 "
HP.	" 6	Wohnung	70,41 "	760 "

Der Gesamtjahresmietwert 1914 für die Liegenschaft beträgt daher 14.860 K.

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als 14 Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei