

14 E 92/25 i

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



BLNR 195	122/8741 Anteile	WE an C-Süd W13
BLNR 241	5/8741 Anteile	WE an KFZ-Abstellplatz 67
BLNR 408	4/8741 Anteile	WE an KFZ-Abstellplatz 249

KG 01301 Altmannsdorf, EZ 1514, GST 283/90 und 238/98,
1120 Wien, Thorvaldsengasse 34 und 40 und div. Identadressen

Verkehrswert der BLNR 195 (C-Süd W 13)	rd. € 493.000,-
Verkehrswert der BLNR 241 (KFZ 67)	rd. € 20.000,-
Verkehrswert der BLNR 408 (KFZ 249)	rd. € 19.000,-

Auftraggeber(in): Mag. Tobias Sommer, LL.M., Bezirksgericht Meidling
Schönbrunner Straße 222-228/3/5.OG, 1120 Wien

Betreibende Partei: Stadt Wien

Verpflichtete Partei: Jiongjun Qiu

Zweck: Zwangsversteigerung von Liegenschaften

Objekt: div. WE-Objekte (1 Atrium-/Reihenhaus und 2 KFZ-Abstellplätze)

Stichtag: 27.03.2026 (Datum der 2. Befundaufnahme)

Datum: 14.08.2026

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS.....	2
1. ALLGEMEINES	4
1.1. Auftrag	4
1.2. Prämissen der Bewertung.....	5
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung.....	5
1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung.....	8
1.3. Grundlagen (Literatur, Quellen etc.)	12
2. BEFUND.....	13
2.1. Lage der Liegenschaft.....	13
2.2. Lärmimmissionen	18
2.3. Grundbuchsstand, Rechte und Lasten, Widmung, Bebauung	20
2.4. Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise).....	23
2.5. Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude	24
2.6. BLNR 195 – C-Süd W 13	24
2.7. BLNR 241 und 408 - KFZ-Stellplätze 67 und 249	29
2.8. Bestandsituation	31
2.8.1. C-Süd W 13	31
2.8.2. KFZ-Abstellplatz 249	31
2.9. Betriebskosten, Reparaturrücklage und Stand der Reparaturrücklage	31
3. METHODIK	33
3.1. Allgemeines	33
3.2. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG und § 10 LBG)	34
3.3. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)	36
3.4. Sachwertverfahren (gem. § 6 LBG)	39
4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	42
4.1. Beurteilung.....	42
4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert.....	43
4.3. Ertragswertverfahren.....	44
4.3.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag.....	44
4.3.2. Bewirtschaftungskosten.....	45
4.3.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)	45
4.3.4. Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer (RND)	46
4.3.5. Vervielfältiger	46
4.4. Sachwertverfahren	46
4.4.1. Herstellungswert der Wohnung.....	46
4.4.2. Bauschäden/Reparaturrückstau	47
4.4.3. Alterswertminderung.....	48
4.4.4. Zustandswertminderung (HEIDECK)	48
4.4.5. Restnutzungsdauer	48
4.5. Vergleichswertverfahren KFZ-Abstellplatz 67	48
4.6. Ertragswertverfahren – KFZ-Abstellplatz 249 (unbefristet vermietet)	49
4.6.1. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert	49
4.6.2. Mietzins/Jahresrohertrag.....	49
4.6.3. Bewirtschaftungskosten.....	49
4.6.4. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)	49
4.7. Rechte und Lasten.....	50
4.8. Marktanpassung	54
5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT.....	57
5.1. Verkehrswert der BLNR 195 (C-Süd W 13).....	57
5.2. Verkehrswert der BLNR 241 (KFZ-Abstellplatz 67).....	58
5.3. Verkehrswert der BLNR 408 (KFZ-Abstellplatz 249).....	59
6. ANLAGEN	60

6.1.	Grundbuchsauszug (auszugsweise).....	60
6.2.	Fotos (Ausstattung/Zustand - Zeitpunkt der Befundaufnahme).....	64
6.3.	Pläne (auszugsweise)	71
6.4.	Bescheide (auszugsweise).....	78
6.5.	Einheitswertbescheid	83
6.6.	Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise)	84
6.7.	Nutzwertgutachten, 21.03.2007 (auszugsweise)	94
6.8.	Gutachten zur Ermittlung selbständiger Räumlichkeiten, 21.03.2007	106
6.9.	Mietvertrag C-Süd W 13	107
6.10.	Betriebskostenvorschreibungen ab 05/2026.....	114
6.10.1.	Betriebskostenvorschreibung C-Süd W 13	114
6.10.2.	Betriebskostenvorschreibung KFZ-Abstellplatz 67	115
6.10.3.	Betriebskostenvorschreibung KFZ-Abstellplatz 249	116
6.11.	Vorausschau 2026.....	117
6.12.	Protokoll der Eigentümerversammlung, 28.05.2024.....	118
6.13.	Energieausweis	120

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der BLNR 195, 122/8741 Anteile, verbunden mit WE an C-Süd W 13, der BLNR 241, 5/8741 Anteile, verbunden mit WE an KFZ-Abstellplatz 67 sowie der BLNR 408, 4/8741 Anteile, verbunden mit WE an KFZ-Abstellplatz 249, auf der Liegenschaft KG 01301 Altmannsdorf, EZ 1514, GST 283/90 und 283/98, an der Adresse 1120 Wien, Thorvaldsengasse 34 und 40 und div. Identadressen.

KATASTRALGEMEINDE 01301 Altmannsdorf

EINLAGEZAHL 1514

BEZIRKSGERICHT Meidling

Letzte TZ 732/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
283/90	G GST-Fläche	* 6501	
	Bauf.(10)	3242	
	Gärten(10)	2903	
	Sonst(10)	356	Helene-Potetz-Weg 3
			Am Kabelwerk 1
			Thorvaldsengasse 38
			Thorvaldsengasse 40
			Thorvaldsengasse 34
			Thorvaldsengasse 36
			Thorvaldsengasse 42
			Thorvaldsengasse 44
			Thorvaldsengasse 32
283/98	G Sonst(10)	* 331	
GESAMTFLÄCHE		6832	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** B *****

195 ANTEIL: 122/8741

Jiongjun Qiu

GEB: 1979-10-13 ADR: Thorvaldsengasse 40/C/13, Wien 1120

c 1562/2005 Veräußerungsverbot

g 463/2009 Wohnungseigentum an C-Süd W 13

i 3373/2009 IM RANG 881/2009 Kaufvertrag 2007-01-30, Urkunde 2008-01-18

Eigentumsrecht

241 ANTEIL: 5/8741

Jiongjun Qiu

GEB: 1979-10-13 ADR: Thorvaldsengasse 40/C/13, Wien 1120

f 463/2009 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 67

h 3373/2009 IM RANG 881/2009 Kaufvertrag 2007-01-30, Urkunde 2008-01-18

Eigentumsrecht

408 ANTEIL: 4/8741

Jiongjun Qiu

GEB: 1979-10-13 ADR: Thorvaldsengasse 40/C/13, Wien 1120

d 463/2009 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 249

g 2475/2010 IM RANG 535/2010 Kaufvertrag 2009-07-13 Eigentumsrecht

Auftraggeber ist Herr Mag. Tobias Sommer, LL.M., Bezirksgericht Meidling, Schönbrunner Straße 222-228/3/5.OG, 1120 Wien

Bewertungsstichtag ist der 27.03.2026 (Datum der 2. Befundaufnahme).

1.2. Prämissen der Bewertung

1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

Allgemeines

Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen, der erteilten Informationen, der durchgeführten Recherchen sowie der örtlichen Begehungen/Befundaufnahmen am 02.10.2025 und 27.03.2026 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Die ggst. Wohnung, die KFZ-Abstellplätze sowie die Allgemeinteile wurden besichtigt.

(Nutz)flächenangaben/Widmung

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuch entnommen. Sowohl lt. Bestandsplan vom 23.08.2006⁷ als auch gem. Nutzwertgutachten vom 21.03.2007 verfügt die ggst. Wohnung C-Süd W 13 über eine Wohnnutzfläche von insgesamt 96,79 m² und Kellerräumlichkeiten im Ausmaß von 19,19 m². Zusätzlich gibt es ein Kellerabteil mit 3,11 m², welches direkt vom internen Keller über eine Schleuse¹ zugänglich ist, einen Garten mit 16,02 m² und im 1. Stock eine Terrasse mit 9,94 m² (WE-Zubehör). Die KFZ-Stellplätze verfügen lt. Nutzwertgutachten jeweils über eine Fläche von 11,04 m². Diese Flächen werden der Bewertung zugrunde gelegt.

Eine gesonderte Vermessung, d.h. Nachmessungen der Längenmaße, der Raumhöhen, der Gebäudehöhen und der (Nutz-)Flächen wurden seitens des Sachverständigen – sofern dies nicht explizit angegeben wurde - nicht durchgeführt; der Sachverständige legt seinen Berechnungen sohin die Maß- und Flächenangaben laut den vorhandenen Plänen und Aufstellungen zugrunde. Sollten die angegebenen Maße nicht mit den tatsächlichen Maßen ident sein, verändern sich die Werte sinngemäß.

Bauakteinsicht

In den Bauakt der ggst. Liegenschaft wurde Einsicht genommen. Lt. Auskunft der zuständigen Baubehörde sind keine offenen Bauvorhaben hinsichtlich der Liegenschaft sowie der ggst. WE-Objekte vorhanden.

Bestandsituation/Nutzung

Die ggst. **Wohnung C Süd W 13** ist zum Stichtag auf Basis eines, auf 5 Jahre befristeten Mietvertrages, seit 01.12.2021 vermietet. Der Mietvertrag sowie der aktuelle Nettomietzins wurden dem SV im Rahmen der Befundaufnahme durch den Mieter zur Verfügung gestellt und werden diese Informationen der Bewertung zugrunde gelegt. Anmerkung: *Lt. Mietvertrag würde das Mietverhältnis mit 30.11.2026 enden. Eine Verlängerung des Mietvertrages wird vom Mieter zwar angestrebt, allerdings gab/gibt es diesbezüglich vom Vermieter keine Zusage bzw. liegt dem gef. SV auch keine derartige Info vor.*

Der **KFZ-Abstellplatz 249** ist zum Stichtag auf Basis eines unbefristeten, mündlichen Mietverhältnisses seit rd. 2 Jahren vermietet. Für den Stellplatz **KFZ-Abstellplatz 67** gab es, auch

¹ Diese wird dzt. quasi wie ein Vorraum benützt, ist aber gem. Nutzwertgutachten nicht Teil des WE-Objektes, sondern dient prinzipiell als „privater“ Zugang von der Garage zum ER 13 bzw. zum Keller des ggst. WE-Objektes.

nach mehrmaliger Nachfrage beim Verpflichteten, keine Auskunft darüber, ob dieser vermietet ist oder nicht. Im Rahmen der Befundaufnahme wurde kein Fahrzeug vorgefunden. Nach Rücksprache mit dem Gericht erfolgt die Bewertung daher unter der Annahme der Bestandfreiheit. *Exkurs: Dem MRG unterliegen grundsätzlich nur Wohnungen oder Wohnungsteile, aber auch Geschäftsräume. Sog. „neutrale Objekte“, wie zB Garagen, die weder Wohnungen noch Geschäftsräume sind, aber durchaus geschlossene Räume besitzen, fallen nicht in den Geltungsbereich des MRG, sofern sie eben nicht zu beruflichen/geschäftlichen Zwecken bzw. gemeinsam mit einer Wohnung angemietet werden. Anders als bei Wohnraummietverträgen, die teilweise oder zur Gänze dem MRG unterliegen, gibt es bei solchen separaten Garagenmietverträgen auch keinen besonderen Mieterschutz. Sofern nichts anderes vereinbart ist, beträgt die Kündigungsfrist gem. § 1116 ABGB 14 Tage. Im Falle eines mündlichen Mietvertrages ist zudem keine Wertsicherung möglich.*

Wohnbauförderung

Die ggst. Liegenschaft ist mit einem Wohnbauförderungsdarlehen des Landes Wien gem. WWFSG 1989 gefördert. Die hinsichtlich des gewährten Darlehens noch ausstehende Forderung beläuft sich per 15.06.2026 auf insgesamt € 23.430,91 und setzt sich wie folgt zusammen:

• titulierte noch aushaftendes Darlehen	€ 15.719,91
• titulierte Verzugszinsen	€ 1.578,61
• titulierte Prozesskosten	€ 1.978,80
• Eintragungskosten des Exekutionspfandrechts	€ 454,59
• Kostenvorschuss für den Sachverständigen	€ 3.500,00
• Kosten des Schlossers für seine Tätigkeit vom 26.03.2026	€ 199,00
Gesamt	€ 23.430,91

Anmerkung: Lt. Auskunft der Magistratsdirektion der Stadt Wien, betrug die auf das Miteigentum des Herrn Qiu entfallende Förderung ursprünglich € 45.184,75. Der Zahlungsmodalität von 2 Raten jährlich zum 1. April und 1. Oktober kam Herr Qiu nicht nach, wodurch sich ein Rückstand bildete. Zur Begleichung dieses Rückstandes wurde eine Ratenzahlungsvereinbarung iHv. € 200,- monatlich geschlossen. Dieser kam Herr Qiu jedoch auch nicht nach.

Anmerkung: seitens des gef. SV wurde mit 23.06.2026 um einen ergänzenden Kostenvorschuss iHv. € 5.500,- angesucht.

Mehrere WE-Objekte - Verwertung

Im ggst. Fall wird eine getrennte Verwertung der WE-Objekte empfohlen.

Digitaler Kataster

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

Anschlüsse, Haustechnik

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

Das gesamte Haus wird mittels einer Hauszentralheizung beheizt. Es wird prinzipiell von einer funktionstüchtigen Heizungsanlage ausgegangen, eine gesonderte Überprüfung wurde jedoch

nicht durchgeführt. Im Rahmen der Befundaufnahme wurde seitens der Verpflichteten auf keine Fehlfunktionen hingewiesen.

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

Erhaltungszustand

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

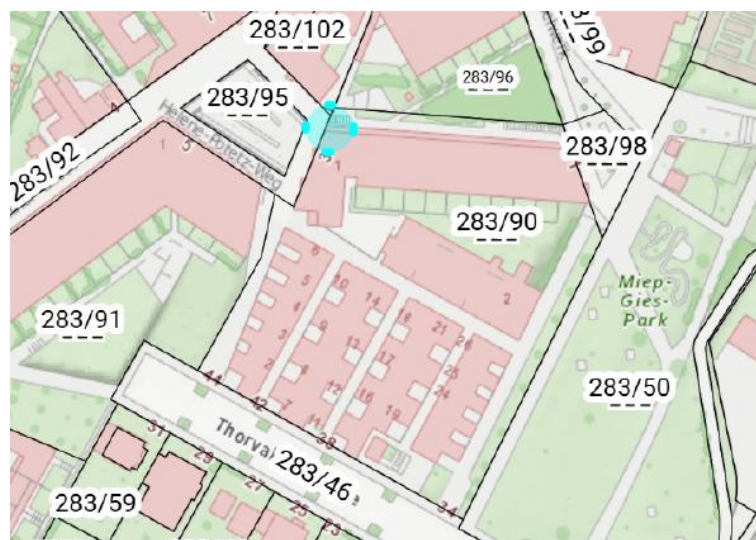
Altlasten/Kontamination

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

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

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

Die ggst. Liegenschaft ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfrage 13.04.2026).



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Wien, Helene-Potetz-Weg 3 (Adresse)"

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

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollten, nach Ausfertigung des Gutachtens, Beeinträchtigungen durch allfällige Kontaminationen festgestellt werden, sind sowohl die Art und das Ausmaß als auch die Kosten der Beseitigung/Dekontaminierung durch einen hierfür zertifizierten Sachverständigen festzustellen und das ermittelte Ergebnis der ggst. Bewertung entsprechend anzupassen.

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

1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen. *Für die ggst. Liegenschaft (Reihenhäuser) wurde ein Energieausweis vom 07.05.2019 zur Verfügung gestellt. Demgemäß verfügen diese über einen Heizwärmebedarf iHv. 67,59 kWh/m²a und entspricht dies der Energieeffizienzklasse C.*

Geldwerte Rechte & Lasten

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

Außerbücherliche Rechte & Lasten

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

Fahrnisse, Inventar

Vorhandene Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden prinzipiell nicht mitbewertet. Die vorhandene Küchenausstattung und sonstige, vorhandene Einbauten/Zubehör (Küchenzeile/-block, Einbauschränke/Raumteiler, Garderobe, Waschtisch, etc.) werden im ggst. Fall nicht mitbewertet.

Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch

auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

ÖNORM B 1300/B 1301

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

ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

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

Haftung gegenüber Dritten

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

Gewährleistung

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

Haftpflichtversicherung

Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt.

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

Mathematische Exaktheit

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

Kurzfristiger Verkauf

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

Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

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

Umsatzsteuer - Verkehrswert

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

Umsatzsteuer - Vermietung

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

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

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

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Die Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des

Gutachtens über den Verwendungszweck hinaus oder die Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Zwangsversteigerungsverfahren) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Veröffentlichung in der Ediktsdatei oder am Verfahren Beteiligte) ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

1.3. Grundlagen (Literatur, Quellen etc.)

Grundlagen

- 1. Befundaufnahme am 02.10.2025, von 08⁵⁵ bis 9¹⁰, anwesend
Mag. Georg Strafella, SV
- 2. Befundaufnahme am 27.03.2026, von 09⁵⁰ bis 10³⁵, anwesend
Mieter, Gerichtsvollzieherin, Schlosser, Zeugen
Mag. Georg Strafella, SV

Umfeldbegehung & Fotodokumentation

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Recherche und Bauakteinsicht bei der zuständigen Baubehörde
- Flächenwidmung, Bebauungsplan und Katasterplan www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Recherchen bei Kabelwerk Bauträger GmbH, 1120 Wien, Helene-Potetz-Weg 3, Tel. 01 80448630, E-Mail verwaltung@kabelwerk.at

Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Angst/Jakusch/Mohr, Exekutionsordnung, 15. Auflage, 2012
- Karauscheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2015
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019, uam.
- Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz- und Exekutionsverfahren, ZLB, 2023/41

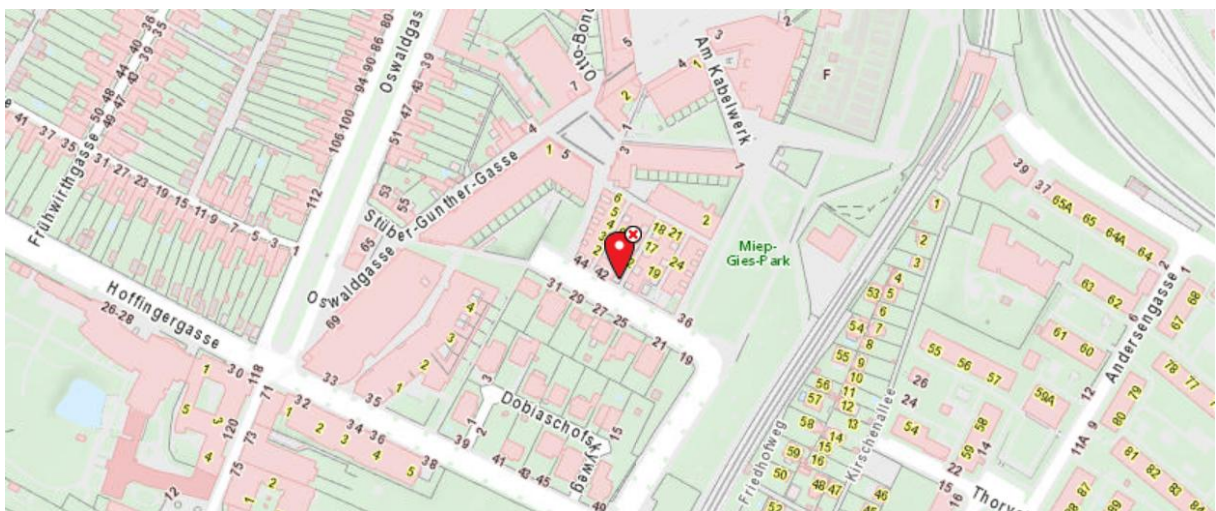
Sonstige Quellen, Marktberichte

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

2. BEFUND

2.1. Lage der Liegenschaft

Die ggst. Liegenschaft befindet sich in 1120 Wien, Helene-Potetz-Weg 3 und div. Identadressen. Das ggst. Atriumhaus C Süd W 13 befindet sich an der Adresse Thorwaldsengasse 40.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

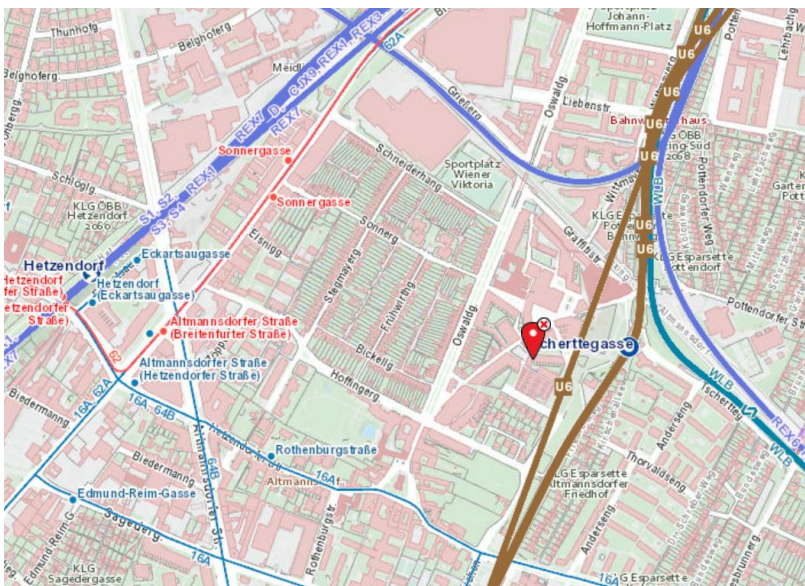
Mag. Georg Strafella

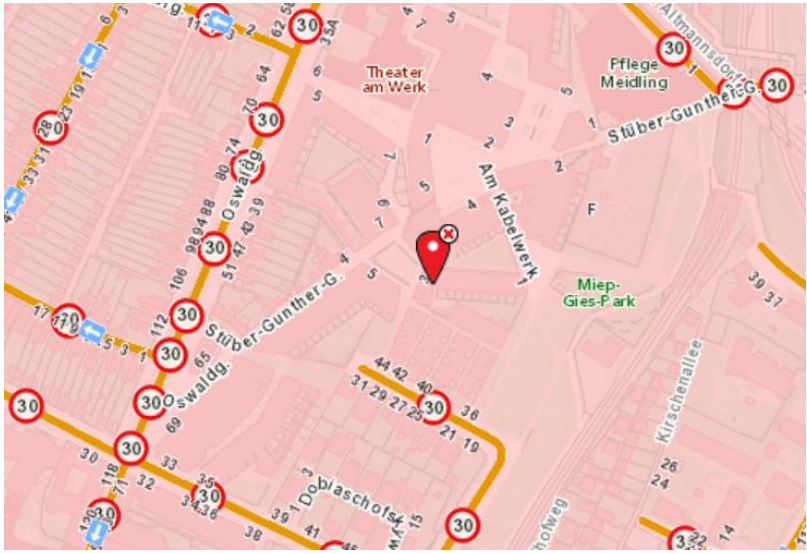
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



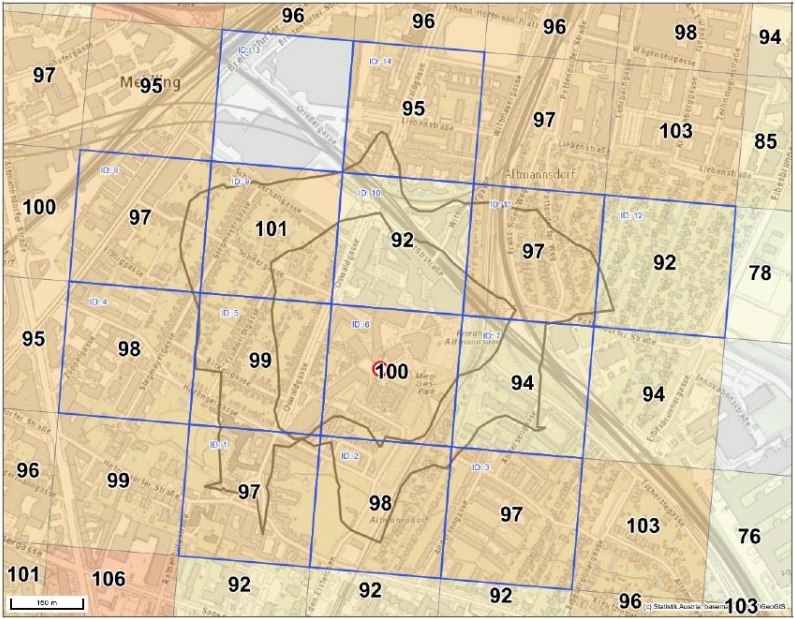
Quelle: www.googlemaps.at

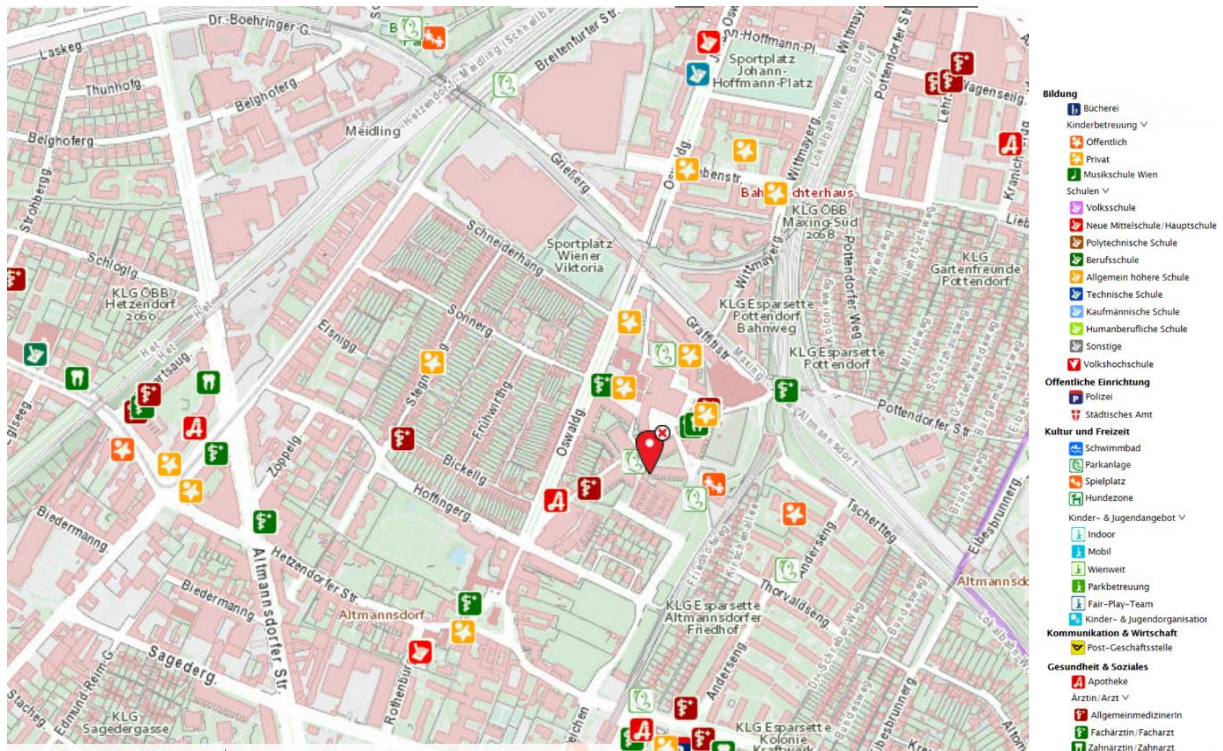
Die Lage einer Wohnliegenschaft wird u. a. nach folgenden Kriterien bemessen:

Kriterium	Erfüllungsgrad											
Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Öffentliche Verkehrsmittel	<u>Bus:</u> Linie 16A (Haltestelle „Rothenburgstraße“) <i>in rd. 700 m</i>; <u>Straßenbahn:</u> Linie 62 (Haltestelle „Sonnergasse“) <i>in rd. 750 m</i>; Lokalbahn Wien-Baden (Haltestelle „Am Schöpfwerk“) <i>in rd. 600 m</i> <u>U-Bahn:</u> Linie U6 (Station „Tscherttegasse“) <i>in rd. 300 m</i> <u>Bahn:</u> der Bahnhof „Hetzendorf“ (S1, S2, S3, S4 sowie div. regionale und überregionale Zugverbindungen) <i>in rd. 1,1 km</i> <u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 20-25 Min. <i>(inkl. notwendiger Fußwege)</i> 											
	Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: https://www.wien.gv.at/) Legende <table><tr><td>☒ Öffentlicher Verkehr</td><td> Straßenbahn</td><td>☒ Aufzug in Station</td></tr><tr><td> U-Bahn</td><td> Bus</td><td>☒ Taxistandplatz</td></tr><tr><td> Schnellbahn</td><td> Regionalbus</td><td></td></tr><tr><td> Lokalbahn Wien-Baden</td><td> ASTAX</td><td></td></tr></table>	☒ Öffentlicher Verkehr	Straßenbahn	☒ Aufzug in Station	U-Bahn	Bus	☒ Taxistandplatz	Schnellbahn	Regionalbus		Lokalbahn Wien-Baden	ASTAX
☒ Öffentlicher Verkehr	Straßenbahn	☒ Aufzug in Station										
U-Bahn	Bus	☒ Taxistandplatz										
Schnellbahn	Regionalbus											
Lokalbahn Wien-Baden	ASTAX											
Verkehrstechnische Erreichbarkeit -Individualverkehr	<u>Erreichbarkeit:</u> vom Zentrum kommend z.B. über die Linke Wienzeile iVm. dem Gaudenzdorfer Gürtel, der Eichenstraße, der Längenfeldgasse, der Kerschensteinerstraße, der Eibesbrunnnergasse, der Gutheil-Schoder-Gasse, Am Schöpfwerk und An den Eisteichen erreichbar <u>Einbahnen:</u> in der Umgebung sind Einbahnregelungen vorhanden; keine der Straßen bzw. Gassen im Bereich der ggst. Liegenschaft werden im Bereich der ggst. Liegenschaft als Einbahn geführt <u>Parkplatzsituation:</u> flächendeckende Kurzparkzone (Parkdauer 2h, MO-FR 9-22h); die Parkplatzsituation ist relativ entspannt <u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 25 Min.											

Kriterium	Erfüllungsgrad																		
Verkehrstechnische Erreichbarkeit -Individualverkehr	 Individualverkehr (Quelle: www.wien.gv.at/) Legende: <table border="1"> <tr> <td>Geschwindigkeitsbeschränkung</td><td>Kurzparkzone (KPZ) ▾</td></tr> <tr> <td>— Geschwindigkeitsbeschränkung</td><td>Parkdauer 2h MO–FR 9–22h</td></tr> <tr> <td>--- Schrittgeschwindigkeit</td><td>Parkdauer 3h MO–FR 9–19h</td></tr> <tr> <td>Einbahn</td><td>Parkdauer 2h MO–FR 9–22h, SA, SO, Feiertag 18–22h</td></tr> <tr> <td>AnrainerInnenparkplatz</td><td>Kurzparkstreifen / Kurzparkzone</td></tr> <tr> <td>Behindertenparkplatz</td><td></td></tr> <tr> <td>Parkgarage</td><td></td></tr> <tr> <td>Park & Ride</td><td></td></tr> </table>	Geschwindigkeitsbeschränkung	Kurzparkzone (KPZ) ▾	— Geschwindigkeitsbeschränkung	Parkdauer 2h MO–FR 9–22h	--- Schrittgeschwindigkeit	Parkdauer 3h MO–FR 9–19h	Einbahn	Parkdauer 2h MO–FR 9–22h, SA, SO, Feiertag 18–22h	AnrainerInnenparkplatz	Kurzparkstreifen / Kurzparkzone	Behindertenparkplatz		Parkgarage		Park & Ride			
Geschwindigkeitsbeschränkung	Kurzparkzone (KPZ) ▾																		
— Geschwindigkeitsbeschränkung	Parkdauer 2h MO–FR 9–22h																		
--- Schrittgeschwindigkeit	Parkdauer 3h MO–FR 9–19h																		
Einbahn	Parkdauer 2h MO–FR 9–22h, SA, SO, Feiertag 18–22h																		
AnrainerInnenparkplatz	Kurzparkstreifen / Kurzparkzone																		
Behindertenparkplatz																			
Parkgarage																			
Park & Ride																			
Wohnlage und Infrastrukturelle Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc.)	Meidling ist der 12. Wiener Gemeindebezirk und liegt südwestlich des Stadtzentrums. Der 12. Bezirk liegt im Südwesten Wiens, etwa 5 bis 10 km von der Inneren Stadt entfernt. Topografisch erstreckt er sich vom Wiental südlich des Wienflusses in die Ebene zwischen dem Wienerberg im 10. Bezirk und dem Grünen Berg, dem Schlosshügel von Schönbrunn, im 13. Bezirk. Anfang 2025 belief sich die Bevölkerungszahl auf 102.393 Personen². Die Steigerung der durchschnittlichen Bevölkerungszahl im 12. Bezirk von 2020 bis 2040 wird statistisch um 11,17 % gesehen. Für Die Umgebung der ggst. Liegenschaft ist relativ dicht mit Wohnliegenschaften verbaut. Lage mit leicht unterdurchschnittlicher Kaufkraft (Kaufkraftindex: 91 bis 100; Wien-Durchschnitt: 100) Legende: <table border="1"> <tr> <th>KAUFKRAFT</th><th>ProKopf Index Bundesland</th></tr> <tr> <td>○ Standort</td><td>> 0 - 85</td></tr> <tr> <td>□ Microraster</td><td>> 85 - 95</td></tr> <tr> <td>□ Einzugsgebiet</td><td>> 95 - 105</td></tr> <tr> <td></td><td>> 105 - 125</td></tr> <tr> <td></td><td>> 125 - 150</td></tr> <tr> <td></td><td>> 150 - 175</td></tr> <tr> <td></td><td>> 175</td></tr> <tr> <td></td><td>k.A.</td></tr> </table> Der Durchschnitt des ProKopf Index in Wien ist 100.	KAUFKRAFT	ProKopf Index Bundesland	○ Standort	> 0 - 85	□ Microraster	> 85 - 95	□ Einzugsgebiet	> 95 - 105		> 105 - 125		> 125 - 150		> 150 - 175		> 175		k.A.
KAUFKRAFT	ProKopf Index Bundesland																		
○ Standort	> 0 - 85																		
□ Microraster	> 85 - 95																		
□ Einzugsgebiet	> 95 - 105																		
	> 105 - 125																		
	> 125 - 150																		
	> 150 - 175																		
	> 175																		
	k.A.																		

² Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Meidling>

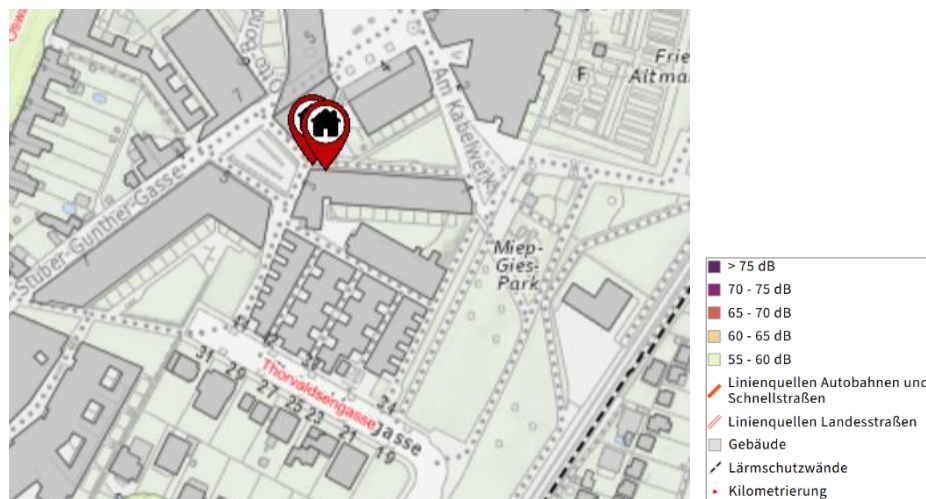
Kriterium	Erfüllungsgrad
Wohnlage und Infrastrukturelle Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc.)	 <u>Nahversorgung/Einkaufsmöglichkeiten:</u> die Einrichtungen der tägl. Nahversorgung befinden sich in (un)mittelbarer Umgebung z.B. in der Stüber-Gunther-Gasse (Penny Markt) oder in der Sagedergasse (Billa), etc. <u>Medizin. Versorgung:</u> Allgemeinmediziner, Fach-/Zahnärzte sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden; die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Oswaldgasse 65 <u>Kindergärten:</u> zahlreiche öffentliche Kindergärten z.B. Gertrude-Wondrack-Platz 1 und 5, Am Kabelwerk 6, in der Oswaldgasse 33A, in der Andersengasse 6, etc. <u>Schulen:</u> für unterschiedliche Altersstufen z.B. in der Rothenburgstraße 1, Johann-Hoffmann-Platz 20 (VS), Am Schöpfwerk 27 (VS und MS), Johann-Hoffmann-Platz 19 (MS), in der Hetzendorferstraße 66-68 (HAK/HaSch), etc. <u>Freizeit/Sport/Kultur:</u> in fußläufiger Umgebung befinden sich diverse Parkanlagen, wie z.B. die Parkanlage Helene-Potetz-Weg, der Miepgies-Park, die Parkanlage Hedy-Lamarr-Weg, die Parkanlage Andersengasse, etc.



Infrastruktur (Quelle: www.wien.gv.at)

2.2. Lärmimmissionen

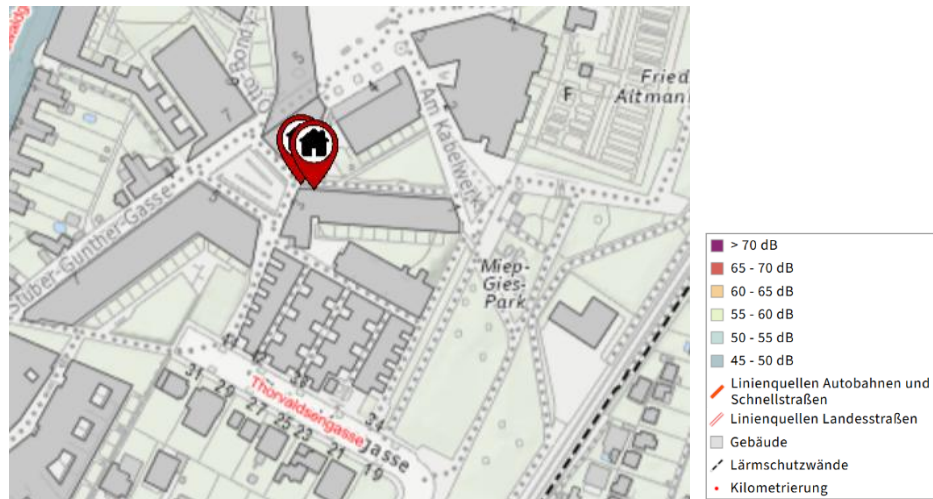
Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten liegt der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft unter den Schwellenwerten³ für die Aktionsplanung und somit in keiner Konfliktzone (gemessen in 4 m Höhe⁴). Hinsichtlich des Schienenverkehrs liegt der Tag- und Nachtlärmpegel tlw. über den Schwellenwerten und somit tlw. in einer Konfliktzone. Das ggst. WE-Objekt ist jedoch nicht (mehr) von den Lärmimmissionen betroffen.



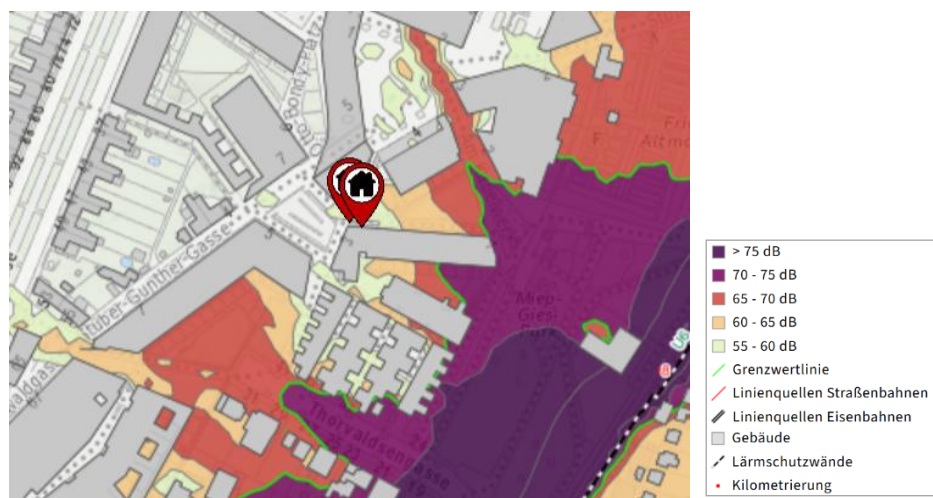
Straßenverkehr, Lärmindex 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)

³ bzw. beim 24h Durchschnitt im Kreuzungsbereich im Bereich des Schwellwertes

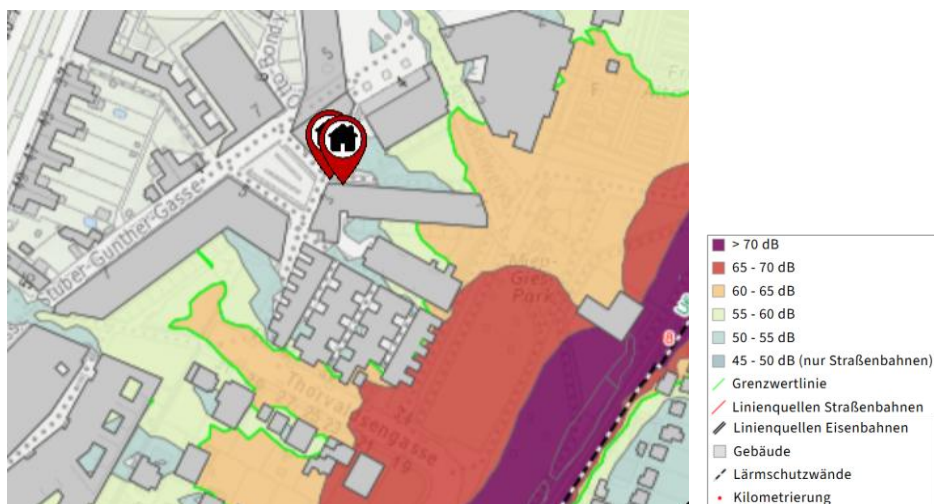
⁴ In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB.



Straßenverkehr, Lärmindex Nachtwerte, in Dezibel (2022)



Schienenverkehr, Lärmindex 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)

**Schwellenwerte für die Aktionsplanung*)**

	Tag-Abend-Nacht-Lärmindex	Nacht-Lärmindex
Straßenverkehr	60 dB	50 dB
Flugverkehr	65 dB	55 dB
Eisenbahnverkehr	70 dB	60 dB
Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten	55 dB	50 dB

*) gemäß Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2.3. Grundbuchsstand, Rechte und Lasten, Widmung, Bebauung

Grundbuch	01301 Altmannsdorf
BG	Meidling
EZ	1514
GST-NR	283/90 und 283/98
GST-Fläche	insgesamt 6.832 m ²
Grundbücherlicher Eigentümer	BLNR 195, 122/8741 Anteile; WE an C-Süd W 13; BLNR 241, 5/8741 Anteile, WE an KFZ-Abstellplatz 67; BLNR 408, 4/8741 Anteile, WE an KFZ-Abstellplatz 249 <i>Jiongjun Qiu</i>
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<u>A2-Blatt</u> ***** A2 ***** 1 a 2336/2004 Eröffnung der Einlage für Gst 283/90 und 283/98 aus EZ 206 2 a 2336/2004 Bauplatz (auf) Gst 283/90 (Bauplatz C) 3 a 2336/2004 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gemäß Punkt 1.) Bescheid 2004-04-20 und zur Übergabe hinsichtlich Gst 283/90 b 2336/2004 Verpflichtung zur Einhaltung der Verpflichtung laut § 53 Abs 1 BO gemäß Punkt 2.) Bescheid 2004-04-20 hinsichtlich Gst 283/90 c 2336/2004 Verpflichtung zur Duldung des Durchganges und der Durchfahrt gemäß Punkt 3.) Bescheid 2004-04-20 hinsichtlich Gst 283/98 d 2336/2004 Baubeschränkung gemäß Punkt 4.) Bescheid 2004-04-20 hinsichtlich Gst 283/90 4 a 234/2009 RECHT der Mitbenutzung des Durchganges auf Gst 282/5 für Gst 283/90 b 234/2009 RECHT der Mitbenutzung der Durchgänge sowie der Errichtung und Instandhaltung eines Wegweisers für das gesamte Kabelwerk-Areal auf Gst 283/91 für Gst 283/90 c 234/2009 RECHT der Mitbenutzung des Durchganges sowie der Mitbenutzung der Fahrradwerkstatt auf Gst 283/96 für Gst 283/90 d 234/2009 RECHT der Mitbenutzung des Durchganges auf Gst 233/115 für Gst 283/90 e 234/2009 RECHT der Mitbenutzung des Schwimmbades am Dach samt Zugängen (Stiegenaufgang) auf Gst 233/114 für Gst 283/90 5 a 696/2009 RECHT der Mitbenutzung der Gebäudeleittechnik (GLT) auf Gst 233/115 für Gst 283/90 b 696/2009 RECHT der Mitbenutzung der Gebäudeleittechnik (GLT), des Feuermauerdurchbruches im Garagenbereich, des Fahrrechtes im Garagenbereich, der Mitbenutzung der Stiegenhäuser und des Garagenbereiches als Garagenzugänge bzw. Fluchtwege sowie der Mitbenutzung der Lüftung, der CO-Anlage, der Garagenbeleuchtung und der Brandmeldeanlage auf Gst 283/91 für Gst 283/90 <u>C-Blatt</u> ***** C ***** 3 auf Anteil B-LNR 2 3 5 bis 15 20 21 22 26 27 30 31 34 35 37 42 bis 45 48 51 bis 54 62 63 67 bis 70 74 79 80 86 87 90 bis 95 193 195 bis 204 467 510 a 1562/2005 Schuldschein 2005-01-12 PFANDRECHT EUR 2.776.230,-- samt 0,5 % Z halbjährlich im Nachhinein, 6 % VuZZ, NGS EUR 1.110.492,-- für Land Wien c 382/2014 Löschung hinsichtlich Teilbetrag EUR 2.550.387,--, sowie NGS hinsichtlich Teilbetrag EUR 1.020.155,-- JEDOCH NUR bezüglich Anteile B-LNR 196 bis B-LNR 204 d 877/2025 Hypothekarklage (69 Cg 71/f - LG für ZRS Wien) hins B-LNR 195 e 1529/2025 weitere Eintragung im Range des Pfandrechtes CLNr. 3a siehe CLNr. 133a (14 E 92/251) 4 auf Anteil B-LNR 2 3 5 bis 15 20 21 22 26 27 30 31 34 35 37 42 bis 45 48 51 bis 54 62 63 67 bis 70 74 79 80 86 87 90 bis 95 193 195 bis 204 467 510 a 1562/2005 VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 6 Absatz 4 WWFG 1989 zugunsten Land Wien 18 a 234/2009 21491/2012 DIENSTBARKEIT der Duldung der Mitbenutzung der Durchgänge sowie der Zufahrt für Einsatz- und Müllfahrzeuge hinsichtlich Gst 283/90 im Sinne und Umfang Punkt II. Servitutsvertrag 2008-12-30 für Gst 282/5 283/91 283/96 233/111 233/112 283/51 283/100 233/114 233/115 233/123 233/2 283/52 233/116 233/117 233/118 233/124 233/121 233/130 20 a 463/2009 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 nach Punkt IV. Wohnungseigentumsvertrag 2008-01-28

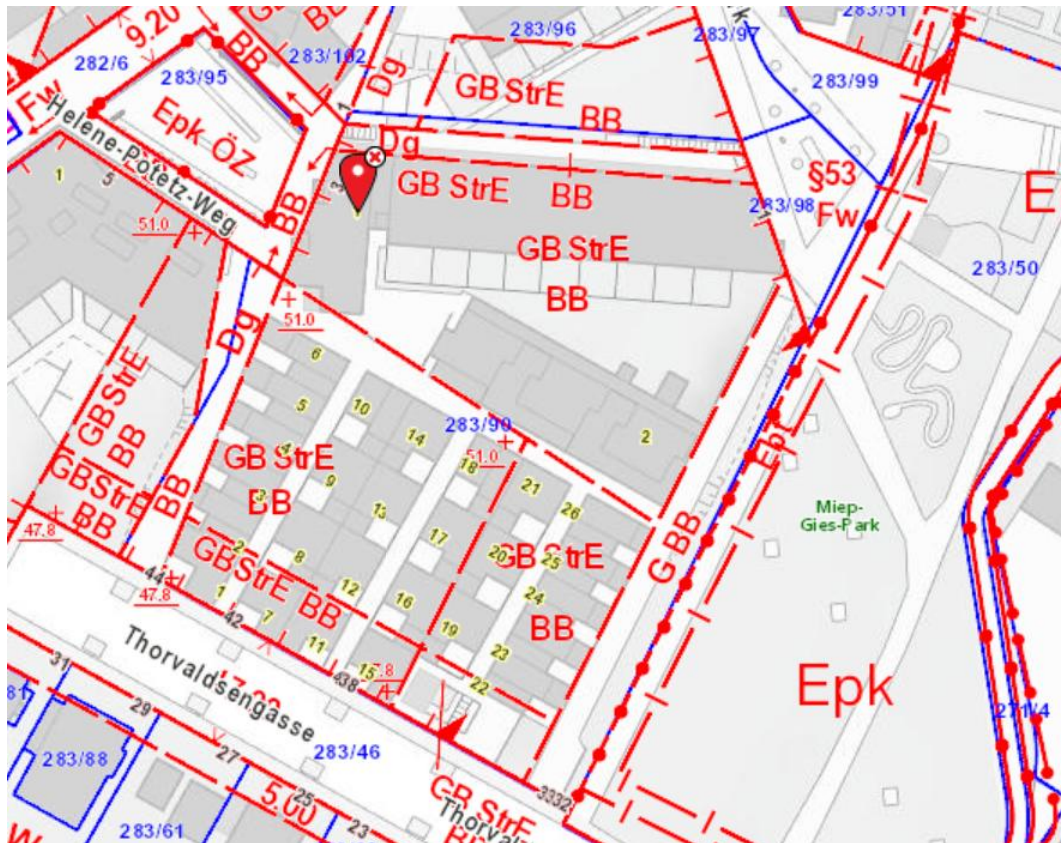
Grundbücherliche Rechte und Lasten

- 21 a 696/2009
DIENSTBARKEIT der Duldung des Feuermauerdurchbruches im Garagenbereich, des Fahrrechtes im Garagenbereich, der Mitbenutzung der Stiegenhäuser und des Garagenbereiches als Garagenzugänge bzw. Fluchtwege, der Mitbenutzung der Lüftung, der CO-Anlage, der Garagenbeleuchtung und der Brandmeldeanlage sowie der Mitbenutzung der Telekabelleitung hinsichtlich Gst 283/90 im Sinne und Umfang Punkt II. Servitutsvertrag 2009-03-05 für Gst 283/91
- 71 a 1048/2011 Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gemäß Sachbeschluss vom 18.03.2011 (36 Msch 6/10b-6)
- 117 auf Anteil B-LNR 195 241 408
a 1861/2022 Pfandurkunde 2022-07-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 480.000,--
für Raiffeisenbank Region Wörthersee eG (FN 118767h)
- 128 auf Anteil B-LNR 195 241 408
a 156/2025 (Entscheidendes Gericht BG Klagenfurt - 431/2025)
Bewilligung 2025-02-13
PFANDRECHT vollstr EUR 47.040,00
13,08 % Z aus EUR 77.040,00 ab 2024-03-12 bis 2024-09-17
13,08 % Z aus EUR 57.040,00 ab 2024-09-18 bis 2024-09-22
13,08 % Z aus EUR 47.040,00 ab 2024-09-23 bis 2024-12-31
11,73 % Z aus EUR 47.040,00 ab 2024-01-01
Kosten EUR 2.143,86
für D & P Immobilienmanagement GmbH (FN 544340a)
(11E 449/25z)
b 156/2025 (Entscheidendes Gericht BG Klagenfurt - 431/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 885 KG 72198 Welzenegg C-LNR 16
EZ 1514 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 128
EZ 434 KG 01302 Fünfhaus C-LNR 116
- 132 auf Anteil B-LNR 195 408
a 1117/2025 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 2280/2025)
Darlehensvereinbarung und Pfandbestellungsurkunde
2024-05-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für Jun Liu geb 1983-01-15
b 1117/2025 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 2280/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1514 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 132
EZ 434 KG 01302 Fünfhaus C-LNR 118
- 133 auf Anteil B-LNR 195
a 1529/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 15.719,91
samt 6 % Z aus EUR 15.719,91 seit 2024-10-18
Kosten EUR 2.148,80 samt 4 % Z p.a. seit 2025-04-17, Kosten
EUR 454,59 für Stadt Wien (MDR-525474-2016) - (14 E 92/25i)
im Range des Pfandrechtes CLNr. 3a
- 134 auf Anteil B-LNR 195 241 408
a 7289/2025
PFANDRECHT vollstr. EUR 3.557,92
13,08 % Z aus ERU 1.548,97 ab 2024-11-14 bis 2024-12-31,
11,73 % Z aus EUR 1.548,97 ab 2025-01-01 bis 2025-06-30,
10,73 % Z aus EUR 1.548,97 ab 2025-07-01, 13,08 % Z aus EUR
1.394,42 ab 2024-12-14 bis 2024-12-31, 11,73 % Z aus EUR
1.394,42 ab 2025-01-01 bis 2025-06-30, 10,73 % Z aus EUR
1,394,42 ab 2025-07-01, 11,73 % Z aus EUR 614,53 ab
2025-01-14 bis 2025-06-30, 10,73 % Z aus EUR 614,53 ab
2025-07-01, 11,73 % Z aus EUR 40,-- ab 2025-01-18 bis
2025-06-30, 10,73 % Z aus EUR 40,-- ab 2025-07-01, Kosten
PFANDRECHT vollstr EUR 152,20
samt 4 % Z ab 2024-11-14,
Kosten EUR 139,30 samt 4 % Z seit 2025-12-04
Kosten aus früheren Exekutionsverfahren EUR 177,67
Antragskosten EUR 178,17
für Harald Weidhofer geb 1953-07-20
(19 E 525/26d - BG Meidling)
b 385/2026 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1514 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 139
EZ 434 KG 01302 Fünfhaus C-LNR 124
EZ 885 KG 72198 Welzenegg C-LNR 22
- 140 auf Anteil B-LNR 195 241 408
a 687/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 20.525,68
4 % Zinsen seit 08.07.2025, Kosten EUR 1.274,80
Antragskosten EUR 1.032,80 für
Wagner & Wagner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 565548p)
(14 E 54/26b - Beitritt zu 14 E 92/25i hins B-LNR 195,
Beitritt zu 14 E 56/26x hins B-LNR 241 408)
- 141 auf Anteil B-LNR 195 241 408
a 688/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 33.032,77
samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2026-03-23 für
D & P Immobilienmanagement GmbH (FN 544340a)
(14 E 55/26z - Beitritt zu 14 E 92/25i hins B-LNR 195,
Beitritt zu 14 E 56/26x hins B-LNR 241 408)
b 688/2026
PFANDRECHT - siehe C-LNR 128

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Wohnungseigentum	- Nutzwertgutachten, 21.03.2007 - Gutachten zur Ermittlung selbständiger Räumlichkeiten, 21.03.2007 - Nutzwertgutachten (Neufestsetzung), 04.10.2007 - Wohnungseigentumsvertrag, 28.01.2008																																																
Außerbücherliche Rechte und Lasten	Bestandverhältnisse; lt. Auskunft der MA6 Magistrat der Stadt Wien Referat Zahlungsverkehr und KundInnenservice bestehen per 27.04.2026 keine außerbücherlichen Abgaberrückstände.																																																
Flächenwidmung/ Bebauungsbestimmungen	Gemäß Flächenwidmungs-/Bebauungsplan der Stadt Wien Plandokumente 7337 und 7337k (online) bestehen für die ggst. Liegenschaft folgende Widmungsbestimmungen: <u>GST 283/90</u> GB StrE Bauland-Gemischtes Baugebiet Struktureinheit Dg Durchgänge <i>Besondere Bestimmungen:</i> Auf den mit BB1a-f bezeichneten Flächen ist gemäß § 5 (4) lit. o ein neues Geländeniveau herzustellen. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bes.Bestimmung</th><th>Höhenlage über Wiener Null</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>BB1a</td><td>+ 48,50 m</td></tr> <tr><td>BB1b</td><td>+ 51,00 m</td></tr> <tr><td>BB1c</td><td>+ 53,50 m</td></tr> <tr><td>BB1d</td><td>+ 55,00 m</td></tr> <tr><td>BB1e</td><td>+ 57,50 m</td></tr> <tr><td>BB1f</td><td>+ 66,00 m</td></tr> </tbody> </table> Auf den mit BB2a-t und x bezeichneten Bereichen darf der oberste Abschluss der zur Errichtung gelangenden Gebäude die nachfolgend angeführten Höhen über Wiener Null nicht überschreiten. <table border="1"> <tbody> <tr><td>BB2a</td><td>+ 53,00 m</td></tr> <tr><td>BB2b</td><td>+ 59,00 m</td></tr> <tr><td>BB2c</td><td>+ 61,00 m</td></tr> <tr><td>BB2d</td><td>+ 61,50 m</td></tr> <tr><td>BB2e</td><td>+ 63,50 m</td></tr> <tr><td>BB2f</td><td>+ 64,00 m</td></tr> <tr><td>BB2g</td><td>+ 65,00 m</td></tr> <tr><td>BB2h</td><td>+ 66,50 m</td></tr> <tr><td>BB2i</td><td>+ 70,50 m</td></tr> <tr><td>BB2j</td><td>+ 72,00 m</td></tr> <tr><td>BB2k</td><td>+ 72,50 m</td></tr> <tr><td>BB2x</td><td>+ 74,50 m</td></tr> <tr><td>BB2n</td><td>+ 75,00 m</td></tr> <tr><td>BB2p</td><td>+ 76,50 m</td></tr> <tr><td>BB2r</td><td>+ 81,00 m</td></tr> <tr><td>BB2s</td><td>+ 84,50 m</td></tr> <tr><td>BB2t</td><td>+ 96,50 m</td></tr> </tbody> </table> <i>Innerhalb der mit BB10 bezeichneten Bereiche ist die Errichtung einer Anlage zum Einstellen von maximal 400 Kraftfahrzeugen zulässig.</i> <u>GST 283/98</u> FW Fußweg § 53 Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen	Bes.Bestimmung	Höhenlage über Wiener Null	BB1a	+ 48,50 m	BB1b	+ 51,00 m	BB1c	+ 53,50 m	BB1d	+ 55,00 m	BB1e	+ 57,50 m	BB1f	+ 66,00 m	BB2a	+ 53,00 m	BB2b	+ 59,00 m	BB2c	+ 61,00 m	BB2d	+ 61,50 m	BB2e	+ 63,50 m	BB2f	+ 64,00 m	BB2g	+ 65,00 m	BB2h	+ 66,50 m	BB2i	+ 70,50 m	BB2j	+ 72,00 m	BB2k	+ 72,50 m	BB2x	+ 74,50 m	BB2n	+ 75,00 m	BB2p	+ 76,50 m	BB2r	+ 81,00 m	BB2s	+ 84,50 m	BB2t	+ 96,50 m
Bes.Bestimmung	Höhenlage über Wiener Null																																																
BB1a	+ 48,50 m																																																
BB1b	+ 51,00 m																																																
BB1c	+ 53,50 m																																																
BB1d	+ 55,00 m																																																
BB1e	+ 57,50 m																																																
BB1f	+ 66,00 m																																																
BB2a	+ 53,00 m																																																
BB2b	+ 59,00 m																																																
BB2c	+ 61,00 m																																																
BB2d	+ 61,50 m																																																
BB2e	+ 63,50 m																																																
BB2f	+ 64,00 m																																																
BB2g	+ 65,00 m																																																
BB2h	+ 66,50 m																																																
BB2i	+ 70,50 m																																																
BB2j	+ 72,00 m																																																
BB2k	+ 72,50 m																																																
BB2x	+ 74,50 m																																																
BB2n	+ 75,00 m																																																
BB2p	+ 76,50 m																																																
BB2r	+ 81,00 m																																																
BB2s	+ 84,50 m																																																
BB2t	+ 96,50 m																																																



Flächenwidmungs-/Bebauungsplan bzw. Katasterplan Quelle: <https://www.wien.gv.at/>

2.4. Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise)

Folgende Unterlagen (Bescheide, Pläne, etc.) liegen im Bauakt der ggst. Liegenschaft auf:

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
19.05.2004	Einreichplan	Neubau einer Wohnhausanlage
19.05.2004	Bescheid	Baubewilligung Wohnhausanlage mit Tiefgarage, Garagenlüftungsanlage
05.08.2005	Bescheid	Bewilligung zur Abweichung von Bebauungsvorschriften gem. § 69 BO f. Wien
16.08.2005	1. Auswechslungsplan	Neubau einer Wohnhausanlage
16.08.2005	Bescheid	1. Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben
08.02.2006	Bescheid	Bewilligung 2 Gehsteigauf- und -überfahrten
01.03.2006	Bescheid	Baubewilligung 2 Personenaufzüge Nr. AK 670049 und AK 670050
04.05.2006	2. Auswechslungsplan	Neubau einer Wohnhausanlage
04.05.2006	Bescheid	2. Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben
12.07.2006	3. Auswechslungsplan	Neubau einer Wohnhausanlage
12.07.2006	Bescheid	3. Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben
25.07.2006	Fertigstellungsanzeige	2 Personenaufzüge Nr. AK 670049 und AK 670050
23.08.2006	Bestandsplan	Neubau einer Wohnhausanlage
23.08.2006	Fertigstellungsanzeige	Neubau einer Wohnhausanlage
09.10.2006	Konsensübermittlung	Neubau einer Wohnhausanlage
16.01.2007	Bescheid	Feststellung der vorschriftsgemäßen Herstellung des Gehsteiges (Konstatierung)
13.06.2007	Einreichplan	Geringfügige Änderungen bei Stiege 1 im Sockelgeschoß
20.03.2007	Einreichplan	Zusätzliche Schaffung von 1 Motorrad- und 1 KFZ-Stellplatz im Kellergeschoß
20.03.2007	Bauanzeige	Bauliche Änderungen zusätzliche Schaffung von 1 Motorrad- und 1 KFZ-Stellplatz
20.03.2007	Fertigstellungsanzeige	Bauliche Änderungen zusätzliche Schaffung von 1 Motorrad- und 1 KFZ-Stellplatz
22.03.2007	Einreichplan	Geringfügige Änderungen bei Stiege 1 und 2 im Sockel- und Erdgeschoß
22.03.2007	Bauanzeige	Geringfügige Änderungen bei Stiege 1 und 2 im Sockel- und Erdgeschoß
03.10.2010	Bescheid	Gehsteigübernahme in die Erhaltung durch die Stadt Wien (Thorvaldsengasse 34-44)

2.5. Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 1514, besteht aus den GST 283/90 und 283/98, ist eine in leichter Hanglage gelegene, polygonal ausgestaltet und verfügt lt. Grundbuch über eine Grundstücksfläche von insgesamt 6.832 m². Auf der Liegenschaft befindet sich eine zwischen 2004 und 2006 errichtete Wohnhausanlage. Diese besteht aus einer drei bis fünf geschoßigen Wohnhausanlage, die über 3 Stiegen erschlossen ist, sowie 22 Atrium- bzw. Reihenhäusern. Die gesamte Anlage verfügt über 3 Kellergeschoße, in denen sich die KFZ-Abstellplätze und Einlagerungsräume befinden. Aufzüge sind an den Stiegen vorhanden.

Das ggst. Atriumhaus verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand⁵

Gewerke	Ausstattung/Zustand
Konstruktion	Massivbauweise
Dachform	Flachdach
Dachdeckung	Betondecke, Bitumen, Vegetationssubstrat
Dachrinnen	innenliegend, Fallrohre; <i>funktionstüchtig</i>
Fassaden	ungegliederte Reibputzfassaden, Vollwärmeschutz
Türen	Eingangstür: Sicherheitstür mit Ober- und Seitenlichte, Innentüren: Holztüren in Metallzargen; Holzisolierglasschiebetüren
Fenster	Holzisolierglasfenster/-türen
Böden/Wände/Decken	siehe Detailbeschreibung
Stiege	siehe Detailbeschreibung
Aufzug	Im Atriumhaus keiner vorhanden
Anschlüsse	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden; <i>funktionstüchtig, Alarmanlage (durch Mieter eingebaut)</i>
Heizung	Fernwärmezentralheizung; <i>funktionstüchtig</i>
Außenanlagen (WE)	siehe Detailbeschreibung
Zustand	ordentlich-gut

Prinzipiell ist ein Zugang über den internen Keller zur Garage möglich

Allgemeinflächen (Außenanlagen, Gemeinschaftsanlagen)

Außenanlagen/ Gemeinschaftsanlagen	Wege asphaltiert und gepflastert, Baum- und Strauchbestand, Grünflächen; Kinderspielraum, Kinderwagen- und Fahrradraumabstellraum; ordentlich-gepflegt
---	--

2.6. BLNR 195 – C-Süd W 13

Lage auf der Liegenschaft

Beim ggst. WE-Objekt handelt es sich um ein Atrium-/Reihenhaus, welches sich an der Adresse Thorvaldsengasse 40 befindet. Von der Straße aus handelt es sich um das dritte Haus links. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß und ein Obergeschoß. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

⁵ Im ggst. Fall werden an dieser Stelle nur das ggst. Atriumshaus und die allg. Außenanlagen/Gemeinschaftsanlagen beschrieben.



Lageskizze (schematisch)

Größe & Konfiguration

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. erwähnt, verfügt das ggst. WE-Objekt/Atriumhaus über eine (Wohn-)Nutzfläche von insgesamt 115,98 m², die sich mit 19,19 m² auf das Kellergeschoß, mit 53,43 m² auf das Erdgeschoß und mit 43,36 m² auf das Obergeschoß aufteilt. Im Erdgeschoß gibt es einen Eigengarten mit 16,02 m² und im Obergeschoß eine Terrasse mit 9,94 m² (WE-Zubehör). Zusätzlich gibt es im Keller einen (nicht direkt vom WE-Objekt zugänglichen) Einlagerungsraum mit 3,11 m². Die Wohn-/ Nutzfläche teilt sich lt. Plan, wie folgt, auf die einzelnen Räumlichkeiten/Bereiche auf:

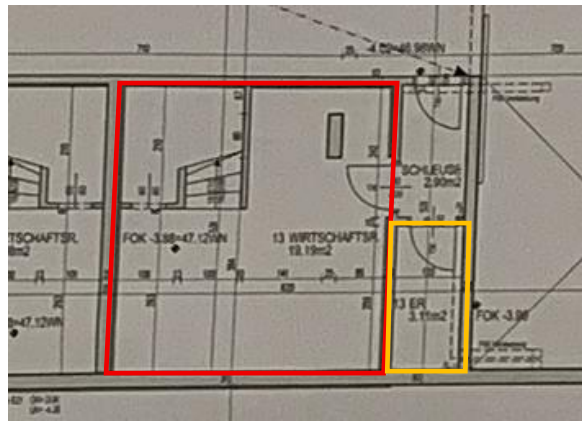
Geschoß	Raum	Nutzfläche	Freifläche	Faktor	gew. Fläche
Kellergeschoß	Wirtschaftsraum	19,19 m ²		0,50	9,60 m ²
	Nutzfläche Kellergeschoß	19,19 m ²		1,00	9,60 m ²
	Vorraum	5,79 m ²		1,00	5,79 m ²
	WC	1,74 m ²		1,00	1,74 m ²
Erdgeschoß	Wohnküche	34,17 m ²		1,00	34,17 m ²
	Abstellraum	2,17 m ²		1,00	2,17 m ²
	Zimmer	9,56 m ²		1,00	9,56 m ²
Erdgeschoß	Eigengarten		16,02 m ²	0,10	1,60 m ²
	Wohn-/Freifläche Erdgeschoß	53,43 m ²	16,02 m ²		55,03 m ²
	Gang	4,77 m ²		1,00	4,77 m ²
	Abstellraum	1,05 m ²		1,00	1,05 m ²
1. Stock	Bad	8,51 m ²		1,00	8,51 m ²
	Zimmer	16,36 m ²		1,00	16,36 m ²
	Zimmer	12,67 m ²		1,00	12,67 m ²
1. Stock	Terrasse		9,94 m ²	0,30	2,98 m ²
	Wohn-/Freifutzfläche 1. Stock	43,36 m ²	9,94 m ²		46,34 m ²
	Wohnnutzfläche	96,79 m ²			
	Nutz-/Freiflächen - gesamt	115,98 m ²	25,96 m ²		110,97 m ²
	Kellergeschoß Einlagerungsraum	3,11 m ²		0,25	0,78 m ²
	gewichtete Fläche - gesamt				111,75 m ²

Anmerkung: Für die weitere Bewertung werden der Wirtschaftsraum im Keller mit einem Faktor von 0,5, das Kellerabteil mit 0,25, die Gartenfläche mit 0,10 und die Terrassenfläche mit 0,30 gewichtet.

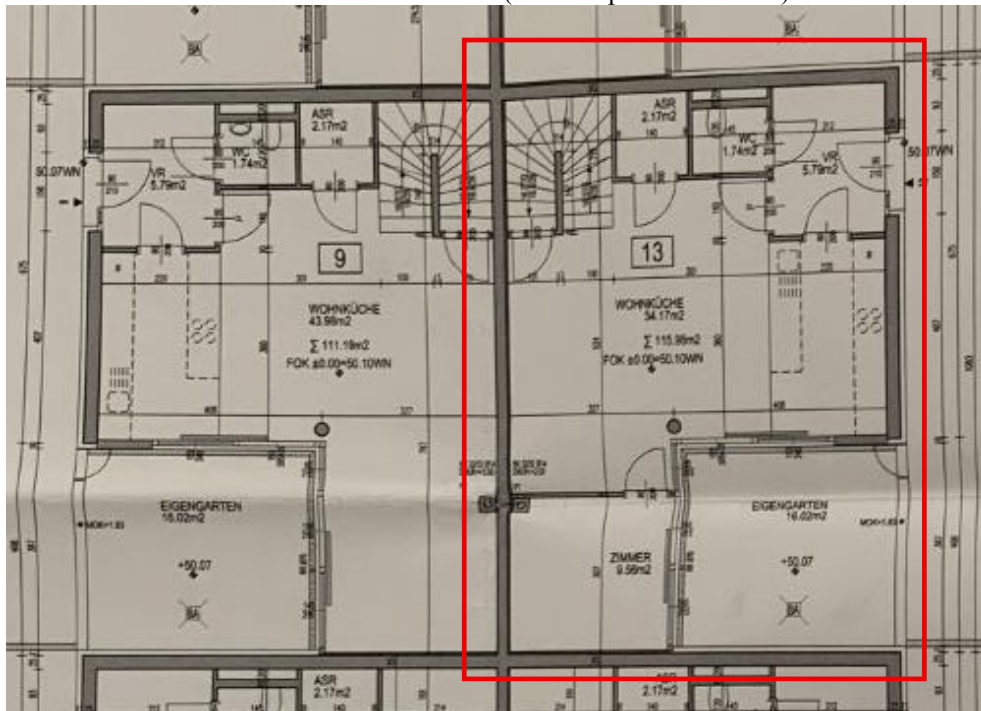
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss KG C-Süd W 13 (Bestandsplan 23.08.2006)



Grundriss EG C-Süd W 13 (Bestandsplan 23.08.2006)



Grundriss 1. Stock C-Süd W 13 (Bestandsplan 23.08.2006)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die ggst. Wohnung verfügt über folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand:

Kriterium	Ausstattung und Erhaltungszustand - Erdgeschoß
Vorraum	<u>Türen:</u> Sicherheitstür mit Ober- und Seitenlichte; <i>Türblatt etwas verschmutzt</i> <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Vinyl auf Fliesen <u>Wände:</u> gemalt; <i>leicht verschmutzt</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Sicherungskasten, Gegensprechanlage, Lichtstrom
WC	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Stand-WC mit Oberputzspülkasten und Spartastenfunktion, Handwaschbecken, Lichtstrom
Wohnküche	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster:</u> Holzisoliertglasfenster/-schiebetür/-front <u>Böden:</u> Stabparkett, Fliesen; <i>Parkettboden leicht abgenutzt/zerkratzt, Fliesen überklebt, Kabelleitungen auf Putz</i> <u>Wände:</u> gemalt, gefliest <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Küchenzeile und -insel mit Einbaugeräten; Zubehör - wertlos, Geschirrspülanschluss, Lichtstrom; <i>Anmerkung: lt. Auskunft des Mieters gehören der Geschirrspüler und die 2 Oberschränke dem Mieter</i> <u>Garten:</u> Boden mit WB-Platten gepflastert, Betonmauer, Fallrohr, Lichtstrom <u>Innenstiege:</u> Beton mit Teppichbelag, einseitiger Metallhandlauf
Abstellraum	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> PVC <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Zimmer	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster:</u> Holzisoliertglasfront/-schiebetür <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom

Kriterium	Ausstattung und Erhaltungszustand - Obergeschoß
Vorraum	<u>Türen:</u> offen <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Fliesen (20x20 cm) <u>Wände/Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom <u>Innenstiege:</u> Beton mit Teppichbelag, einseitiger Metallhandlauf
Schlafzimmer	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster:</u> Holzisolierglasfront/-schiebetür <u>Böden:</u> Laminat; <i>leichte Fugenbildung ersichtlich</i> <u>Wände/Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom <u>Terrasse:</u> Boden mit WB-Platten gepflastert, Metallgeländer, Rigol, Lichtstrom
Schlafzimmer	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster:</u> Holzisolierglasfenster, französisch, Metallgeländer <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände/Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Bad	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> Holzisolierglasfenster mit Innenjalousie, mechanische Entlüftung/Ventilator; <i>Ventilator defekt</i> <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Waschtisch, Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Lichtstrom
WC	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände/Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Stand-WC mit Oberputzspülkasten, Lichtstrom
Kriterium	Ausstattung und Erhaltungszustand - Kellergeschoß
Stiegenhaus/ Wirtschaftsraum/ Abstellraum, ER 13 Zugang Garage	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge, offen <u>Stiege:</u> Beton mit Fliesenbelag und einseitigem Metallgeländer <u>Böden:</u> Fliesen, Laminat; Estrich/Anstrich, <i>Fliesen Kellerabgang tlw. gesprungen,, tlw. fehlen die Sockelleisten</i> <u>Wände/Decken:</u> gemalt, <i>Leitungen auf Putz</i> <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Das ggst. Atriumhaus/WE-Objekt befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Zustand und verfügt über eine durchschnittliche-gute Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.), optisch tlw. veraltete Ausstattung. Die Heizung erfolgt über eine Fernwärmezentralheizung. Tlw. sind leichte Abnützungen an den Bodenbelägen ersichtlich.

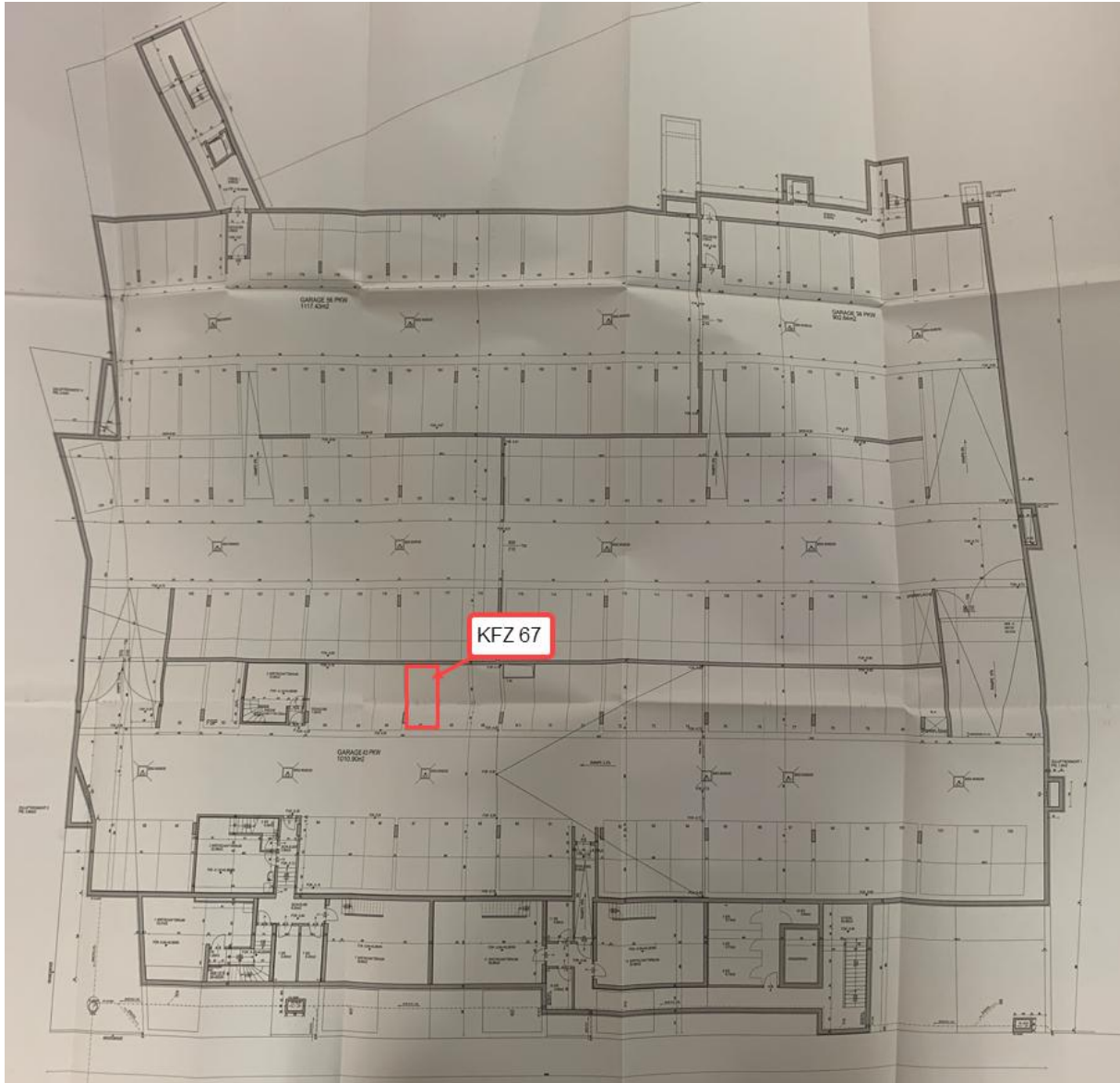
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

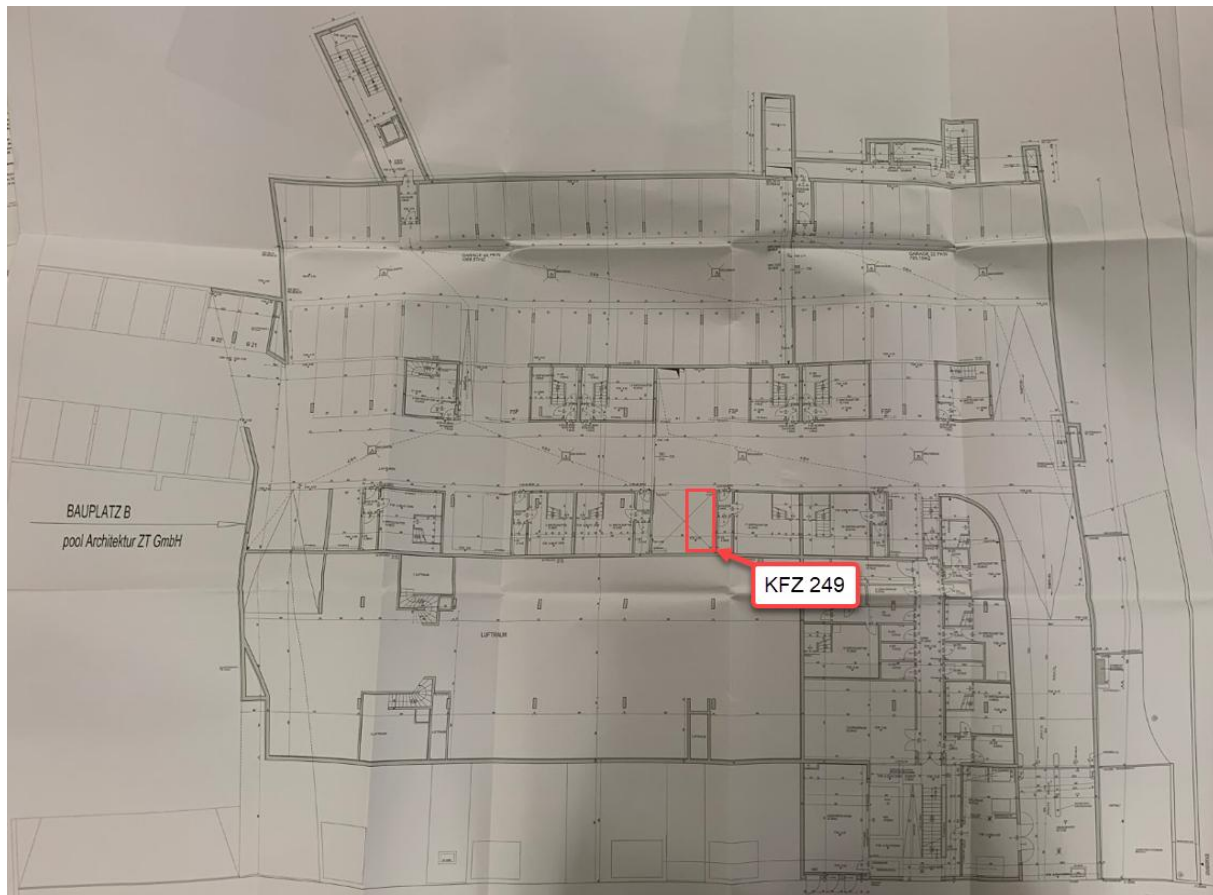
2.7. BLNR 241 und 408 - KFZ-Stellplätze 67 und 249

Lage im Gebäude

Die ggst. Garage erstreckt sich über das 1., 2. und 3. Kellergeschoß, wobei es je Geschoß mehrere versetzte Ebenen gibt. Der Stellplatz 67 befindet sich im 2. Kellergeschoß und Stellplatz 249 im 1. Kellergeschoß. Die Zufahrt in die Garage erfolgt über die Thorvaldsengasse. Zugänge über die Stiegenhäuser bzw. von den Atrium-/Reihenhäusern sind ebenfalls gegeben.



Lageskizze im Gebäude und Grundriss KFZ-Stellplatz 67, 2. KG (Bestandsplan, 23.08.2006)



Lageskizze im Gebäude und Grundriss KFZ-Stellplatz 249, 1. KG (Bestandsplan, 23.08.2006)

Größe und Konfiguration

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1 Konkrete Prämissen der Bewertung erwähnt, verfügen beide KFZ-Stellplätze über eine Fläche von jeweils 11,04 m², sind rechteckig ausgestaltet, farblich markiert und nummeriert. Stellplatz 67 befindet sich direkt neben einer Säule und Stellplatz 249 direkt neben einer Wand (wobei eine Ausbuchtung besteht), allerdings befindet sich ein schräg abgehängter Deckeneinbau über dem Stellplatz (lichte Höhe rd. 166 cm bis 216 cm).

Die Zugangsflächen, die Garage bzw. die beiden Stellplätze verfügen über folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand:

Kriterium	Erfüllungsgrad
Garage/Keller Zugangsflächen KFZ-Stellplatz 67 KFZ-Stellplatz 249	<u>Ein-/Ausfahrt:</u> 2 Sektionaltore (Ein- und Ausfahrt), Ampelanlage, <u>Zugang Garage/Keller:</u> doppelflügelige Aluisolierglastür, Metalltüren in Metallzargen/Brandschutztüren <u>Fenster/Entlüftung:</u> Be-/Entlüftungsanlage <u>Böden:</u> Asphalt, Beton <u>Wände:</u> tlw. Ziegelmauerwerk bzw. gemalt <u>Decke:</u> Beton: <i>Rohrleitungen auf Putz</i> <u>Stiege:</u> Betonstiege mit beidseitigem Metallhandlauf <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom Schlauchschluss, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung,

Die ggst. Garage (und sonstige Flächen) befinden sich in einem guten Zustand.

2.8. Bestandsituation

2.8.1. C-Süd W 13

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Wohnung Block C Top 13, Thorvaldsengasse 40, 1120 Wien, samt Terrasse, Garten, Kellerabteil und Abstellraum
Wohnnutzfläche:	rd. 116,62 m ² ; Terrasse mit 10,19 m ² , Garten mit 16,71 m ²
Kategorie	A
Mietzweck:	ausschließlich für Wohnzwecke
Mietbeginn:	01.12.2021
Mietdauer:	lt. Mietvertrag befristet auf 5 Jahre; Mietende 30.11.2026; <i>eine Verlängerung ist nach schriftlichem Ansuchen (6 Monate vor Vertragsende) und Zustimmung des Vermieters möglich; lt. Rückmeldung des Mieters wurde der MV bisher nicht verlängert</i>
Kündigung	Der Mieter kann nach Ablauf eines Jahres nach Mietbeginn unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten schriftlich kündigen.
Mietzins:	lt. Mietvertrag € 1.147,04,- p.m. netto; <i>Stichtag: € 1.291,05 netto</i>
Wertsicherung:	VPI 2020; Ausgangsbasis Indexzahl 12/2021; Änderungen bis einschließlich 3 % sind nicht zu berücksichtigen; <i>Anmerkung: lt. Auskunft des Mieters ist die Miete bis ca. Mitte 2027 in Bezug auf die Mietzinserhöhung „eingefroren“</i>
Untervermietung:	keine Vereinbarung
Kaution:	€ 5.000,-

Anm. des gef. SV: Die letzte Seite des Mietvertrages wurde nicht übermittelt & fehlt.

2.8.2. KFZ-Abstellplatz 249

Der KFZ-Abstellplatz 249 ist zum Stichtag auf Basis eines mündlichen und unbefristeten Mietvertrages seit rd. 2 Jahren vermietet. Die Miete wird lt. Auskunft der Mieterin nicht an den Verpflichteten, sondern direkt an den Schwiegervater der Verpflichteten überwiesen. Der Nettomietzins beträgt lt. Auskunft € 75,-/p.m. Seitens der Mieterin wurde keine Information gegeben, dass dieser Stellplatz zu Geschäftszwecken angemietet ist. Informationen hinsichtlich USt und Betriebskosten liegen dem gef. SV nicht vor, ebenso wenig sind konkrete Vereinbarungen hinsichtlich Kündigungsfrist, etc. bekannt.

2.9. Betriebskosten, Reparaturrücklage und Stand der Reparaturrücklage

Betriebskosten C-Süd W 13

Die monatliche BK-Vorschreibung für die ggst. Wohnung (inkl. Verwaltung, ohne Reparaturrücklage) beträgt ab Mai 2026 brutto € 259,85 (€ 2,24 /m²) und liegt im Bereich einer marktüblichen Bandbreite. Die Reparaturrücklage ist mit 1,37 /m² dotiert.

Betriebskosten C-Süd W 13					
Position	Kosten netto	Kosten pro m²	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m²
Betriebskosten	€ 186,25 p.m.	€ 1,61 /m²	€ 18,63 p.m.	€ 204,88 p.m.	€ 1,77 /m²
Verwaltung	€ 49,97 p.m.	€ 0,43 /m²	€ 5,00 p.m.	€ 54,97 p.m.	€ 0,47 /m²
Zwischensumme	€ 236,22 p.m.	€ 2,04 /m²	€ 23,62 p.m.	€ 259,85 p.m.	€ 2,24 /m²
WE-Rücklage	€ 158,94 p.m.	€ 1,37 /m²		€ 158,94 p.m.	€ 1,37 /m²
Gesamt	€ 395,16 p.m.	€ 3,41 /m²	€ 23,62 p.m.	€ 418,79 p.m.	€ 3,61 /m²

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz 67

Die monatliche BK-Vorschreibung für den ggst. KFZ-Abstellplatz (inkl. Verwaltung, ohne Reparaturrücklage) beträgt ab Mai 2026 brutto € 23,16 (€ 2,10 /m²). Die Reparaturrücklage ist mit 0,59 /m² dotiert.

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz 67					
Position	Kosten netto	Kosten pro m²	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m²
Betriebskosten	€ 17,25 p.m.	€ 1,56 /m²	€ 3,45 p.m.	€ 20,70 p.m.	€ 1,88 /m²
Verwaltung	€ 2,05 p.m.	€ 0,19 /m²	€ 0,41 p.m.	€ 2,46 p.m.	€ 0,22 /m²
Zwischensumme	€ 19,30 p.m.	€ 1,75 /m²	€ 3,86 p.m.	€ 23,16 p.m.	€ 2,10 /m²
WE-Rücklage	€ 6,51 p.m.	€ 0,59 /m²		€ 6,51 p.m.	€ 0,59 /m²
Gesamt	€ 25,81 p.m.	€ 2,34 /m²	€ 3,86 p.m.	€ 29,67 p.m.	€ 2,69 /m²

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz 249

Die monatliche BK-Vorschreibung für den ggst. KFZ-Abstellplatz (inkl. Verwaltung, ohne Reparaturrücklage) beträgt ab Mai 2026 brutto € 18,54 (€ 1,68 /m²). Die Reparaturrücklage ist mit 0,47 /m² dotiert.

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz 249					
Position	Kosten netto	Kosten pro m²	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m²
Betriebskosten	€ 13,80 p.m.	€ 1,25 /m²	€ 2,76 p.m.	€ 16,56 p.m.	€ 1,50 /m²
Verwaltung	€ 1,65 p.m.	€ 0,15 /m²	€ 0,33 p.m.	€ 1,98 p.m.	€ 0,18 /m²
Zwischensumme	€ 15,45 p.m.	€ 1,40 /m²	€ 3,09 p.m.	€ 18,54 p.m.	€ 1,68 /m²
WE-Rücklage	€ 5,21 p.m.	€ 0,47 /m²		€ 5,21 p.m.	€ 0,47 /m²
Gesamt	€ 20,66 p.m.	€ 1,87 /m²	€ 3,09 p.m.	€ 23,75 p.m.	€ 2,15 /m²

Lt. Information der Hausverwaltung besteht zum Stichtag ein BK-Rückstand iHv. € 859,53 sowie ein Kautionsrückstand von € 32,56. Anmerkung: *Der ausgewiesene Rückstand der Betriebskostenabrechnung 2025 ist jedoch erst mit 5.6.2026 fällig.*

Stand der Reparaturrücklage

Lt. Information der Hausverwaltung betrug der Stand der Reparaturrücklage per 31.12.2025 ungeprüft rd. € 66.542,-.

Instandhaltungsarbeiten, Sanierungen

Lt. Auskunft der HV wurden in den vergangenen Jahren mit Ausnahme klassischer Instandhaltungsarbeiten keine größeren Sanierungen und Investitionen vorgenommen. Auch für die kommenden Jahre sind keine größeren Instandsetzungen geplant.

Ein Außerbüchlerliches Sanierungsdarlehen ist lt. Auskunft der HV nicht vorhanden.

Eine Hausbesorgerwohnung ist ebenfalls nicht vorhanden

3. METHODIK

3.1. Allgemeines

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

§ 2 Abs 2 LBG

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

§ 2 Abs 3 LBG

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

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

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

Im ggst. Fall handelt es sich um eine auf 5 Jahre befristet vermietete Eigentumswohnung, einen alleine unbefristet vermieteten KFZ-Abstellplatz (249) und einen KFZ-Abstellplatz (67) für den die Annahme der Bestandfreiheit unterstellt wird⁶.

Der Verkehrswert der Wohnung ermittelt sich im Sinne eines „best use“ daher über eine 2 Phasen-Berechnung:

- Phase 1: befristet vermietet (bis MV-Ende)
- Phase 2: bestandfrei

Befristet vermietete Wohnobjekte mit einer vergleichsweise kurzen Restlaufzeit sprechen Anleger und Eigennutzer an. Da aber eine sofortige Eigennutzung noch nicht möglich ist, stehen in der Phase 1 (bis zum Ende des Mietvertrages) die aus der Vermietung erzielbaren Erträge im Vordergrund und wird daher das Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG zur Anwendung gebracht.

Beim **Ertragswertverfahren** wird der Ertragswert des ggst. Atriumhauses zum Zeitpunkt der Bewertung ausgehend von den erzielbaren Erträgen durch die Vermietung und den damit verbundenen Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung des investitionsimmanenten Risikos mittels Kapitalisierungszinssatz und Restnutzungsdauer (Vertragsende der befristeten Mietverträge) errechnet.

Nach Beendigung des Mietvertrages wird im ggst. Fall in der Phase 2 im Sinne des „best use“ eine Bestandfreiheit unterstellt. Bestandfreie Wohnobjekte sprechen sowohl Eigennutzer als auch Anleger an → von Eigennutzern werden in der Regel aber höhere Kaufpreise bezahlt. Unter dem Gesichtspunkt des „highest and best use“ ist daher bei der Bewertung der Eigennutzer in den Vordergrund zu stellen. Im ggst. Fall wird daher in der Phase 2 für die ggst. Wohnung das Sachwertverfahren gem. § 6 LBG in Ansatz gebracht.

Für den unbefristet vermieteten KFZ-Abstellplatz wird das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung gebracht → Verweis auf die Ausführungen zur Bestandsituation gem. Pkt 1.2.1. auf S. 6.

⁶ Es besteht trotzdem die Möglichkeit, dass dieser Stellplatz (allein) vermietet ist.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Sachwert zum Zeitpunkt der Bewertung, ausgehend von den Wiederbeschaffungskosten gleichwertiger Wohnungen samt anteiligem Grund und Boden, ermittelt.

Zur Ermittlung **des Bodenwertes** sowie des Wertes des bestandfreien **KFZ-Stellplatzes** wird das **Vergleichswertverfahren** gem. § 4 LBG und unter Zuhilfenahme nach Stichtag, Art, Lage und Beschaffenheit geeigneter Vergleichsobjekte herangezogen.

3.2. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG und § 10 LBG)

Generelles

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

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

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

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand. Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist, soweit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

Anpassungen

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, ua nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

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

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

Stichtagsanpassung

Im ggst. Fall erfolgt die Stichtagsanpassung auf Basis der seitens des Immobilien-Preisspiegels der WKO publizierten Baugrundstückspreise. Die Immobilien-Durchschnittspreise bilden dabei das durchschnittliche Preisniveau bzw. den durchschnittlichen Wert von Immobilien in Österreich auf regionaler Ebene ab. Die Datengrundlage bilden die von Privathaushalten

getätigten Käufe von Häusern, Wohnungen und Grundstücken. Für Häuser und Wohnungen liegen Ergebnisse auf Bezirksebene, unterteilt in neun Größenkategorien, vor. Bei Grundstücken werden auch Gemeindedurchschnittspreise veröffentlicht. Zur Berechnung der Werte des Zieljahres werden auch die Transaktionen der vier Vorjahre berücksichtigt. Ein Regressionsmodell valorisiert die Preise der Vorjahre unter Berücksichtigung von Unterschieden in Wohnflächen, Grundflächen, Bauperioden und Lage der Objekte.

sonstige Anpassungen

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

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

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

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

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

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

Ausreißerprüfungen

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

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

3.3. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird gemäß folgendem Schema vorgegangen:

Ertragswertverfahren
Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten
= Liegenschaftsreinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Reinertrag der baulichen Anlagen
x Vervielfältiger **
= Ertragswert der baulichen Anlagen
+ Bodenwert
= Ertragswert der Liegenschaft

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

V Vervielfältiger; p Kapitalisierungszinssatz; n Restnutzungsdauer in Jahren

Rohrertrag

Sofern der Bewertungsgegenstand zum Stichtag noch längerfristig in Bestand gegeben ist, sind im Rahmen der Bewertung die tatsächlich erzielten Einnahmen auf ihre Marktangemessenheit zu prüfen und als Rohrertrag in Ansatz zu bringen. Ist der Bewertungsgegenstand bestandfrei oder wird er kurzfristig freigemacht (zB befristeter Mietvertrag mit kurzer Restlaufzeit, Kündigung absehbar), ist im Rahmen der Ertragswertermittlung ein (allenfalls fiktiv) nachhaltig erzielbarer Nettohauptidezins anzusetzen.

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

Bewirtschaftungskosten

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

Mietausfallswagnis

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

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

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

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

Instandhaltungskosten

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

Verwaltungskosten

Die einem Vermieter verbleibenden und nicht auf die Mieter überwälzbaren Verwaltungskosten umfassen vor allem die Kosten der Jahresabrechnung, des Bilanzabschlusses usw.

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

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

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

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

Quelle: „Sachverständige“, Heft 2/2026

Festzuhalten ist, dass der Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz ausschließlich ein Instrument der Liegenschaftsbewertung darstellt und für die Marktteilnehmer de facto nicht von Relevanz ist. Marktteilnehmer kalkulieren die mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt verbundenen Risiken und Potentiale in Form einer Ertragsrendite. Diese unterscheidet sich vom

Kapitalisierungs-/Liegenchaftszinssatz insofern, als dass die Rendite folgende der Ertragswertmethode innewohnende Vorgehensweisen nur implizit berücksichtigt:

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

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

Restnutzungsdauer

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

In der Bewertungsliteratur werden, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauern (Auszug) empfohlen:

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnungshäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

3.4. Sachwertverfahren (gem. § 6 LBG)

Generelles

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

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

Neubauwert

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

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

Baumängel und Bauschäden

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

Alterswertminderung

Errichtungsjahr (real/fiktiv)

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

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

Nutzungsdauer

Siehe die vorangehenden Ausführungen unter Pkt. 3.3.

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

Für die Ermittlung stehen unterschiedliche Berechnungsmethoden zur Verfügung.

Lineare Wertminderung

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

Die Formel lautet:

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

Progressive Wertminderung (Ross)

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

Die Formel lautet:

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

W = Wertminderung
A = Alter des Gebäudes
GND = Gesamtnutzungsdauer

Zustandswertminderung nach Heideck

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

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

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

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

Besondere wertbeeinflussende Umstände

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

Zu derartigen Umständen zählen beispielsweise:

- Verlorener Bauaufwand
Ein, der Bewertung methodisch zu unterstellende/präsumtive Käufer würde gegebenenfalls die Baulichkeiten, in Abweichung zu dem bewertungsrelevanten Bestand, nach seinen (geschmacklichen) Vorstellungen und nutzungstechnischen Anforderungen errichten. Insofern kann unter Umständen ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen marktseitig nicht in voller Höhe

abgegolten werden und dadurch „verloren“ gehen. Dies trifft insbesondere auf individuell gestaltete und exklusiv ausgestattete Objekte zu.

- **Unorganischer Aufbau (ungünstiger Grundriss)**
Insbesondere durch Einbeziehung historischer Bausubstanz und/oder Erweiterung der Baulichkeiten in mehreren Ausbaustufen, aber auch durch mangelnde/fehlerhafte Planung können unter Umständen ungünstige, die Funktionalität beeinträchtigende oder nicht zeitgemäße Grundrisslösungen entstehen.
- **Ungünstige Lageverhältnisse**
Grundsätzlich wirkt sich die Lage auf den Bodenwert der Liegenschaft aus. Fallweise kann darüber hinaus eine Diskrepanz zwischen der Qualität der Lage und Art, Umfang sowie Qualität der Baulichkeiten entstehen (z.B. luxuriös ausgestattetes Objekt in der Nähe eines Industriegebietes).
- **Denkmalschutz**
Die Unterschutzstellung eines Gebäudes ist unter Umständen mit Einschränkungen der Nutzung und (insb.) der Umgestaltung verbunden. Gegebenenfalls kann eine Unterschutzstellung vom Markt, trotz allfälliger Einschränkungen als positiv beurteilt werden (z.B. bei Luxusimmobilien) und sich werterhöhen auswirken.

4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung

Kriterium	Beurteilung
Lage der Liegenschaft für Wohnzwecke	Die ggst. Liegenschaft liegt im 12. Bezirk in der Katastralgemeinde Altmannsdorf. Die Erreichbarkeit ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Individualverkehr durchschnittlich-gut. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Umgebung vorhanden. Tlw. überdurchschnittliche Belästigung durch Schienenverkehrslärmimmissionen, jedoch nicht im Bereich des ggst. WE-Objektes. Die Lage der ggst. Liegenschaft kann für Wohnzwecke als ansprechend bezeichnet werden.
Liegenschaft und Gebäude	Die ggst. Liegenschaft EZ 1514 mit den GST 283/90 und 283/98 ist polygonal konfiguriert, in leichter Hanglage gelegen und weist gem. Grundbuch eine Fläche von insgesamt 6.832 m ² auf. Auf der Liegenschaft befindet sich eine zwischen 2004 und 2006 errichtete Wohnhausanlage. Diese besteht aus einer drei bis fünf geschoßigen Wohnhausanlage, die über 3 Stiegen erschlossen ist, sowie 22 Atrium- bzw. Reihenhäusern. Die gesamte Anlage verfügt über 3 Kellergeschoße, in denen sich die KFZ-Abstellplätze und Einlagerungsräume befinden. Aufzüge sind an den einzelnen Stiegen vorhanden, nicht jedoch bei den Atriumshäusern. Durchschnittliche-gute Ausstattung und insgesamt ordentlicher-guter Erhaltungszustand.
Lage im Gebäude C-Süd W 13	Beim ggst. WE-Objekt handelt es sich um ein Atriumhaus im Bereich der Thorvaldsengasse 40. Das Haus ist unterkellert und verfügt über zwei Geschoße über Niveau (EG und 1. OG). Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Keine überdurchschnittliche Lärmbelastung, durchschnittliche-gute Belichtung. Ansprechende Lage auf der Liegenschaft.
Größe/Konfiguration C-Süd W 13	Das ggst. WE-Objekt verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt rd. 116 m ² , die sich mit rd. 19 m ² auf das Kellergeschoß, mit rd. 53 m ² auf das Erdgeschoß und mit rd. 43 m ² auf das Obergeschoß aufteilt. Im Erdgeschoß gibt es einen Eigengarten mit rd. 16 m ² und im Obergeschoß eine Terrasse mit rd. 10 m ² (WE-Zubehör). Zusätzlich gibt es im nicht direkt zugänglichen Keller einen Einlagerungsraum mit rd. 3 m ² . Das ggst. WE-Objekt verfügt für ein Reihnhaus über eine durchschnittliche, familien-taugliche Größe und weist eine ansprechende-gute Konfiguration auf.
Ausstattung und Erhaltungszustand C-Süd W 13	Das ggst. WE-Objekt bzw. Atriumhaus befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Zustand und verfügt über eine ordentliche-gute Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.), die jedoch optisch tlw. veraltet ist. Die Heizung erfolgt über eine Fernwärmezentralheizung. Tlw. sind leichte Abnützungen an den Bodenbelägen ersichtlich.

Kriterium	Beurteilung
KFZ-Abstellplatz 67 KFZ-Abstellplatz 249	Die Garage befindet sich im 1., 2. und 3. Kellergeschoß, wobei sich der KFZ-Abstellplatz 67 im 2. und KFZ-Abstellplatz 249 im 1. Kellergeschoß befindet. Die Zufahrt ist direkt über die Thorvaldsengasse gegeben. Zugänge über die Stiegenhäuser sowie ein Aufzug sind ebenfalls vorhanden. Die Stellplätze verfügen über eine Fläche von 11,04 m ² , sind farblich markiert und nummeriert. Der KFZ-Abstellplatz 67 befindet sich direkt neben einer Säule und der KFZ-Abstellplatz 249 liegt direkt neben einer Mauer und ist die Decke schräg abgehängt. Durchschnittliche Garagenstellplätze. Die Größe entspricht nicht mehr der aktuellen Größenanforderung (12,50 m²). Leichte Einschränkung durch Säule bzw. abgehängte Decke.

4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert

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

Folgende Vergleichsobjekte (Kauftransaktionen) wurden für die Bodenwertermittlung der ggst. Liegenschaft herangezogen:

Vergleichsobjekte/Basisdaten										Plausib. Prüf.
PLZ	Straße	GB	EZ	GSt. Nr.	Stichtag	FläWi	Bau- klasse	Bauweise	Grundkosten- anteil	Ausreißer Prüfung I
1120	Tivoligasse	01305	1373	123/13 u.a.	08.11.2021	W	II	o, G	1 671,- €/m ²	nein
1120	Wienerbergstraße	01305	1455	.984	25.04.2022	GBGV	III	g, G	1 412,- €/m ²	nein
1120	Meidlinger Hauptstraße	01305	1081	188/5	03.07.2022	GBGV	IV	g, 17 m, G, Dg	1 492,- €/m ²	nein
1120	Schlöglgasse	01304	386	317/1, 317/2	13.07.2022	W	II	gk, G	1 977,- €/m ²	nein
1120	Hoffingergasse	01301	309	219/2, 219/6 u.a.	31.07.2022	W	I	g, G, Dg	1 800,- €/m ²	nein
1120	Haschkagasse	01305	1917	.67/16	29.08.2022	W	III	g, G	1 600,- €/m ²	nein
1120	Aichhorngasse	01303	32	372	04.11.2022	W	III	g, G	1 281,- €/m ²	nein
1120	Rosenhügelstraße	01304	489	51/11, 51/14	18.01.2023	W	I	g, 7,5 m, G	1 604,- €/m ²	nein
1120	Reschgasse	01305	301	.474	14.07.2023	GB	III	g, 13 m	1 742,- €/m ²	nein
1120	Breitenfurter Straße	01301	166	197/10	07.02.2024	GBGV	III	g	1 412,- €/m ²	nein
1120	Bonygasse	01305	340	.456	05.04.2024	W	III	g, 13 m, G	1 736,- €/m ²	nein
1120	Koflergasse	01305	2254	.1208	13.05.2024	GB	IV	g, 18 m, G	1 752,- €/m ²	nein
1120	Eichenstraße	01305	1247	.818	02.07.2024	GBGV	IV	g	1 705,- €/m ²	nein
1120	Wilhelmstraße	01305	522	.192	19.05.2025	W	III	g, G	1 452,- €/m ²	nein
1120	Pohlasse	01305	789	.807	04.06.2025	GB	III	g	1 548,- €/m ²	nein
1120	Am Schöpfwerk	01301	991	293/5, u.a.	15.01.2026	W	I	ogk, 7,5 m	1 421,- €/m ²	nein
1120	Hetzendorfer Straße	01034	492	114/2	19.01.2026	W	I	g, 5,5 m, G	1 464,- €/m ²	nein
Durchschnitt									1 592,- €/m²	

Die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten⁷ Grundkostenanteile (Durchschnitt über alle Geschoße) für vergleichbare Liegenschaften liegen zwischen rd. € 1.231,-/m² und rd. € 1.871,-/m². Der Durchschnitt liegt bei **rd. € 1.573,-/m²**.

⁷ Stichtagsunterschiede wurden auf Basis der Preisentwicklungen des Immobilien-Preisspiegels der WKO vorgenommen.

Vergleichsobjekte/Basisdaten					Korrekturen		Plausib. Prüf.	
PLZ	Straße	GB	EZ	Stichtag	Grundkosten-anteil	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte	Ausreißer Prüfung II
1120	Tivoligasse	01305	1373	08.11.2021	1 671,- €/m²	-12,58%	1 461,- €/m²	nein
1120	Wienerbergstraße	01305	1455	25.04.2022	1 412,- €/m²	-10,25%	1 267,- €/m²	nein
1120	Meidlinger Hauptstraße	01305	1081	03.07.2022	1 492,- €/m²	-7,75%	1 376,- €/m²	nein
1120	Schlöglgasse	01304	386	13.07.2022	1 977,- €/m²	-7,46%	1 830,- €/m²	nein
1120	Hoffingergasse	01301	309	31.07.2022	1 800,- €/m²	-4,42%	1 720,- €/m²	nein
1120	Haschkagasse	01305	1917	29.08.2022	1 600,- €/m²	-8,54%	1 463,- €/m²	nein
1120	Aichhorngasse	01303	32	04.11.2022	1 281,- €/m²	-3,93%	1 231,- €/m²	nein
1120	Rosenhügelstraße	01304	489	18.01.2023	1 604,- €/m²	-1,47%	1 580,- €/m²	nein
1120	Reschgasse	01305	301	14.07.2023	1 742,- €/m²	1,89%	1 775,- €/m²	nein
1120	Breitenfurter Straße	01301	166	07.02.2024	1 412,- €/m²	6,81%	1 508,- €/m²	nein
1120	Bonygasse	01305	340	05.04.2024	1 736,- €/m²	4,29%	1 811,- €/m²	nein
1120	Koflergasse	01305	2254	13.05.2024	1 752,- €/m²	6,78%	1 871,- €/m²	nein
1120	Eichenstraße	01305	1247	02.07.2024	1 705,- €/m²	6,75%	1 820,- €/m²	nein
1120	Wilhelmstraße	01305	522	19.05.2025	1 452,- €/m²	1,19%	1 469,- €/m²	nein
1120	Pohlstraße	01305	789	04.06.2025	1 548,- €/m²	3,55%	1 603,- €/m²	nein
1120	Am Schöpfwerk	01301	991	15.01.2026	1 421,- €/m²	2,71%	1 460,- €/m²	nein
1120	Hetzendorfer Straße	01034	492	19.01.2026	1 464,- €/m²	2,70%	1 503,- €/m²	nein
Durchschnitt					1 592,- €/m²		1 573,- €/m²	

Auf Basis gewichteten Fläche von insgesamt 111,75 m² ergibt sich für das ggst. WE-Objekt W 13 ein anteiliger Bodenwert von insgesamt € 175.777,-.

Anteiliger Bodenwert				
EZ	WE-Objekt	gew. Fläche	GKA Ø	Bodenwert
1415	B-LNr 195; 122/8741 Anteile; WE an C-Süd W 13	111,75 m²	1 573,- €/m²	175 777 €
Gesamt		111,75 m²		175 777 €

4.3. Ertragswertverfahren

4.3.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag

Mietzinsbildung/Anwendungsbereich - allgemein

Die ggst. Wohnung ist zum Stichtag auf Basis eines auf 5 Jahre befristeten Mietvertrages vermietet. Der aktuelle Nettomietzins beträgt lt. mieterseitiger Auskunft € 1.291,05 p.m. bzw. € 11,55/m² gew. Fläche und € 11,13/m² Nutzfläche (die Miete erscheint leicht underrented). Dies ergibt einen Jahresrohertrag iHv. rd. € 15.493,-.

Plausibilisierung

Folgende Angebote von vergleichbaren Wohnungen⁸ konnten im 12. Bezirk recherchiert werden:

Lage/Nähe	NFI	gew. Fläche	Anmerkungen	(Angebots-)Miete	(Angebots-)Miete €/m² p.m. NFI	(Angebots-)Miete €/m² p.m. gew. F ¹
12., Strohberggasse	112,36 m²	118,72 m²	Neubau, s.g. Zustand, 2. OG, 4 Zimmer, Loggia	€ 1 450,00 p.m.	€ 12,90 /m²	€ 12,21 /m²
12., Meidling	125,00 m²	125,00 m²	Neubau, s.g. Zustand, 4. OG, 5 Zimmer, Balkon	€ 2 190,00 p.m.	€ 17,52 /m²	€ 17,52 /m²
12., Nähe Bahnhof Meidling	80,00 m²	88,00 m²	Neubau, s.g. Zustand, 3. OG, 3 Zimmer, Loggia	€ 1 281,82 p.m.	€ 16,02 /m²	€ 14,57 /m²
12., Kollmayergasse	84,78 m²	87,91 m²	Neubau, Bj. 2018, neuwertig, 2. OG, 3 Zimmer, Balkon	€ 1 649,03 p.m.	€ 19,45 /m²	€ 18,76 /m²
12., Nähe Schloss Schönbrunn	70,82 m²	79,35 m²	Neubau, Bj. 2015, neuwertig, 3 Zimmer, 2 Terrassen	€ 1 736,71 p.m.	€ 24,52 /m²	€ 21,89 /m²
12., Nähe Haydnpark	72,84 m²	73,85 m²	Neubau, Bj. 2017, neuwertig, 4. OG, 3 Zimmer, Balkon	€ 1 114,40 p.m.	€ 15,30 /m²	€ 15,09 /m²

⁸ es werden keine Reihenhäuser in 1120 Wien zur Miete angeboten

Im Hinblick auf die Klauselentscheidung(en) des Jahres 2023ff wird, da es sich hierbei generell um Rechtsfragen handelt, im Rahmen der Bewertung davon ausgegangen, dass die bestehende Wertsicherungsvereinbarung nachhaltig und rechtlich auch durchsetzbar ist.

4.3.2. Bewirtschaftungskosten

Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, das auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich u.a. nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft, aber auch nach dem tatsächlich vorgeschriebenen Mietzins, etc. Im ggst. Fall ist das Mietausfallswagnis nach Ansicht des gef. SV iHv. **3,00 %** anzusetzen.

Instandhaltungskosten

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorisch durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen. Die Instandhaltungskosten werden in Höhe von rd. **€ 12,- /m² p.a.** in Ansatz gebracht.

4.3.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)⁹

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

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

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

Für die gegenständliche Liegenschaft wurde auf Basis der gegebenen Nutzungen, unter Berücksichtigung des möglichen/vorhandenen Entwicklungspotenzials der Zinssatz über einen Basiszinssatz und weitere Anpassungen/ Korrekturen abgeleitet. Eine Plausibilisierung des gewählten Liegenschaftszinssatzes ist u.a. mit Hilfe von veröffentlichten Richtwerten erfolgt¹⁰. Siehe hierzu auch die Empfehlungen des Hauptverbandes der allg. beeideten und gerichtlich

⁹ entspricht dem Liegenschaftszinssatz lt. ÖNORM B 1802-1

¹⁰ Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizieren Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weitere Fachliteratur sowie Vergleichstransaktionen.

zertifizierten Sachverständigen Österreichs unter Pkt. 3.3. Für die gegenständliche Wohnung wird ein Kapitalisierungszinssatz iHv. **3,25 %** in Ansatz gebracht

4.3.4. Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer (RND)

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise erwartete Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung: Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und –art sowie der Wartung und laufenden Instandhaltung des Gebäudes ab. Die gewöhnliche Nutzungsdauer beträgt für Gebäude dieser Art rd. 80 Jahre. Ausgehend vom Zeitpunkt der Errichtung, einer laufenden Instandhaltung und dem aktuellen Erhaltungszustand des Gebäudes kann von einer **Restnutzungsdauer von rd. 60 Jahren** ausgegangen werden.

Im ggst. Fall ist die RND für die Phase 1 jedoch mit der Befristung/Restlaufzeit des Mietvertrages beschränkt.

4.3.5. Vervielfältiger

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

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

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

4.4. Sachwertverfahren

4.4.1. Herstellungswert der Wohnung

Der Neubauwert inklusive USt. je m² Nutzfläche wird nach den ortsüblichen und angemessenen Herstellungskosten für Eigentumswohnungen dieser Art und Ausstattung ermittelt. Im Zuge der Ermittlung des Herstellungswertes der vorhandenen Baulichkeiten der ggst. Liegenschaft wird im ggst. Fall nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs vorgegangen, die dieser in Zusammenarbeit mit seinen Landesverbänden und dem SV-Büro Orlainsky/Steppan für den mehrgeschoßigen Wohnbau wie erarbeitet hat. → siehe Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, in „Der Sachverständige“, 03/2025 u.a.“.

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

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

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

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

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

SACHVERSTÄNDIGE

HEFT 2/

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten für den Stichtag ermitteln sich durch Interpolation der vorgegebenen Werte gem. den Empfehlungen für die unterschiedlichen Ausstattungskategorien. Unter Berücksichtigung der anteiligen Allgemeinflächen und Außenanlagen ergeben sich die Herstellungskosten iHv. **€ 4.000,-/m²**.

4.4.2. Bauschäden/Reparaturrückstau

Das ggst. WE-Objekt bzw. Atriumhaus befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Zustand und verfügt über eine ordentliche-gute Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.), die jedoch tlw. optisch veraltet ist. Die Heizung erfolgt über eine Fernwärmezentralheizung. Tlw. sind leichte Abnützungen an den Bodenbelägen ersichtlich. Darüberhinausgehende Baumängel und -schäden wurden im Rahmen der Befundaufnahme nicht festgestellt. Diese Umstände werden im Rahmen Zustandswertminderung (HEIDECK) berücksichtigt.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4.4.3. Alterswertminderung

Im ggst. Fall kommt die lineare Alterswertminderung zur Anwendung.

4.4.4. Zustandswertminderung (HEIDECK)

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

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

Die Zustandsnoten (ZN) werden wie folgt klassifiziert:

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

Auf Basis der vorangegangenen Ausführungen im Befund bzw. in der Beurteilung wird die Zustandsnote von 2,25 angesetzt.

4.4.5. Restnutzungsdauer

Für die Phase 2 ist die Differenz zwischen der RND der Wohnung und der Restlaufzeit des Mietvertrages (zum Stichtag) zu bilden.

4.5. Vergleichswertverfahren KFZ-Abstellplatz 67

Folgende zeitnahe Kauftransaktionen von Kfz-Abstellplätzen in der Umgebung der ggst. Liegenschaft sowie im 12. Bezirk (als Stellplätze in Tiefgaragen gelegen) wurden herangezogen:

KG	EZ	Adresse	Art	TZ	Stichtag	Größe	Kaufpreis	Angepasster Kaufpreis	KP/m²
01301	1514	12., Helene-Potetz-Weg 12, Top 169	TG	947/2023	17.03.2023	11,04 m²	20 000 €	20 000 €	€ 1 811,59 /m²
01301	1514	12., Helene-Potetz-Weg 3 Top 179	TG	1296/2023	21.04.2023	11,04 m²	18 700 €	18 700 €	€ 1 693,84 /m²
01301	1514	12., Helene-Potetz-Weg 3 Top 176	TG	1900/2023	10.07.2023	11,04 m²	18 700 €	18 700 €	€ 1 693,84 /m²
01301	1514	12., Helene-Potetz-Weg 12, Top 232	TG	245/2024	18.01.2024	11,04 m²	18 700 €	18 700 €	€ 1 693,84 /m²
01301	1514	12., Helene-Potetz-Weg 3 Top 164	TG	1623/2024	27.06.2024	11,04 m²	22 000 €	22 000 €	€ 1 992,75 /m²
01301	224	12., Kirchfeldgasse 38 Top 2	TG	802/2025	28.02.2025	14,00 m²	25 000 €	25 000 €	€ 1 785,71 /m²
01301	199	12., Breitenfurter Straße 73-77 Top 35	TG	974/2025	28.04.2025	12,50 m²	23 000 €	23 000 €	€ 1 840,00 /m²
01301	1514	12., Thorvaldsengasse 40, Top 90	TG	1044/2025	06.05.2025	11,04 m²	30 000 €	30 000 €	€ 2 717,39 /m²
01301	1514	12., Helene-Potetz-Weg 3 Top 127	TG	1664/2025	26.06.2025	11,04 m²	17 000 €	17 000 €	€ 1 539,86 /m²
01301	851	12., Sagedergasse 21A Top 86	TG	2234/2025	04.09.2025	13,46 m²	15 000 €	15 000 €	€ 1 114,41 /m²
01301	199	12., Breitenfurter Straße 77 Top 83	TG	294/2026	08.01.2026	12,50 m²	23 000 €	23 000 €	€ 1 840,00 /m²
01304	8	12., Hetzendorfer Straße 99 Top 42	TG	368/2026	16.02.2026	12,88 m²	25 000 €	25 000 €	€ 1 940,99 /m²
01301	851	12., Sagedergasse 21A Top 89	TG	757/2026	10.03.2026	13,46 m²	25 000 €	25 000 €	€ 1 857,36 /m²
Mittelwert								21 623 €	€ 1 809,35 /m²
Mittelwert gerundet								21 600 €	€ 1 810,00 /m²

Für die ggst. Garage ergibt sich daher zum Stichtag ein durchschnittlicher Vergleichswert von **rd. € 1.810,-/ m²**.

4.6. Ertragswertverfahren – KFZ-Abstellplatz 249 (unbefristet vermietet)

4.6.1. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert

Für die im UG (unter Niveau) befindlichen KFZ-Stellplätze wird im ggst. Fall kein anteiliger Bodenwert in Ansatz gebracht.

4.6.2. Mietzins/Jahresrohertrag

Der ggst. KFZ-Abstellplatz 249 ist aktuell zu einem Mietzins iHv. € 75,- vermietet. Dem gef. SV liegt keine Info vor, dass die BK gesondert bezahlt/verrechnet werden und ist auch keine Info bzgl. USt bekannt. Da auch nicht davon ausgegangen werden kann, dass ein Ersterher USt befreit ist, sind diese beiden Positionen vom Mietzins in Abzug zu bringen und verbleibt ein Nettomietzins iHv. € 43,96 → unterrendet. Dies ergibt einen Jahresrohertrag iHv. € 528,-.

Folgende (Miet-)Angebote von Garagenplätzen konnten im 12. Bezirk recherchiert werden:

Lage/Nähe	Anmerkungen	(Angebots-)Miete €/m ² p.m.
12., Hetzendorfer Straße	Garagenstellplatz	€ 70,00 p.m.
12., Koflergasse	Garagenstellplatz	€ 83,33 p.m.
12., Arndtstraße	Garagenstellplatz	€ 104,17 p.m.
12., Längenfeldgasse	Garagenstellplatz	€ 95,83 p.m.
12., Meidlinger Hauptstraße	Garagenstellplatz	€ 79,16 p.m.
12., Siebertgasse	Garagenstellplatz	€ 108,00 p.m.
12., Hilschergasse	Garagenstellplatz	€ 82,50 p.m.
12., Kollmayergasse	Garagenstellplatz	€ 108,33 p.m.

4.6.3. Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden in Höhe von rd. € 10,- /m² p.a. in Ansatz gebracht.

Mietausfallswagnis

Im ggst. Fall ist das Mietausfallswagnis nach Ansicht des gef. SV mit 1,00 % anzusetzen.

4.6.4. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)¹¹

Der Kapitalisierungszinssatz wird unter Berücksichtigung der tatsächlich vorgeschriebenen & erzielten Miete und unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen → siehe hierzu die Ausführungen unter Pkt 1.2.1. Bestandsituation, S. 6 in Ansatz gebracht → im ggst. Fall 1,00 %. Bezüglich des Vervielfältigers wird auf die vorangehenden Ausführungen verwiesen.

¹¹ entspricht dem Liegenschaftszinssatz lt. ÖNORM B 1802-1

Baumängel & Bauschäden

Im Rahmen der Befundaufnahme wurden keine sichtbaren Baumängel/Bauschäden vorgefunden.

4.7. Rechte und Lasten**A2-Blatt:**

```
***** A2 *****
1 a 2336/2004 Eröffnung der Einlage für Gst 283/90 und 283/98 aus EZ 206
2 a 2336/2004 Bauplatz (auf) Gst 283/90 (Bauplatz C)
3 a 2336/2004 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gemäß Punkt 1.)
   Bescheid 2004-04-20 und zur Übergabe hinsichtlich Gst 283/90
   b 2336/2004 Verpflichtung zur Einhaltung der Verpflichtung laut § 53 Abs
     1 BO gemäß Punkt 2.) Bescheid 2004-04-20 hinsichtlich Gst 283/90
   c 2336/2004 Verpflichtung zur Duldung des Durchganges und der Durchfahrt
     gemäß Punkt 3.) Bescheid 2004-04-20 hinsichtlich Gst 283/98
   d 2336/2004 Baubeschränkung gemäß Punkt 4.) Bescheid 2004-04-20
     hinsichtlich Gst 283/90
4 a 234/2009 RECHT der Mitbenutzung des Durchganges auf Gst 282/5 für
   Gst 283/90
   b 234/2009 RECHT der Mitbenutzung der Durchgänge sowie der Errichtung und
     Instandhaltung eines Wegweisers für das gesamte Kabelwerk-Areal auf
     Gst 283/91 für Gst 283/90
   c 234/2009 RECHT der Mitbenutzung des Durchganges sowie der Mitbenutzung
     der Fahrradwerkstatt auf Gst 283/96 für Gst 283/90
   d 234/2009 RECHT der Mitbenutzung des Durchganges auf Gst 233/115 für
     Gst 283/90
   e 234/2009 RECHT der Mitbenutzung des Schwimmbades am Dach samt
     Zugängen (Stiegenaufgang) auf Gst 233/114 für Gst 283/90
5 a 696/2009 RECHT der Mitbenutzung der Gebäudeleittechnik (GLT) auf
   Gst 233/115 für Gst 283/90
   b 696/2009 RECHT der Mitbenutzung der Gebäudeleittechnik (GLT), des
     Feuermauerdurchbruches im Garagenbereich, des Fahrrechtes im
     Garagenbereich, der Mitbenutzung der Stiegenhäuser und des
     Garagenbereiches als Garagenzugänge bzw. Fluchtwege sowie der
     Mitbenutzung der Lüftung, der CO-Anlage, der Garagenbeleuchtung und
     der Brandmeldeanlage auf Gst 283/91 für Gst 283/90
```

A2-LNR 1: Eröffnung der Einlage für GST 283/90 und 283/98 aus EZ 206

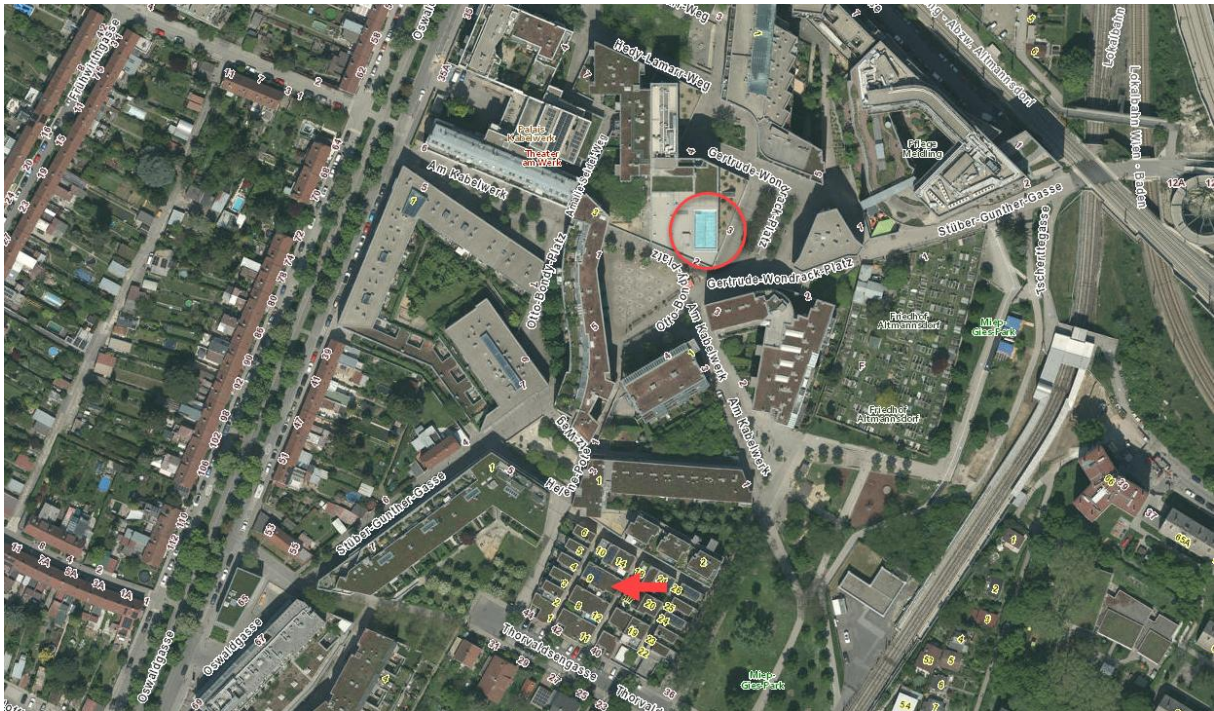
Die ggst. Eintragung wurde bereits im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt und ist daher nicht (mehr) bewertungsrelevant.

A2-LNR 2: Bauplatz auf GST 283/90

Die Bauplatzeigenschaft wurde bereits im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt → nicht (mehr) bewertungsrelevant.

A2-LNR 3a-d: Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage, - zur Einhaltung der Verpflichtung lt. § 53 Abs 1 BO, - zur Duldung des Durchgangs und der Durchfahrt sowie Baubeschränkung gem. Pkt. 4.) Bescheid vom 20.04.2004. Der ggst. Gehsteig wurde mit Bescheid vom 03.10.2010 in die Erhaltung durch die Stadt Wien übernommen. Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert der ggst. WE-Objekte → nicht (mehr) bewertungsrelevant.

A2-LNR 4a-d: Recht der Mitbenutzung (Durchgänge, Fahrradwerkstatt, Schwimmbad auf GST 233/114 für GST 283/90 → siehe nachfolgende Karte, etc.). Die ggst. Eintragungen stellen grundlegende Rechte für die ggst. Liegenschaft dar und sind im Wert der WE-Objekte, sofern relevant, implizit berücksichtigt → nicht (mehr) bewertungsrelevant.



A2-LNR 5a-b: Recht der Mitbenützung der Gebäudeleittechnik

Die ggst. Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert der ggst. WE-Objekte und sind daher nicht bewertungsrelevant.

C-Blatt:

```
***** C *****
3   auf Anteil B-LNR 2 3 5 bis 15 20 21 22 26 27 30 31 34 35 37
    42 bis 45 48 51 bis 54 62 63 67 bis 70 74 79 80 86
    87 90 bis 95 193 195 bis 204 467 510
a 1562/2005 Schuldschein 2005-01-12
   PFANDRECHT EUR 2.776.230,--
   samt 0,5 % Z halbjährlich im Nachhinein, 6 % VuZZ,
   NGS EUR 1.110.492,-- für Land Wien
c 382/2014 Löschung hinsichtlich Teilbetrag EUR 2.550.387,--,
   sowie NGS hinsichtlich Teilbetrag EUR 1.020.155,--
   JEDOCH NUR bezüglich Anteile B-LNR 196 bis B-LNR 204
d 877/2025 Hypothekarklage (69 Cg 71/f - LG für ZRS Wien)
   hins B-LNR 195
e 1529/2025 weitere Eintragung im Range des Pfandrechtes CLNr.
   3a siehe CLNr. 133a (14 E 92/25i)
4   auf Anteil B-LNR 2 3 5 bis 15 20 21 22 26 27 30 31 34 35 37
    42 bis 45 48 51 bis 54 62 63 67 bis 70 74 79 80 86
    87 90 bis 95 193 195 bis 204 467 510
a 1562/2005
   VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 6 Absatz 4 WWFG 1989
   zugunsten Land Wien
18 a 234/2009 21491/2012
    DIENSTBARKEIT der Duldung der Mitbenützung der Durchgänge
    sowie der Zufahrt für Einsatz- und Müllfahrzeuge
    hinsichtlich Gst 283/90 im Sinne und Umfang Punkt II.
    Servitutsvertrag 2008-12-30 für Gst 282/5 283/91 283/96
    233/111 233/112 283/51 283/100 233/114 233/115 233/123
    233/2 283/52 233/116 233/117 233/118 233/124 233/121
    233/130
```

- 20 a 463/2009 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 nach Punkt IV. Wohnungseigentumsvertrag
2008-01-28
- 21 a 696/2009
DIENSTBARKEIT der Duldung des Feuermauerdurchbruches im
Garagenbereich, des Fahrrechtes im Garagenbereich, der
Mitbenutzung der Stiegenhäuser und des Garagenbereiches als
Garagenzugänge bzw. Fluchtwege, der Mitbenutzung der
Lüftung, der CO-Anlage, der Garagenbeleuchtung und der
Brandmeldeanlage sowie der Mitbenutzung der
Telekabelleitung hinsichtlich Gst 283/90 im Sinne und
Umfang Punkt II. Servitutsvertrag 2009-03-05 für Gst 283/91
- 71 a 1048/2011 Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gemäß Sachbeschluss vom 18.03.2011
(36 Msch 6/10b-6)
- 117 auf Anteil B-LNR 195 241 408
a 1861/2022 Pfandurkunde 2022-07-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 480.000,--
für Raiffeisenbank Region Wörthersee eG (FN 118767h)
- 128 auf Anteil B-LNR 195 241 408
a 156/2025 (Entscheidendes Gericht BG Klagenfurt - 431/2025)
Bewilligung 2025-02-13
PFANDRECHT vollstr EUR 47.040,00
13,08 % Z aus EUR 77.040,00 ab 2024-03-12 bis 2024-09-17
13,08 % Z aus EUR 57.040,00 ab 2024-09-18 bis 2024-09-22
13,08 % Z aus EUR 47.040,00 ab 2024-09-23 bis 2024-12-31
11,73 % Z aus EUR 47.040,00 ab 2024-01-01

Kosten EUR 2.143,86
für D & P Immobilienmanagement GmbH (FN 544340a)
(11E 449/25z)
b 156/2025 (Entscheidendes Gericht BG Klagenfurt - 431/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 885 KG 72198 Welzenegg C-LNR 16
EZ 1514 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 128
EZ 434 KG 01302 Fünfhaus C-LNR 116
- 132 auf Anteil B-LNR 195 408
a 1117/2025 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 2280/2025)
Darlehensvereinbarung und Pfandbestellungsurkunde
2024-05-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für Jun Liu geb 1983-01-15
b 1117/2025 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 2280/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1514 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 132
EZ 434 KG 01302 Fünfhaus C-LNR 118
- 133 auf Anteil B-LNR 195
a 1529/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 15.719,91
samt 6 % Z aus EUR 15.719,91 seit 2024-10-18
Kosten EUR 2.148,80 samt 4 % Z p.a. seit 2025-04-17, Kosten
EUR 454,59 für Stadt Wien (MDR-525474-2016) - (14 E 92/25i)
im Range des Pfandrechtes CLNr. 3a
- 134 auf Anteil B-LNR 195 241 408
a 7289/2025
PFANDRECHT vollstr. EUR 3.557,92
13,08 % Z aus ERU 1.548,97 ab 2024-11-14 bis 2024-12-31,
11,73 % Z aus EUR 1.548,97 ab 2025-01-01 bis 2025-06-30,
10,73 % Z aus EUR 1.548,97 ab 2025-07-01, 13,08 % Z aus EUR
1.394,42 ab 2024-12-14 bis 2024-12-31, 11,73 % Z aus EUR
1.394,42 ab 2025-01-01 bis 2025-06-30, 10,73 % Z aus EUR
1.394,42 ab 2025-07-01, 11,73 % Z aus EUR 614,53 ab
2025-01-14 bis 2025-06-30, 10,73 % Z aus EUR 614,53 ab
2025-07-01, 11,73 % Z aus EUR 40,-- ab 2025-01-18 bis
2025-06-30, 10,73 % Z aus EUR 40,-- ab 2025-07-01, Kosten

PFANDRECHT vollstr EUR 152,20
 samt 4 % Z ab 2024-11-14,
 Kosten EUR 139,30 samt 4 % Z seit 2025-12-04
 Kosten aus früheren Exekutionsverfahren EUR 177,67
 Antragskosten EUR 178,17
 für Harald Weidhofer geb 1953-07-20
 (19 E 525/26d - BG Meidling)
 b 385/2026 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 1514 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 139
 EZ 434 KG 01302 Fünfhaus C-LNR 124
 EZ 885 KG 72198 Welzenegg C-LNR 22
 140 auf Anteil B-LNR 195 241 408
 a 687/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 20.525,68
 4 % Zinsen seit 08.07.2025, Kosten EUR 1.274,80
 Antragskosten EUR 1.032,80 für
 Wagner & Wagner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 565548p)
 (14 E 54/26b - Beitritt zu 14 E 92/25i hins B-LNR 195,
 Beitritt zu 14 E 56/26x hins B-LNR 241 408)
 141 auf Anteil B-LNR 195 241 408
 a 688/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 33.032,77
 samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2026-03-23 für
 D & P Immobilienmanagement GmbH (FN 544340a)
 (14 E 55/26z - Beitritt zu 14 E 92/25i hins B-LNR 195,
 Beitritt zu 14 E 56/26x hins B-LNR 241 408)
 b 688/2026
 PFANDRECHT - siehe C-LNR 128

CLNR 3, 117, 128, 132 und 134: Pfandrechte

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung geldwerter Rechte und Lasten → die ggst. Pfandrechte sind nicht bewertungsrelevant.

CLNR 4: Veräußerungsverbot gem. § 6 Absatz 4 WWFG 1989

Bei geförderten Wohnungen ist, solange die Förderung läuft, ein Verkauf nur mit Zustimmung der jeweiligen Förderungsstelle des Bundeslandes möglich. Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. Konkrete Prämissen erwähnt, entfällt auf die ggst. Wohnung per 15.06.2026 ein offener Betrag iHv. € 23.430,91 (ursprünglicher Förderungsbetrag € 45.184,78). Seitens des gef. SV wurde nach Bekanntgabe eine Kostenwarnung von zusätzlich € 5.500,- ausgesprochen, weshalb sich die vorangehende Forderung um diesen Betrag erhöhen dürfte. Der Förderungsbeitrag ändert sich durch Zeitablauf nicht und ist nicht zurückzubezahlen, sofern das geförderte Objekt auf Förderungsdauer förderungskonform verwendet wird. Aufgrund des Bekanntwerdens der Zwangsversteigerung wird der an sich nichtrückzahlbare Beitrag jedoch fällig gestellt und rückgefordert. Es wird daher unterstellt, dass die Förderungsstelle die Zustimmung zur Zwangsversteigerung gibt und die Forderungen im Rahmen der Meistbotsverteilung getilgt werden.

CLNR 18: Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenutzung der Durchgänge

Die ggst. Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der ggst. WE-Objekte und sind daher nicht bewertungsrelevant.

CLNR 20: Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen

Gem. Punkt IV. des Wohnungseigentumsvertrages vom 28.01.2008 sind die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten im Verhältnis der Nutzwerte aufzuteilen. Die ggst. Eintragung ist nicht bewertungsrelevant.

CLNR 21: Dienstbarkeit der Duldung des Feuermauerdurchbruches

Die ggst. Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der ggst. WE-Objekte und sind daher nicht bewertungsrelevant.

CLNR 133, 140 und 141: Einleitung des Versteigerungsverfahrens

Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens → die ggst. Eintragung ist nicht bewertungsrelevant

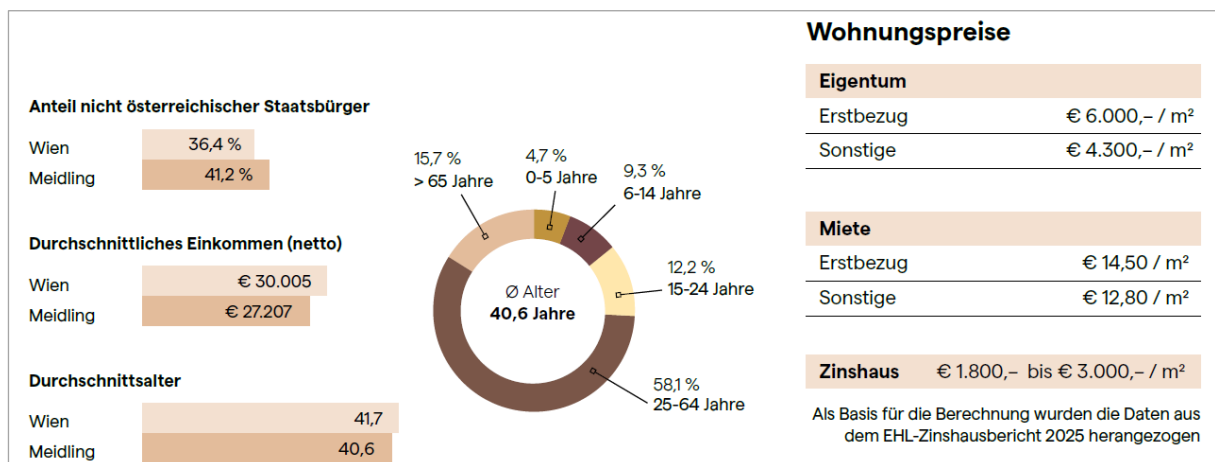
Außerbücherliche Rechte und Lasten:

- Bestandverhältnisse (Wohnung befristet vermietet und KFZ-Stellplatz 249 unbefristet vermietet)
- Lt. Auskunft der MA6 Magistrat der Stadt Wien Referat Zahlungsverkehr und KundInnenservice bestehen per 27.04.2026 keine außerbücherlichen Abgabenrückstände

4.8. Marktanpassung

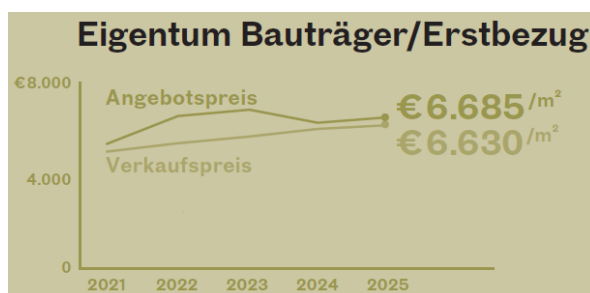
Marktsituation -Marktberichte

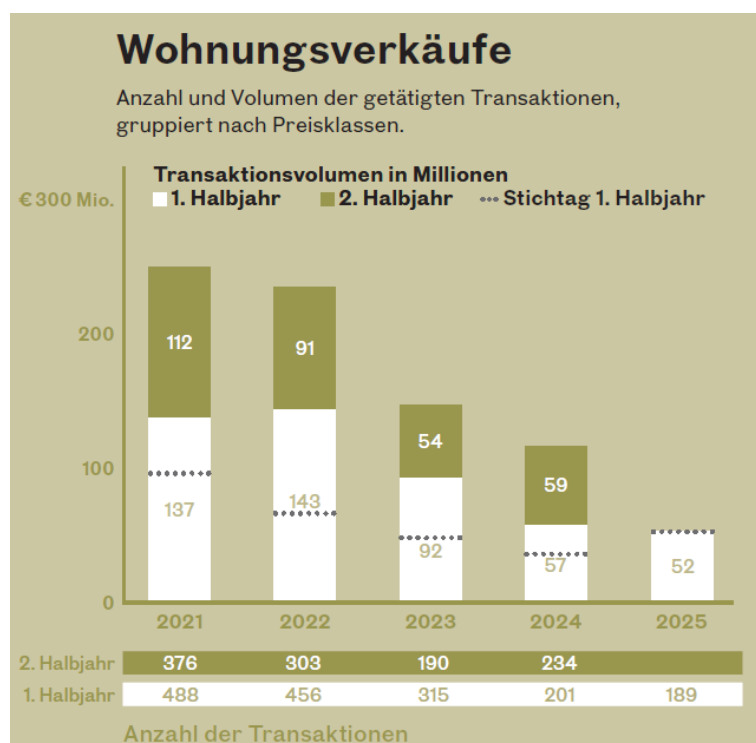
(Eigentums-)Wohnungen waren bis 2022 in Wien stark nachgefragt. Lt. dem Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht 2026 (EHL) bewegen sich die Preise für Erstbezugswohnungen im 12. Bezirkes bei rd. € 6.000,- /m² und bei rd. € 4.300,-/m² für Gebrauchtwohnungen.



Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, Ausgabe 2026, EHL

Gemäß dem Wiener Wohnmarktbericht Herbst 2025 (Otto Immobilien) liegen die Angebotspreise für Bestandswohnungen im 12. Bezirk bei € 4.270,- /m² und die Transaktionspreise bei € 3.887,- /m². Für Neubau- bzw. Erstbezugswohnungen liegen die Angebotspreise bei rd. € 6.685,- /m² und die Transaktionspreise bei € 6.630,- /m². Anzumerken ist, dass die Transaktionszahlen im Jahr 2025 gegenüber den Perioden vor 2024 stark zurückgegangen sind und sich nun auf dem niedrigen Niveau von 2024 eingependelt haben.





Quelle: Wiener Wohnungsmarktbericht, Ausgabe Herbst 2025, Otto Immobilien

Marktsituation (Angebot/Nachfrage)

Der 12. Bezirk ist bei Wohnungssuchenden durchschnittlich-sehr beliebt. Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung stehen auf den verschiedenen Internet-Plattformen im 12. Bezirk rd. 700 Wohnungen (inkl. Mehrfachnennungen) zum Verkauf, davon rd. 120 Wohnungen mit einer Größe von rd. 90 m² bis rd. 120 m². Nachfolgend ein Auszug vergleichbarer Angebote aus der Umgebung:

Lage/Nähe	NFI	gew. Fläche	Anmerkungen	(Angebots-)Preis/ Verkehrswert Gesamt	(Angebots-)Preis/ Verkehrswert €/m ² NFI	(Angebots-)Preis/ Verkehrswert €/m ² gew. Fl.
12., Nähe Altmannsdorfer Straße	93,47 m ²	103,75 m ²	Bj. 2017, neuwertig, 2. OG, 3 Zimmer, Loggia	€ 479 000,00	€ 5 125,- /m ²	€ 4 617,- /m ²
12., Nähe Breitenfurter Straße	93,20 m ²	117,98 m ²	Bj. 2016, neuwertig, EG, 3 Zimmer, Loggia, Garten	€ 549 000,00	€ 5 891,- /m ²	€ 4 653,- /m ²
12., Sagedergasse	93,00 m ²	117,77 m ²	Neubau, s.g. Zustand, EG, 3 Zimmer, Loggia, Garten	€ 580 000,00	€ 6 237,- /m ²	€ 4 925,- /m ²
12., Bonygasse	82,78 m ²	82,78 m ²	Neubau, s.g. Zustand, 1.OG/2. OG, 3 Zimmer	€ 439 000,00	€ 5 303,- /m ²	€ 5 303,- /m ²
12., Nähe Hetzendorfer Straße	81,74 m ²	92,02 m ²	Neubau, s.g. Zustand, 2. OG, 3 Zimmer, Loggia	€ 499 000,00	€ 6 105,- /m ²	€ 5 423,- /m ²

Transaktionen auf der ggst. Liegenschaft und in der Umgebung

Folgende Kauftransaktionen von Neubauwohnungen konnten auf der ggst. Liegenschaft (farblich markiert) und in der Umgebung der ggst. Liegenschaft bzw. im 12. Bezirk seit 2023 recherchiert werden:

Vergleichsobjekte/Basisdaten								
GB	EZ	Adresse	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	gew. Fläche	Kaufpreis (exkl. Zubehör)	Kaufpreis/m ²
01301	1514	Helene-Potetz-Weg 3 Stg 1 W 2.06	17.03.2023	2./3. OG	97,38 m ²	108,74 m ²	469 000 €	4 313,- €/m ²
01301	1515	Otto-Bondy-Platz 5 Stg 2 Top 7.04	30.06.2023	7. OG	75,45 m ²	88,10 m ²	450 000 €	5 108,- €/m ²
01301	1683	Gertrude-Wondrack-Platz 5 Stg 1 Top 8.09	29.09.2023	7. OG	116,64 m ²	120,37 m ²	530 000 €	4 403,- €/m ²
01301	1514	Helene-Potetz-Weg 3 Stg 1 W 2.08	14.12.2023	2./3. OG	97,25 m ²	108,63 m ²	530 000 €	4 879,- €/m ²
01301	885	Sonnergasse 4 Stg 2 Top 21	05.06.2024	2. OG	96,45 m ²	96,98 m ²	540 000 €	5 568,- €/m ²
01301	1514	Helene-Potetz-Weg 3 Stg 1 Top 0.02	27.06.2024	EG	97,28 m ²	112,41 m ²	468 000 €	4 163,- €/m ²
01301	2232	Helene-Potetz-Weg 7 Stg 2 Top 8.06	16.12.2024	k.A.	115,57 m ²	126,21 m ²	580 000 €	4 596,- €/m ²
01301	1515	Otto-Bondy-Platz 1 Stg 3 Top 6.04	18.02.2025	6. OG	71,44 m ²	85,47 m ²	405 000 €	4 739,- €/m ²
01301	1514	Thorvaldsengasse 40 C-Süd W 14	06.05.2025	KG/EG/OG	96,79 m ²	110,89 m ²	495 100 €	4 465,- €/m ²
01301	1683	Gertrude-Wondrack-Platz 5 Stg 1 Top 5.10	07.08.2025	5. OG	61,09 m ²	72,97 m ²	299 900 €	4 110,- €/m ²
01301	1514	Thorvaldsengasse 38 Stg C Top 18	22.08.2025	KG - 2. OG	118,56 m ²	132,01 m ²	670 000 €	5 076,- €/m ²
01301	2232	Helene-Potetz-Weg 7 Stg 2 Top 5	12.01.2026	EG	96,88 m ²	115,58 m ²	590 000 €	5 105,- €/m ²
Durchschnitt								4 710,- €/m²

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Allg. Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)

Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt. Im April 2025 wurde der Leitzins auf 2,40 % und zuletzt per Juni 2025 auf 2,15% gesenkt. Per Juni 2026 wurde der Leitzinssatz wieder auf 2,40 % angehoben.

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

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

Eine Marktanpassung ist nach Ansicht des gef. SV nicht notwendig.

5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT

5.1. Verkehrswert der BLNR 195 (C-Süd W 13)

Ertragswertverfahren - Phase I				
Nettomiete p.m.	gew. Fl.: 111,75 m²	€ 11,55 /m²	€	1 291
Jahresrohertrag			€	15 493
- Bewirtschaftungskosten	Inst. € 12,-/ m²	MAW 3,00%	-€	1 806
= Liegenschaftsreinertrag			€	13 687
- Verzinsung Bodenwert	€ 175 777	3,25%	-€	5 713
= Reinertrag der baulichen Anlagen			€	7 974
x Vervielfältiger	RestND 0,67 J.	3,25%		0,6491
= Gebäudeertragswert			€	5 176
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			€	-
= Ergebnis Ertragswertverfahren Phase I			€	5 176
Sachwertverfahren - Phase II				
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	gew. Fl.: 111,75 m²	€ 4 000 /m²	€	446 986
= ungekürzter Herstellungswert			€	446 986
- Baumängel und -schäden			€	-
= gekürzter Herstellungswert			€	446 986
- Alterswertminderung	Linear	RestND 59,33 J.	-€	111 747
= Zwischenwert			€	335 239
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 2,25	0,0478	-€	16 024
= Gebäudesachwert			€	319 215
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände			€	-
= Ergebnis Sachwertverfahren Phase II			€	319 215
Phasenberechnung				
Ergebnis - Ertragswertverfahren - Phase I			€	5 176
Ergebnis - Sachwertverfahren - Phase II			€	319 215
Diskontierungsfaktor für Phase II	3,25%	RestLZ 0,67 J.		0,9789
Phase II diskontiert			€	312 479
Zwischensumme			€	317 655
+ Bodenwert			€	175 777
Ergebnis Phasenberechnung gesamt			€	493 432
+/- Rechte und Lasten (Abgaben- und Förderungsrückstände)				
= Zwischenwert			€	493 432
+/- Marktanpassung		0,00%	€	-
Verkehrswert			€	493 432
Verkehrswert gerundet			€	493 000

Der **Verkehrswert** der BLNR 195, 122/8741 Anteile, verbunden mit WE an C-Süd W 13, auf der Liegenschaft GB 01301 Altmannsdorf, EZ 1514, an der Adresse 1120 Wien, Thorvaldsengasse 40 und div. Identadressen, beträgt zum Stichtag

rd. € 493.000,-.

5.2. Verkehrswert der BLNR 241 (KFZ-Abstellplatz 67)

Vergleichswertverfahren KFZ-Abstellplatz 67			
Objekt	Nutzfläche	Vergleichswert	
KFZ-Stellplatz 67	11,04 m²	1 809,- €/m²	19 975 €
Summe			19 975 €
+/- Rechte und Lasten			- €
= Verkehrswert			19 975 €
= Verkehrswert gerundet			20 000 €

Der **Verkehrswert** der BLNR 241, 5/8741 Anteile, verbunden mit WE an KFZ-Abstellplatz 67, auf der Liegenschaft GB 01301 Altmannsdorf, EZ 1514, an der Adresse 1120 Wien, Thorvaldsengasse 34 und div. Identadressen, beträgt zum Stichtag

rd. € 20.000,-.

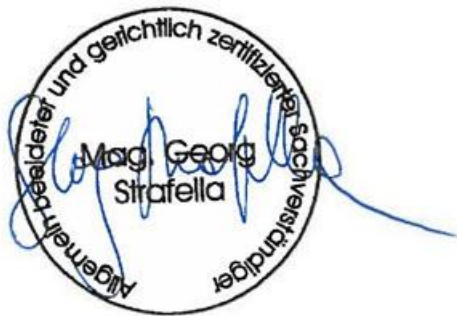
5.3. Verkehrswert der BLNR 408 (KFZ-Abstellplatz 249)

Ertragswertverfahren KFZ-Abstellplatz 249			
Nettomiete p.m.	11,04 m ²	3,98 €/m ²	43,96 € p.m.
Jahresrohertrag			528 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 10,- €/m ²	MAW 1,00%	- 116 €
= Liegenschaftsreinertrag			412 €
- Verzinsung Bodenwert			- €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			412 €
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	1,00%	44,9550
= Gebäudeertragswert			18 514 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			- €
= Wert des Gebäudes			18 514 €
+ Bodenwert	11,04 m ²	0 €/m ²	- €
Ertragswert			18 514 €
+/- Rechte und Lasten			- €
= Zwischenwert			18 514 €
+/- Marktanpassung			- €
Verkehrswert			18 514 €
Verkehrswert gerundet			19 000 €

Der **Verkehrswert** der BLNR 408, 4/8741 Anteile, verbunden mit WE an KFZ-Abstellplatz 249, auf der Liegenschaft GB 01301 Altmannsdorf, EZ 1514, an der Adresse 1120 Wien, Thorvaldsengasse 34 und div. Identadressen, beträgt zum Stichtag

rd. € 19.000,-.

Wien, am 14.08.2026



Mag. Georg Strafella
Immobiliensachverständiger,
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01301 Altmannsdorf
BEZIRKSGERICHT Meidling

EINLAGEZAHL 1514

Letzte TZ 2053/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 2180/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
283/90	G GST-Fläche	* 6501	
	Bauf.(10)	3242	
	Gärten(10)	2903	
	Sonst(10)	356	Helene-Potetz-Weg 3
			Am Kabelwerk 1
			Thorvaldsengasse 38
			Thorvaldsengasse 40
			Thorvaldsengasse 34
			Thorvaldsengasse 36
			Thorvaldsengasse 42
			Thorvaldsengasse 44
			Thorvaldsengasse 32
283/98	G Sonst(10)	* 331	
	GESAMTFLÄCHE	6832	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 1 a 2336/2004 Eröffnung der Einlage für Gst 283/90 und 283/98 aus EZ 206
- 2 a 2336/2004 Bauplatz (auf) Gst 283/90 (Bauplatz C)
- 3 a 2336/2004 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gemäß Punkt 1.)
Bescheid 2004-04-20 und zur Übergabe hinsichtlich Gst 283/90
- b 2336/2004 Verpflichtung zur Einhaltung der Verpflichtung laut § 53 Abs
1 BO gemäß Punkt 2.) Bescheid 2004-04-20 hinsichtlich Gst 283/90
- c 2336/2004 Verpflichtung zur Duldung des Durchganges und der Durchfahrt
gemäß Punkt 3.) Bescheid 2004-04-20 hinsichtlich Gst 283/98
- d 2336/2004 Baubeschränkung gemäß Punkt 4.) Bescheid 2004-04-20
hinsichtlich Gst 283/90
- 4 a 234/2009 RECHT der Mitbenutzung des Durchganges auf Gst 282/5 für
Gst 283/90
- b 234/2009 RECHT der Mitbenutzung der Durchgänge sowie der Errichtung und
Instandhaltung eines Wegweisers für das gesamte Kabelwerk-Areal auf
Gst 283/91 für Gst 283/90
- c 234/2009 RECHT der Mitbenutzung des Durchganges sowie der Mitbenutzung
der Fahrradwerkstatt auf Gst 283/96 für Gst 283/90
- d 234/2009 RECHT der Mitbenutzung des Durchganges auf Gst 233/115 für
Gst 283/90

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- e 234/2009 RECHT der Mitbenutzung des Schwimmbades am Dach samt Zugängen(Stiegenaufgang) auf Gst 233/114 für Gst 283/90
- 5 a 696/2009 RECHT der Mitbenutzung der Gebäudeleittechnik (GLT) auf Gst 233/115 für Gst 283/90
- b 696/2009 RECHT der Mitbenutzung der Gebäudeleittechnik (GLT), des Feuermuerdurchbruches im Garagenbereich, des Fahrrechtes im Garagenbereich, der Mitbenutzung der Stiegenhäuser und des Garagenbereiches als Garagenzugänge bzw. Fluchtwege sowie der Mitbenutzung der Lüftung, der CO-Anlage, der Garagenbeleuchtung und der Brandmeldeanlage auf Gst 283/91 für Gst 283/90
- ***** B *****
- 195 ANTEIL: 122/8741
Jiongjun Qiu
GEB: 1979-10-13 ADR: Thorvaldsengasse 40/C/13, Wien 1120
c 1562/2005 Veräußerungsverbot
g 463/2009 Wohnungseigentum an C-Süd W 13
i 3373/2009 IM RANG 881/2009 Kaufvertrag 2007-01-30, Urkunde 2008-01-18 Eigentumsrecht
- 240 ANTEIL: 5/8741
"kabelwerk" bauträger gmbh (FN 224428t)
ADR: Helene-Potetz-Weg 7, Wien 1120
a 2861/2002 IM RANG 2282/2002 Kaufvertrag 2002-09-19 Eigentumsrecht
b 2336/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 206
c 463/2009 Teilung des Anteils
d 463/2009 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 66
h 1969/2017 Änderung Firmenname
- 408 ANTEIL: 4/8741
Jiongjun Qiu
GEB: 1979-10-13 ADR: Thorvaldsengasse 40/C/13, Wien 1120
d 463/2009 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 249
g 2475/2010 IM RANG 535/2010 Kaufvertrag 2009-07-13 Eigentumsrecht
- ***** C *****
- 3 auf Anteil B-LNR 2 3 5 bis 15 20 21 22 26 27 30 31 34 35 37
42 bis 45 48 51 bis 54 62 63 67 bis 70 74 79 80 86
87 90 bis 95 193 195 bis 204 467 510
- a 1562/2005 Schuldschein 2005-01-12
PFANDRECHT EUR 2.776.230,--
samt 0,5 % Z halbjährlich im Nachhinein, 6 % VuZZ,
NGS EUR 1.110.492,-- für Land Wien
- c 382/2014 Löschung hinsichtlich Teilbetrag EUR 2.550.387,--,
sowie NGS hinsichtlich Teilbetrag EUR 1.020.155,--
JEDOCH NUR bezüglich Anteile B-LNR 196 bis B-LNR 204
- d 877/2025 Hypothekarklage (69 Cg 71/f - LG für ZRS Wien)
hins B-LNR 195
- e 1529/2025 weitere Eintragung im Range des Pfandrechtes CLNr.
3a siehe CLNr. 133a (14 E 92/25i)
- 4 auf Anteil B-LNR 2 3 5 bis 15 20 21 22 26 27 30 31 34 35 37
42 bis 45 48 51 bis 54 62 63 67 bis 70 74 79 80 86
87 90 bis 95 193 195 bis 204 467 510
- a 1562/2005
VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 6 Absatz 4 WWFG 1989
zugunsten Land Wien
- 18 a 234/2009 21491/2012
DIENSTBARKEIT der Duldung der Mitbenutzung der Durchgänge
sowie der Zufahrt für Einsatz- und Müllfahrzeuge
hinsichtlich Gst 283/90 im Sinne und Umfang Punkt II.
Servitutsvertrag 2008-12-30 für Gst 282/5 283/91 283/96
233/111 233/112 283/51 283/100 233/114 233/115 233/123
233/2 283/52 233/116 233/117 233/118 233/124 233/121
233/130

- 20 a 463/2009 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 nach Punkt IV. Wohnungseigentumsvertrag
2008-01-28
- 21 a 696/2009
DIENSTBARKEIT der Duldung des Feuermauerdurchbruches im
Garagenbereich, des Fahrrechtes im Garagenbereich, der
Mitbenutzung der Stiegenhäuser und des Garagenbereiches als
Garagenzugänge bzw. Fluchtwege, der Mitbenutzung der
Lüftung, der CO-Anlage, der Garagenbeleuchtung und der
Brandmeldeanlage sowie der Mitbenutzung der
Telekabelleitung hinsichtlich Gst 283/90 im Sinne und
Umfang Punkt II. Servitutsvertrag 2009-03-05 für Gst 283/91
- 71 a 1048/2011 Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gemäß Sachbeschluss vom 18.03.2011
(36 Msch 6/10b-6)
- 117 auf Anteil B-LNR 195 241 408
a 1861/2022 Pfandurkunde 2022-07-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 480.000,--
für Raiffeisenbank Region Wörthersee eG (FN 118767h)
- 128 auf Anteil B-LNR 195 241 408
a 156/2025 (Entscheidendes Gericht BG Klagenfurt - 431/2025)
Bewilligung 2025-02-13
PFANDRECHT vollstr EUR 47.040,00
13,08 % Z aus EUR 77.040,00 ab 2024-03-12 bis 2024-09-17
13,08 % Z aus EUR 57.040,00 ab 2024-09-18 bis 2024-09-22
13,08 % Z aus EUR 47.040,00 ab 2024-09-23 bis 2024-12-31
11,73 % Z aus EUR 47.040,00 ab 2024-01-01
Kosten EUR 2.143,86
für D & P Immobilienmanagement GmbH (FN 544340a)
(11E 449/25z)
b 156/2025 (Entscheidendes Gericht BG Klagenfurt - 431/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 885 KG 72198 Welzenegg C-LNR 16
EZ 1514 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 128
EZ 434 KG 01302 Fünfhaus C-LNR 116
- 132 auf Anteil B-LNR 195 408
a 1117/2025 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 2280/2025)
Darlehensvereinbarung und Pfandbestellungsurkunde
2024-05-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für Jun Liu geb 1983-01-15
b 1117/2025 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 2280/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1514 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 132
EZ 434 KG 01302 Fünfhaus C-LNR 118
- 133 auf Anteil B-LNR 195
a 1529/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 15.719,91
samt 6 % Z aus EUR 15.719,91 seit 2024-10-18
Kosten EUR 2.148,80 samt 4 % Z p.a. seit 2025-04-17, Kosten
EUR 454,59 für Stadt Wien (MDR-525474-2016) - (14 E 92/25i)
im Range des Pfandrechtes CLNr. 3a
- 134 auf Anteil B-LNR 195 241 408
a 7289/2025
PFANDRECHT vollstr. EUR 3.557,92
13,08 % Z aus ERU 1.548,97 ab 2024-11-14 bis 2024-12-31,
11,73 % Z aus EUR 1.548,97 ab 2025-01-01 bis 2025-06-30,
10,73 % Z aus EUR 1.548,97 ab 2025-07-01, 13,08 % Z aus EUR
1.394,42 ab 2024-12-14 bis 2024-12-31, 11,73 % Z aus EUR
1.394,42 ab 2025-01-01 bis 2025-06-30, 10,73 % Z aus EUR
1,394,42 ab 2025-07-01, 11,73 % Z aus EUR 614,53 ab
2025-01-14 bis 2025-06-30, 10,73 % Z aus EUR 614,53 ab
2025-07-01, 11,73 % Z aus EUR 40,-- ab 2025-01-18 bis
2025-06-30, 10,73 % Z aus EUR 40,-- ab 2025-07-01, Kosten

PFANDRECHT vollstr EUR 152,20
samt 4 % Z ab 2024-11-14,
Kosten EUR 139,30 samt 4 % Z seit 2025-12-04
Kosten aus früheren Exekutionsverfahren EUR 177,67
Antragskosten EUR 178,17
für Harald Weidhofer geb 1953-07-20
(19 E 525/26d - BG Meidling)
b 385/2026 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1514 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 139
EZ 434 KG 01302 Fünfhaus C-LNR 124
EZ 885 KG 72198 Welzenegg C-LNR 22
140 auf Anteil B-LNR 195 241 408
a 687/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 20.525,68
4 % Zinsen seit 08.07.2025, Kosten EUR 1.274,80
Antragskosten EUR 1.032,80 für
Wagner & Wagner Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 565548p)
(14 E 54/26b - Beitritt zu 14 E 92/25i hins B-LNR 195,
Beitritt zu 14 E 56/26x hins B-LNR 241 408)
141 auf Anteil B-LNR 195 241 408
a 688/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 33.032,77
samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2026-03-23 für
D & P Immobilienmanagement GmbH (FN 544340a)
(14 E 55/26z - Beitritt zu 14 E 92/25i hins B-LNR 195,
Beitritt zu 14 E 56/26x hins B-LNR 241 408)
b 688/2026
PFANDRECHT - siehe C-LNR 128

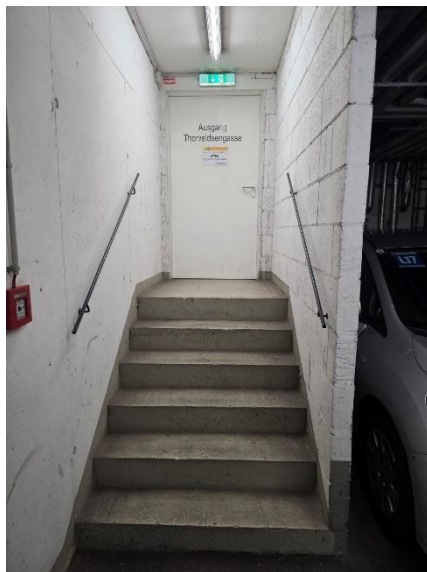
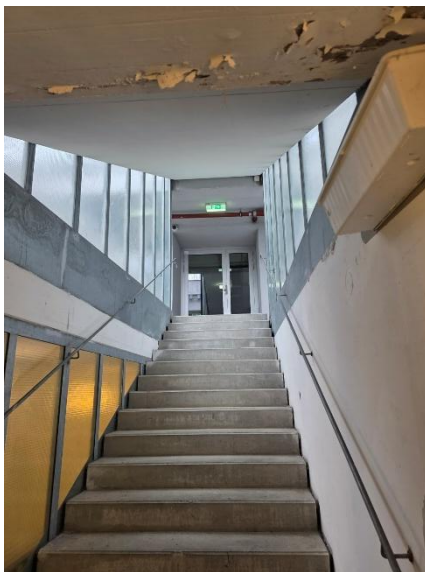
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

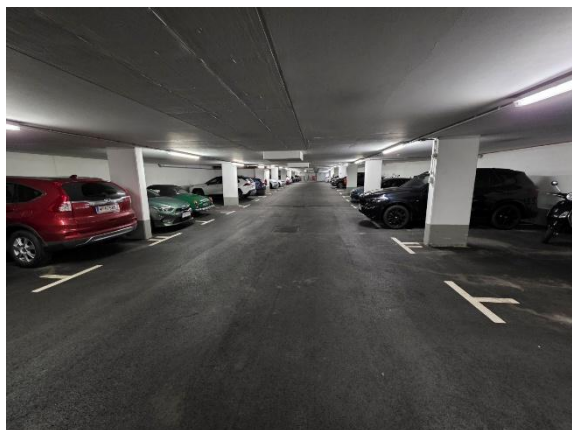
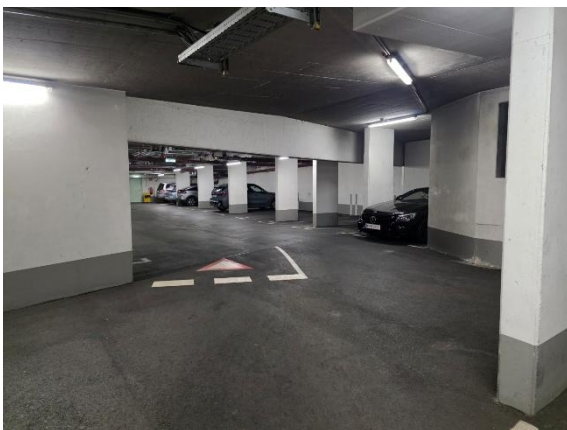
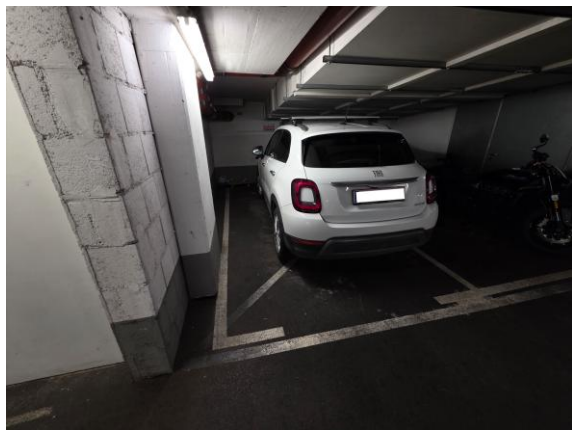
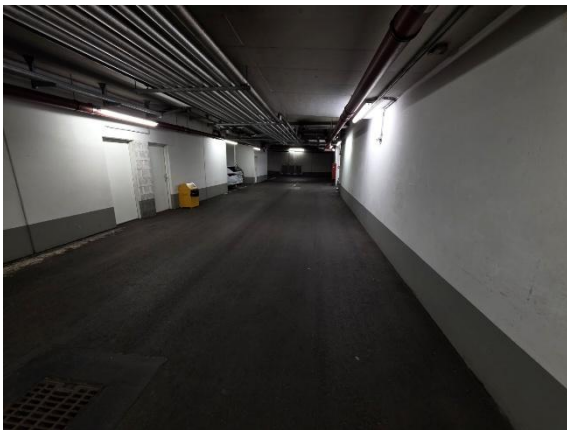
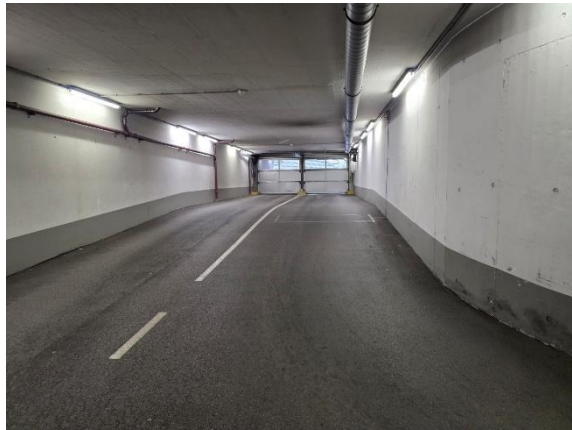
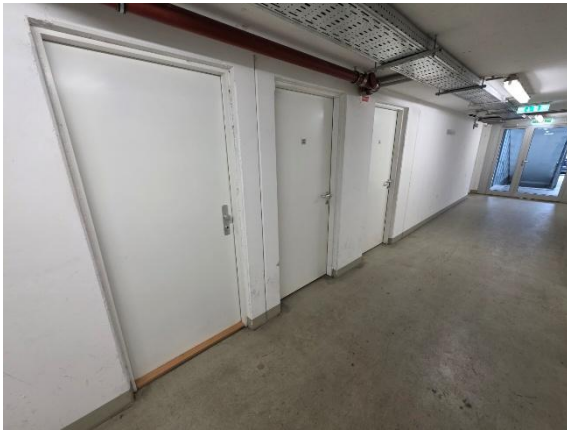
Grundbuch13.04.2026 15:34:43

6.2. Fotos (Ausstattung/Zustand - Zeitpunkt der Befundaufnahme)

Außenansichten, Allgemeinteile, Garage und Keller

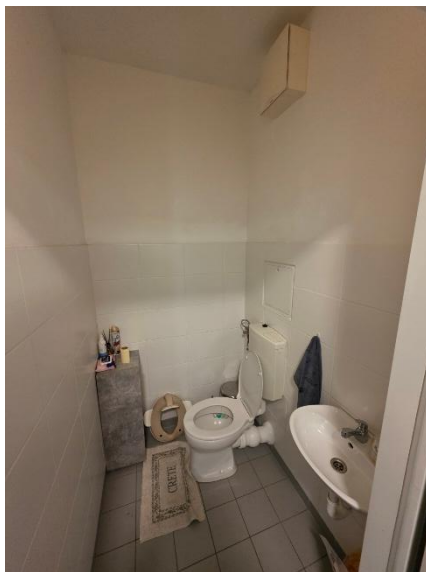




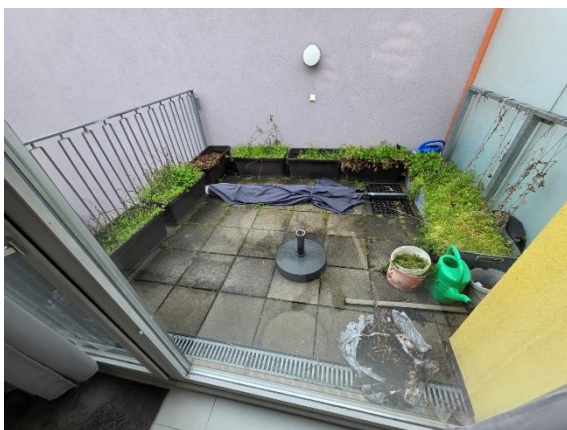


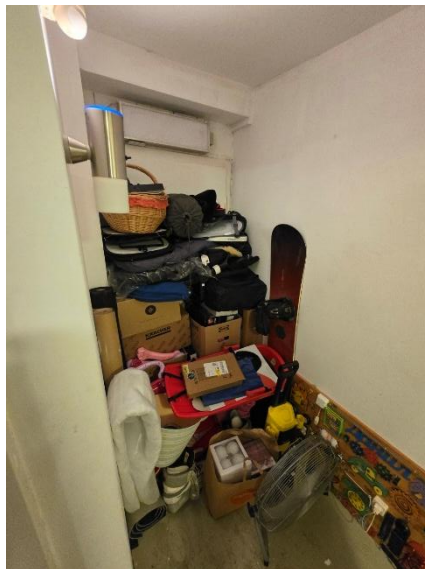


Innenansichten C-Süd W 13









ER 13 bzw. Schleuse

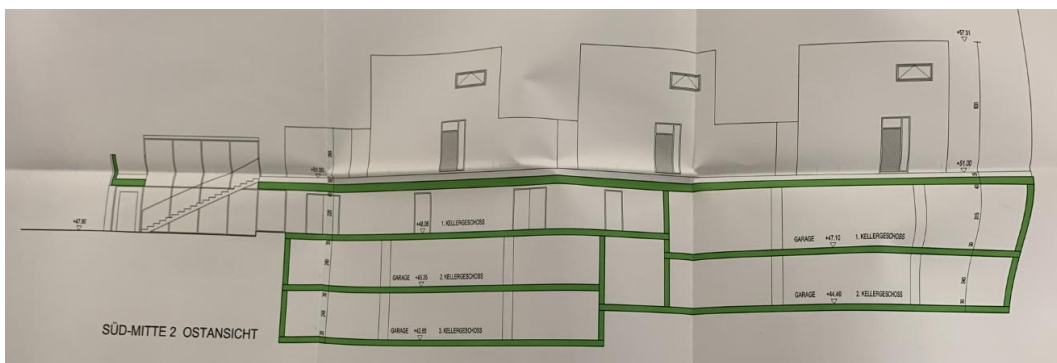
6.3. Pläne (auszugsweise)



Lageplan



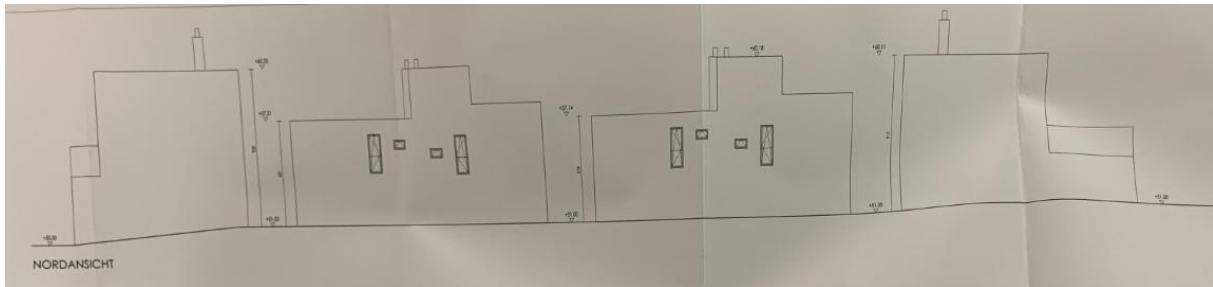
Ostansicht Top 11-14 (Bestandsplan 23.08.2006)



Ostansicht, Schnitt (Einreichplan 19.05.2004)

Mag. Georg Strafella

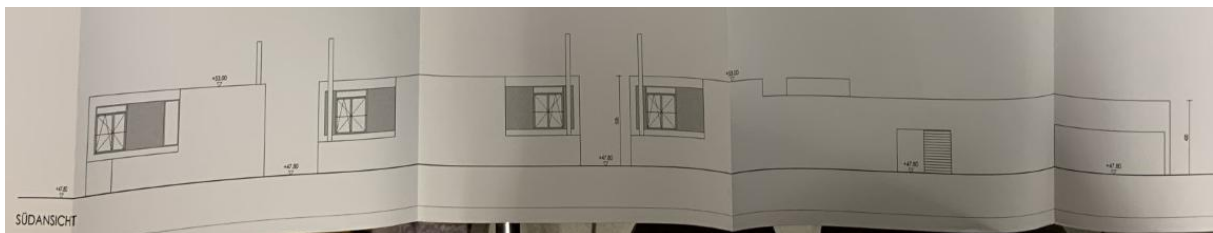
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



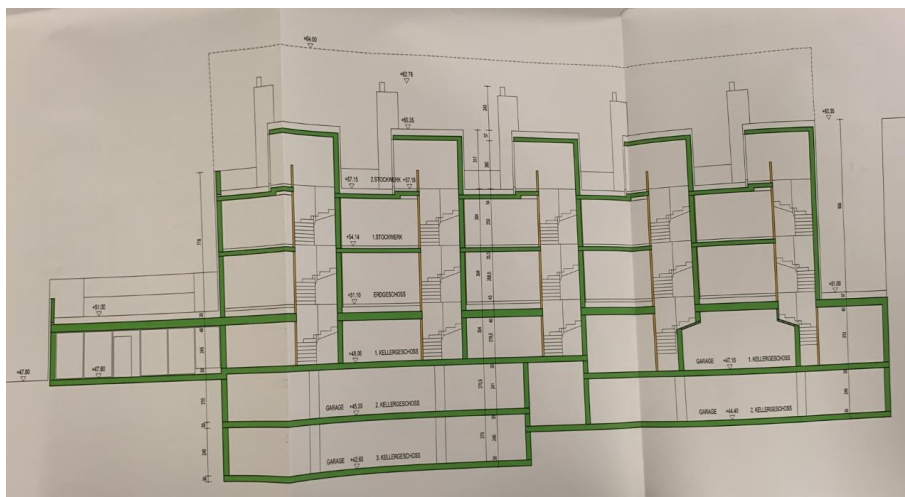
Nordansicht (Einreichplan 19.05.2004)



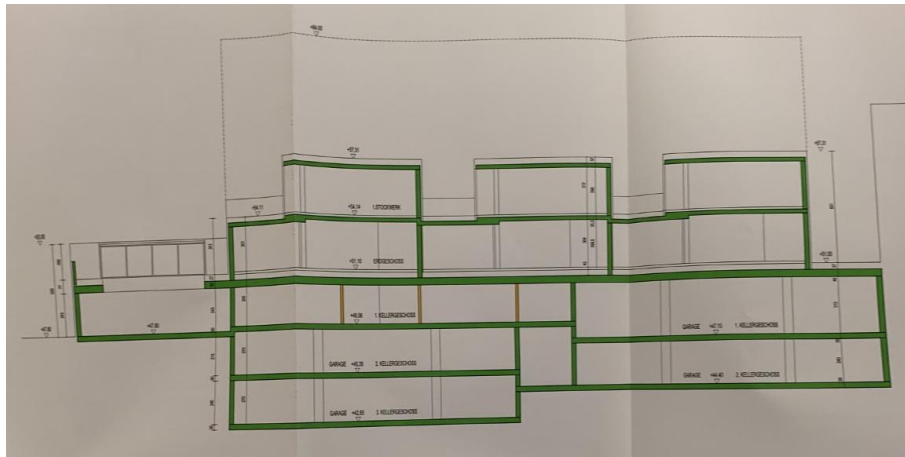
Südansicht – Schnitt 5-5 (Einreichplan 19.05.2004)



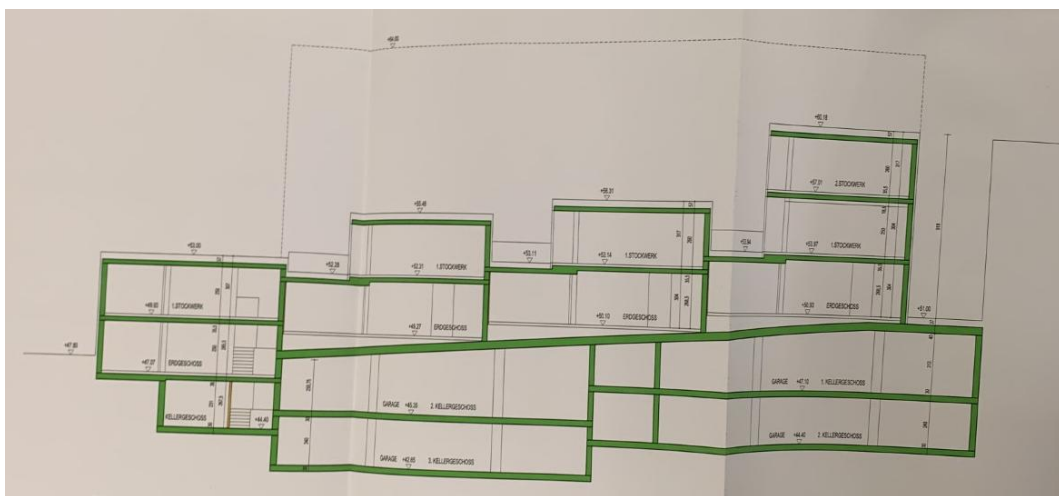
Südansicht (Einreichplan 19.05.2004)



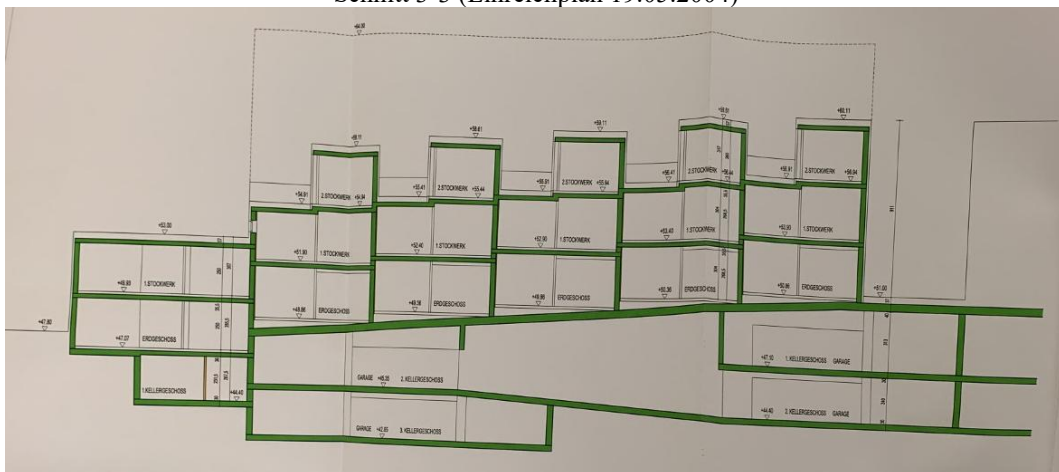
Schnitt 1-1 (Einreichplan 19.05.2004)



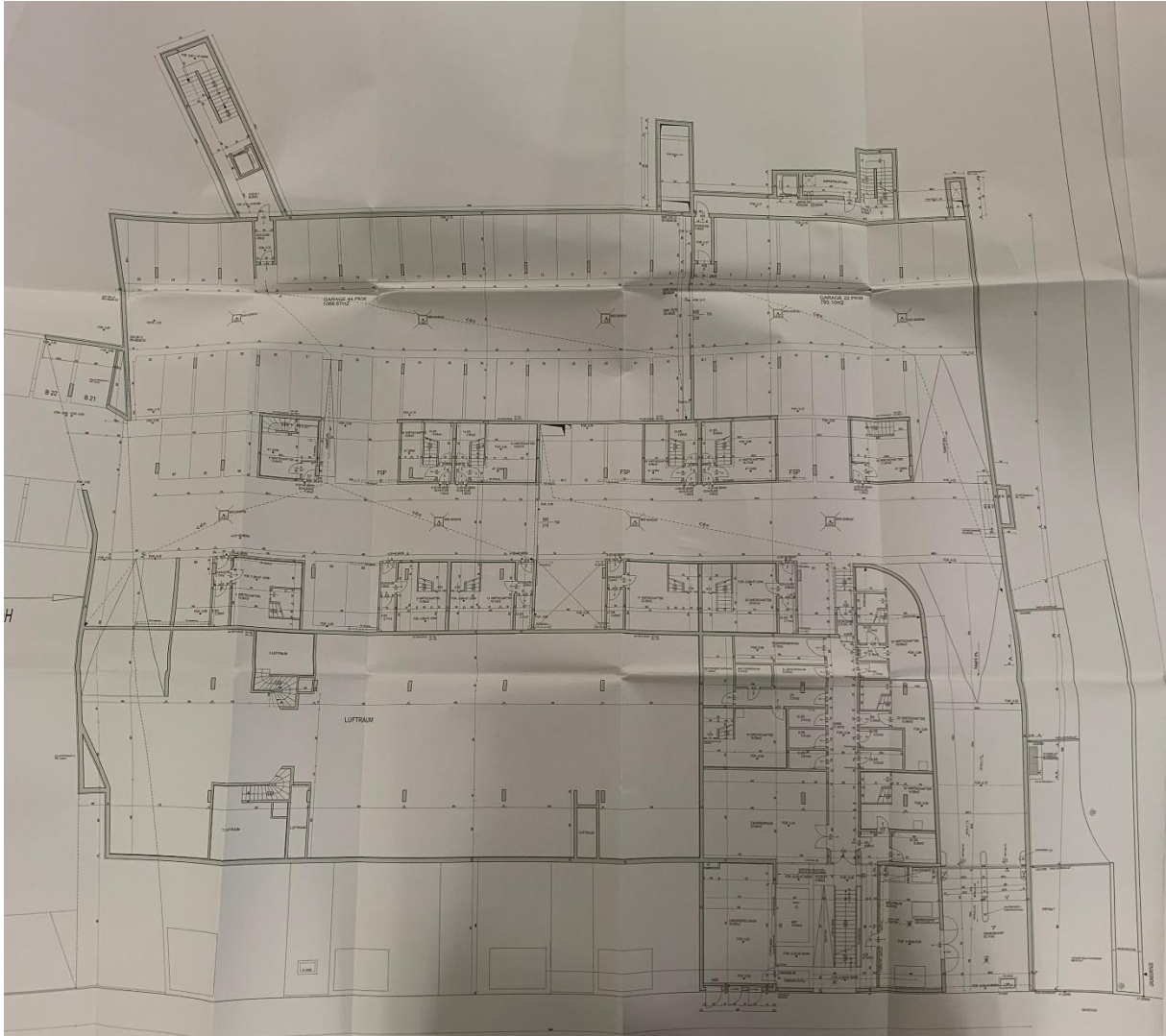
Schnitt 2-2 (Einreichplan 19.05.2004)



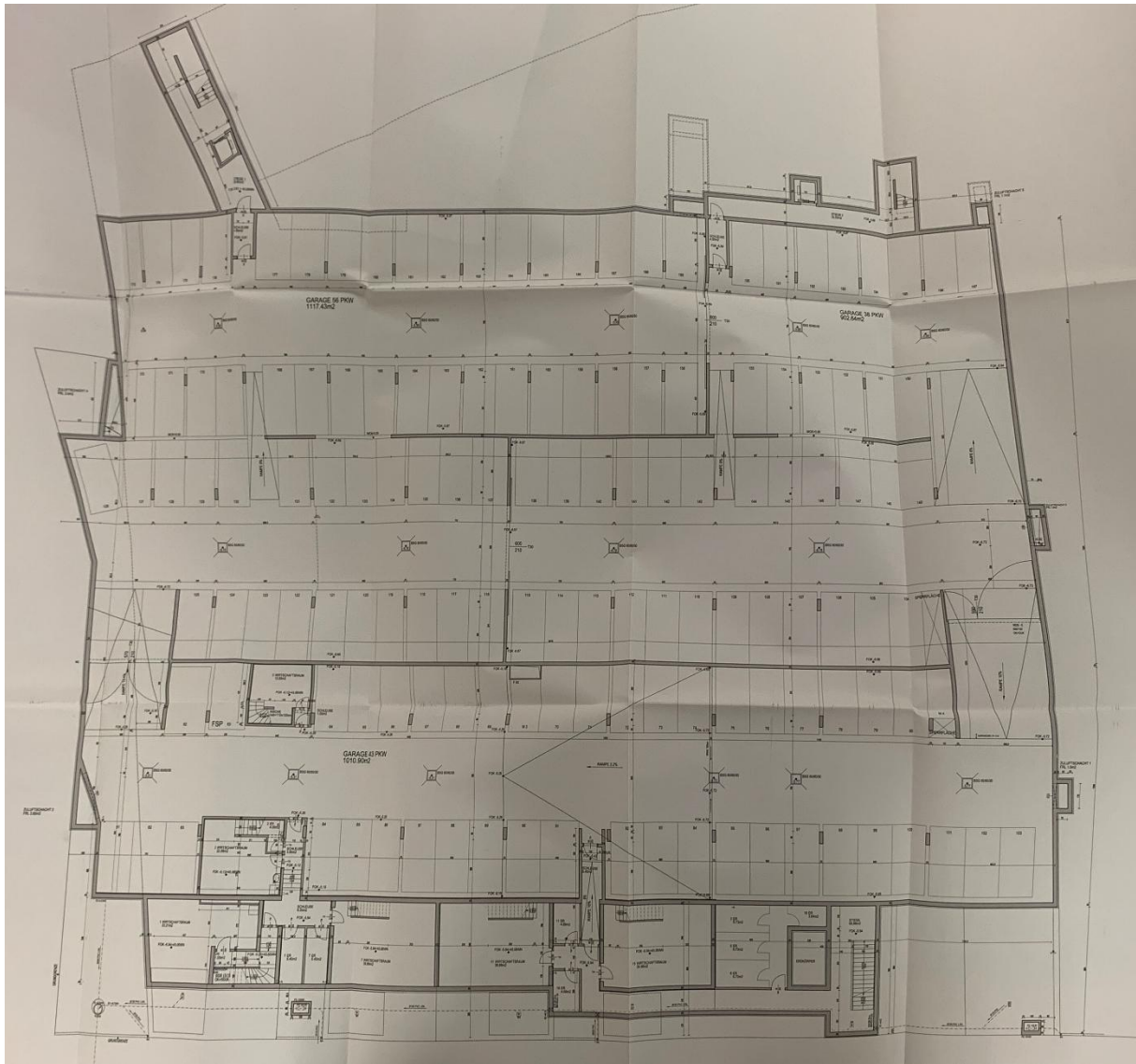
Schnitt 3-3 (Einreichplan 19.05.2004)



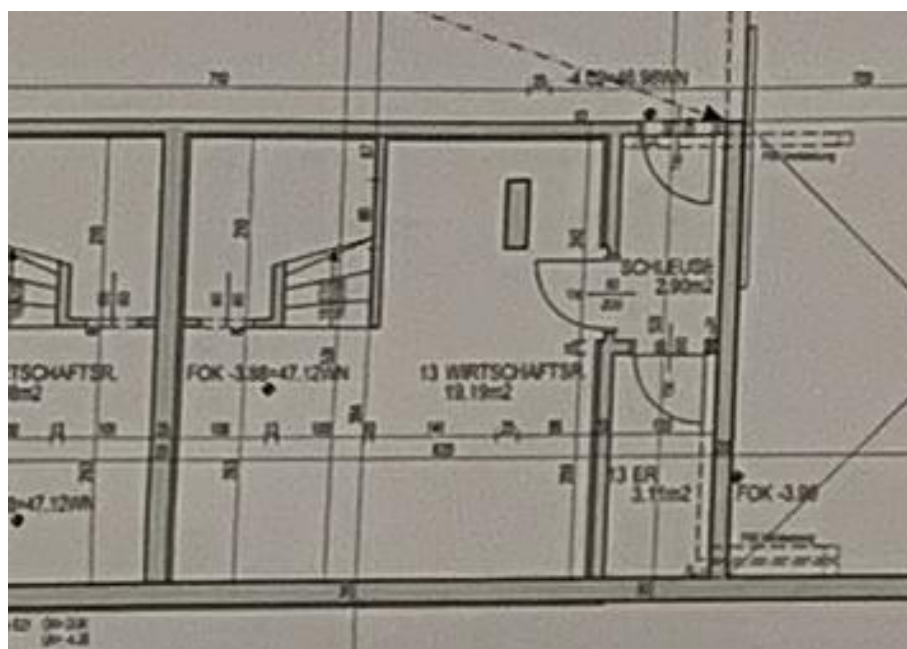
Schnitt 4-4 (Einreichplan 19.05.2004)



Grundriss Kellergeschoß (Bestandsplan 23.08.2006)



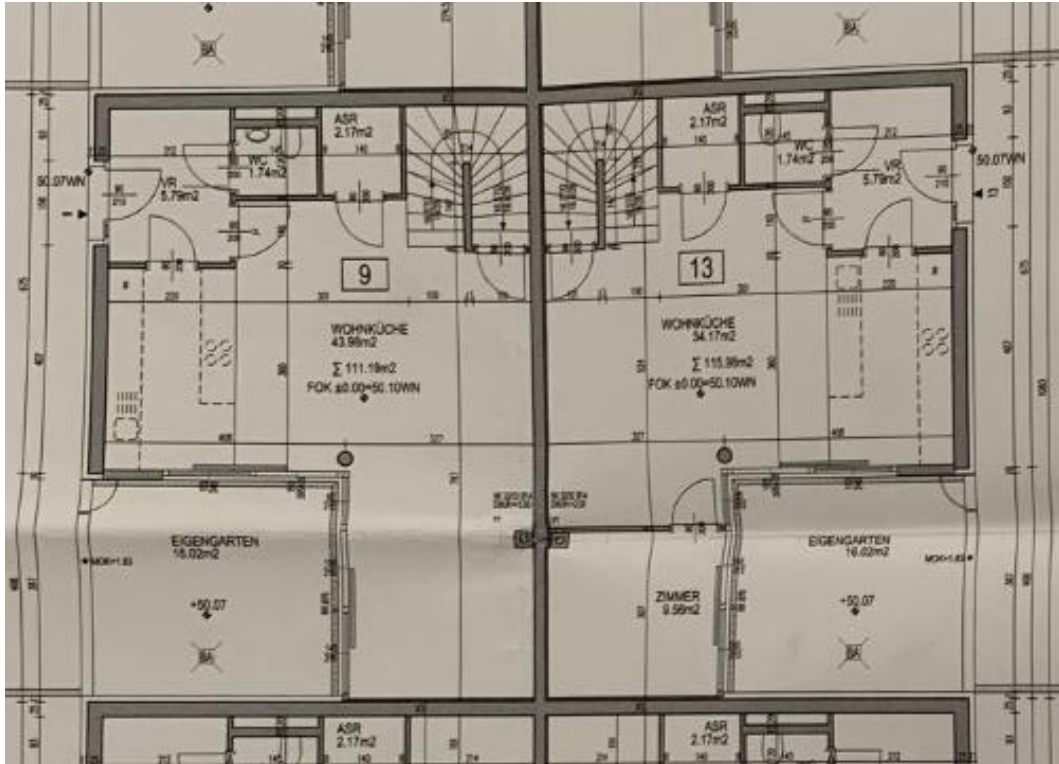
Grundriss 2. Kellergeschoß (Bestandsplan 23.08.2006)



Grundriss KG C-Süd W 13 (Bestandsplan 23.08.2006)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



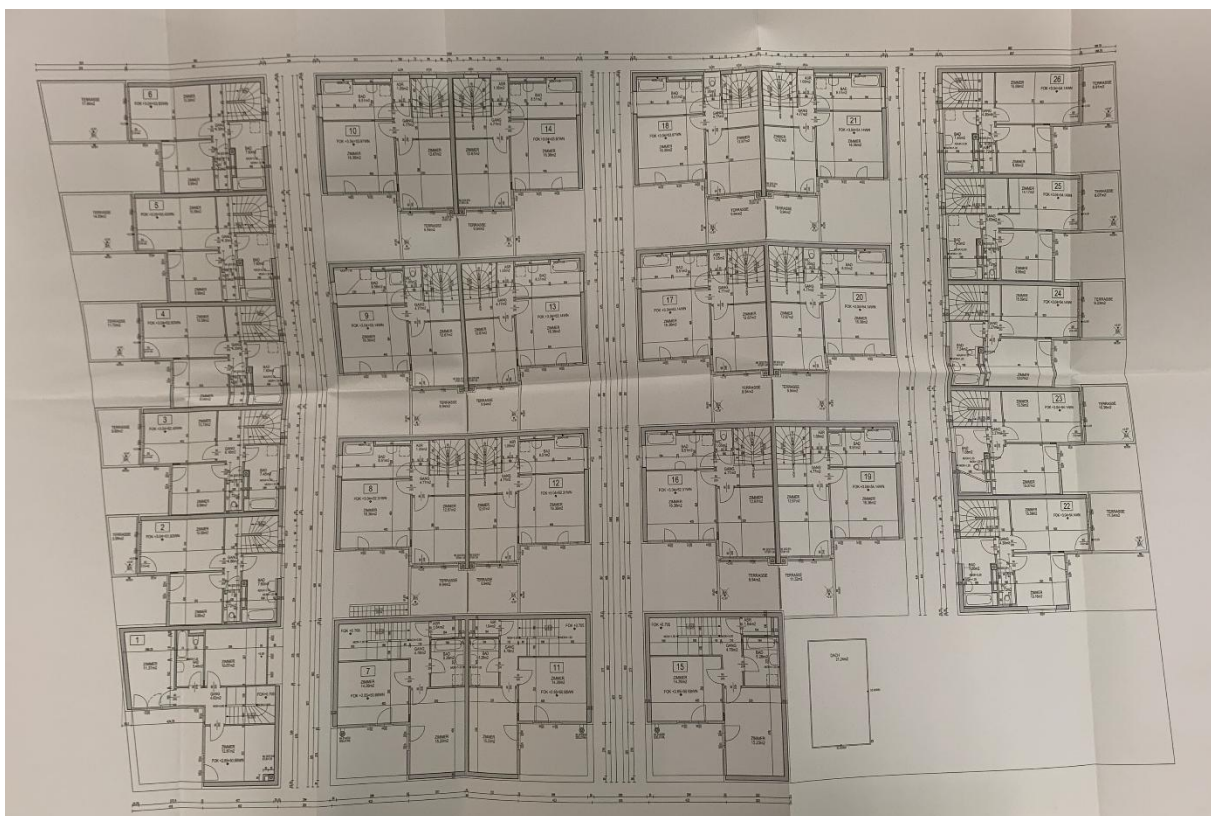
Grundriss EG C-Süd W 13 (Bestandsplan 23.08.2006)



Grundriss 1. Stock C-Süd W 13 (Bestandsplan 23.08.2006)



Grundriss EG (Bestandsplan 23.08.2006)



Grundriss 1. Stock (Bestandsplan 23.08.2006)

6.4. Bescheide (auszugsweise)

Baubewilligung Wohnhausanlage mit Tiefgarage, Garagenlüftungsanlage, 19.05.2004

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MAGISTRATSABTEILUNG 37
 Baupolizei - Gruppe BB
 Dresdner Straße 75, 4. Stock
 A - 1200 Wien
 DVR: 0000191 Fax: 4000 99 92277 Tel.: 4000
 fg@m37.magwien.gv.at

MA 37-BB/12-126/2003

12., Oswaldgasse ONr. 33
 Bauplatz C, prov. Gst. 283/90
 EZ 206 der Kat.Gem. Altmannsdorf

Wohnhausanlage mit Tiefgarage,
 Garagenlüftungsanlage
Baubewilligung

Wien, 19. Mai 2004

Die Höhe des einzuzahlenden Betrages entnehmen Sie bitte der nächsten Lastschrift, deren Zahlschein zur Einzahlung zu verwenden ist.

BESCHEID

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 101 Abs. 3 der Bauordnung für Wien (BO) und § 3 Abs. 1 lit. e des Wiener Garagengesetzes (WGG) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen, auf o.a. Bauplatz eine drei- bis fünfgeschossige Wohnhausanlage und Atriumhäuser mit insgesamt 70 Wohnungen zu errichten. Die Wohnungen werden dabei über Laubengänge an drei Stiegen erschlossen.

In den beiden Kellergeschossen sollen zwei Verkaufslokale, Kellerräume sowie eine Split-Level-Tiefgarage mit 173 PKW-Stellplätzen in vier Brandabschnitten untergebracht werden.

Die Zu- und Abfahrt der Garage erfolgt dabei über die Thorvaldsengasse. Der Zugang ist über fünf Stiegenhäuser, teilweise vom Bauplatz B aus, gegeben.

Die Lüftungsanlage der Garage soll CO-gesteuert gemäß ÖNORM H 6003 hergestellt werden und wird als gemeinsame Anlage mit dem Bauplatz B betrieben, wobei die Garagenabluft über Dach neben der Stiege 1 des Bauplatzes B ausgeblasen werden soll. Die Zuluft strömt über vier Frischluftbrunnen (Ostfassade) in den jeweiligen Brandabschnitt nach.

In der Garage werden folgende sicherheitstechnische Maßnahmen hergestellt:

- Brandmeldeanlage in Vollschutz gemäß TRVB S 123 inklusive TUS;
- Brandrauchentlüftungsanlage gemäß TRVB N 106 bzw. ÖNORM H 6029 (in Teilbereichen 11facher Luftwechsel, bezogen auf 3,00 m Raumhöhe);
- erste und erweiterte Löschhilfe gemäß TRVB 124 (Feuerlöscher)
- Feststellanlagen für Brand- und Rauchabschlüsse gemäß TRVB B 148 und TRVB S 151
- Nassesteigleitungen samt Wandhydranten gemäß TRVB F 128/Ausführung 2
- Feuerwehruzufahrt gemäß TRVB F 134

Die Beheizung der Wohnhausanlage erfolgt über Fernwärme, Abwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Gemäß den Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes (WGG) ist für die Wohnhausanlage die Schaffung von 76 PKW-Pflichtstellplätzen erforderlich. Diese werden auf dem Bauplatz C zur Verfügung gestellt.

1. Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben, 16.08.2005

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MAGISTRATSABTEILUNG 37
Baupolizei - Gruppe BB
Dresdner Straße 75, 4. Stock
A - 1200 Wien
DVR: 0000191 - UID: ATU36801500 - Fax: 4000 99 92277 - Tel.: 4000/92240
fg@m37.magwien.gv.at

Wien, 16. August 2005

MA 37-BB/12-58/2004

12., Oswaldgasse ONr. 33
Bauplatz C-Süd
prov. Gst. 283/90 in EZ 206
der Kat.Gem. Altmannsdorf

**1. Bewilligung zur Abweichung
vom bewilligten Bauvorhaben**

BESCHEID

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) auf Grund des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 12. Bezirk vom 5.8.2005, Zl. BV 12-A1626/2005 betreffend die Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. m BO hinsichtlich der teilweisen Überschreitung der auf +53,00 m über Wiener Null beschränkten Gebäudehöhe um ca. 1,00 m die Bewilligung, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen, von dem mit Bescheid vom 19.5.2004, Zl. MA 37-BB/12-126/2003 bewilligten Bauvorhaben wie folgt abzuweichen:

Durch das Anheben des Fußbodenniveaus im Erdgeschoss der Häuser 1, 7, 11 und 15 auf das bestehende Niveau der Thorvaldsengasse wird die Gebäudehöhe in Teilbereichen dieser Front um ca. 76 cm angehoben. Die Anzahl der Wohnungen bleibt dabei unverändert.

Weiters werden bauliche Änderungen und Raumumwidmungen geringfügigen Ausmaßes durchgeführt.

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen des oben angeführten Bescheides Anwendung zu finden.

BEGRÜNDUNG

Für das gegenständliche Bauvorhaben war eine unwesentliche Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. m BO erforderlich. Diese Abweichung wurde mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 12. Bezirk vom 5.8.2005 zu GZ BV 12-A/1626/2005 bewilligt.

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die vorgeschriebene Auflage ist in den angeführten Bestimmungen begründet. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

2. Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben, 04.05.2006

MAGISTRAT DER STADT WIEN
 Magistratsabteilung 37
 Baupolizei
 Bezirksstelle für den 12. und 13. Bezirk
 Spetterbrücke 4, 2. Stock
 A - 1160 Wien
 DVR:0000191 UID: ATU36801800 Fax: 4000 98 12501
 e-mail: 12.13@ma37-magwien.gv.at Tel: 4000 12500

MA 37/12 - Helene-Potetz-Weg 3/16712-01/06
 Wien, 4.5.2006

12. Bezirk, Helene-Potetz-Weg ONr. 3 (Stg. 1 und 2)
 ident Am Kabelwerk ONr. 1 und Thorvaldsengasse ONr. 32
 12. Bez. Thorvaldsengasse ONr. 34, 36, 38, 40, 42 und 44 (Häuser 1-20)
 Gst. Nr. 283/90 in EZ 1614 der
 Kat.-Gemeinde Altmannsdorf
 Bauteil C

2. Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben

BESCHEID

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) auf Grund des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 12. Bezirk vom 5.8.2005, Zl. BV 12 – A/1665/2005 betreffend die Abweichung von den Bebauungsvorschriften gemäß § 69 Abs. 1 lit. a BO hinsichtlich der Überschreitung der inneren Baufluchtlinie des Bauplatzes C die Bewilligung, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen, von dem mit Bescheid vom 19.5.2004, Zl. MA 37-BB/12-126/2003 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung, vom 16.8.2005, Zahl MA 37-BB/12-58/2004 bewilligten Bauvorhaben wie folgt abzuweichen:

Unter Einhaltung der Gebäudeumrisse und Garagenein- und -ausfahrt, soll die dreigeschossige Tiefgarage nunmehr auch Kellerbereiche im Nordteil des Bauplatzes nutzen. Es werden damit innere Raumaufteilungen im Keller abgeändert und mit 268 Stellplätzen um einen weniger als im Konsens auf Bauplatz B und C ausgewiesen. Die Erschließung der Garage des Bauplatzes B über dem Bauplatz C entfällt damit im 2. Keller. Die Garage wird weiterhin als Split-Level-System mit sechs Brandabschnitten geführt und über drei Stiegenhäuser des Bauteils C und eines im Bauteil B erschlossen.

Es wurden ebenso Änderungen innerer Raumaufteilungen der Nebenräume und in Wohnungen und Verkaufslökalen vorgenommen, wobei die Gesamtzahl der Wohnungen von 70 auf 69 reduziert wurde.

Die Lüftungsanlage der Garage wird der neuen Brandabschnittsteilung entsprechend adaptiert, wobei die Zuluft über Frischluftbrunnen nachströmt, die Abluft über Dach neben dem Aufzugsschacht der Stiege 2-Nord ausgeblasen wird. Die Brandentrauchung erfolgt dabei gemäß TRVB H 106 und der ÖNORM H 6029 über die mechanische Absaugung der Lüftungsanlage. Die Emissionen der Anlage bleiben unverändert. Lüftungstechnisch wird die restliche Garagenfläche im 1. Keller des Bauteils B über die Lüftungsanlage des Bauteils C betrieben.

Gemäß den Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes (WGG) ist für die Wohnhausanlage nunmehr die Schaffung von 75 PKW-Stellplätzen erforderlich, die in der Garage des Bauplatzes C untergebracht werden.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

3. Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben, 12.07.2006

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MAGISTRATSABTEILUNG 37
Baupolizei - Gruppe BB
Dresdner Straße 75, 4. Stock
A - 1200 Wien
DVR: 0000191 - UID: ATU36801500 - Fax: +43 1 4000 99 92277 - Tel.: + 43 1 4000 92240
fg@m37.magwien.gv.at

MA 37-BB/08534-4/2005
Wien, 12. Juli 2006
12., Helene-Potetz-Weg ONr. 3
Bauplatz C
EZ 1514 der Kat.Gem. Altmannsdorf

**3. Bewilligung zur Abweichung
vom bewilligten Bauvorhaben**

BESCHEID

Der Magistrat erteilt gemäß § 73 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan, von dem mit Bescheid vom 19.5.2004, Zl. MA 37-BB/12-126/2003 und den Bewilligungen zur Abweichung von der Baubewilligung vom 16.8.2005, Zl. MA 37-BB/12-58/2004 und vom 17.8.2005, Zl. MA 37-BB/08534-2/2005 bewilligten Bauvorhaben wie folgt abzuweichen:

An der Stiege 1 im Erdgeschoss sollen die Wohnungen Top 0.12 und Top 0.13 durch Abänderung innerer Raumaufteilungen und Raumwidmungsänderungen zu einer Arztpraxis umgebaut werden. Die Anzahl der PKW-Pflichtstellplätze bleibt dabei unverändert.

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen des oben angeführten Bescheides Anwendung zu finden.

BEGRÜNDUNG

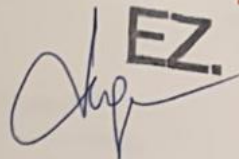
Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die vorgeschriebene Auflage ist in den angeführten Bestimmungen begründet.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,-- Bundesgebühr zu verbuchen. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte mit Quickfunktion in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt) zu entrichten. Bei Bezahlung ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

Konsensübermittlung Neubau einer Wohnhausanlage, 09.10.2006

EZ.


MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 37
Baupolizei - Gruppe BB
Dresdner Straße 75, 4. Stock
A - 1200 Wien
DVR: 0000191 – UID: ATU36801500 - Fax: 4000 99 92277 - Tel.: 400092240
fg@m37.magwien.gv.at

MA 37-BB/8534-1/05
12. Helene-Potetz-Weg ONr.3
Kabelwerk
EZ 1514 der Kat. Gem. Altmannsdorf

Wien, 09.10.2006

**Konsensübermittlung
Bauplatz C**

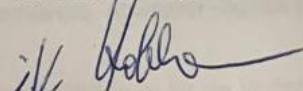
Magistratsabteilung 37/12

Für o.a. Bauvorhaben wurde am 23. 08. 2006 die Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 BO vorgelegt. Das Bauvorhaben wird somit als abgeschlossen betrachtet.

Folgende Unterlagen werden zur Ablage in die Hauseinlage übermittelt:

- ⇒ Konsense MA37-BB/12-126/03
- ⇒ MA37-BB/12- 58/04
- ⇒ MA37-BB/ 8534-2/05
- ⇒ MA37-BB/ 8534-4/05
- ⇒ Bestätigung eines Ziviltechniklers gemäß Ziffer 1 Bau und Garagenlüft.
- ⇒ Lüftungsanlagenbefund
- ⇒ Erklärung des Bauführers gemäß Abs. 3
- ⇒ Bestandspläne und Auswechslungspläne gemäß Ziffer 2
- ⇒ Überprüfungsbeurteilungen gemäß Ziffer 3
- ⇒ Rauchfangbeurteilungen gemäß Ziffer 4
- ⇒ Kanalbefund und Kanalpläne gemäß Ziffer 5
- ⇒ positive Gutachten gemäß Ziffer 6
(BMA, NSL, BRA, Sicherheitsbel.)
- ⇒ Nachweis Fernwärmeversorgung gemäß Ziffer 8
- ⇒ TÜV-Personenaufzüge
- ⇒ E-Befunde

Für den Abteilungsleiter:


Dipl. Ing. Oblak

Dipl.-Ing. Habla
Kl. 92242

Beilagen

6.5. Einheitswertbescheid

Grundbuch: 01301 Altmannsdorf

Einlagezahl: 1514

Grundstücksbezeichnung: 122/8741-tel Anteile (BLNr. 195) verbunden mit
Wohnungseigentum an C-Süd W 13

Vom Finanzamt auszufüllen:

Einheitswert: € 1.780.900,-

Grundsteuermeßbetrag: € 3.556,32

Feststellungszeitpunkt: 01.01.2007

6.6. Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise)

NEPRAUNIK & PRAMMER
RECHTSANWÄLTE

Grunderwerbsteuereiberechnung
Erf.Nr. 10-205.539/2008
NEPRAUNIK & PRAMMER Rechtsanwälte
1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 7

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG



abgeschlossen am letzten unten angesetzten Tage zwischen den in der Spalte 1 der Tabelle des Punktes VII. genannten Vertragsparteien wie folgt:

I.

SACH- UND RECHTSLAGE

(1) Die in der Spalte 1 der Tabelle des Punktes VII. dieses Vertrages genannten Vertragsparteien sind aufgrund von mit der Firma Kabelwerk Bauträger GmbH abgeschlossenen Kaufverträgen zu den in der Spalte 4 dieser Tabelle genannten Anteilen außerbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1514 des Grundbuches 01301 Altmannsdorf mit den Grundstücken Nr. 283/90 Baufl.(begrünt) und 283/98 Sonstige (Gasse), Helene-Potetz-Weg 3 / Am Kabelwerk 1 / Thorvaldsengasse 32-44, auf der die grundbücherliche Alleineigentümerin, die vorgenannte Kabelwerk Bauträger GmbH – die gleichzeitig auch Wohnungseigentumsorganisatorin ist –, einen Wohnhausneubau bestehend aus 67 Wohnungen, 2 Lokalen, 1 Arztordination, 8 Arbeitsräumen, 3 Kellerräumen und einer Garage mit insgesamt 255 Abstellplätzen für KFZ sowie diversen Technik- und Allgemeinräumen geschaffen hat. Die Errichtung dieser Anlage erfolgte zum Großteil mit Hilfe von Förderungsmitteln nach § 12 WWFSG 1989. Die Garage wurde frei finanziert. Einige Wohnungen – nach Förderungsverzicht – ebenfalls.

(2) Den vorgenannten außerbücherlichen Miteigentümern wurde von der Kabelwerk Bauträger GmbH bereits in den seinerzeit abgeschlossenen Kaufverträgen Wohnungseigentum an den jeweils erworbenen Wohnungen oder sonstigen Objekten samt allfälligem Zubehör zugesagt und haben auch diese Käufer ihrerseits die Verpflichtung übernommen, nach Vorliegen der auf den bauordnungsgemäßen Bestandsplänen beruhenden Nutzwertberechnung Wohnungseigentum zu begründen und ihre Miteigentumsanteile im Zuge dieser Wohnungseigentumsbegründung dem Ergebnis der vorgenannten endgültigen Nutzwertfestsetzung anzupassen, und zwar unentgeltlich.

BG 081 TZ 463/2009

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

NEPRAUNIK & PRAMMER
RECHTSANWÄLTE

(3) Festgestellt wird, dass die auf der Basis der bauordnungsgemäßen Bestandspläne sowie des Nutzwertgutachtens des hiezu befugten Architekten Dipl.Ing. Hans Jürgen Krempler vom 21.03.2007 beantragte Neufestsetzung der Nutzwerte mit Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, MA 50, vom 12.07.2007, MA 50 – Schli – ZS 3348/2007, Wien 12., Helene-Potetz-Weg 3 ident mit Am Kabelwerk 1 und Thorvaldsengasse 32-44, erfolgt ist und die Vertragsparteien gegen diese Entscheidung das Gericht nicht angerufen haben, sodass diese rechtswirksam geworden ist.

II.

BERICHTIGUNG DER MITEIGENTUMSANTEILE UND BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

(1) Die Vertragsparteien passen daher nunmehr – und zwar vereinbarungsgemäß ohne jeden Geldausgleich – ihre derzeitigen Miteigentumsanteile der vorgenannten behördlichen Nutzwertfestsetzung an und räumen einander hinsichtlich der in der Spalte 5 der Tabelle des Punktes VII. genannten neuen Miteigentumsanteile unentgeltlich und wechselseitig das dingliche Recht auf ausschließliche und alleinige Nutzung und Verfügung – sohin das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) – jeweils an den in den Spalten 2 und 3 der Tabelle des Punktes VII. genannten Objekten ein, sodaß der jeweils in der Spalte 1 der Tabelle angeführte Miteigentümer nunmehr Wohnungseigentümer des in den Spalten 2 und 3 genannten Objektes wird.

(2) Sollte die Einverleibung des Eigentumsrechtes bei einem der in der Spalte 1 der Tabelle genannten Käufer nicht möglich sein (z.B. mangels Vorliegen der notwendigen Zustimmungserklärung der MA 50 oder der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung), ist – da nach den Bestimmungen des WEG 2002 zwingend an sämtlichen wohnungseigentumsfähigen Objekten einer Liegenschaft gleichzeitig Wohnungseigentum begründet werden muss – die Wohnungseigentumsbegründung an diesem(n) jeweiligen Objekt(en) vorläufig zugunsten der Firma Kabelwerk Bauträger GmbH vorzunehmen, wozu die übrigen Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung erteilen.

(3) Die nachgenannten Käufer begründen gemeinsam Wohnungseigentum im Sinne des § 13 des WEG 2002 über die Eigentümerpartnerschaft und willigen diese daher ausdrücklich ein, dass ihre Liegenschaftsanteile im Grundbuch gemäß § 5 (3) bzw. § 13 (3) des WEG 2002 miteinander verbunden werden:

Käufer	Top
Stiege 1	
Tajardon Rogelio und Tajardon Edna	W 0.01
Hu Xuyong und Yu Xiaojing	W 0.03 und KFZ-Abstellplatz Nr. 68
Dimaranan Gerardo und Dimaranan Patrocina	W 0.04

NEPRAUNIK & PRAMMER
RECHTSANWÄLTE

Käufer	Top
Salcinovic Amir und Salcinovic Ismeta	W 0.05 und KFZ-Abstellplatz Nr. 163
Spitzbart Dipl.Ing. Markus und Borges Spitzbart Rosirene	W 0.06 und KFZ-Abstellplatz Nr. 27
Serafinovic Daniel und Dimitrijevic-Serafinovic Maja	W 0.07 und KFZ-Abstellplatz Nr. 38
Zieba Boguslaw und Zieba Ewa	W 0.08 und KFZ-Abstellplatz Nr. 170
Rümkerne Petri Eva und Rümker Holger	W 1.02
Gjoka Dipl.Ing. Vincens und Gjoka Adriana	W 2.01 und KFZ-Abstellplatz Nr. 28
Relota Borislav und Relota Ljubica	W 2.02 und KFZ-Abstellplatz Nr. 34
Thuppathy Ouseph Baby und Thuppathy Beena	W 2.04 und KFZ-Abstellplatz Nr. 160
Sieghartsleitner Dipl.Ing. Günther und Rummel Mag. Maria	W 2.06 und KFZ-Abstellplatz Nr. 169
Hackl Julia und Huber Richard	W 2.07 und KFZ-Abstellplatz Nr. 35
Lässig Bernd und Lässig Sarolta	W 2.08
Piringer Dipl.Ing. Günter und Piringer Monika	W 2.09 und KFZ-Abstellplatz Nr. 21
Schmidhofer Barbara und Aigner Heinrich	W 2.10 und KFZ-Abstellplatz Nr. 17
Ableidinger Mag.Arch. Willibald und Ableidinger-Mafi Mag.Arch. Sussan	W 2.12
Stiege 2	
Ivanovic Savo und Ivanovic Slavica	W 0.01 und KFZ-Abstellplatz Nr. 10
Jovanovic Sanela und Jovanovic Dule	W 0.03
Werner Mag. Barbara und Werner Christian	W 0.05 und KFZ-Abstellplatz Nr. 9
Ofenböck Walter und Ofenböck Franziska	W 0.07 und KFZ-Abstellplatz Nr. 187
Macek Dr. Eleonore und Wawra Dipl.Ing. Augustin	W 2.01 und KFZ-Abstellplatz Nr. 6
Bauer Mag. Andrea und Tremmel Dipl.Ing. Harald	W 2.02 und KFZ-Abstellplatz Nr. 7
Pamer Dipl.Ing. Volkmar und Weiss Tamara	W 2.03 und KFZ-Abstellplatz Nr. 8
C-Süd	
Pekarek Regina und Abdelmalak Maged	W 1 und KFZ-Abstellplatz Nr. 83
Fida Dipl.Ing. Gerhard und Fida-Prachner Mag. Karin	W 3
Eyrich Andreas und Drev Birgit	W 5
Bergmann Martin und Kiegerl Paul	W 6 und KFZ-Abstellplatz Nr. 54

BG 081 TZ 463/2009

Seite 3

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

NEPRAUNIK & PRAMMER
RECHTSANWÄLTE

Käufer	Top
Kolb Manfred und Kolb Susanne	W 7
Landgraf Thomas und Teiber Barbara	W 8 und KFZ-Abstellplatz Nr. 70
Führer Werner und Spörk Isabella Maria	W 10
Mayr Mag. Alexander und Mayr Mag. Jee Eun	W 11
Buchar Ing. Günther und Buchar Margarete	W 12
Zunzer Dipl.Ing.Dr. Johannes und Fischer Mag. Gabriele	W 16 und KFZ-Abstellplatz Nr. 91
Reisinger Johann und Reisinger Eva	W 17, KFZ-Abstellplatz Nr. 46 und Motorrad-Abstellplatz M 1
Wilfinger Alois und Wilfinger Hildegard	W 18
Mayer Ewald und Edler Gustavia	W 19, KFZ-Abstellplatz Nr. 52 und Motorrad-Abstellplatz M2
Kraus Rupert und Kraus Daniela	W 21 und KFZ-Abstellplatz Nr. 61
Reis Dr. Karl und Reis Judith	W 22 und KFZ-Abstellplatz Nr. 43
Angeloff Georgi und Nieder Rita	W 23 und KFZ-Abstellplatz Nr. 50
Danhofer Mag. Markus und Schaubach Mag. Anita	W 24 und KFZ-Abstellplatz Nr. 4
Kopper Dipl.Ing. Alexander und Kopper Dipl.Ing. Imola	W 25 und KFZ-Abstellplatz Nr. 2
Schwarz Martin und Schnedl Mag. Martina	W 26

III.

WOHNBAUFÖRDERUNG

(1) Entsprechend den Bestimmungen der Wohnbauförderung wird hiemit nochmals ausdrücklich festgehalten, dass die in der Tabelle des Punktes VII. jeweils entsprechend vermerkten Käufer hinsichtlich ihrer Wohnungen eine Wohnbauförderung nach § 12 WWFSG in Anspruch genommen haben und sich sohin allen im WWFSG bzw. der Bezug habenden Zusicherung vom 16.12.2003 in der Neufassung vom 15.06.2004, MA 50-NF 357/2003/Kos enthaltenen Rechte, Pflichten und Bedingungen unterworfen haben bzw. anstelle der Verkäuferin in diese Rechte und Pflichten eingetreten sind, was sie hiemit der Ordnung halber nochmals ausdrücklich bestätigen.

(2) Die sich auf der Basis der zwischenzeitig vorliegenden Prüfung der förderbaren Nutzflächen durch die MA 25 ergebenden endgültigen Anteile der jeweiligen geförderten Objekte am Förderungsdarlehen des Landes Wien sind in der Spalte 8 der Tabelle des Punktes VII. ausgewiesen.

BG 081 TZ 463/2009

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

(3) Festgehalten wird ferner, dass das im Grundbuch unter C LNR 3a einverleibte (Sammel-)Pfandrecht des Landes Wien von EUR 2.776.230,00 s.A. den auf der Basis der seinerzeitigen Einreichunterlagen berechneten Förderungsbeträgen für sämtliche geförderten Objekte entspricht und dieses Pfandrecht im Zuge der Wohnbauförderungs-Enderledigung noch exakt den endgültigen Förderungs- bzw. Darlehensbeträgen angepasst bzw. den Anteilen der tatsächlich geförderten Eigentumsobjekte zugeordnet wird.

Eine Aufsplittung des vorgenannten, ob sämtlichen geförderten Objekten summarisch verbüchert bleibenden Pfandrechtes erfolgt aus verwaltungstechnischen Gründen gemäß der Praxis der MA 50 nicht, doch ergeben sich die im Innenverhältnis auf jedes einzelne geförderte Objekt entfallenden Teilbeträge, wie bereits vorerwähnt, aus der Spalte 8 der Tabelle des Punktes VII.

Auf den Anteilen der nicht geförderten Wohnungseigentumsobjekte werden diese vorgenannten Belastungen im Zuge der Verbücherung dieses Wohnungseigentumsvertrages zur Gänze gelöscht werden. Desgleichen werden auch alle sonstigen Pfandrechte im Zuge dieser Verbücherung auf die jeweiligen tatsächlich noch von diesen Finanzierungen betroffenen Objekte eingeschränkt und ob allen übrigen Objekten gelöscht werden.

IV.

TRAGUNG DER AUFWENDUNGEN

Die Vertragsparteien wiederholen hiemit der Ordnung halber bzw. insbesondere auch zur Überbindung an zukünftige neue Käufer bzw. Wohnungseigentümer die bereits anlässlich ihres Wohnungsankaufes bzw. des Bezuges der Anlage getroffenen Vereinbarungen über die Objektsnutzung bzw. Tragung der Aufwendungen (z.B. hinsichtlich des monatlichen Benützungsentgeltes, der Hausverwaltung, eines Rücklagenfonds etc.) durch Zitierung des jeweils gleich lautenden Punktes der seinerzeitigen Kaufverträge wie folgt:

(5) Ab dem nächstfolgenden Monatsersten jenes Monates, in dem dem Käufer von der Verkäuferin die Übergabe seiner bezugsfertigen Wohnung angeboten wird, hat er zu Händen der zunächst von der Verkäuferin bestellten Hausverwaltung über Vorschreibung ein jeweils bis zum 5. Tage eines jeden Monates im vorhinein zu leistendes monatliches Benützungsentgelt zu bezahlen. Dieses Benützungsentgelt wird sich einerseits aus den auf das Kaufobjekt anteilig entfallenden Annuitäten (Zinsen und Kapitaltilgungsraten) allenfalls vom Käufer übernommener Förderungs- und/oder Baudarlehen und andererseits aus den allgemeinen Unkosten der Neubauanlage zusammensetzen (und zwar aus dem, dem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt entsprechenden, Anteil an den Betriebs- und sonstigen Bewirtschaftungskosten der gesamten Neubauanlage einschließlich Versicherungsprämien, und zwar auch für die Risiken Glasbruch, Sturmschaden, sowie Leitungswasserschaden, wobei in letzterer die Risiken von Korrosions-, Dichtungs-, Verstopfungsschäden, sowie von Schäden an Ventilen, Siphonen, Rohrreinigungskosten, etc. gedeckt sind, den Kosten der Wartung und des Betriebes der Aufzüge und

sonstigen technischen Anlagen, der Reinigung und allfälligen sonstigen Betreuung der allgemeinen Teile der Anlage durch einen voraussichtlich zur Bestellung gelangenden Hausbetreuer oder von sonstigen von der Hausverwaltung zu bestellenden geeigneten Personen oder Firmen, weiters aus den entsprechenden Anteilen an den öffentlichen Abgaben, am Hausverwaltungshonorar und an einem Hausinstandhaltungsfonds, also einer Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 etc). Eine allfällige Nichtbenützung vorhandener gemeinsamer Einrichtungen der Anlage - wie Aufzüge, Waschküchen, Kinderspielraum etc. - entbindet den Wohnungseigentümer nicht von der Pflicht, anteilig zum Betrieb und zur Erhaltung dieser Anlagen beizutragen. Zu diesen Gemeinschaftsanlagen gehört auch das liegenschaftsextern (und zwar auf dem Bauplatz F) auf dem Dach des sogenannten „Pool-Gebäudes“ zur Errichtung gelangende Gemeinschafts-Freibad, welches zur Benützung durch alle Mieter/Innen und Wohnungseigentümer/Innen (samt den in ihren Wohnungen mitgemeldeten Angehörigen) der Wohnungen der diversen vorgenannten Bauplätze des Kabelwerk-Liegenschaftskomplexes bestimmt ist. Die Errichtungs- aber auch die zukünftigen Betriebs- und Erhaltungskosten dieses Bades samt Nebenanlagen sind von den diversen Bauplätzen nach einem bereits fix vereinbarten Kostenschlüssel zu tragen, wobei der auf die Wohnungen des Bauplatzes C entfallende Anteil 8,32 % beträgt und im Innenverhältnis dann nach den Nutzwerten auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt wird und vom jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen ist. Dies hinsichtlich der zukünftigen Betriebs- und Erhaltungskosten da die anteiligen Errichtungskosten bereits im Wohnungskaufpreis enthalten sind.

Diese vorgenannten Betriebs- und Bewirtschaftungskosten sind von der Hausverwaltung – soweit mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand technisch und rechtlich möglich – getrennt festzustellen (z.B. mit eigenen Zählern für Kaltwasser, eigenen Wartungsverträgen für technische Einrichtungen, eigener Reinigungsdienst für die Garage etc.) und vom jeweiligen Verursacher selbst und allein zu tragen.

Soweit keine getrennte Verrechnung erfolgt bzw. möglich ist, sind diese Betriebs- und Bewirtschaftungskosten von der Hausverwaltung im Verhältnis der Nutzwerte aufzuteilen, und zwar bis zum Vorliegen der endgültigen Nutzwertfestsetzung auf der Basis der vorläufigen, auch diesem Kaufvertrag zugrunde gelegten Nutzwertberechnung. Sofern diese Nutzwerte im Zuge der formellen Wohnungseigentumsbegründung noch gemäß einem endgültigen Nutzwertgutachten korrigiert werden sollten, hat die Hausverwaltung ab Verbücherung des Wohnungseigentums auch ihren Aufteilungsschlüssel entsprechend diesen endgültigen Nutzwertanteilen zu korrigieren, wobei Nach- oder Rückverrechnungen aufgrund der Umstellung des Aufteilungsschlüssels ausgeschlossen werden.

Jedem Käufer und künftigen Wohnungseigentümer wird von der Hausverwaltung jeweils ein voraussichtlich hinreichender Pauschalbetrag (derzeit kalkuliert mit EUR 1,15 zuzüglich USt pro Nutzwerteinheit) monatlich vorgeschrieben werden. Die

NEPRAUNIK & PRAMMER
RECHTSANWÄLTE

Abrechnung des Benützungsentgeltes bzw. der Betriebskosten erfolgt sodann einmal jährlich unter Berücksichtigung dieser à-conto-Zahlungen, und zwar auf Basis des zum Zeitpunkt dieser Abrechnung gültigen Aufteilungsschlüssels.

(6) Die Verwaltung dieses Neubaus wird von der Verkäuferin für einen Zeitraum von zumindest drei Jahren (gerechnet ab erstmaligem Bezug der Anlage) durch die Verkäuferin selbst, oder aber eine andere von ihr nominierte, befugte Hausverwaltung, vorgenommen werden. Der Käufer hat dies zustimmend zur Kenntnis genommen und sagt ferner zu, in sämtliche, im Zuge der Bauherstellung bzw. Verwaltung abgeschlossenen Verträge (z.B. betreffend Versicherungen, Gehsteig- und sonstige Reinigungen, Aufzugswartungen, etc.) einzutreten und der Hausverwaltung über Verlangen auch noch eine gesonderte Vollmacht (gemäß dem bereits übergebenen Formulartext) auszustellen. Das Honorar des Hausverwalters wird EUR 0,25, zuzüglich USt pro Nutzwerteinheit und Monat betragen und gemäß dem Index der Verbraucherpreise und dem Kalkulationsmonat der Fertigstellung und Übergabe der Anlage wertgesichert, wobei Indexschwankungen von $\pm 5\%$ auf- oder abwärts unberücksichtigt bleiben.

(7) Als Beitrag zum Instandhaltungsfonds (Rücklage nach § 31 WEG 2002) der gegenständlichen Wohnhausanlage hat jeder Käufer einen monatlichen Beitrag zu bezahlen, der auf der Kalkulationsbasis März 2005 bis zu einer allfälligen bedarfsbedingten Anhebung durch die Hausverwaltung bzw. eine allfällige abändernde Mehrheitsentscheidung der Hausgemeinschaft mit EUR 0,36 pro Nutzwerteinheit festgesetzt wurde.

(8) Hält der Käufer und künftige Wohnungseigentümer Zahlungstermine (Eigenmittelraten, Betriebs- und Bewirtschaftungskosten, Zahlung zur Speisung des Instandhaltungsfonds, u.a.m.) nicht ein, so hat er für die Zeit der Säumnis - unbeschadet des Ersatzes sonstiger Säumnisfolgen - Verzugszinsen in Höhe von 9 % p.a. zu entrichten.

(9) Der Käufer hat zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die Heizung dieses Neubaus durch Anschluss an ein Fernheiznetz erfolgt. Es wurde daher von der Verkäuferin ein entsprechender Vertrag für die Lieferung von Wärme zur Beheizung und Warmwasseraufbereitung dieser Anlage zu den ortsüblichen Bedingungen abgeschlossen. Der Käufer verpflichtet sich zu gegebener Zeit (jedenfalls noch vor Wohnungsbezug) mit der Heizungsbetreiberin einen, diesen ihm offen gelegten und von ihm akzeptierten Vertrag entsprechenden, Wärmelieferungseinzelvertrag abzuschließen, sodass die Wärmelieferungsverrechnung zukünftig gemäß den Bestimmungen direkt zwischen dem Heizungsbetreiber und dem Käufer erfolgt. Auch die Verrechnung der Kaltwasserkosten wird nach Verbrauch mit individueller Abrechnung erfolgen.

(10) Um Haftungs- bzw. Betreuungspflichten der Miteigentümer soweit wie möglich einzuschränken, hat die jeweilige Hausverwaltung gegen ortsübliches

BG 081 TZ 463/2009

Seite 7

NEPRAUNIK & PRAMMER
RECHTSANWÄLTE

Entgelt zur Reinigung und Betreuung der allgemeinen Teile und Einrichtungen des Hauses (wie z.B. der Hausein- und Zugänge, der Stiegenhäuser, der Allgmeinräume und Allgmeinflächen, der allgmeinen technischen Anlagen, etc.) der Garagenrampen und Gehsteige (inklusive Schneeräumung samt Streuung und Eisfreihaltung) entweder einen örtlichen Hausbetreuer und/oder sonstige geeignete Personen bzw. Servicefirmen zu bestellen.

(11) *Diese vorgenannten Vereinbarungen über die Aufteilung der Aufwendungen sind gemäß § 32 (8) WEG 2002 anlässlich der formellen Wohnungseigentumsbegründung auch im Grundbuch ersichtlich zu machen.*

V.

ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

(1) Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit für sich sowie für ihre etwaigen Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger im Miteigentum an der vorgenannten Liegenschaft

Herrn Dr. Axel Nepraunik, Rechtsanwalt, bzw. dessen Kanzleikollegen
und Stellvertretern RA Mag. Wolfgang Prammer und RA Mag. Martin
Nepraunik, LL.M., je 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 7,

Spezialvollmacht und den unwiderruflichen Auftrag, alle ihnen zur grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages samt den vorangehenden Kauf- und Anwartschaftsverträgen sowie zur grundbücherlichen Wohnungseigentumsbegründung an sämtlichen Objekten dieser Liegenschaft notwendig oder zweckmäßig erscheinenden Schritte zu setzen, d.h. Urkunden, Anträge oder Eingaben zu verfassen, in der jeweils notwendigen, sohin auch beglaubigten, Form zu fertigen und durchzuführen - dies alles unter ausdrücklicher Genehmigung des Selbstkontrahierens -, sowie alle diesbezüglichen Zustellungen entgegen zu nehmen.

Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich darüber hinaus, den genannten Vollmachtsnehmern alle hiezu etwa noch weiters erforderlichen Erklärungen oder Unterlagen (wie z.B. - sofern nicht ohnehin schon vorgelegt - Staatsbürgerschaftsnachweise, von der Wohnbauförderung verlangte Urkunden zum Nachweis der Förderungswürdigkeit bzw. der Aufgabe von Vorwohnungen etc.) über Aufforderung jeweils prompt zur Verfügung zu stellen.

(2) Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben hat der jeweilige Wohnungseigentümer zu tragen (dies gemäß den Bestimmungen der seinerzeitigen Kaufverträge).

(3) Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die auch nach der grundbücherlichen Durchführung vom vorgenannten Vertragsverfasser als gemeinschaftliche Urkunde treuhändig zu verwahren ist. Jede Vertragspartei erhält eine einfache Abschrift. Auf Wunsch und auf eigene Kosten auch mehrere bzw. beglaubigte Abschriften.

BG 081 TZ 463/2009

Seite 8

NEPRAUNIK & PRAMMER
RECHTSANWÄLTE

(4) Allfällige Änderungen und/oder Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

(5) Sämtliche Vertragsparteien schließen den gegenständlichen Vertrag für sich und ihre Rechtsnachfolger im Mit- bzw. Wohnungseigentum der Liegenschaft EZ 1514 Grundbuch 01301 Altmannsdorf und verpflichten sich wechselseitig bei Klag- und Schadloshaltung der jeweiligen übrigen Vertragsparteien, die von ihnen in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Obliegenheiten ebenso wie die gegenständliche Überbindungsverpflichtung selbst auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger im Mit- bzw. Wohnungseigentum an dieser Liegenschaft zu überbinden und diese auch ihrerseits zur jeweiligen Weiterüberbindung zu verpflichten.

VI.

AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Sohin erteilen die Vertragsparteien hiemit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen im Grundbuch der, ihnen zu den in der Spalte 4 der nachgenannten Tabelle genannten Anteilen gehörenden, Liegenschaft EZ 1514 des Grundbuches 01301 Altmannsdorf mit den Grundstücken Nr. 283/90 Baufl.(begrünt) und 283/98 Sonstige (Gasse), Helene-Potetz-Weg 3 / Am Kabelwerk 1 / Thorvaldsengasse 32-44, folgende bücherliche Eintragungen vorgenommen werden können:

a) Im Gutbestandsblatte:

In der Aufschrift der Einlage die Eintragung des Wortes "Wohnungseigentum".

b) Im Eigentumsblatte:

die Einverleibung der Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile – bzw. bei allfälligen gemäß II. (2) vorläufig noch der Kabelwerk Bauträger GmbH verbleibenden Anteilen auch die entsprechende Aufsplittung dieser Restanteile – gemäß der Tabelle des Punktes VII. von den in der Spalte 4 dieser Tabelle genannten Anteilen auf die in der Spalte 5 dieser Tabelle genannten, der behördlichen Nutzwertentscheidung entsprechenden, Anteile sowie die Einverleibung des mit diesen Anteilen verbundenen Wohnungseigentumsrechtes an den in den Spalten 2 und 3 dieser Tabelle genannten Objekten.

c) Im Lastenblatte:

Die Ersichtlichmachung der im Punkt IV. zitierten Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 (8) WEG 2002.

BG 081 TZ 463/2009

NEPRAUNIK & PRAMMER
RECHTSANWÄLTE

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Käufer	Geb.Datum	Top	Objekt	derzeitiger ME-Anteil lt. KV in 8738-stel	neuer ME-Anteil gem. NW-Gutachten in 8741-stel	Förderung	Darf. Land Wien lt. KV anteilig	Darf. Land Wien lt. Flächenprüfung MA 25 und NW-Aufteilung anteilig
Bucher Ing. Günther	01.04.1989	W 12	Wohnung mit Terrasse, Gartenfläche 12, Kellerabteil 12	55 } 110	54 } 108	ja	40.512,79	40.632,64
Bucher Margarete	16.11.1975			55	54			120,05
Qiu Jiongjun	13.10.1979	W 13	Wohnung mit Terrasse, Gartenfläche 13, Kellerabteil 13	123	122	ja	45.309,67	45.500,06
Qiu Jiongjun	13.10.1979	67	Abstellplatz für KFZ	5	5	nein		599,39
Werner Alexander	18.12.1981	W 14	Wohnung mit Terrasse, Gartenfläche 14, Kellerabteil 14	133	121	ja	47.017,37	45.523,63
Werner Alexander	18.12.1981	90	Abstellplatz für KFZ		5	nein		-1.493,54
Merchart Dr. Sandra	25.10.1974	W 15	Wohnung, Gartenfläche 15, Kellerabteil 15	126	118	ja	44.564,07	44.385,14
Merchart Dr. Sandra	25.10.1974	92	Abstellplatz für KFZ		5	nein		-168,93
Zunser Dipl.-Ing. Dr. Johannes	24.09.1970	W 16	Wohnung mit Terrasse, Gartenfläche 16, Kellerabteil 16	115/17476	111/17482 } 111	ja	40.512,79	41.761,53
Fischer Mag. Gabriele	28.06.1973			115/17476	5/17482 } 5	nein		1.248,74
Zunser Dipl.-Ing. Dr. Johannes	24.09.1970	91	Abstellplatz für KFZ		5/17482 } 5	nein		
Fischer Mag. Gabriele	28.06.1973				123/17482 } 123	ja	46.037,26	48.278,29
Reisinger Johann	22.06.1953	W 17	Wohnung mit Terrasse, Gartenfläche 17, Kellerabteil 17	68	5/17482 } 5	nein		239,03
Reisinger Eva	22.03.1957	46	Abstellplatz für KFZ		5/17482 } 5	nein		
Reisinger Johann	22.06.1953			68	1 } 1	2	nein	
Reisinger Eva	22.03.1957	M1	Abstellplatz für einspuriges KFZ		1 } 1	2	nein	
Willinger Alois	01.04.1967	W 18	Wohnung mit 2 Terrassen, Gartenfläche 18, Kellerabteil 18	149/17476 } 149	149/17482 } 149	ja	54.876,42	56.058,27
Willinger Hildegard	16.08.1962			149/17476	149/17482			1.181,85
Mayer Ewald	26.04.1958	W 19	Wohnung mit Terrasse, Gartenfläche 19, Kellerabteil 19	64	123/17482 } 123	ja	45.309,67	46.276,29
Edler Gustav	20.01.1960			64	5/17482 } 5	nein		975,62
Mayer Ewald	26.04.1958	62	Abstellplatz für KFZ		5/17482 } 5	nein		
Edler Gustav	20.01.1960			64	5/17482 } 5	nein		
Mayer Ewald	26.04.1958	M2	Abstellplatz für einspuriges KFZ	1 } 2	1 } 2	nein		
Edler Gustav	20.01.1960			1	1			
Homolka Mag. Ingeborg	24.11.1984	W 20	Wohnung mit Terrasse, Gartenfläche 20, Kellerabteil 20	124	125	ja	45.068,97	47.028,75
Homolka Mag. Ingeborg	24.11.1984	45	Abstellplatz für KFZ	5	5	nein		1.369,78
Kraus Rupert	14.08.1980	W 21	Wohnung mit Terrasse, Gartenfläche 21, Kellerabteil 21	63	60 } 120	ja	44.564,07	45.147,69
Kraus Daniela	20.07.1981			63	5/17482 } 5	nein		583,53
Kraus Rupert	14.08.1980	61	Abstellplatz für KFZ		5/17482 } 5	nein		
Kraus Daniela	20.07.1981			63	147/17482 } 147	ja	51.930,03	55.305,81
Reis Dr. Karl	22.01.1992	W 22	Wohnung mit 2 Terrassen, Gartenfläche 22	73	147/17482 } 147	ja	51.930,03	55.305,81
Reis Judith	10.10.1955			73	5/17482 } 5	nein		3.375,78
Reis Dr. Karl	22.01.1992	43	Abstellplatz für KFZ		5/17482 } 5	nein		
Reis Judith	10.10.1955			73	5/17482 } 5	nein		
Angstloff Georg	14.03.1969	W 23	Wohnung mit 2 Terrassen, Gartenfläche 23, Kellerabteil 23	137/17476 } 137	141/17482 } 141	ja	48.615,35	53.048,43
Nieder Rita	31.10.1967			137/17476	141/17482			4.433,08
Angstloff Georg	14.03.1969	50	Abstellplatz für KFZ		5/17482 } 5	nein		
Nieder Rita	31.10.1967				5/17482			

NEPRAUNIK & PRAMMER
RECHTSANWÄLTE

1	2	3	4	5	6	8
Eigentümer	Top	Objekt	derzeitiger ME-Anteil in 8738-stel	neuer ME-Anteil gem. NW-Gutachten in 8741-stel	Förderung	Darf. Land Wien lt. Flächenprüfung MA 25 und NW-Aufteilung anteilig
Kabelwerk Bauträger GmbH	234	Abstellplatz für KFZ	5	5	nein	
Kabelwerk Bauträger GmbH	235	Abstellplatz für KFZ	5	5	nein	
Kabelwerk Bauträger GmbH	236	Abstellplatz für KFZ	5	5	nein	
Kabelwerk Bauträger GmbH	237	Abstellplatz für KFZ	5	5	nein	
Kabelwerk Bauträger GmbH	238	Abstellplatz für KFZ	5	5	nein	
Kabelwerk Bauträger GmbH	239	Abstellplatz für KFZ	5	5	nein	
Kabelwerk Bauträger GmbH	240	Abstellplatz für KFZ	5	5	nein	
Kabelwerk Bauträger GmbH	241	Abstellplatz für KFZ	5	5	nein	
Kabelwerk Bauträger GmbH	242	Abstellplatz für KFZ	5	5	nein	
Kabelwerk Bauträger GmbH	243	Abstellplatz für KFZ	5	5	nein	
Kabelwerk Bauträger GmbH	244	Abstellplatz für KFZ	5	5	nein	
Kabelwerk Bauträger GmbH	245	Abstellplatz für KFZ	5	5	nein	
Kabelwerk Bauträger GmbH	246	Abstellplatz für KFZ	5	5	nein	
Kabelwerk Bauträger GmbH	247	Abstellplatz für KFZ	5	5	nein	
Kabelwerk Bauträger GmbH	248	Abstellplatz für KFZ	5	5	nein	
Kabelwerk Bauträger GmbH	249	Abstellplatz für KFZ	5	4	nein	
Kabelwerk Bauträger GmbH	B21	Abstellplatz für KFZ	5	5	nein	
Kabelwerk Bauträger GmbH	M3	Abstellplatz für einspuriges KFZ	2	2	nein	
Kabelwerk Bauträger GmbH	M4	Abstellplatz für einspuriges KFZ	2	2	nein	
Kabelwerk Bauträger GmbH	M5	Abstellplatz für einspuriges KFZ	2	2	nein	
1344						

BG 081 TZ 463/2009

6.7. Nutzwertgutachten, 21.03.2007 (auszugsweise)


ARCHITEKT
DIPL.-ING. HANS JÜRGEN KREMPER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
A - 1130 WIEN, JAGDSCHLOSSGASSE 13/1/11
TEL/FAX: 80 37 120, Handy 0664/50 33 098

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte
gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006
für die Liegenschaft in

1120 WIEN

HELENE POTETZ-WEG 3

IDENT AM KABELWERK 1 IDENT THORVALDSENGASSE 32-44 (BAUPLATZ C)
Gst. Nr. 283/90 in EZ 1514 Kat. Gem. Altmannsdorf

Grundlagen :

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) idF. der WRN 2006 BGBl. Nr. 124/2006.
- 2) Bestandspläne die der Fertigstellungsanzeige vom 23. August 2006 zu Grunde liegen, Bauanzeige und Fertigstellungsanzeige vom 15. November 2006, 2 Bauanzeigen und Fertigstellungsanzeigen vom 20. März 2007.
- 3) Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Zl. 2 WEG 2002 des Architekten
Dipl. Ing. Hans Jürgen Krempel vom 21. März 2007.
- 4) Nutzflächenberechnung (CAD-Berechnung) nach Planmaßen (Rohbaumaßen) des
Architekturbüros Schwalm-Theiss & Gressenbauer Ziviltechniker Gesellschaft m. b. H.

Wien, am 21. März 2007



BG 081 TZ 463/2009

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Zi. 2 WEG 2002 vom 21. März 2007 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

82 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich wie folgt auf:

- 67 Wohnungen
- 2 Lokale
- 1 Arztordination
- 8 Arbeitsräume
- 3 Kellerräume
- 1 Garage

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	67	67	0
Lokale	2	2	0
Arztordination	1	1	0
Arbeitsräume	8	8	0
Kellerräume	3	3	0
Garage mit 255 Abstellplätzen für KFZ	1	0	1

Weiters befinden sich gemäß § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft

255 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge	
davon	
Abstellplätze für mehrspurige KFZ in Garage:	250
davon wohnungseigentumstauglich	250
davon allgemein	0
und	
Abstellplätze für einspurige KFZ in Garage:	5
davon wohnungseigentumstauglich	5
davon allgemein	0
Garage ist wohnungseigentumstaugliches Objekt	nein
Abstellplätze für KFZ im Freien:	0
davon wohnungseigentumstauglich	0
davon allgemein	0

Von den vorgenannten, nicht bewerteten wohnungseigentumstauglichen Objekten, werden folgende Objekte aufgrund der Zweckbestimmung allgemein genutzt, und es kann daher Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen.

keine

Darüber hinaus befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 bzw. § 2 Abs. 4 WEG 2002:

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Gartenflächen	37	37	0
Kellerabteile	74	74	0

BG 081 TZ 463/2009

ERLÄUTERUNGEN

Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3. (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).

Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen. Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH. rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen. (§ 8 Abs. 2 WEG 2002).

Der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug darf dessen Nutzfläche - ausser zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist. (§ 8 Abs. 3 WEG 2002).

Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschliesslich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist. (§ 2 Abs. 3 WEG 2002).

Die **Nutzfläche** ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; das Gleiche gilt für die im § 2 Abs. 3 sonst genannten Teile der Liegenschaft, die mit einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit im Wohnungseigentum stehen.

Die Nutzfläche ist in Quadratmetern auszudrücken.

Die Nutzfläche ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplanes zu berechnen, es sei denn, dass eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan im Ausmass von mehr als 3 v.H. erwiesen ist, in diesem Fall ist die Nutzfläche nach dem Naturmass zu berechnen.

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.

Folgende Regelnutzwerte pro m² wurden festgelegt :

Wohnung	RNW 1,00/m ²
Wohnung (eigenheimartig - Haus 1-26)	RNW 1,00/m ²
Lokal	RNW 0,75/m ²
Arbeitsraum (Sockelgeschoss)	RNW 0,75/m ²
Gartenfläche	RNW 0,10/m ²
Abstellplatz für KFZ in Garage	RNW 0,45/m ²
Kellerabteil bzw. Kellerraum	RNW 0,20/m ²

Allfällig vorhandene Loggien wurden mit 50%, verglaste Loggien mit 75% des zugehörigen Wohnungsnutzwertes pro m² bewertet.

Allfällig vorhandene Terrassen, Balkone bzw. begehbare Flachdächer werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumsfähigen Objekt werterhöhend berücksichtigt - dies ist in einer ganzen Zahl auszudrücken.

Terrassen, Balkone bzw. begehbare Flachdächer bis zur halben zugehörenden Wohnungsfläche (inkl. Loggia) wurden mit 25% (darüber hinaus mit 20%) des zugehörigen Wohnungsnutzwertes pro m² bewertet.

BG 081 TZ 463/2009

Hierbei wird die Nutzfläche (der Terrasse/des Balkones bzw. Flachdaches) mit dem zugehörigen Wohnungsnutzwert pro m² des Wohnungseigentumsobjektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbstständigen Wohnungseigentumsobjektes hinzugerechnet.

Nicht baulich verbundene Terrassen, Balkone bzw. begehbare Flachdächer sind hingegen zubehörfähig iSd. § 2 Abs. 3 WEG 2002.

Wohnnutzflächen bzw. Raumflächen unterhalb von Stiegen in Maisonettewohnungen wurden mit 60% des zugehörigen Wohnungsnutzwertes pro m² bewertet.

Die in der Bewertung vorgesehenen Zu-, und Abschläge bewegen sich weitgehend im Rahmen der Empfehlungen einer Arbeitsgruppe des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, veröffentlicht in der Zeitschrift „Der Sachverständige“ Heft 2/2003.

Auf Grundlage vorstehender Ausführungen gelangen bei der Ermittlung der Nutzwerte der Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten folgende Zu- und Abschläge zur Anwendung:

ZUSCHLÄGE :

Z 1	für Lage der Wohnung/Wohnebene im Dachgeschoss	+ 7,5%
Z 2	für eigenheimartige Dachgeschosswohnungen unter Berücksichtigung des Zuganges im Freien und des hohen Aussenwandanteiles	+ 7,5%
Z 3	für reihenhausartige Wohnungen (Haus 1 bis 26)	+ 7,5%
Z 4	für zusätzliches WC im Wohnungsverband	+ 2,5%
Z 5	für zusätzliche Dusche und WC im Wohnungsverband	+ 3,5%
Z 6	für zusätzliche Dusche im Wohnungsverband	+ 1%

ABSCHLÄGE :

A 1	für Wohnung in teilweiser Nordlage	- 5%
A 2	für Wohnung mit schlechter Belichtung durch Feuermauer in weniger als 4m Abstand	- 7,5%
A 3	für Wohnung über der Garagenzufahrt	- 5%
A 4	für Wohnung mit Niveauunterschied zum Garten	- 3%
A 5	für reihenhausartige Wohnungen (Haus 1 bis 26) ohne direkten Garagenzugang	- 5%
A 6	Nutzungsbeeinträchtigung des Abstellplatzes für KFZ in Folge Einbauten bzw. teilweiser Höheneinschränkung o. ä.	- 10%
A SINE	für geringere Raumhöhen der Nutzflächen unterhalb von Maisonettestiegen	- 40%

BG 081 TZ 463/2009.

NUTZWERTBERECHNUNG 1120 WIEN, HELENE POTETZ-WEG 3 IDENT AM KABELWERK 1 IDENT THORVALDSENGASSE 32-44 (BAUPLATZ C)

BEWERTUNGSTABELLE							
STG	GESCHOSS	TOP	BESTANDSGEGENSTAND	RNW	ZU-, UND ABSCHLÄGE	%	NW/m²
HAUS	1. KG	9	WOHNUNG	0,600	---	0,00	0,600
	EG		WOHNUNG	1,000	Z3 Z4 Z6	11,00	1,110
	1		WOHNUNG	1,000	Z3 Z4 Z6	11,00	1,110
HAUS	1. KG	10	WOHNUNG	0,600	---	0,00	0,600
	EG		WOHNUNG	1,000	Z3	7,50	1,075
	1		WOHNUNG	1,000	Z3	7,50	1,075
HAUS	2. KG	11	WOHNUNG	0,600	---	0,00	0,600
	EG		WOHNUNG	1,000	Z3	7,50	1,075
	1		WOHNUNG	1,000	Z3	7,50	1,075
HAUS	1. KG	12	WOHNUNG	0,600	Z3 A5	2,50	1,025
	EG		WOHNUNG	1,000	Z3 A5	2,50	1,025
	1		WOHNUNG	1,000	Z3 A5	2,50	1,025
HAUS	1. KG	13	WOHNUNG	0,600	---	0,00	0,600
	EG		WOHNUNG	1,000	Z3	7,50	1,075
	1		WOHNUNG	1,000	Z3	7,50	1,075
HAUS	1. KG	14	WOHNUNG	0,600	---	0,00	0,600
	EG		WOHNUNG	1,000	Z3	7,50	1,075
	1		WOHNUNG	1,000	Z3	7,50	1,075
HAUS	2. KG	15	WOHNUNG	0,600	---	0,00	0,600
	EG		WOHNUNG	1,000	Z3	7,50	1,075
	1		WOHNUNG	1,000	Z3	7,50	1,075
HAUS	1. KG	16	WOHNUNG	1,000	Z3 Z4 A5	5,00	1,050
	EG		WOHNUNG	1,000	Z3 Z4 A5	5,00	1,050
	1		WOHNUNG	1,000	Z3 Z4 A5	5,00	1,050
HAUS	1. KG	17	WOHNUNG	0,600	---	0,00	0,600
	EG		WOHNUNG	1,000	Z3	7,50	1,075
	1		WOHNUNG	1,000	Z3	7,50	1,075
HAUS	1. KG	18	WOHNUNG	0,600	---	0,00	0,600
	EG		WOHNUNG	1,000	Z3 Z4	10,00	1,100
	1		WOHNUNG	1,000	Z3 Z4	10,00	1,100
HAUS	2. KG	19	WOHNUNG	0,600	---	0,00	0,600
	EG		WOHNUNG	1,000	Z3 Z6	8,50	1,085
	1		WOHNUNG	1,000	Z3 Z6	8,50	1,085
HAUS	1. KG	20	WOHNUNG	0,600	---	0,00	0,600
	EG		WOHNUNG	1,000	Z3 Z4	10,00	1,100
	1		WOHNUNG	1,000	Z3 Z4	10,00	1,100
HAUS	1. KG	21	WOHNUNG	0,600	---	0,00	0,600
	EG		WOHNUNG	1,000	Z3	7,50	1,075
	1		WOHNUNG	1,000	Z3	7,50	1,075
HAUS	1. KG	22	WOHNUNG	0,600	---	0,00	0,600
	EG		WOHNUNG	1,000	Z3 Z4 A3	5,00	1,050
	1		WOHNUNG	1,000	Z3 Z4 A3	5,00	1,050
HAUS	2. KG	23	WOHNUNG	1,000	Z3 Z4 A3	5,00	1,050
	1. KG		WOHNUNG	0,600	---	0,00	0,600
	EG		WOHNUNG	1,000	Z3 Z4	10,00	1,100
HAUS	1. KG	24	WOHNUNG	0,600	---	0,00	0,600
	EG		WOHNUNG	1,000	Z3 Z4	10,00	1,100
	1		WOHNUNG	1,000	Z3 Z4	10,00	1,100
HAUS	2. KG	25	WOHNUNG	1,000	Z3 Z4	10,00	1,100
	1. KG		WOHNUNG	0,600	---	0,00	0,600
	EG		WOHNUNG	1,000	Z3 Z4 A5	5,00	1,050
HAUS	1. KG	25	WOHNUNG	1,000	Z3 Z4 A5	5,00	1,050
	EG		WOHNUNG	1,000	Z3 Z4 A5	5,00	1,050
	2		WOHNUNG	1,000	Z3 Z4 A5	5,00	1,050

STAND : MÄRZ 2007

BG 081 TZ 463/2009

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

NUTZWERTBERECHNUNG 1120 WIEN, HELENE POTETZ-WEG 3 IDENT AM KABELWERK 1 IDENT THORVALDSENGASSE 32-44 (BAUPLATZ C)

BEWERTUNGSTABELLE							
STG	GESCHOSS	TOP	BESTANDSGEGENSTAND	RNW	ZU-, UND ABSCHLÄGE	%	NW/m²
HAUS	1. KG	26	WOHNUNG	0,600	---	0,00	0,600
	EG		WOHNUNG	1,000	Z3	7,50	1,075
	1		WOHNUNG	1,000	Z3	7,50	1,075
	2		WOHNUNG	1,000	Z3	7,50	1,075
	1. KG		Abstellplatz 38 für KFZ	0,450	A6	-10,00	0,405
	1. KG		Abstellplatz 39 für KFZ	0,450	A6	-10,00	0,405
	1. KG		Abstellplatz 249 für KFZ	0,450	A6	-10,00	0,405
	2. KG		Abstellplatz 167 für KFZ	0,450	A6	-10,00	0,405
	3. KG		Abstellplatz 198 für KFZ	0,450	A6	-10,00	0,405
	3. KG		Abstellplatz 224 für KFZ	0,450	A6	-10,00	0,405
	3. KG		Abstellplatz 225 für KFZ	0,450	A6	-10,00	0,405
	3. KG		Abstellplatz 226 für KFZ	0,450	A6	-10,00	0,405

STAND : MÄRZ 2007

BG 081 TZ 463/2009

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

NUTZWERTBERECHNUNG 1120 WIEN, HELENE POTETZ-WEG 3 (IDENT AM KABELWERK 1 IDENT THORVALDSENGASSE 32-44 (BAUPLATZ C))

ÜBERSICHTSTABELLE				
STG	GESCHOSS	TOP	BESTANDSGEGENSTAND	GESAMTNUTZWERT
1	SG		KELLERRAUM A	7
1	SG		KELLERRAUM B	7
1	SG		KELLERRAUM C	4
H	2. KG/EG/1	1	WOHNUNG, Gartenfläche 1, Kellerabteil 1	128
H	2. KG/EG/1/2	2	WOHNUNG samt 2 Terrassen, Gartenfläche 2, Kellerabteil 2	140
H	2. KG/EG/1/2	3	WOHNUNG samt 2 Terrassen, Gartenfläche 3, Kellerabteil 3	136
H	1. KG/EG/1/2	4	WOHNUNG samt 2 Terrassen, Gartenfläche 4, Kellerabteil 4	141
H	EG/1/2	5	WOHNUNG samt 2 Terrassen, Gartenfläche 5, Kellerabteil 5, Kellerabteil ER 5	130
H	1. KG/EG/1/2	6	WOHNUNG samt 2 Terrassen, Gartenfläche 6, Kellerabteil 6	146
H	2. KG/EG/1	7	WOHNUNG, Gartenfläche 7, Kellerabteil 7	118
H	EG/1	8	WOHNUNG samt Terrasse, Gartenfläche 8, Kellerabteil 8	108
H	1. KG/EG/1	9	WOHNUNG samt Terrasse, Gartenfläche 9, Kellerabteil 9	122
H	1. KG/EG/1/2	10	WOHNUNG samt 2 Terrassen, Gartenfläche 10, Kellerabteil 10	145
H	2. KG/EG/1	11	WOHNUNG, Gartenfläche 11, Kellerabteil 11	118
H	EG/1	12	WOHNUNG samt Terrasse, Gartenfläche 12, Kellerabteil 12	108
H	1. KG/EG/1	13	WOHNUNG samt Terrasse, Gartenfläche 13, Kellerabteil 13	122
H	1. KG/EG/1	14	WOHNUNG samt Terrasse, Gartenfläche 14, Kellerabteil 14	121
H	2. KG/EG/1	15	WOHNUNG, Gartenfläche 15, Kellerabteil 15	118
H	EG/1	16	WOHNUNG samt Terrasse, Gartenfläche 16, Kellerabteil 16	111
H	1. KG/EG/1	17	WOHNUNG samt Terrasse, Gartenfläche 17, Kellerabteil 17	123
H	1. KG/EG/1/2	18	WOHNUNG samt 2 Terrassen, Gartenfläche 18, Kellerabteil 18	149
H	1. KG/EG/1	19	WOHNUNG samt Terrasse, Gartenfläche 19, Kellerabteil 19	123
H	1. KG/EG/1	20	WOHNUNG samt Terrasse, Gartenfläche 20, Kellerabteil 20	125
H	1. KG/EG/1	21	WOHNUNG samt Terrasse, Gartenfläche 21, Kellerabteil 21	120
H	1. KG/EG/1/2	22	WOHNUNG samt 2 Terrassen, Gartenfläche 22	147
H	1. KG/EG/1/2	23	WOHNUNG samt 2 Terrassen, Gartenfläche 23, Kellerabteil 23	141
H	1. KG/EG/1/2	24	WOHNUNG samt 2 Terrassen, Gartenfläche 24	144
H	EG/1/2	25	WOHNUNG samt 2 Terrassen, Gartenfläche 25, Kellerabteil 25	126
H	1. KG/EG/1/2	26	WOHNUNG samt 2 Terrassen, Gartenfläche 26, Kellerabteil 26	134
	1. Kg		Abstellplatz 1 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 2 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 3 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 4 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 5 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 6 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 7 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 8 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 9 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 10 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 11 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 12 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 13 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 14 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 15 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 16 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 17 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 18 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 19 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 20 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 21 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 22 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 23 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 24 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 25 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 26 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 27 für KFZ (in Garage)	5

STAND : MÄRZ 2007

BG 081 TZ 463/2009

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

NUTZWERTBERECHNUNG 1120 WIEN, HELENE POTETZ-WEG 3 IDENT AM KABELWERK 1 IDENT THORVALDSENGASSE 32-44 (BAUPLATZ C)

ÜBERSICHTSTABELLE				
STG	GESCHOSS	TOP	BESTANDSGEGENSTAND	GESAMTNUTZWERT
1. Kg			Abstellplatz 28 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 29 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 30 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 31 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 32 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 33 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 34 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 35 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 36 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 37 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 38 für KFZ (in Garage)	4
1. Kg			Abstellplatz 39 für KFZ (in Garage)	4
1. Kg			Abstellplatz 40 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 41 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 42 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 43 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 44 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 45 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 46 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 47 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 48 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 49 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 50 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 51 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 52 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 53 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 54 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 55 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 56 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 57 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 58 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 59 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 60 für KFZ (in Garage)	5
1. Kg			Abstellplatz 61 für KFZ (in Garage)	5
2. Kg			Abstellplatz 62 für KFZ (in Garage)	5
2. Kg			Abstellplatz 63 für KFZ (in Garage)	5
2. Kg			Abstellplatz 64 für KFZ (in Garage)	5
2. Kg			Abstellplatz 65 für KFZ (in Garage)	5
2. Kg			Abstellplatz 66 für KFZ (in Garage)	5
2. Kg			Abstellplatz 67 für KFZ (in Garage)	5
2. Kg			Abstellplatz 68 für KFZ (in Garage)	5
2. Kg			Abstellplatz 69 für KFZ (in Garage)	5
2. Kg			Abstellplatz 70 für KFZ (in Garage)	5
2. Kg			Abstellplatz 71 für KFZ (in Garage)	5
2. Kg			Abstellplatz 72 für KFZ (in Garage)	5
2. Kg			Abstellplatz 73 für KFZ (in Garage)	5
2. Kg			Abstellplatz 74 für KFZ (in Garage)	5
2. Kg			Abstellplatz 75 für KFZ (in Garage)	5
2. Kg			Abstellplatz 76 für KFZ (in Garage)	5
2. Kg			Abstellplatz 77 für KFZ (in Garage)	5
2. Kg			Abstellplatz 78 für KFZ (in Garage)	5
2. Kg			Abstellplatz 79 für KFZ (in Garage)	5
2. Kg			Abstellplatz 80 für KFZ (in Garage)	5
2. Kg			Abstellplatz 81 für KFZ (in Garage)	5
2. Kg			Abstellplatz 82 für KFZ (in Garage)	5
2. Kg			Abstellplatz 83 für KFZ (in Garage)	5

STAND : MÄRZ 2007

BG 081 TZ 463/2009

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

NUTZWERTBERECHNUNG 1120 WIEN, HELENE POTETZ-WEIG 3 IDENT AM KABELWERK 1 IDENT THORVALDSENGASSE 32-44 (BAUPLATZ C)

ÜBERSICHTSTABELLE

STG	GESCHOSS	TOP	BESTANDSGEGENSTAND	GESAMTNUTZWERT
	2. Kg		Abstellplatz 196 für KFZ (in Garage)	5
	2. Kg		Abstellplatz 197 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 198 für KFZ (in Garage)	4
	3. Kg		Abstellplatz 199 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 200 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 201 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 202 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 203 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 204 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 205 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 206 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 207 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 208 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 209 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 210 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 211 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 212 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 213 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 214 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 215 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 216 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 217 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 218 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 219 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 220 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 221 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 222 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 223 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 224 für KFZ (in Garage)	4
	3. Kg		Abstellplatz 225 für KFZ (in Garage)	4
	3. Kg		Abstellplatz 226 für KFZ (in Garage)	4
	3. Kg		Abstellplatz 227 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 228 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 229 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 230 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 231 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 232 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 233 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 234 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 235 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 236 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 237 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 238 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 239 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 240 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 241 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 242 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 243 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 244 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 245 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 246 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 247 für KFZ (in Garage)	5
	3. Kg		Abstellplatz 248 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz 249 für KFZ (in Garage)	4
	1. Kg		Abstellplatz B21 für KFZ (in Garage)	5
	1. Kg		Abstellplatz M1 für KFZ (in Garage)	2

STAND : MÄRZ 2007

BG 081 TZ 463/2009

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

NUTZWERTBERECHNUNG 1120 WIEN, HELENE POTETZ-WEG 3 IDENT AM KABELWERK 1 IDENT THORVALDSENGASSE 32-44 (BAUPLATZ C)

NUTZWERTBERECHNUNG							
STG	GESCHOSS	TOP	BESTANDSGEGENSTAND	NUTZFLÄCHEN IN M²	NW/M²	EINZEL NUTZWERT	GESAMT NUTZWERT
HAUS	2. KG	11	WOHNUNG	86,54 M²			
	EG		Anteil 2. Kellergeschoss	36,88	0,600	22,128	
	1		Nutzfläche unter Stiege	3,00	0,360	1,080	
			Anteil Erdgeschoss	45,35	1,075	48,751	
			Anteil 1. Stock	41,19	1,075	44,279	116
			Kellerabteil Haus 11	4,69	0,200	0,938	1
			Gartenfläche Haus 11	11,04	0,100	1,104	1
							118
HAUS	EG	12	WOHNUNG (mit Terrasse)	101,34 M²			
	1		Anteil Erdgeschoss	53,80	1,025	55,145	
			Nutzfläche unter Stiege	4,18	0,615	2,571	
			Anteil 1. Stock	43,36	1,025	44,444	102
			Zuschlag § 8/2 WEG 2002				3
							105
			Kellerabteil Haus 12	3,41	0,200	0,682	1
			Gartenfläche Haus 12	16,02	0,100	1,602	2
							108
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:							
Terrasse (1. Stock)				9,94	0,256	2,547	3
HAUS	1. KG	13	WOHNUNG (mit Terrasse)	96,79 M²			
	EG		Anteil 1. Kellergeschoss	19,19	0,600	11,514	
	1		Anteil Erdgeschoss	53,43	1,075	57,437	
			Anteil 1. Stock	43,36	1,075	46,612	116
			Zuschlag § 8/2 WEG 2002				3
							119
			Kellerabteil Haus 13	3,11	0,200	0,622	1
			Gartenfläche Haus 13	16,02	0,100	1,602	2
							122
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:							
Terrasse (1. Stock)				9,94	0,269	2,671	3
HAUS	1. KG	14	WOHNUNG (mit Terrasse)	96,79 M²			
	EG		Anteil 1. Kellergeschoss	18,97	0,600	11,382	
	1		Anteil Erdgeschoss	53,43	1,075	57,437	
			Anteil 1. Stock	43,36	1,075	46,612	115
			Zuschlag § 8/2 WEG 2002				3
							118
			Kellerabteil Haus 14	6,64	0,200	1,328	1
			Gartenfläche Haus 14	16,02	0,100	1,602	2
							121
Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:							
Terrasse (1. Stock)				9,94	0,269	2,671	3

STAND : MÄRZ 2007

BG 081 TZ 463/2009

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

NUTZWERTBERECHNUNG 1120 WIEN, HELENE POTETZ-WEIG 3 IDENT AM KABELWERK 1 IDENT THORVALDSENGASSE 32-44 (BAUPLATZ C)

NUTZWERTBERECHNUNG						
STG	GESCHOSS	TOP	BESTANDSGEGENSTAND	NUTZFLÄCHEN IN M ²	NW/M ²	EINZEL NUTZWERT
						GESAMT NUTZWERT
1. Kg			Abstellplatz 60 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968
						5
1. Kg			Abstellplatz 61 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968
						5
2. Kg			Abstellplatz 62 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968
						5
2. Kg			Abstellplatz 63 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968
						5
2. Kg			Abstellplatz 64 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968
						5
2. Kg			Abstellplatz 65 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968
						5
2. Kg			Abstellplatz 66 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968
						5
2. Kg			Abstellplatz 67 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968
						5
2. Kg			Abstellplatz 68 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968
						5
2. Kg			Abstellplatz 69 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968
						5
2. Kg			Abstellplatz 70 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968
						5
2. Kg			Abstellplatz 71 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968
						5
2. Kg			Abstellplatz 72 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968
						5
2. Kg			Abstellplatz 73 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968
						5
2. Kg			Abstellplatz 74 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968
						5
2. Kg			Abstellplatz 75 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968
						5
2. Kg			Abstellplatz 76 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968
						5
2. Kg			Abstellplatz 77 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968
						5
2. Kg			Abstellplatz 78 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968
						5
2. Kg			Abstellplatz 79 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968
						5
2. Kg			Abstellplatz 80 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968
						5
2. Kg			Abstellplatz 81 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968
						5

STAND : MÄRZ 2007

BG 081 TZ 463/2009

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

NUTZWERTBERECHNUNG 1120 WIEN, HELENE POTETZ-WEIG 3 IDENT AM KABELWERK 1 IDENT THORVALDSENGASSE 32-44 (BAUPLATZ C)

NUTZWERTBERECHNUNG							
STG	GESCHOSS	TOP	BESTANDSGEGENSTAND	NUTZFLÄCHEN IN M²	NW/M²	EINZEL NUTZWERT	GESAMT NUTZWERT
3. Kg			Abstellplatz 236 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968	5
							5
3. Kg			Abstellplatz 237 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968	5
							5
3. Kg			Abstellplatz 238 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968	5
							5
3. Kg			Abstellplatz 239 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968	5
							5
3. Kg			Abstellplatz 240 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968	5
							5
3. Kg			Abstellplatz 241 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968	5
							5
3. Kg			Abstellplatz 242 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968	5
							5
3. Kg			Abstellplatz 243 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968	5
							5
3. Kg			Abstellplatz 244 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968	5
							5
3. Kg			Abstellplatz 245 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968	5
							5
3. Kg			Abstellplatz 246 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968	5
							5
3. Kg			Abstellplatz 247 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968	5
							5
3. Kg			Abstellplatz 248 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968	5
							5
1. Kg			Abstellplatz 249 für KFZ (in Garage)	11,04	0,405	4,471	4
							4
1. Kg			Abstellplatz B21 für KFZ (in Garage)	11,04	0,450	4,968	5
							5
1. Kg			Abstellplatz M1 für einspuriges KFZ (in Garage)	5,00	0,450	2,250	2
							2
1. Kg			Abstellplatz M2 für einspuriges KFZ (in Garage)	5,00	0,450	2,250	2
							2
2. Kg			Abstellplatz M3 für einspuriges KFZ (in Garage)	5,00	0,450	2,250	2
							2
2. Kg			Abstellplatz M4 für einspuriges KFZ (in Garage)	5,00	0,450	2,250	2
							2
1. Kg			Abstellplatz M5 für einspuriges KFZ (in Garage)	5,00	0,450	2,250	2
							2
SUMME WOHNNUTZFLÄCHEN				7 203,86 M²			
(67 Wohnungen, 2 Lokale, 8 Arbeitsräume und 1 Arztordination)							
GESAMTSUMME DER NUTZWERTE							8 741

STAND : MÄRZ 2007

BG 081 TZ 463/2009

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.8. Gutachten zur Ermittlung selbständiger Räumlichkeiten, 21.03.2007


ARCHITEKT
DIPL.-ING. HANS JÜRGEN KREMPLE
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
A - 1130 WIEN, JAGDSCHLOSSGASSE 13/1/11
TEL/FAX: 80 37 120, Handy 0664/50 33 098

GUTACHTEN

zur Ermittlung der selbstständigen Räumlichkeiten gemäß
§ 6 Abs. 1 Zi. 2 WEG 2002 idF. des BGLBl. I 124/2006
für die Liegenschaft in

1120 WIEN

HELENE POTETZ-WEG 3

IDENT AM KABELWERK 1 IDENT THORVALDSENGASSE 32-44 (BAUPLATZ C)
Gst. Nr. 283/90 in EZ 1514 Kat. Gem. Altmannsdorf

Gemäß § 6 Abs. 1 Zi. 2 WEG 2002 idF. des BGLBl. I 124/2006
befinden sich auf der vorgenannten Liegenschaft

82 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich auf wie folgt:

67 Wohnungen
2 Lokale
1 Arztordination
8 Arbeitsräume
3 Kellerräume
1 Garage mit 255 Abstellplätzen für KFZ

Gemäß § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft somit 250 Abstellplätze für mehrspurige KFZ und 5 Abstellplätze für einspurige KFZ.

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002

die Bestandspläne die der Fertigstellungsanzeige vom 23. August 2006 zu Grunde liegen sowie die Bauanzeige vom 15. November 2006 und 2 Bauanzeigen vom 20. März 2007.

Wien, am 21. März 2007

Seite 1 von 2

BG 081 TZ 463/2009



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.9. Mietvertrag C-Süd W 13

Mietvertrag

abgeschlossen am unten angesetzten Tag/Monat/Jahr
zwischen

Vermieter: Herr Qiu Jiongjun
Geb. Dat.:
ID-FS:
Tel.:
E-Mail:
Adresse:

-nachfolgend „VERMIETER“ genannt

&

Mieter:
Geb. Dat.:
ID-(Pass):
Tel.:
E-Mail:
Adresse:

- nachfolgend „MIETER(IN)“ genannt, wie folgt:

I. Mietgegenstand

Gegenstand dieses Mietvertrages ist die Mietwohnung in der: **Oswaldgasse 33, Block C Top 13 = (ident mit: Thorvaldsengasse 40 / Block C, Top 13), 1120 Wien**

Der VERMIETER ist Eigentümer an der oben genannten Eigentumswohnung mit der EZ: 1514, KG-Nr.: 01301 - Altmannsdorf, Gst. Nr.: 283/90 an welchem auch Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.

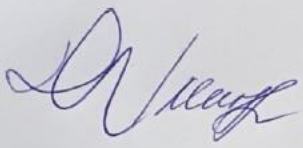
Der Vermieter vermietet an den Mieter und dieser mietet von ihm das bezeichnete Wohnobjekt zur Hauptmiete nach §2.Abs.1 MRG.

Die Wohnfläche beträgt 116,61 m² (laut Plan), Terrasse mit 10,19 m² und einen Garten mit 16,71 m², zudem ein Kellerabteil und Abstellraum.

Gemeinschaftsräume und Anlage: (Fahrradraum, Waschküche, Durchgänge, Indoorspielplatz / Hobbyraum, Hofbereich, Schwimmbad, Fitness und Sauna, etc.) sind zur Mitbenützung gestattet.

Das Mietverhältnis unterliegt der in § 1 Abs. 4 MRG (Einleitungssatz) genannten Bestimmungen – im Wesentlichen der Kündigungsschutzbestimmungen – dem MRG, im Übrigen gelten die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bzw. die Regelungen des ABGB.

Mietvertrag: Thorvaldsengasse 40 / Block C, Top 13, 1120 Wien. Seite 1 von 8



Der Mietgegenstand entspricht § 15a Abs.1 Mietrechtsgesetz-MRG der Ausstattungskategorie A und ist in einem ordnungsgemäßen und bewohnbaren Zustand.

Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des VERMIETERS.

Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig, ausnahmen bildet die Kleintierhaltung (ohne Haltergenehmigung).

Der Mietgegenstand wird teilmöbliert (siehe Inventarliste) vermietet. Das Inventar wird dem Mieter während der Bestandszeit zur Benützung und in dessen Verantwortung überlassen.

Alle Investitionen / Umbauarbeiten in der Wohnung selbst, die nachträglich durch den MIETER veranlasst werden, bedürfen der Zustimmung des VERMIETERS.

Der Mietgegenstand ist nach Beendigung des Mietverhältnisses in einem ordentlichen Zustand, besenrein und frei von persönlichen Gegenständen / Fahrnissen zurückzustellen.

II. Vertragsdauer

Das **Mietverhältnis beginnt am 01.12.2021** und wird auf die **Dauer von 5 Jahren** abgeschlossen. Es endet daher automatisch am **30.11.2026** ohne dass es einer schriftlichen Kündigung seitens des VERMIETERS bedürfte.

Für den **Monat November 2021** werden lediglich die anfallenden Kosten laut der Vorschreibung von **€ 252,96** vereinbarungsgemäß übernommen.

Eine Verlängerung ist nach schriftlichem Ansuchen (6 Monate vor Mietvertragsende) und Zustimmung des Vermieters möglich.

Der Mieter hat eine Auflösungsmöglichkeit durch nachweislich schriftliche Kündigung nach Ablauf eines Jahres nach Mietbeginn unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten schriftlich zu kündigen.

III. Mietzins

Für Der Mietgegenstand steht dem Vermieter ein freier Hauptmietzins nach § 1 Abs. 2, 4 und 5 MRG, § 53 MRG zu und wird wie folgt vereinbart: **Mietentgelt von € 1.400, -- (Euro ein-tausend-vier-hundert) monatlich** und gliedert sich folgendermaßen auf:

Mietzins netto von derz.:	€ 1.147,04 (ohne die Verrechnung der Ust.)
Betriebskosten netto von derz.:	€ 234,95
Umsatzsteuer:	€ 18,01

Mietvertrag: Thorvaldsengasse 40 / Block C, Top 13, 1120 Wien.

Seite 2 von 8

Sollten sich die monatlichen Vorschreibungen durch die Hausverwaltung (Betriebskosten) erhöhen, so ist der Erhöhungsbetrag jeweils zusätzlich zum vereinbarten Hauptmietzins an den VERMIETER nach Aufforderung und Vorweisen der neuen BK-Abrechnung ohne Abzug ebenso wie eine allfällige Nachzahlung während der Dauer der Miete innerhalb von 30 Tagen vom Mieter zu begleichen.

Die Miete ist monatlich in Voraus zu entrichten, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen spätestens am Fünften eines jeden Monats am Konto des VERMIETERS maßgebend ist.

Der MIETER haftet dem VERMIETER für alle durch die verspätete Zahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem VERMIETER jene Kosten (einschließlich Prozesskosten) zu ersetzen, die diesen dadurch entstehen, dass er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch den Postweg bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig erhalten hat.

Im Falle eines Zahlungsverzuges verpflichtet sich der MIETER dem VERMIETER 8 % Verzugszinsen ab Fälligkeitstag. Ebenso sind die notwendig gewordenen Mahn-, sowie Anwaltsspesen zu ersetzen.

Zusätze oder Erklärungen des MIETERS auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des VERMIETERS.

Für sämtliche Mitteilungen des MIETERS an den VERMIETER wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.

Das Mietentgelt von derzeit € 1.400, -- monatlich, muss bis zum 5. eines jeden Monats im Vorhinein auf das Konto mit der IBAN: AT46 2070 6044 0094 6986; BIC: KSPKAT2KXXX bei der Bank Kärntner Sparkasse eingelangt sein.

Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den MIETER geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

III.a. Indexierung

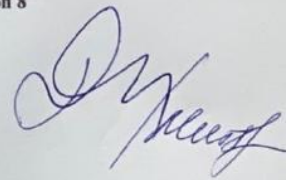
Der Hauptmietzins (Wohnung + Garagenstellplatz) netto von derzeit: € 1.147,04 (Euro ein-tausend-ein-hundert-siebenundvierzig und Cent vier) wird wertgesichert.

Zur Berechnung allfälliger Geldwert- oder Währungsänderungen ist dabei der von dem vom Österreichischen Zentralamt für Statistik veröffentlichten Verbraucherpreisindex 2020, falls dieser nicht mehr veröffentlicht werden sollte, der an dessen Stelle tretende Nachfolgeindex und ansonsten ein ähnlicher Index nach Wahl, vom Vermieter mit dem Ausgangsmonat Dezember 2021 heranzuziehen. Im gleichen Verhältnis, in dem dieser Index während der Dauer des Mietverhältnisses steigen oder fallen sollte, sind auch die einzelnen Mietzinse zu erhöhen oder herabzusetzen.

Mietvertrag:

Thorvaldsengasse 40 / Block C, Top 13, 1120 Wien.

Seite 3 von 8



Schwankungen der Indexzahl von plus oder minus 3 % bezogen auf die Basisausgangszahl bleiben unberücksichtigt.

Darüberhinausgehende Änderungen des Schwellwertes wirken sich jedoch zur Gänze aus.

Die neue Indexziffer dient sodann der Errechnung der künftigen 3 %-igen Schwankung.

Jeweils nach Veröffentlichung der Indexzahl für den Monat Dezember eines jeden Mietjahres wird der Vermieter die Valorisierung für das folgenden Mietjahr zu entrichtendem Mietzins errechnen und dem Mieter bekanntgeben.

Dieser ist verpflichtet, ab diesem Zeitpunkt den Mietzins in der neu ermittelten Höhe zu entrichten und eine allfällige Nachzahlung für das vorangegangene Mietjahr binnen 14 Tagen ab Verschreibung durch den Vermieter an diesen zu bezahlen.

IV. Kautio

Zur Sicherstellung für alle Forderungen, die dem Vermieter gegen den Mieter aufgrund dieses Vertrages zustehen, hat der Mieter eine **Kautio in der Höhe von € 5.000, --** (EURO fünf-tausend) vor der Unterfertigung des Mietvertrages an den Vermieter zu überweisen.

Sollte der MIETER mit irgendwelchen aus diesem Vertrag sich für ihn ergebenden Verpflichtungen in Verzug geraten, ist der VERMIETER berechtigt, den entsprechenden Geldbetrag abzuheben und sich zuzueignen.

Der MIETER ist in einem solchen Falle verpflichtet, durch Zahlung innerhalb von 14 Tagen auf den ursprünglichen Guthabens-Stand wiederherzustellen.

Die Kautio dient unbeschadet der Vertragsansprüche der Abdeckung aller Forderungen des VERMIETERS gegenüber dem MIETER. Nach ordnungsgemäßer Übergabe des Bestandsobjektes (ge-reinigt und im ordnungsgemäßen Zustand sowie der Rückgabe aller Schlüsse, etc.) unter Einhaltung aller vertraglichen Verpflichtungen erhält der MIETER die Kautio rückvergütet.

Die Rückstellung der Kautio hat spätestens binnen einem Monat nach vertragsgemäßer Rückgabe des Mietobjekts zu erfolgen, soweit sie nicht durch Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag in Anspruch zu nehmen ist.

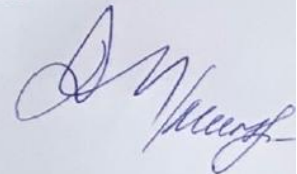
V. Mieter- und Vermieterpflichten, so wie Instandhaltung des Mietgegenstands

Der MIETER verpflichtet sich den Mietgegenstand und die gemeinschaftlichen Einrichtungen im Haus pfleglich zu behandeln.

Ebenso hat er für eine ausreichende Beheizung und Belüftung zu sorgen und den Mietgegenstand in ordentlichem Zustand zu halten und bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem ebensolchen Zustand dem VERMIETER zu übergeben.

Mietvertrag: Thorvaldsengasse 40 / Block C, Top 13, 1120 Wien.

Seite 4 von 8



Der MIETER haftet für jede Verschlechterung des Mietobjektes und Inventars, soweit sie über dem normalen Gebrauch entstehende Abnutzung hinausgeht.

Schäden sind unverzüglich dem VERMIETER zu melden. Für Schäden, die aus einer verspäteten Anzeige resultieren, haftet der MIETER.

Bei Gefahr in Verzug kann der VERMIETER jederzeit, auch in Abwesenheit des MIETERS die Mieträume betreten.

Der MIETER hat den Mietgegenstand zugänglich zu machen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem MIETER zumutbar sind.

Der Vermieter, beziehungsweise dessen schriftlich bevollmächtigter Vertreter, ist berechtigt den Mietgegenstand, nach erfolgter gehöriger Voranmeldung in angemessenen Zeitabständen zu besichtigen.

Der MIETER erklärt, aus zeitweiligen Störungen der Wasserzufuhr, Gebrechen an Heizung, Kanal-, Strom- und Lichtleitungen und dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der VERMIETER die Störung weder grob fahrlässig noch vorsätzlich verursacht hat.

Der Vermieter ist für die technische Instandhaltung (im Mauerwerk) während des gesamten Mietverhältnisses verantwortlich. Dies bezieht sich auf Reparaturen, die für die Beseitigung von ernsten Schäden an der Struktur des Gebäudes, Dach, Decke, Türen und Fenster, Kanalisation, Wasserleitungen, elektrische Verkabelung, Heizsystem, externe Abflüsse, etc. notwendig sind.

Die Reparatur- und Wartungsarbeiten sollen vom Vermieter mit der gebotenen Sorgfalt und mit den geringsten Unannehmlichkeiten für den Mieter innerhalb kürzester Zeit nach der Benachrichtigung ausgeführt werden. Im Notfall, z. B. bei Gefahr in Verzug, sind die Reparatur- und Wartungsarbeiten sofort umzusetzen.

Für den Fall, dass der Vermieter seine Verpflichtungen nicht nachkommen kann, ist der Mieter berechtigt, nach Mitteilung an den Vermieter, auf Kosten des Vermieters, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

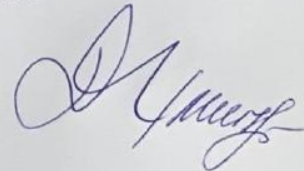
Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt und die übernommene Ausstattung zu warten und auf seine Kosten in ordentlichem Zustand zu erhalten, soweit es sich nicht um ernste Schäden oder allgemeine Teile des Hauses handelt (in diesem Fall ist der Vermieter bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich zu informieren), sodass dem Vermieter und den anderen Mietern kein Nachteil erwächst.

Instandhaltungsmaßnahmen, deren Durchführung einen Eingriff in Mauerwerksteile, Hängedecken, Strom-, Wasser-, Lichtleitungen oder in sonstige Einrichtungen des Hauses erfordern, dürfen nur im Einvernehmen mit dem Vermieter vorgenommen werden.

Mietvertrag:

Thorvaldsengasse 40 / Block C, Top 13, 1120 Wien.

Seite 5 von 8



VI. a. Beendigung des Mietverhältnisses durch den VERMIETER

Der Vermieter ist zur sofortigen Auflösung des Mietverhältnisses innerhalb der vereinbarten Mietzeit ohne Einhaltung einer Frist berechtigt, wenn der Mieter:

- a) mit seinen Zahlungen aufgrund dieses Vertrages mit einem Betrag von einer Monatsmiete in Verzug ist und seine diesbezüglichen Verpflichtungen nicht binnen 14 Tagen ab schriftlicher Mahnung erfüllen sollte;
- b) das Mietobjekt oder Teile hiervon ohne schriftliche Einwilligung des Vermieters unter-, weitervermieten oder sonst dritten Personen zur Nutzung überlassen sollte;
- c) diesen Vertrag in grober Weise verletzen, vom Mietgegenstand einen erheblichen nachteiligen Gebrauch machen oder gegen die Hausordnung in grober Weise verstoßen sollte;
- d) den Mietzins, aus welchem Grund auch immer, nicht mehr in der vertraglichen Höhe unter Berücksichtigung der Wertsicherungsvereinbarung gemäß diesem Vertrag bezahlen sollte, da dies Voraussetzung für das Zustandekommen des Mietvertrages ist;
- e) wenn über das Vermögen des Mieters ein Konkurs- oder Ausgleichsverfahren eröffnet oder die Einleitung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt werden sollte;
- f) weiter wenn der MIETER sonstige wesentliche Vertragspflichten trotz Mahnung verletzt, insbesondere Bestimmungen der Hausordnung oder der Geräte der Wohnung unbeachtet lässt;

Das Mietverhältnis erlischt spätestens mit dem Zeitpunkt, in dem eine behördliche Verfügung auf Räumung der Mieträumlichkeiten wirksam wird.

Bei einer fristlosen Auflösung des Mietverhältnisses haftet der Mieter für den Mietausfall bis zur Neuvermietung, längstens jedoch bis zur vertraglichen Kündigungsfrist.

Der Vermieter ist berechtigt das Mietobjekt bei einer fristlosen Kündigung aus den angeführten Gründen unverzüglich, ohne dass es einer Ankündigung bedarf, wieder in seinen Bestand zu nehmen.

Eine einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses ist jederzeit möglich.

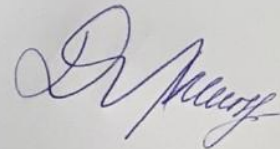
VI. b. Beendigung des Mietverhältnisses durch den MIETER oder der bedungenen Zeit

Der MIETER ist verpflichtet, nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit, das Mietobjekt in gereinigtem Zustand und unter Rückgabe aller Schlüssel, geräumt von seinen Fahrnissen, unter Verzicht auf jeden Räumungsaufschub sowie Verzicht auf Beistellung einer Ersatzwohnung durch den VERMIETER zurückzustellen.

Die Übergabe erfolgt an einem von beiden Seiten vereinbarten Termin, zugleich sind sämtliche Schlüssel zu überreichen.

Mietvertrag: Thorvaldsengasse 40 / Block C, Top 13, 1120 Wien.

Seite 6 von 8



VII. Hausordnung

Der Mieter und dessen Mitbewohner, Besucher, etc. sind verpflichtet, die Bestimmungen der Hausordnung und die Beschlüsse der Wohnungseigentumsgemeinschaft, welche schriftlich bekannt gegeben werden, einzuhalten.

Die Hausordnung ist im Stiegenhaus ausgehängt oder von der Hausverwaltung in Erfahrung zu bringen und bildet einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages.

Eine Nichtbefolgung der Hausordnung bzw. der Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft stellt einen wichtigen Kündigungsgrund dar.

VIII. Schlussbestimmungen

Dieser Vertrag umfasst die gesamte Vereinbarung der Vertragsparteien, es bestehen keine mündlichen Nebenabreden.

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu Ihrer Gültigkeit der Schriftform. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit.

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.

Beide Parteien verzichten darauf, diesen Vertrag wegen Irrtums anzufechten. Sollte irgendeine Bestimmung dieses Vertrages rechtlich unwirksam sein, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Mietvertrages unberührt.

Für sämtliche aus diesem Vertragsverhältnis entstehende allfällige Rechtsstreitigkeiten vereinbaren beide Vertragsteile die sachliche und örtliche Zuständigkeit des örtlichen Bezirksgerichts.

Dem MIETER wird der Abschluss einer Haushaltsversicherung empfohlen, damit allfällige Schäden, versicherungsmäßig abgedeckt sind.

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand ausschließlich für Wohnzwecke zu benutzen.

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung der gemieteten Bestandsräumlichkeiten oder auch deren kostenfreie Überlassung ist nicht gestattet. Die Beherbergung von Personen im Rahmen einer üblichen Besuchsdauer ist gestattet.

Der Strom, sowie die Fernwärme werden auf den Mieter umgemeldet.

Ein Tausch der Türschlösser ohne Einwilligung des Vermieters ist dem Mieter untersagt und stellt einen Auflösungsgrund des Mietverhältnisses dar.

Mietvertrag:

Thorvaldsengasse 40 / Block C, Top 13, 1120 Wien.

Seite 7 von 8

6.10. Betriebskostenvorschreibungen ab 05/2026

6.10.1. Betriebskostenvorschreibung C-Süd W 13



> k a b e l w e r k <
b a u t r ä g e r g m b h

Vorschreibung ab 01.05.2026
Gilt als Rechnung bis auf Widerruf

Kabelwerk Bauträger GmbH
Helene-Potetz-Weg 7, 1120 Wien

Herr
Jiongjun QIU
Thorvaldsengasse 40/13
1120 Wien

Ihre BN-NR: 12036-00670-6
Best.art: ST/MS/067, Katg.A
Rechn.Nr. 12036-00670-2026-0003
UID-Nr. ATU62977069
Diese Rechnung ersetzt per 01.05.2026 die
bisherige Rechnung 2026-0001

Aufteilungsschlüssel:
Nutzfläche Eig. 11,04
NW EG ST 5

Wohnhausanlage: C - Siedlung am Park, Thorvaldsengasse 32/067, 1120 Wien
Die Rechnungslegung erfolgt im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.

Wien, 14.04.2026

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Verwaltung	2,05	20,00
Betriebskosten/ST	17,25	20,00
WE-Rücklage	6,51	0,00
Netto	25,81	
+ 20,00% USt von 19,30	3,86	
Vorschreibung monatlich	29,67	

Sehr geehrter Herr QIU!

Die Vorschreibung wird ab obigem Datum monatlich von Ihrem Konto abgebucht. Bitte sorgen Sie für die entsprechende Kontodeckung.

Anpassungen von Beträgen in Ihrer Vorschreibung ab 1. Mai 2026 ergeben sich aus der gelegten Jahresabrechnung, sowie allfälligen Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Der Vorschreibungsbetrag ist bis zum 5. jeden Monats im Voraus einzuzahlen.

Ihr Kabelwerk Verwaltungsteam

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.10.2. Betriebskostenvorschreibung KFZ-Abstellplatz 67



> k a b e l w e r k <
b a u r ä g e r g m b h

Vorschreibung ab 01.05.2026
Gilt als Rechnung bis auf Widerruf

Kabelwerk Bauräger GmbH
Helene-Potetz-Weg 7, 1120 Wien

Herr
Jiongjun QIU
Thorvaldsengasse 40/13
1120 Wien

Ihre BN-NR: 12036-03380-1
Bestart: WG/SW/13, Katg.A
Rechn.Nr. 12036-03380-2026-0003
UID-Nr. ATU62977069
Diese Rechnung ersetzt per 01.05.2026 die
bisherige Rechnung 2026-0001

Aufteilungsschlüssel:
Nutzfläche Eig. 96,79
NW EG o. Stellp. 122
NW EG WG/LO 122

Wohnhausanlage: C - Siedlung am Park, Thorvaldsengasse 40/13, 1120 Wien
Die Rechnungslegung erfolgt im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.

Wien, 14.04.2026

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Betriebskosten	186,25	10,00
Verwaltung	49,97	10,00
WE-Rücklage	158,94	0,00
Netto	395,16	
+ 10,00% USt von 236,22	23,62	
Vorschreibung monatlich	418,78	

Sehr geehrter Herr QIU!

Die Vorschreibung wird ab obigem Datum monatlich von Ihrem Konto abgebucht. Bitte sorgen Sie für die entsprechende Kontodeckung.

Anpassungen von Beträgen in Ihrer Vorschreibung ab 1. Mai 2026 ergeben sich aus der gelegten Jahresabrechnung, sowie allfälligen Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Der Vorschreibungsbetrag ist bis zum 5. jeden Monats im Voraus einzuzahlen.

Ihr Kabelwerk Verwaltungsteam

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.10.3. Betriebskostenvorschreibung KFZ-Abstellplatz 249



> kabelwerk <
bauräger gmbh

Vorschreibung ab 01.05.2026
Gilt als Rechnung bis auf Widerruf

Kabelwerk Bauräger GmbH
Helene-Potetz-Weg 7, 1120 Wien

Herr
Jiongjun QIU
Thorvaldsengasse 40/13
1120 Wien

Ihre BN-NR: 12036-03570-4
Best.art: ST/MS/249, Katg.A
Rechn.Nr. 12036-03570-2026-0003
UID-Nr. ATU62977069
Diese Rechnung ersetzt per 01.05.2026 die
bisherige Rechnung 2026-0001

Aufteilungsschlüssel:
Nutzfläche Eig. 11,04
NW EG ST 4

Wohnhausanlage: C - Siedlung am Park, Thorvaldsengasse 32/249, 1120 Wien
Die Rechnungslegung erfolgt im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.

Wien, 14.04.2026

Vorschreibungsposition	Betrag	UST-%
Verwaltung	1,65	20,00
Betriebskosten/ST	13,80	20,00
WE-Rücklage	5,21	0,00
Netto	20,66	
+ 20,00% USt von 15,45	3,09	
Vorschreibung monatlich	23,75	

Sehr geehrter Herr QIU!

Die Vorschreibung wird ab obigem Datum monatlich von Ihrem Konto abgebucht. Bitte sorgen Sie für die entsprechende Kontodeckung.

Anpassungen von Beträgen in Ihrer Vorschreibung ab 1. Mai 2026 ergeben sich aus der gelegten Jahresabrechnung, sowie allfälligen Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Der Vorschreibungsbetrag ist bis zum 5. jeden Monats im Voraus einzuzahlen.

Ihr Kabelwerk Verwaltungsteam

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.11. Vorausschau 2026



> k a b e l w e r k <
b a u t r ä g e r g m b h

Wohnungseigentümer – Vorausschau gemäß § 20 Abs 2 WEG

- ⇒ ergeht an alle **EigentümerInnen**
- ⇒ Aushang im Schaukasten

Wien, im Dezember 2025

Im Sinne des § 20 Abs.2 WEG erlauben wir uns, aufgrund der bisher zur Verfügung stehenden Unterlagen, die Vorschau für das Jahr 2026 für Ihre Wohnhausanlage wie folgt bekannt zu geben.

Die Vorschreibung der Betriebskosten bleibt bis auf Weiteres unverändert und wird gegebenenfalls im Zuge der Legung der Jahresabrechnung für das Kalenderjahr 2025 angepasst.

Die Dotierung der Wohnungseigentümergelegenheit wird im Zuge der Indexanpassung laut Wohnungseigentumsgesetz neu berechnet und liegt ab 1.1.2026 bei EUR 1,13/m². Der so errechnete Objektwert wird entsprechend der Nutzwerte auf alle Miteigentümer aufgeteilt.

Im Kalenderjahr 2026 ist mit keinen, über die laufenden Instandhaltungen hinausgehenden, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu rechnen.

Die neue Entgeltvorschreibung mit Gültigkeit ab 1. Jänner 2026 wird Ihnen in der Kalenderwoche 51 übermittelt.

Wir wünschen Ihnen und Ihrer Familie ein schönes Weihnachtsfest und verbleiben mit den besten Wünschen für das kommende Jahr.

Hausverwaltung
>kabelwerk< bauräger GmbH

6.12. Protokoll der Eigentümerversammlung, 28.05.2024

Protokoll Eigentümerversammlung Bauplatz C_28.05.2024



Verfasser: Piller Claudia

Teilnehmer: Eigentümerinnen des Bauteil C gemäß Anwesenheitsliste
Betriebsführung und Hausverwaltung >kabelwerk< bauträger GmbH:
T. Istinger, M. Strommer und C. Piller

ergeht an: alle Eigentümerinnen des Bauteil C, Betriebsführung und Hausverwaltung

Einladung durch die Hausverwaltung:

Die Einladung zur ordentlichen Eigentümerversammlung ist am 08.05.2024 Zustellung durch die Hauspost sowie Aushang in den Schaukästen an alle EigentümerInnen Bauplatz C ergangen.

Beginn:

28.05.2023 um 17:00 Uhr im Gemeinschaftsraum Bauteil G

Tagesordnung:

- 1.) Begrüßung durch die Kabelwerk Bauträger GmbH, Anwesenheitsliste
- 2.) Baumkataster
- 3.) Allfälliges

1.) Begrüßung durch Hausverwaltung u. Vorstellung

Begrüßung der Anwesenden durch den neuen Hausverwalter Hr. Martin Strommer und Vorstellung von Fr Claudia Piller (Verwaltung) und Hr. Thomas Istinger (technische Betriebsführung). Die EigentümerInnen dokumentieren ihre Anwesenheit mit Unterschrift

2.) Baumkataster

Das Kabelwerk hat sich ab 2024 entschieden, nach Ö-NORM L1122 einen Baumkataster zu führen. Dies ist im öffentlichen Gut eine Pflichtvoraussetzung, jeder Baum wird/ist registriert, wird fachmännisch begutachtet und im Anlassfall liegt bei einer Falscheinschätzung die Haftung beim Sachverständigen. Hier wird gebeten Maßnahmen rechtzeitig zu setzen, da bei Schlechtwetter, besonders bei Sturm viele Äste bei der äußeren Reihe der Reihenhäuser fallen.

3.) Allfälliges

Hr. Strommer führt aus, dass **Stellplatz 22** offiziell KEINEN Stellplatz darstellt, da sich jene Fläche über die Eigentümerbauplätze B und C erstreckt. Die Nutzung als „Besucher-Notfall-Platz“ wird nochmals erörtert und festgehalten, dass dieser Platz nicht als Wochen- oder Urlaubsparkplatz zur Verfügung steht!

Das Prinzip der **kommunikativen Wallbox Langsam Ladestation** mit Lademanagement und eigenem Stromzähler wird durch Hr. Strommer erklärt. Weiters werden die gesetzlichen Regelungen § 16 WEG zu diesem Thema erklärt, wonach eine Zustimmung nicht verweigert werden kann. Fragen zu den Haftungen im Brandfall werden erörtert – etwaige Schäden an Fahrzeugen sind nur über eine privat abgeschlossene Kaskoversicherung gedeckt, Schäden am Gebäude finden Deckung in der Gebäudehaftpflicht (Feuer)versicherung

Hr. Strommer legt dar, dass sich die allgemeinen Preissteigerungen, besonders die der Energiekosten in der **Betriebskosten-Abrechnung 2023** niedergeschlagen haben. Die Anpassung der Akontobeträge der Betriebskosten mussten mit 1. 6. 2024 durchgeführt werden.

Der **Grün-Wuchs** bei den Atriumshäusern (Eigentumsflächen) kann zur Beschädigung der Fassade führen, wenn dies ohne Anbringungen der dafür vorgesehenen Gitter oder Netze erfolgt. Hier soll ein Bewusstsein geschaffen werden - der Verursacher trägt gegebenenfalls die Kosten. Die Kontrolle des Wachstums der **Begrünung der Dächer** sowohl im mehrvolumigen Wohnbau (passiert laufend) als

Protokoll Eigentümerversammlung Bauplatz C_28.05.2024



auch auf den Atriumshäusern (wird künftig erfolgen) wird durch regelmäßige Sichtkontrollen durchgeführt.

Um die Lärmbelästigung der Treppen durch das Befahren mit Scooter udgl. zwischen Wohnhausanlage und Atriumshäusern künftig besser einzudämmen, wird überlegt, die Treppenabge durch eine Rampe zu ersetzen. Nach technischer und rechtlicher Prüfung werden wir einen Umlaufbeschluss dazu starten. werden die technische Möglichkeiten zur Betonierung einer Rampe durch die Betriebsführung geprüft.

Ende der Versammlung 18:45 Uhr

6.13. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe März 2015

Dr. Ronald Mischek ZT GmbH
 ZT für Bauphysikwissenschaften

BEZEICHNUNG	Kabelwerk Bauplatz C RH 7-14		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2006
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Thorvaldsengasse 42+40	Katastralgemeinde	Altmannsdorf
PLZ/Ort	1120 Wien-Meidling	KG-Nr.	01301
Grundstücksnr.	283/90	Seehöhe	205 m

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

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO ₂ SK	f GEE
A ++			A ++	
A +		A +		
A				
B				
C	C			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.

WWB: 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.

HHSB: 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_{non-em}) 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.

ArchiPHYSIK 15.0.50 - lizenziert für Mischek-Bauphysik
BDOR
07.05.2019

Energieausweis für Wohngebäude

 OIB-Systeme/Ordinates
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.033,03 m ²	charakteristische Länge	1,46 m	mittlerer U-Wert	0,405 W/m ² K
Bezugsfläche	826,42 m ²	Klimaregion	N	LEK _T -Wert	35,10
Brutto-Volumen	3.418,12 m ³	Heiztage	218 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.342,88 m ²	Heizgradtage	3496 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,69 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

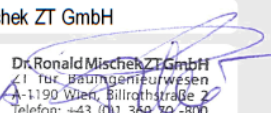
ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	63,99 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	63,99 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	108,27 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	1,002
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	69.827 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	67,59 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	60.612 kWh/a	HWB _{SK}	58,67 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	13.197 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	98.972 kWh/a	HEB _{SK}	95,81 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,34
Haushaltsstrombedarf	16.968 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	115.940 kWh/a	EEB _{SK}	112,23 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	62.842 kWh/a	PEB _{SK}	60,83 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	23.006 kWh/a	PEB _{n.em.,SK}	22,27 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	39.836 kWh/a	PEB _{em.,SK}	38,56 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	6.781 kg/a	CO ₂ _{SK}	6,56 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,001
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Dr. Ronald Mischek ZT GmbH
Ausstellungsdatum	07.05.2019	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	06.05.2029		


 Dr. Ronald Mischek ZT GmbH
 z. H. d. Baugemeinschaft
 A-1190 Wien, Billrothstraße 2
 Telefon: +43 (0) 1 369 70-800

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.