

**33 E 63/24p**

---

**VERKEHRSWERTGUTACHTEN**



**GB 01305 Meidling, EZ 2226, 1120 Wien, Herthergasse 19**

**BLNR 28, je 190/1350 Anteile, WE an Wohnung Top 6**

**BLNR 29, je 60/1350 Anteile, WE an Wohnung Top 7**

**Verkehrswert BLNR 28, Top 6**

**rd. € 180.000,-**

**Verkehrswert BLNR 29, Top 7**

**rd. € 69.500,-**

Auftraggeber: Mag. Tobias Sommer, LL.M, Bezirksgericht Meidling,  
Schönbrunner Straße 222-228, 1120 Wien

Betreibende Partei: EG der EZ 2226 KG 01305 Meidling, Herthergasse 19, 1120 Wien  
Verpflichtete Partei: Immo Judith Vermietungs- und Verpachtungs GmbH

Zweck: Zwangsversteigerung  
Objekte: Eigentumswohnungen (vermietet)

Stichtag: 23.01.2025 (Datum der Befundaufnahme)  
Datum: 28.05.2025

# INHALTSVERZEICHNIS

|           |                                                                    |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>ALLGEMEINES</b>                                                 | <b>3</b>  |
| 1.1.      | Auftrag                                                            | 3         |
| 1.2.      | Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung           | 3         |
| 1.2.1.    | <i>Konkrete Prämissen der Bewertung</i>                            | 3         |
| 1.2.2.    | <i>Allgemeine Prämissen der Bewertung</i>                          | 5         |
| 1.3.      | Grundlagen, Quellen, Literatur, etc.                               | 9         |
| <b>2.</b> | <b>BEFUND</b>                                                      | <b>10</b> |
| 2.1.      | Lage der Liegenschaft                                              | 10        |
| 2.2.      | Lärmimmission - Straßenverkehr                                     | 13        |
| 2.3.      | Grundbuchsstand/Wohnungseigentum, Rechte/Lasten, Widmung, Bebauung | 14        |
| 2.4.      | Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise)                             | 17        |
| 2.5.      | Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude                | 18        |
| 2.6.      | Wohnung Top 6                                                      | 18        |
| 2.7.      | Wohnung Top 7                                                      | 22        |
| 2.8.      | Betriebskosten, Reparaturrücklage und Reparaturvorschau            | 24        |
| <b>3.</b> | <b>METHODIK</b>                                                    | <b>26</b> |
| 3.1.      | Allgemeines                                                        | 26        |
| 3.2.      | Wahl des Bewertungsverfahrens                                      | 26        |
| 3.3.      | Vergleichsverfahren                                                | 27        |
| 3.4.      | Ertragswert                                                        | 29        |
| <b>4.</b> | <b>BEURTEILUNG &amp; BEWERTUNGSGRUNDLAGEN</b>                      | <b>32</b> |
| 4.1.      | Beurteilung                                                        | 32        |
| 4.1.1.    | <i>Wohnung Top 6</i>                                               | 32        |
| 4.1.2.    | <i>Wohnung Top 7</i>                                               | 32        |
| 4.2.      | Grundkostenanteil und Anteiliger Bodenwert                         | 33        |
| 4.3.      | Ertragswertverfahren                                               | 33        |
| 4.3.1.    | <i>Nettomietzins/Jahresrohertrag</i>                               | 33        |
| 4.3.2.    | <i>Bewirtschaftungskosten</i>                                      | 34        |
| 4.3.3.    | <i>Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)</i>                         | 35        |
| 4.3.4.    | <i>Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer (RND)</i>                   | 35        |
| 4.3.5.    | <i>Vervielfältiger</i>                                             | 35        |
| 4.4.      | Rechte und Lasten                                                  | 35        |
| 4.5.      | Marktanpassung                                                     | 38        |
| <b>5.</b> | <b>GUTACHTEN</b>                                                   | <b>42</b> |
| 5.1.      | Verkehrswert von Top 6 (BLNR 28)                                   | 42        |
| 5.2.      | Verkehrswert von Top 7 (BLNR 29)                                   | 43        |
| <b>6.</b> | <b>ANLAGEN</b>                                                     | <b>44</b> |
| 6.1.      | Grundbuchsauszug (auszugsweise)                                    | 44        |
| 6.2.      | Fotos (Ausstattung/Zustand - Zeitpunkt der Befundaufnahme)         | 48        |
| 6.3.      | Bescheide (auszugsweise)                                           | 65        |
| 6.4.      | Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise)                            | 74        |
| 6.5.      | Nutzwertgutachten (auszugsweise)                                   | 76        |
| 6.6.      | Mietvorschreibung Top 6 (2025)                                     | 80        |
| 6.7.      | Mietvorschreibung Top 7 (2025)                                     | 81        |
| 6.8.      | Betriebskostenvorschreibung und Vorausschau (2025)                 | 83        |
| 6.9.      | Mietverträge Top 6 und Top 7                                       | 85        |
| 6.10.     | Schreiben der ehem. HV an Mieter Top 7 bzgl. Kellerabteil, 2006    | 93        |
| 6.11.     | Protokoll der Eigentümerversammlung, 26.03.2024                    | 94        |
| 6.12.     | Energieausweis                                                     | 97        |
| 6.13.     | Altlasten                                                          | 99        |
| 6.14.     | Einheitswertbescheid                                               | 100       |
| 6.15.     | Grundsteuerbescheid                                                | 101       |
| 6.16.     | Abgabenbescheide                                                   | 103       |

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der BLNR 28, 190/1350 Anteile, WE an Wohnung Top 6 sowie der BLNR 29, 60/1350 Anteile, WE an Wohnung Top 7, auf der Liegenschaft GB 01305 Meidling, EZ 2226, GST .1214, an der Adresse 1120 Wien, Herthergasse 19, zum Zweck der Zwangsversteigerung.

```
KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling
BEZIRKSGERICHT Meidling

EINLAGEZAHL 2226

*****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 28, 29 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****

Letzte TZ 2639/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 2645/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
*****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
.1214    GST-Fläche         245
          Bauf.(10)         197
          Bauf.(20)         48  Herthergasse 19

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
***** B *****

28 ANTEIL: 190/1350
Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH (FN 513163b)
ADR: Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, Wien 1010
a 2240/2015 Wohnungseigentum an Wohnung Top 6 samt Einlagerungsraum 6
b 699/2021 IM RANG 3301/2020 Kaufvertrag 2020-11-27 Eigentumsrecht
c 106/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-25

29 ANTEIL: 60/1350
Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH (FN 513163b)
ADR: Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, Wien 1010
a 2240/2015 Wohnungseigentum an Wohnung Top 7 samt Einlagerungsraum 7
b 699/2021 IM RANG 3301/2020 Kaufvertrag 2020-11-27 Eigentumsrecht
c 106/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-25
*****
```

**Auftraggeber** ist Mag. Tobias Sommer, LL.M., Bezirksgericht Meidling, Schönbrunner Straße 222-228, 1120 Wien

**Stichtag** ist der 23.01.2025 (Datum der Befundaufnahme)

## 1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung

### 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

#### Allgemeines

Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen sowie der örtlichen Begehung/Befundaufnahme am 23.01.2025 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Im Rahmen der Befundaufnahme wurden die Allgemeinteile und die ggst. WE-Objekte besichtigt.

### Bauakteinsicht

Eine Bauakteinsicht wurde durchgeführt. Laut Auskunft der zuständigen Baubehörde sind keine offenen Bauvorhaben betreffend die ggst. Wohnungen vorhanden.

### (Nutz)flächenangaben

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuch entnommen. Die Wohnnutzflächen wurden dem Nutzwertgutachten vom 10.03.2015 entnommen. 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.

### 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. Es wird prinzipiell von der Funktionstüchtigkeit der Heizungsanlagen ausgegangen, eine gesonderte Überprüfung wurde nicht durchgeführt. Im Rahmen der Befundaufnahme wurde 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. Sachverständigen gegeben wurden, bzw. auf vorgelegten Unterlagen beruhen.

### Bestandsituation

Die ggst. Wohnung Top 6 ist zum Stichtag auf Basis eines unbefristeten Mietvertrages seit 01.01.2000 vermietet. Die ggst. Wohnung Top 7 ist zum Stichtag auf Basis eines unbefristeten Mietvertrages seit 01.11.2001 vermietet. Die Mietverträge sowie der aktuelle Mietzins werden der Bewertung der ggst. Wohnungen zugrunde gelegt.

### Wertsicherung

Ob die jeweiligen Wertsicherungsvereinbarungen in den Mietverträgen unter Rücksichtnahme auf die letzten Klauselentscheidungen 2 Ob 36/23t, 8 Ob 37/23h (auch im Hinblick auf den § 6 Abs 2 Z 4 KSchG) gültig/nachhaltig vereinbart wurden, kann seitens des gef. Sachverständigen nicht festgestellt/geklärt werden, hierbei handelt es sich prinzipiell um Rechtsfragen. Im Rahmen der ggst. Bewertung wird die Annahme unterstellt, dass die Wertsicherungsvereinbarungen nachhaltig durchsetzbar sind. Sollten sich diesbezüglich abweichende Informationen ergeben, so behält sich der gef. Sachverständige eine Adaptierung des Gutachtens vor.

### 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 24.01.2025, siehe Anhang).

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 wurde ein Energieausweis vom 19.05.2010 zur Verfügung gestellt. Demgemäß verfügt das ggst. Wohngebäude über einen Heizwärmebedarf (spezifisch) iHv. 194,26 kWh/m²a und entspricht dies der Energieeffizienzklasse E.*

### Geldwerte Rechte & Lasten

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

### Außerbücherliche Rechte & Lasten

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

### Fahrnisse, Inventar

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß 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.

### NORM 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 bestimmbareren 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 bzw. Weitergabe an Dritte in Teilen oder gesamt darf (sofern nicht im Zusammenhang mit dem Gutachtenszweck) jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. 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 und der am Verfahren Beteiligten und deren Rechtsvertretern), ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

### 1.3. Grundlagen, Quellen, Literatur, etc.

- Befundaufnahmen am 23.01.2025 von 9<sup>00</sup> bis 10<sup>00</sup> anwesend  
Muhsin Kocak, Mieter Top 6 (Gattin und zwei Töchter)  
Zoran Vlajić, Mieter Top 7  
Stefan Stojanović, Bekannter des Mieters Top 7  
Dr. Dietmar Kubicek, Gesellschafter der PRIMAINVEST GmbH  
Mag. Georg Strafella, Sachverständiger  
Jelena Vidović, MSc, Mitarbeiterin des Sachverständigen
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl Nr. 150/2002 (LBG)
- Mietrechtsgesetz (MRG) & Richtwertgesetz (RichtWG)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG 2022)
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Flächenwidmung und Bebauungsplan: Stadt Wien
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Recherchen und Bauakteinsicht bei der zuständigen Baubehörde
- Recherchen bei der Hausverwaltung teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH, Handelskai 94-96, 1200 Wien, Tel. 01 810 22 30, E-Mail: [hausverwaltung@teamneunzehn.at](mailto:hausverwaltung@teamneunzehn.at)
- Recherchen bei der Hausverwaltung I.V.T. Immobilien-, Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H., 1190 Wien, Tel. 01 328 66 55, E-Mail: [pc54@ivt-hv.at](mailto:pc54@ivt-hv.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, 02/2020
- 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, in ZLB 2023/41

#### Sonstige Quellen, Marktberichte

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

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 2. BEFUND

### 2.1. Lage der Liegenschaft

Die ggst. Liegenschaft befindet sich in 1120 Wien, Herthergasse 19.



Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

**Mag. Georg Strafella**

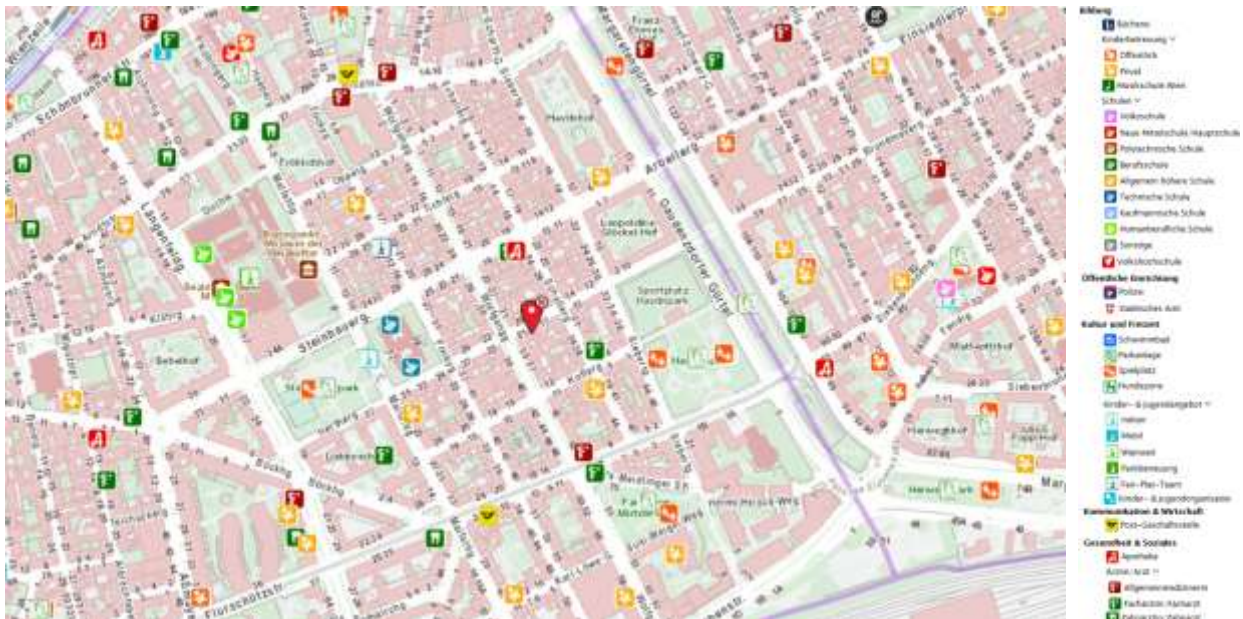
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Quellen: [www.wien.gv.at/stadtplan](http://www.wien.gv.at/stadtplan) bzw. [www.googlemaps.at](http://www.googlemaps.at)

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

| Kriterium                                                                                                            | Erfüllungsgrad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Öffentliche Verkehrsmittel</b>                                                | <p><u>Bus</u>: Linie 59A (Haltestelle „Wolfganggasse/Steinbauergasse“) rd. 150 m entfernt</p> <p><u>Straßenbahn</u>: Linien 62 und WLB (Haltestelle „Marx-Meidlinger-Straße“) sowie Linien 6 und 18 (Haltestelle „Arbeitergasse/Gürtel“) rd. 250 m entfernt</p> <p><u>U-Bahn</u>: Linie U4 (Station „Margaretengürtel“) sowie Linie U4 und U6 (Station „Längenfeldgasse“) je rd. 1 km entfernt</p> <p><u>Bahn</u>: div. S-Bahnlinien sowie regionale und überregionale Zugverbindungen (Station „Matzleinsdorfer Platz“) rd. 1,5 km entfernt</p> <p><u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz)</u>: rd. 30 Min. (inkl. Fußweg)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Individualverkehr</b>                                                         | <p><u>groß-/kleinräumig</u>: vom Zentrum kommend z.B. über die Linke Wienzeile iVm. dem Gaudenzdorfer Gürtel erreichbar</p> <p><u>Einbahnen</u>: Einbahnregelungen sind in der Umgebung mehrfach vorhanden; die Herthergasse wird im Bereich der ggst. Liegenschaft vom Gaudenzdorfer Gürtel in Richtung Längenfeldgasse als Einbahn geführt</p> <p><u>Parkplatzsituation</u>: flächendeckende Kurzparkzone in der Umgebung (Parkdauer 2 h, MO-FR 9-22 h); die Parkplatzsituation ist durchschnittlich angespannt</p> <p><u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz)</u>: rd. 15-20 Min.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Wohnlage und Infrastrukturelle Einrichtungen</b><br>(Einkaufsmöglichkeiten<br>Schulen, Freizeit,<br>Kultur, etc.) | <p>Der 12. Bezirk hat in den letzten Jahren bei den Wohnungssuchenden stark an Beliebtheit gewonnen. Das direkte Umfeld ist mit Wohn-/Geschäftsgebäuden in geschlossener Bauweise relativ dicht verbaut. Anfang 2025 betrug die Bevölkerungszahl 101.714 Einwohner und wird diese bis 2040 auf rd. 105.120 ansteigen (+3,35 %) (Quelle: <a href="https://www.oerok.gv.at/">https://www.oerok.gv.at/</a>).</p> <p><u>Nahversorgung</u>: Die Einrichtungen der täglichen Nahversorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung (z.B. in der Koflergasse, in der Arndtstraße oder am Margaretengürtel)</p> <p><u>Medizinische Versorgung</u>: In der Umgebung befinden sich Allgemeinmediziner, Zahn- und Fachärzte, die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Steinbauergasse 15; das UKH Meidling, das Reha Meidling und die Klinik Favoriten befinden sich in rd. 2,5 km Entfernung.</p> <p><u>Kinderbetreuung</u>: zahlreiche private und öffentliche Kindergärten bzw. Kindergruppen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden, z.B. in der Schallergasse 40, in der Steinbauergasse 4-6 oder in der Malfattgasse 21, etc.</p> <p><u>Bildung</u>: Schulen für unterschiedliche Altersstufen befinden sich z.B. in der Haebergasse 1A oder in der Deckergasse 1 (VS), in der Steinbauergasse 27 oder in der Herthergasse 28 (MS), etc.</p> <p><u>Freizeit</u>: kleinere und größere Grün- und Parkanlagen (z.B. Haydnpark, der Paula-von-Mirtow-Park oder der Steinbauerpark etc.) befinden sich in fußläufiger Entfernung; das Familienbad Einsiedlerplatz (5.) befindet sich rd. 700 m entfernt</p> |

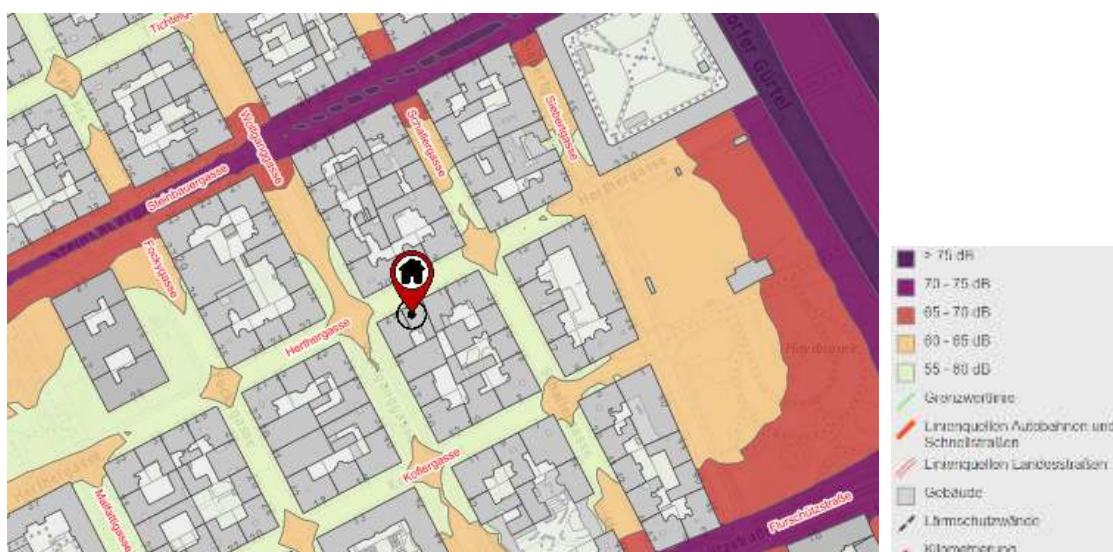


Infrastrukturelle Einrichtungen - Quelle: [www.wien.gv.at/stadtplan/](http://www.wien.gv.at/stadtplan/)

## 2.2. Lärmimmission - Straßenverkehr

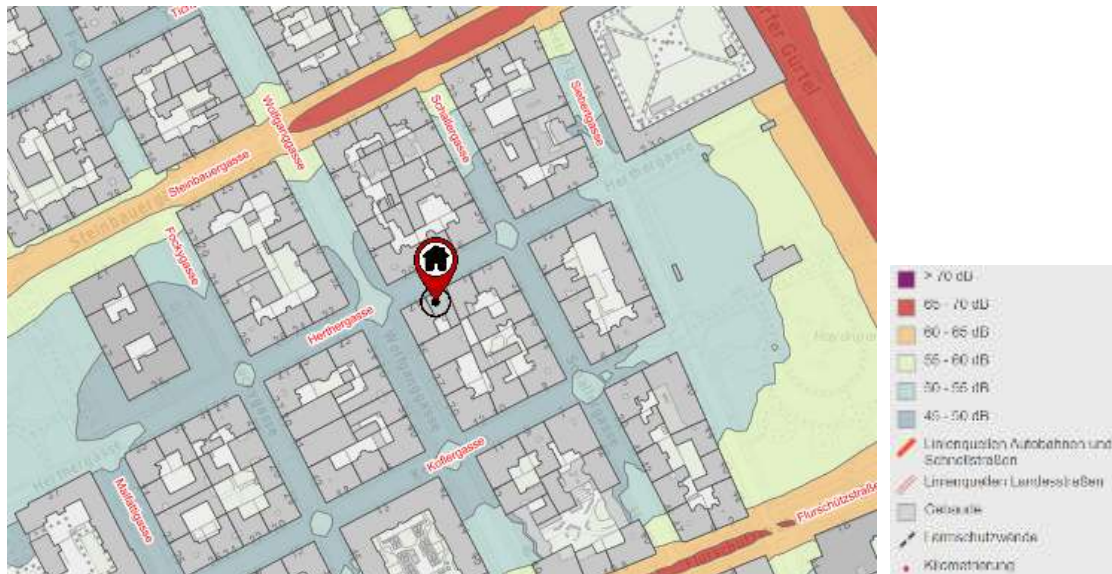
Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten liegt der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft nicht über den Schwellenwerten für die Aktionsplanung (gemessen in 4 m Höhe<sup>1</sup>) und somit in keiner Konfliktzone.

| 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         |                           |                 |



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

<sup>1</sup> 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 – Nachtwerte 4 m Lärmindex in Dezibel (2022)

### 2.3. Grundbuchsstand/Wohnungseigentum, Rechte/Lasten, Widmung, Bebauung

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grundbuch</b>                          | 01305 Meidling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>BG</b>                                 | BG Meidling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>EZ</b>                                 | 2226                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>GSt. Nr./Fläche</b>                    | .1214; 245 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Grundbücherlicher Eigentümer</b>       | BLNR 28, 190/1350 Anteile, WE an Top 6<br>BLNR 29, 60/1350 Anteile, WE an Top 7<br>Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH (FN 513163b)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Grundbücherliche Rechte und Lasten</b> | <p><u>A2-Blatt</u><br/>Keine Eintragungen im A2-Blatt</p> <p><u>C-Blatt</u></p> <p>***** C *****</p> <p>1 a 62039/1890<br/>REALLAST, den Hof des auf dieser Liegenschaft schon bestehenden Mittelhauses in der Herthergasse unverbaut zur lassen, für Gemeinde Wien</p> <p>b gelöscht</p> <p>24 auf Anteil B-LNR 28 29<br/>a 699/2021 Pfandurkunde 2021-01-27<br/>PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 280.000,--<br/>für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056a)</p> <p>29 auf Anteil B-LNR 28 29<br/>b 1707/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2692/2023)<br/>IM RANG 914/2023 Pfandurkunde 2023-07-18<br/>PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--<br/>für PRIMAINVEST GmbH (FN 233798x)</p> <p>c 1707/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2692/2023)<br/>2239/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2808/2023)<br/>2325/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 3847/2023)<br/>2354/2023 Simultan haftende Liegenschaften<br/>EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 55<br/>EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 29<br/>EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 8<br/>EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 24</p> <p>30 auf Anteil B-LNR 28 29<br/>a 1689/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2662/2023)<br/>Pfandurkunde 2023-07-18<br/>PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--<br/>für PRIMAINVEST GmbH (FN 233798x)</p> |

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>b 1689/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2662/2023)<br/> 2239/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2808/2023)<br/> 2258/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -<br/> 8181/2023) 2325/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten -<br/> 3847/2023) 2354/2023 Simultan haftende Liegenschaften<br/> EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 56<br/> EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 30<br/> EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 10<br/> EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 25<br/> EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 26<br/> EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 22<br/> EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 11<br/> EZ 3979 KG 01660 Kagran C-LNR 9</p>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 33 | <p>auf Anteil B-LNR 28 29<br/> a 458/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 170/24s)<br/> b 2015/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur<br/> Hereinbringung von - siehe C-LNR 39</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 34 | <p>auf Anteil B-LNR 28 29<br/> b 2380/2024 IM RANG 1430/2024 Beschluss 2024-11-28<br/> PFANDRECHT vollstr. EUR 4.933,23<br/> zzgl Nebenforderung EUR 692,28<br/> samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2024-11-28 für<br/> RICOH AUSTRIA GmbH (FN 42204s) (33 E 63/24p)<br/> c 2380/2024 Simultan haftende Liegenschaften<br/> EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf<br/> EZ 2226 KG 01305 Meidling</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 35 | <p>auf Anteil B-LNR 28 29<br/> a 1442/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 643/24 z)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 36 | <p>auf Anteil B-LNR 28 29<br/> a 1554/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -<br/> 6437/2024) Beschluss 2024-09-13<br/> PFANDRECHT vollstr. EUR 12.000,--<br/> 11,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2023-01-18 bis 2023-06-30<br/> 12,58 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2023-07-01 bis 2023-12-31<br/> 13,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2024-01-01<br/> 13,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2024-01-14<br/> Kosten EUR 3.333,15<br/> Antragskosten EUR 905,54<br/> für Alois Kubicek Gesellschaft m.b.H. (FN 41711s)<br/> (67 E 3636/24 v)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | <p>b 1554/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -<br/> 6437/2024) Simultan haftende Liegenschaften<br/> EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 62<br/> EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 35<br/> EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 16<br/> EZ 26 KG 01613 Leopoldau C-LNR 17<br/> EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 35<br/> EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 58<br/> EZ 4688 KG 01006 Landstraße C-LNR 205<br/> EZ 2235 KG 01008 Margarethen C-LNR 36<br/> EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 33<br/> EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 36<br/> EZ 2510 KG 01305 Meidling C-LNR 49<br/> EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 15<br/> EZ 25 KG 01613 Leopoldau C-LNR 23<br/> EZ 3979 KG 01660 Kagran C-LNR 14<br/> EZ 232 KG 01805 Liesing C-LNR 107<br/> EZ 58 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 36<br/> EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 29<br/> EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 29<br/> EZ 2014 KG 01006 Landstraße C-LNR 197</p> |
| 37 | <p>auf Anteil B-LNR 28 29<br/> a 1654/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -<br/> 6556/2024) Beschluss 2024-08-01<br/> PFANDRECHT vollstr. EUR 4.221,29<br/> 9,2 % Z über dem Basiszinssatz seit 2022-09-01<br/> Kosten EUR 617,14 samt 4 % Z seit 2024-05-22<br/> Antragskosten EUR 621,55<br/> für JOHANN 1857 GmbH (FN 035504m)<br/> (Bezirksgericht Innere Stadt Wien - 50 E 30/24z)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|    | <p>b 1654/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -<br/> 6556/2024) 2020/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere<br/> Stadt Wien - 8202/2024) Simultan haftende Liegenschaften<br/> EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 63<br/> EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 36<br/> EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 17<br/> EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 59</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | <p>EZ 2014 KG 01006 Landstraße C-LNR 199<br/> EZ 4688 KG 01006 Landstraße C-LNR 206<br/> EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 37<br/> EZ 3979 KG 01660 Kagran C-LNR 15<br/> EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 30</p> <p>38 auf Anteil B-LNR 28 29</p> <p>a 1951/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 7901/2024) Beschluss 2024-10-07<br/> PFANDRECHT vollstr. EUR 32.870,54<br/> samt Zinsen/Kosten hins. Beschluss 2024-10-07<br/> für J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH (FN 33536v)<br/> (67 E 4286/24g BG Innere Stadt Wien)</p> <p>b 1951/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 7901/2024) Simultan haftende Liegenschaften</p> <p>EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 64<br/> EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 37<br/> EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 18<br/> EZ 26 KG 01613 Leopoldau C-LNR 20<br/> EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 39<br/> EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 60<br/> EZ 2014 KG 01006 Landstraße C-LNR 202<br/> EZ 4688 KG 01006 Landstraße C-LNR 208<br/> EZ 2235 KG 01008 Margarethen C-LNR 42<br/> EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 35<br/> EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 38<br/> EZ 2510 KG 01305 Meidling C-LNR 51<br/> EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 17<br/> EZ 25 KG 01613 Leopoldau C-LNR 26<br/> EZ 3979 KG 01660 Kagran C-LNR 16<br/> EZ 232 KG 01805 Liesing C-LNR 110<br/> EZ 58 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 38<br/> EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 31</p> <p>39 auf Anteil B-LNR 28 29</p> <p>a 2015/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 2.465,27<br/> samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2024-09-30 für Eigentümergemeinschaft Herthergasse 19<br/> (33 E 78/24v - Beitritt zu 33 E 63/24p)</p> <p>b 2015/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 - siehe C-LNR 33</p> |
| <b>Außerbücherliche Rechte und Lasten</b> | außerbücherliche Lasten sind mit Ausnahme der Bestandverhältnisse von den Wohnungen Top 6 und Top 7 nicht bekannt; Lt. Auskunft der BH.Abt. 34 sind zum Stichtag keine Abgaben offen/ausständig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Wohnungseigentum</b>                   | <p>- Nutzwertgutachten, 10.03.2015</p> <p>- Wohnungseigentumsvertrag, 24.04.2015</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Widmung und Bebauung</b>               | <p>Gemäß Flächenwidmungs-/Bebauungsplan der Stadt Wien (online), Plandokument 7093, bestehen für die ggst. Liegenschaft folgende Widmungs- und Bebauungsbestimmungen:</p> <p><u>straßenseitig</u></p> <p>GB Gemischtes Baugebiet<br/> IV Bauklasse IV (mindestens 12 m, höchstens 21 m)<br/> g geschlossene Bauweise<br/> 18 m max. Gebäudehöhe 18 m<br/> 12,00 Trakttiefe 12 m</p> <p><u>hofseitig</u></p> <p>GB Gemischtes Baugebiet<br/> I Bauklasse I (mindestens 2,5 m, höchstens 9 m)<br/> g geschlossene Bauweise<br/> 5,5 m max. Gebäudehöhe 5,5 m<br/> BB Besondere Bebauungsbestimmungen BB2 ☐ Auf den mit BB2 bezeichneten Flächen sind die Gebäude mit Flachdächern zu errichten. Mindestens 75% der Dachflächen sind nach dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen und im Übrigen als begehbare Dachterrassen auszubilden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Flächenwidmungs-, Bebauungsplan und Katasterplan (Quelle: <https://www.wien.gv.at/>)

#### 2.4. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise)

| Datum       | Dokument                                  | Betreff/Anmerkung                                                                                                   |
|-------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 02.02.20218 | Fertigstellungsanzeige                    | Bauliche Herstellung, Änderungen (Umbau, Zubau, Abtragung, Errichtung eines Dachgeschoss- und Aufzugsschachtzubaues |
| 09.11.2015  | unvollständige Fertigstellungsanzeige     | Bauliche Herstellung, Änderungen (Umbau, Zubau, Abtragung, Errichtung eines Dachgeschoss- und Aufzugsschachtzubaues |
| 05.05.20215 | Fertigstellungsanzeige                    | Aufzug                                                                                                              |
| 10.02.2015  | Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben    | 1. Planwechsel                                                                                                      |
| 01.01.2015  | Ausführungplan zur Fertigstellungsanzeige | Bauliche Herstellung, Änderungen (Umbau, Zubau, Abtragung, Errichtung eines Dachgeschoss- und Aufzugsschachtzubaues |
| 01.09.2014  | 1. Auswechslungsplan                      | Bauliche Herstellung, Änderungen (Umbau, Zubau, Abtragung, Errichtung eines Dachgeschoss- und Aufzugsschachtzubaues |
| 16.07.2012  | Baubewilligung                            | Bauliche Herstellung, Änderungen (Umbau, Zubau, Abtragung, Errichtung eines Dachgeschoss- und Aufzugsschachtzubaues |
| 01.01.2012  | Einreichplan                              | Bauliche Herstellung, Änderungen (Umbau, Zubau, Abtragung, Errichtung eines Dachgeschoss- und Aufzugsschachtzubaues |
| 02.08.1890  | Benützungsbewilligung                     | Nachtrag zur Benützungsbewilligung vom 28. September 1889                                                           |
| 11.07.1890  | Benützungsbewilligung                     | Benützungsbewilligung für das Wohnhaus                                                                              |
| 07.07.1890  | Planwechsel                               | Errichtung eines Wohnhauses                                                                                         |
| 28.09.1889  | Baubewilligung                            | Errichtung eines Wohnhauses                                                                                         |

Laut Auskunft der zuständigen Baubehörde liegen für die ggst. Wohnungen keine offenen Bauverfahren auf.

## 2.5. Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 2226, bestehend aus dem GST .1214, ist als Mittelliegenschaft trapezförmig (annähernd rechteckig) ausgestaltet. Die Grundstücksfläche beträgt laut Grundbuch 245 m<sup>2</sup>. Auf der ggst. Liegenschaft befindet sich ein um 1890 errichtetes unterkellertes (Souterrain) Wohnhaus mit vier Geschoßen über Niveau (HP, 1.-3. OG), und einem nachträglich ausgebauten Dachgeschoß. Ein Personenaufzug ist vorhanden.

Das ggst. Gebäude weist folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand auf:

| Gewerke                     | Ausstattung/Zustand                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Konstruktion</b>         | Massivbauweise                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Dachform/-eindeckung</b> | Mansarddach, Blechdeckung                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Dachrinnen</b>           | Fallrohre, Saumrinnen; funktionstüchtig                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Fassade/Außenputz</b>    | ungegliederte Reibputzfassade, Wärmedämmung, Balkone                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Türen/Tore</b>           | <u>Hauseingang:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür mit Oberlichte, Kunststoffisolierglastür, doppelflügelige Metalltür in Metallzarge;<br><u>Wohnungen:</u> Holztüren in Holz- und Metallzargen tlw. mit Glaseinsätzen und doppelflügelig, z.T. Sicherheitstüren |
| <b>Fenster</b>              | Kunststoffisolierglasfenster, Holzkastenfenster, Holzfenster; tlw. Eisengitter davor                                                                                                                                                                              |
| <b>Böden</b>                | Terrazzo, tlw. Risse                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Wände</b>                | gemalt, Stuck; tlw. aufsteigende Feuchtigkeit,                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Decken</b>               | gemalt, Stuck                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Stiegen</b>              | Betonstiege, einseitiges Metallgeländer, beidseitiger Holz-Handlauf                                                                                                                                                                                               |
| <b>Keller</b>               | Betonstiege, einseitiger Holz-Handlauf, Metalltüren in Metallzargen, Betonboden, Wände tlw. pochierte Ziegel und gemalt, Decke tlw. Ziegelgewölbedecke und gemalt, Kellertrennwand aus Stahl-lamellen mit Schlössern                                              |
| <b>Anschlüsse</b>           | Alle notwendigen Ver-/Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden; funktionstüchtig                                                                                                                                                                                   |
| <b>Personenaufzug</b>       | Baujahr 2014, Tragkraft 630 kg bzw. 8 Personen, KG-DG; funktionstüchtig;                                                                                                                                                                                          |
| <b>Heizung/Warmwasser</b>   | Gasetagenheizung                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Gemeinschaftsanlagen</b> | keine vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Außenanlagen</b>         | Hofmauer, Betonboden mit Abfluss – tlw. Risse und Witterungsspuren, Betonstiege                                                                                                                                                                                   |
| <b>Zustand</b>              | ordentliche-gute Ausstattung; insgesamt guter Erhaltungszustand                                                                                                                                                                                                   |

## 2.6. Wohnung Top 6

### Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung Top 6 befindet sich im 1. Stock. Die Fenster sind sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet. Ein Personenaufzug ist vorhanden, der Zugang ist allerdings nicht barrierefrei.

### **Ausstattung und Erhaltungszustand der ggst. Wohnung**

| <b>Raum</b>               | <b>Ausstattung/Zustand</b>                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vorraum</b>            | Doppelflügelige Holztüren mit tlw. Glaseinsätzen und Glasoberlichtern - tlw. verstärkt mit Metallplatte und Zusatzschloss, Holztür in Holzzarge, Holzfenster (Lackschäden), Boden Terrazzobelag, Wände/Decke gemalt/gefliest, Gegensprechanlage, Waschbecken |
| <b>Gang</b>               | Doppelflügelige Holztüren mit tlw. Glaseinsätzen und Glasoberlichtern - tlw. verstärkt mit Metallplatte, Holztüren in Holz- und Metallzargen, Wände/Decken gemalt, Sicherungskasten                                                                          |
| <b>Bad</b>                | Holztür in Holz- und Metallzarge – tlw. mit Profilierung, Holzfenster/statische Entlüftung, Boden Fliesen, Wände gefliest/ gemalt (Schimmel), Decke gemalt, Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Heizkörper                                      |
| <b>WC</b>                 | Holztür in Holzzarge, Boden Fliesen, Wände gemalt/gefliest, Decke abgehängt und gemalt, mechanische Entlüftung, Stand-WC mit Spülkasten ober Putz                                                                                                            |
| <b>Wohnzimmer</b>         | Doppelflügelige Holztür in Holzzarge – tlw. mit Profilierung, Boden Laminat, Wände/ Decke gemalt, Holzkastenfenster (Lackschäden), Heizkörper, Telekabelanschluss, Thermostat                                                                                |
| <b>Schlafzimmer</b>       | Doppelflügelige Holztür in Holzzarge mit Profilierung, Holztür in Holzzarge – profiliert, Boden Laminat, Wände/ Decke gemalt, Holzkastenfenster (Lackschäden), Heizkörper                                                                                    |
| <b>Küche</b>              | Holztür in Holzzarge mit Profilierung, Holzkastenfenster (Lackschäden), Boden Klinkerfliesen (uneben/schadhaft) und Estrich, Wände gefliest/gemalt, Decke gemalt, Gastherme (Junkers), Heizkörper, Küchenzeile inkl. Geräte (veraltet/wertlos)               |
| <b>Zimmer 1</b>           | Holztür in Holzzarge mit Profilierung, Holzkastenfenster (Lackschäden), Boden Laminat, Wände/ Decke gemalt, Heizkörper                                                                                                                                       |
| <b>Zimmer 2</b>           | Holztür in Holzzarge mit Profilierung und tlw. doppelflügelig, Holzkastenfenster (Lackschäden), Boden Laminat, Wände/ Decke gemalt mit Holzbalken, Heizkörper, Ofen (Marke Meller)                                                                           |
| <b>Anschlüsse/Heizung</b> | Alle notwendigen Ver-/Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden; funktionstüchtig                                                                                                                                                                              |

### **Erhaltungszustand**

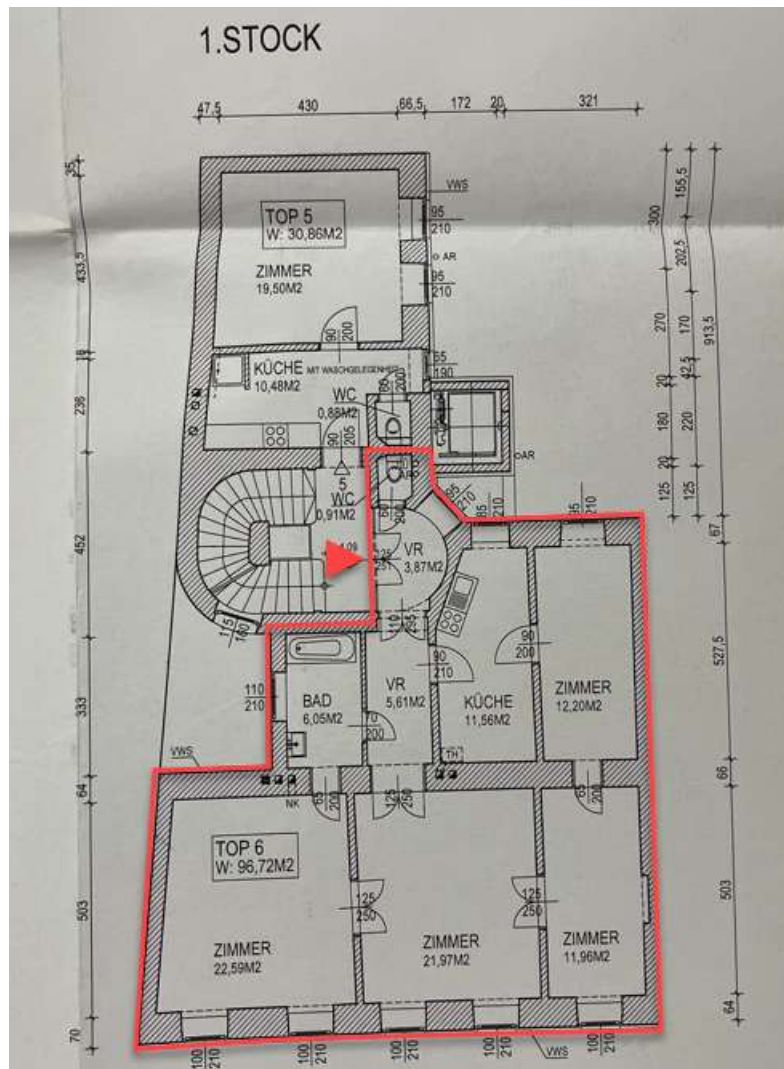
Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen bis ordentlichen Zustand, die Oberflächenmaterialien sind tlw. minderwertig und (optisch) veraltet, die Holzkastenfenster weisen starke Lackschäden auf, der Bodenbelag in der Küche ist zum Teil schadhaft oder gänzlich nicht vorhanden und ist im Bad über der Badewanne Schimmel an der Decke/den Wänden ersichtlich.

### **Größe und Konfiguration**

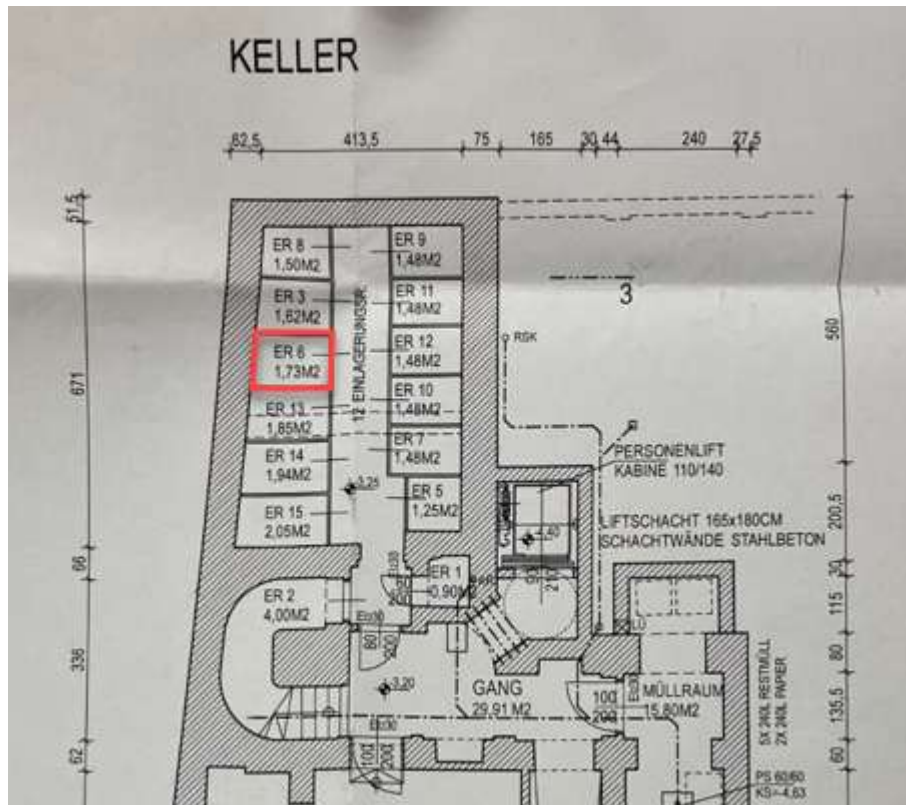
Laut Nutzwertgutachten vom 15. März 2015 verfügt die ggst. Wohnung über eine Wohnnutzfläche von 96,72 m². Ein Einlagerungsraum/Kellerabteil (Nr. 6) mit 1,73 m² ist als Zubehör ausgewiesen. Die Nutzfläche teilt sich demnach wie folgt auf:

| Bezeichnung        | Nutzfläche                 |
|--------------------|----------------------------|
| Vorraum            | 3,87 m <sup>2</sup>        |
| WC                 | 0,91 m <sup>2</sup>        |
| Vorraum            | 5,61 m <sup>2</sup>        |
| Bad                | 6,05 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer             | 22,59 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer             | 21,97 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer             | 11,96 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer             | 12,20 m <sup>2</sup>       |
| Küche              | 11,56 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b>       | <b>96,72 m<sup>2</sup></b> |
| Kellerabteil Nr. 6 | 1,73 m <sup>2</sup>        |

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Wohnung Top 6 (Ausführungsplan Jänner 2015)



Grundriss Einlagerungsraum 6 (Ausführungsplan Jänner 2015)

### Bestandsituation

Laut Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation von Top 6 wie folgt:

|                       |                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mietvertrag:          | schriftlich                                                                                                                                                                                   |
| Mietgegenstand:       | Wohnung Top 6 mit einer Nutzfläche von rd. 98,21 m <sup>2</sup> , bestehend aus drei Zimmern, einer Küche, einem Baderaum, einem Klosett sowie zwei Vorräumen, Kellerabteil nicht mitgemietet |
| Mietbeginn:           | 01.01.2000                                                                                                                                                                                    |
| Mietdauer:            | unbefristet                                                                                                                                                                                   |
| Kündigung             | Einmonatige Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats                                                                                                                                       |
| Wohnnutzfläche        | rd. 98,21 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                      |
| Ausstattungskategorie | k.A.                                                                                                                                                                                          |
| Mietzins:             | Laut Mietvertrag S 2.009,15 netto.<br><i>Mietzins aktuell: € 274,74 netto</i>                                                                                                                 |
| Wertsicherung:        | VPI 1986; Ausgangsbasis Indexzahl 12/1998; Änderungen bis einschließlich 5 % sind nicht zu berücksichtigen                                                                                    |
| Untervermietung:      | Untervermietung und Weitergabe nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin                                                                                                               |
| Kautions:             | k.A.                                                                                                                                                                                          |

Wie bereits vorangehend ausgeführt, ist der Wohnung Top 6 gemäß Nutzwertgutachten vom 10.03.2015 auch ein Kellerabteil (WE-Zubehör) zugeordnet. Dieses wird jedoch nicht von den derzeitigen Mietern der Wohnung Top 6 genutzt, sondern vom Mieter der Wohnung Top 7. Die Nutzung dieses Kellerabteils/Einlagerungsraumes ist jedoch nicht im Mietvertrag von Top 7 mitumfasst. Dem gef. SV liegt auch keine andere schriftliche hierzu Nutzungsvereinbarung vor. Es ist auch keine mündliche Vereinbarung bekannt. Ebenso wenig konnten seitens der HV bzw. der Verpflichteten hierzu Angaben gemacht werden.

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Lt. Auskunft der Mieter von Top 6 wird von diesen der Personenaufzug auch nicht genutzt wird.

## 2.7. Wohnung Top 7

### Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung Top 7 befindet sich im 2 Stock. Die Fenster sind ausschließlich hofseitig ausgerichtet. Ein Personenaufzug ist vorhanden, der Zugang ist allerdings nicht barrierefrei.

### Ausstattung und Erhaltungszustand der ggst. Wohnung

| Raum                      | Ausstattung/Zustand                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vorraum</b>            | Holztür/Sicherheitstür in Metallzarge, Holztür mit Glaseinsatz in Metallzarge, Durchgangslichtern, Boden Fliesen, Wände gemalt (Rissbildungen), Decke gemalt und abgehängt, Gegensprechanlage,                                                                                 |
| <b>Bad</b>                | Holztür mit Glaseinsatz in Metallzarge, Holztür in Holzzarge, Kunststofffenster/statische Entlüftung (Schimmel), Boden Fliesen, Wände gefliest/ gemalt (Schimmel), Decke gemalt – abgehängt mit Einbauspots und Holzleisten, Eckdusche mit Schiebetür, Waschmaschinenanschluss |
| <b>WC</b>                 | Holztür in Holzzarge, Kunststofffenster/statische Entlüftung, Boden Fliesen, Wände gefliest/ gemalt, Decke gemalt – abgehängt mit Einbauspots, Stand-WC mit Spülkasten ober Putz                                                                                               |
| <b>Zimmer</b>             | Holztür in Holzzarge, Boden Laminat, Wände gemalt, Decke gemalt, abgehängt mit Einbauspots, Kunststofffenster, Gaskonvektor, Telekabelanschluss, Heizkörper                                                                                                                    |
| <b>Kochnische</b>         | Durchgangslichte, Boden Fliesen, Wände gemalt/gefliest, Decke gemalt und abgehängt, Küchenzeile inkl. Geräte (veraltet/wertlos), Sicherungskasten, Warmwasserboiler                                                                                                            |
| <b>Anschlüsse/Heizung</b> | Alle notwendigen Ver-/Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden; funktionstüchtig                                                                                                                                                                                                |

### Erhaltungszustand

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem ordentlichen-guten Zustand. Die Oberflächenmaterialien wirken jedoch optisch veraltet, an den Wänden sind teilweise Risse erkennbar, und im Bad ist Schimmel sichtbar.

### Größe und Konfiguration

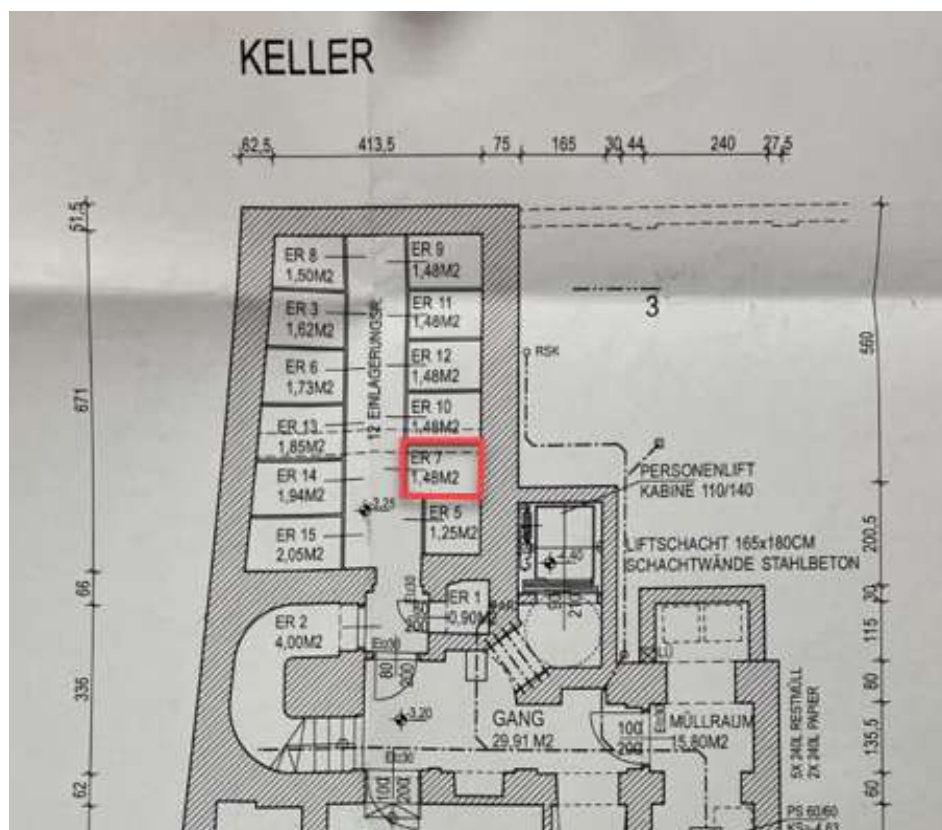
Laut Nutzwertgutachten vom 15. März 2015 verfügt die ggst. Wohnung über eine Wohnnutzfläche von 31,72 m². Ein Einlagerungsraum/Kellerabteil (Nr. 7) mit 1,48 m² ist als Zubehör ausgewiesen. Die Nutzfläche teilt sich demnach wie folgt auf:

| Bezeichnung        | Nutzfläche      |
|--------------------|-----------------|
| Vorraum            | 2,96 m²         |
| Bad/WC             | 3,35 m²         |
| Kochnische         | 6,08 m²         |
| Zimmer             | 19,33 m²        |
| <b>Summe</b>       | <b>31,72 m²</b> |
| Kellerabteil Nr. 7 | 1,48 m²         |

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss der Wohnung Top 7 (Ausführungsplan Jänner 2015)



Grundriss Einlagerungsraum 7 (Ausführungsplan Jänner 2015)

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## Bestandsituation

Laut Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation von Top 7 wie folgt:

|                   |                                                                                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mietvertrag:      | schriftlich                                                                                                                   |
| Mietgegenstand:   | Wohnung Top 7 mit einer Nutzfläche von rd. 30,77 m <sup>2</sup> , bestehend aus einem Zimmer, einer Küche sowie einem Klosett |
| Mietbeginn:       | 01.11.2001                                                                                                                    |
| Mietdauer:        | unbefristet                                                                                                                   |
| Kündigung         | Einmonatige Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats                                                                       |
| Wohnnutzfläche    | rd. 30,77 m <sup>2</sup>                                                                                                      |
| Wohnungskategorie | Kat. C                                                                                                                        |
| Mietzins:         | Laut Mietvertrag € 67,08 netto.<br><i>Mietzins aktuell: € 117,87 netto</i>                                                    |
| Wertsicherung:    | VPI 1996; Ausgangsbasis Indexzahl 09/2001; Änderungen bis einschließlich 5 % sind nicht zu berücksichtigen                    |
| Untervermietung:  | Untervermietung und Weitergabe nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin                                               |
| Kaution:          | k.A.                                                                                                                          |

Anzumerken ist, dass der im Haus vorhandene Personenaufzug vom Mieter der Wohnung Top 7 ebenfalls nicht genutzt wird. Laut Auskunft des Mieters ist zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bzgl. der ihm fälschlicherweise verrechneten Liftkosten ein Schlichtungsverfahren anhängig. Laut Auskunft der Hausverwaltung vom 19.02.2025 ist das Verfahren bereits abgeschlossen und werden die Liftkosten dem Mieter von Top 7 nicht mehr in Rechnung gestellt (siehe Anhang).

Wie bereits vorangehend ausgeführt, wurde lt. Mietvertrag ein Kellerabteil/Einlagerungsraum nicht mitvermietet. Der Mieter von Top 7 benützt allerdings, wie bereits vorangehend ausgeführt, einerseits das Kellerabteil 6 und andererseits benützt er auch das Kellerabteil/den Einlagerungsraum <sup>72</sup>. Hierzu liegen jedoch keine schriftlichen Unterlagen auf. Die Benützung könnte bereits auf die Zeit vor der WE-Begründung zurückgehen und ihm um 2006 seitens der damaligen HV das Kellerabteil 7 zur Benützung überlassen worden sein. Dies kann jedoch nicht mehr verifiziert werden. Der Verpflichteten ist die genaue Benützungssituation hinsichtlich der Kellerabteile/Einlagerungsräume lt. telefonischer Auskunft nicht bekannt.

## 2.8. Betriebskosten, Reparaturrücklage und Reparaturvorschau

Die monatlichen Bruttobetriebskosten ab 01/2025 (ohne Instandhaltung) teilen sich für die ggst. **Wohnungen** wie folgt auf:

| Betriebskosten Top 6 |                      |                              |                     |                      |                              |
|----------------------|----------------------|------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|
| Position             | Kosten netto         | Kosten pro m <sup>2</sup>    | Ust                 | Kosten Brutto        | Kosten pro m <sup>2</sup>    |
| Betriebskosten       | € 242,24 p.m.        | € 2,50 /m <sup>2</sup>       | € 24,22 p.m.        | € 266,46 p.m.        | € 2,75 /m <sup>2</sup>       |
| Reparaturrücklage    | € 102,43 p.m.        | € 1,06 /m <sup>2</sup>       |                     | € 102,43 p.m.        | € 1,06 /m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt</b>        | <b>€ 344,67 p.m.</b> | <b>€ 3,56 /m<sup>2</sup></b> | <b>€ 24,22 p.m.</b> | <b>€ 368,89 p.m.</b> | <b>€ 3,81 /m<sup>2</sup></b> |

<sup>2</sup> lt. nachträglicher telefonischer Auskunft

| Betriebskosten Top 7   |                      |                              |                     |                      |                              |
|------------------------|----------------------|------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|
| Position               | Kosten netto         | Kosten pro m <sup>2</sup>    | Ust                 | Kosten Brutto        | Kosten pro m <sup>2</sup>    |
| Betriebskosten         | € 79,45 p.m.         | € 2,50 /m <sup>2</sup>       | € 7,95 p.m.         | € 87,40 p.m.         | € 2,76 /m <sup>2</sup>       |
| Reparaturrücklage      | € 33,59 p.m.         | € 1,06 /m <sup>2</sup>       |                     | € 33,59 p.m.         | € 1,06 /m <sup>2</sup>       |
| Liftkosten             | € 30,32 p.m.         | € 0,96 /m <sup>2</sup>       | € 3,03 p.m.         | € 33,35 p.m.         | € 1,05 /m <sup>2</sup>       |
| Reparaturrücklage Lift | € 3,17 p.m.          | € 0,10 /m <sup>2</sup>       |                     | € 3,17 p.m.          | € 0,10 /m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt</b>          | <b>€ 146,53 p.m.</b> | <b>€ 4,62 /m<sup>2</sup></b> | <b>€ 10,98 p.m.</b> | <b>€ 157,51 p.m.</b> | <b>€ 4,97 /m<sup>2</sup></b> |

Das entspricht brutto € **2,50/m<sup>2</sup>** Wohnnutzfläche. Die Betriebskosten liegen damit in einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in die Reparaturrücklage beträgt für beide Wohnungen monatlich insgesamt € **1,08/m<sup>2</sup>**.

Der Stand der Reparaturrücklage betrug laut Auskunft der Hausverwaltung I.V.T. Immobilien-Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. per 07.02.2025 insgesamt € 13.895,95,-.

Laut Auskunft der Hausverwaltung I.V.T. Immobilien-Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. liegen keine Informationen über größeren Sanierungsarbeiten in naher Zukunft vor.

Ebenso konnten weder von der Hausverwaltung I.V.T. Immobilien-Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. noch von der teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH Angaben zu den Themen Ö-Norm B1300 Überprüfung und Mietzinsvorauszahlungen gemacht werden.

### 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.

#### 3.2. Wahl des Bewertungsverfahrens

Im ggst. Fall handelt es sich um zwei, unbefristet vermietete Wohnungen.

Vermietete Wohnungen (auch befristete) sprechen primär Anleger an, da eine sofortige Eigennutzung nicht möglich ist. Aus Sicht eines potentiellen Käufers stehen somit die Renditeüberlegungen und die aus der Vermietung erzielbaren Erträge im Vordergrund. Daher wird das Ertragswertverfahren zur Anwendung gebracht.

Beim **Ertragswertverfahren** wird der Ertragswert des ggst. Objekts 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 errechnet.

Grundsätzlich sieht das Ertragswertverfahren eine fiktive Aufspaltung der angesetzten Erträge in einen Anteil der Baulichkeiten und einen Anteil des Bodenwertes. Dies wird bewertungsmethodisch durch Abzug einer Bodenwertverzinsung und Addition des Bodenwertes (in voller Höhe) erzielt. Das „klassische“ Ertragswertverfahren folgt schematisch folgender Formel:

$$\text{Ertragswert} = (\text{Reinertrag} - \text{Bodenwertverzinsung}) \times \text{Vervielfältiger} + \text{Bodenwert}$$

Alternativ lässt sich der Ertragswert durch Kapitalisierung des Reinertrages der Liegenschaft zuzüglich des auf die Restnutzungsdauer abgezinsten Bodenwertes ermitteln. Diese auch als „eingleisiges Verfahren“ bezeichnete Vorgehensweise folgt folgender Formel:

$$\text{Ertragswert} = \text{Reinertrag der Liegenschaft} \times \text{Vervielfältiger} + \text{abgezinster Bodenwert}$$

Der im „klassischen“ Verfahren vorgenommene Abzug eines Verzinsungsbetrages für den Bodenwert und die gleichzeitige Addition des Bodenwertes ist mathematisch mit der im „eingleisigen“ Verfahren vorgenommene Diskontierung des Bodenwertes identisch, weshalb sowohl das „klassische“ als auch das „eingleisige“ Verfahren zum selben Ergebnis führen.

Im ggst. Fall (unbefristet/schlecht vermietet) wird das „eingleisige“ Verfahren angewendet, weshalb ein Abzug der Bodenwertverzinsung unterbleibt und stattdessen die Addition des abgezinsten/diskontierten Bodenwertes erfolgt.

Die Ermittlung des **Bodenwertes** erfolgt unter Zuhilfenahme des **Vergleichswertverfahrens**.

### 3.3. Vergleichswertverfahren

#### Generelles

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

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

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

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

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

#### Anpassungen

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

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

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

#### Stichtagsanpassung

Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisspiegels der WKO. Die Berechnung erfolgt (tageweise) interpoliert. Es ist darauf hinzuweisen, dass die

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

### Übrige Anpassungen

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

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

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenüber gestellt, 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.

### **3.4. Ertragswert**

#### Rohertrag

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

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

#### Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die, im Zusammenhang mit der 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 % |

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

### Instandhaltungskosten

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

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

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

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

| Liegenschaftsart                  | Lage            |             |             |              |
|-----------------------------------|-----------------|-------------|-------------|--------------|
|                                   | hochwertig      | sehr gut    | gut         | mäßig        |
| Wohnliegenschaft                  | 0,5 - 2,5 %     | 1,5 - 3,5 % | 2,5 - 4,5 % | 3,5 - 5,5 %  |
| Büroliegenschaft                  | 2,5 - 4,5 %     | 3,5 - 5,5 % | 4,5 - 6,5 % | 5,0 - 7,0 %  |
| Geschäftsliegenschaft             | 3,0 - 5,0 %     | 3,5 - 6,0 % | 5,0 - 6,5 % | 5,5 - 7,5 %  |
| Einkaufszentrum, Supermarkt, FMZ  | 3,5 - 6,5 %     | 4,5 - 7,0 % | 5,0 - 8,0 % | 5,5 - 8,5 %  |
| Transport-, Logistikliegenschaft  | 4,0 - 6,0 %     | 4,5 - 6,5 % | 5,0 - 7,0 % | 6,0 - 8,0 %  |
| Touristisch genutzte Liegenschaft | 4,5 - 7,0 %     | 5,0 - 7,5 % | 5,5 - 8,0 % | 6,0 - 9,0 %  |
| Gewerblich genutzte Liegenschaft  | 4,0 - 7,0 %     | 4,5 - 7,5 % | 5,5 - 8,5 % | 6,5 - 9,5 %  |
| Industriliegenschaft              | 4,5 - 7,5 %     | 5,0 - 8,0 % | 5,5 - 9,0 % | 6,5 - 10,0 % |
| Landwirtschaftliche Liegenschaft  | 1,0 % bis 3,5 % |             |             |              |
| Forstwirtschaftliche Liegenschaft | 0,5 % bis 2,5 % |             |             |              |

Quelle: „Sachverständige“, Heft 02/2024

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

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

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

### Restnutzungsdauer

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

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

| Art der Baulichkeit                                                              | übliche Gesamt-<br>nutzungsdauer |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 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                      |
| Wellblebschuppen, Flugdächer, Holzschuppen,<br>Holzgebäude in einfacher Bauweise | 20-30 Jahre                      |
| Sonderimmobilien                                                                 |                                  |
| Hotels                                                                           | 20-40 Jahre                      |
| Schulen                                                                          | 40-60 Jahre                      |
| Tankstellen                                                                      | 10-20 Jahre                      |

## 4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

### 4.1. Beurteilung

| Kriterium                                | Beurteilung                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage der Liegenschaft                    | gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit Individualverkehr; durchschnittliche-gute infrastrukturelle Lage; insgesamt ansprechende Wohnlage                           |
| Größe und Konfiguration der Liegenschaft | Relativ eben gelegen, Mittelliegenschaft, trapezförmig (annähernd rechteckig) ausgestaltet, Grundstücksfläche laut Grundbuch 245 m <sup>2</sup> ; durchschnittliche Größe und Konfiguration |
| Gebäude                                  | ordentlich bis gute Ausstattung und insgesamt guter Erhaltungszustand                                                                                                                       |

#### 4.1.1. Wohnung Top 6

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage der Wohnung im Gebäude     | Lage im 1. Stock, sowohl hof- als auch straßenseitig ausgerichtet, insg. ansprechende Belichtung, geringere Lärmbelastung (Einbahnstraße), durchschnittliche Lage im Gebäude, Personenaufzug im Halbstock vorhanden                                                                                                                                                     |
| Größe/Konfiguration der Wohnung | Die ggst. Wohnung verfügt insgesamt über eine Wohnnutzfläche von rd. 97 m <sup>2</sup> , welche sich auf einen Vorraum, einen Gang, ein getrenntes Bad und WC, eine Küche und vier Zimmer aufteilt; querlüften ist möglich. Viele Durchgangszimmer und unvorteilhafte Anordnung der Räume. <b>Insgesamt gute, marktgängige Größe. Die Konfiguration ist eher mäßig.</b> |
| Ausstattung/Zustand der Wohnung | Die Oberflächenmaterialien sind tlw. minderwertig, schadhaft und (optisch) veraltet bzw. entsprechen nicht mehr den Anforderungen an modernes Wohnen. <b>Insgesamt durchschnittliche Ausstattung und durchschnittlicher bis ordentlicher Zustand.</b>                                                                                                                   |

#### 4.1.2. Wohnung Top 7

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage der Wohnung im Gebäude     | Lage im 2. Stock, ausschließlich hofseitig ausgerichtet, durchschnittliche Belichtung, keine Lärmbelastung, ansprechende Lage im Gebäude, Personenaufzug vorhanden                                                                                                                                          |
| Größe/Konfiguration der Wohnung | Die ggst. Wohnung verfügt insgesamt über eine Wohnnutzfläche von rd. 32 m <sup>2</sup> , welche sich auf einen Vorraum, ein getrenntes Bad und WC, eine Kochnische und ein Zimmer aufteilt; querlüften ist nicht möglich. <b>Insgesamt unterdurchschnittliche Größe. Die Konfiguration ist ansprechend.</b> |
| Ausstattung/Zustand der Wohnung | Die Oberflächenmaterialien sind tlw. minderwertig und (optisch) veraltet bzw. entsprechen nicht mehr den Anforderungen an modernes Wohnen. <b>Insgesamt durchschnittliche Ausstattung und ordentlichen-guten Zustand.</b>                                                                                   |

## 4.2. Grundkostenanteil und Anteiliger Bodenwert

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

Die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten Grundkostenanteile (GKA) für vergleichbare Wohnungen liegen zwischen rd. € 1.114,-/m<sup>2</sup> und rd. € 1.734,-/m<sup>2</sup>. Für die ggst. Liegenschaft/ Lage ist ein durchschnittlicher Grundkostenanteil von rd. **€ 1.455,-/m<sup>2</sup>** angemessen.

| Vergleichsobjekte/Basisdaten |                        |       |      |            |                                  |           |                 | Korrektur           | Plausib. Prüf.                    |                         | Resultat                          |
|------------------------------|------------------------|-------|------|------------|----------------------------------|-----------|-----------------|---------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| PLZ                          | Straße                 | GB    | EZ   | Stichtag   | Flächenwidmung<br>Bebauungsbest. | Bauklasse | Bauweise        | Korrektur<br>gesamt | angepasste<br>Vergleichswerte     | Ausreißer Prüfung<br>II | Vergleichswerte<br>ohne Ausreißer |
| 1120                         | Tivoligasse            | 01305 | 1373 | 08.11.2021 | W                                | II        | o, G            | -20,37%             | 1.331,- €/m²                      | nein                    | 1.331,- €/m²                      |
| 1120                         | Wienerbergstraße       | 01305 | 1455 | 25.04.2022 | GBGV                             | III       | g, G            | -18,02%             | 1.158,- €/m²                      | nein                    | 1.158,- €/m²                      |
| 1120                         | Meidlinger Hauptstraße | 01305 | 1081 | 03.07.2022 | GBGV                             | IV        | g, 17 m, G, Dg  | -15,54%             | 1.260,- €/m²                      | nein                    | 1.260,- €/m²                      |
| 1120                         | Schloglgasse           | 01304 | 386  | 13.07.2022 | W                                | II        | gk, G           | -15,34%             | 1.674,- €/m²                      | nein                    | 1.674,- €/m²                      |
| 1120                         | Hofflingergasse        | 01301 | 309  | 31.07.2022 | W                                | I         | g, G, Dg        | -12,49%             | 1.575,- €/m²                      | nein                    | 1.575,- €/m²                      |
| 1120                         | Haschkagasse           | 01305 | 1917 | 29.08.2022 | W                                | III       | g, G            | -16,90%             | 1.330,- €/m²                      | nein                    | 1.330,- €/m²                      |
| 1120                         | Aichhorngasse          | 01303 | 32   | 04.11.2022 | W                                | III       | g, G            | -13,02%             | 1.114,- €/m²                      | nein                    | 1.114,- €/m²                      |
| 1120                         | Rosenhügelstraße       | 01304 | 489  | 18.01.2023 | W                                | I         | g, 7,5 m, G     | -11,42%             | 1.421,- €/m²                      | nein                    | 1.421,- €/m²                      |
| 1120                         | Reschgasse             | 01305 | 301  | 14.07.2023 | GB                               | III       | g, 13 m         | -9,99%              | 1.568,- €/m²                      | nein                    | 1.568,- €/m²                      |
| 1120                         | Breitenfurter Straße   | 01301 | 166  | 07.02.2024 | GBGV                             | III       | g               | -1,23%              | 1.395,- €/m²                      | nein                    | 1.395,- €/m²                      |
| 1120                         | Bonygasse              | 01305 | 340  | 05.04.2024 | W                                | III       | g, 13 m, G      | -0,12%              | 1.734,- €/m²                      | nein                    | 1.734,- €/m²                      |
| 1120                         | Koflergasse            | 01305 | 2254 | 13.05.2024 | GB                               | IV        | g, 18 m, G      | -4,38%              | 1.675,- €/m²                      | nein                    | 1.675,- €/m²                      |
| 1120                         | Tichtelgasse           | 01305 | 2188 | 12.06.2024 | GB                               | III       | g, GB I 5,5m, g | -1,29%              | 1.409,- €/m²                      | nein                    | 1.409,- €/m²                      |
| 1120                         | Eichenstraße           | 01305 | 1247 | 02.07.2024 | GBGV                             | IV        | g, G            | 1,59%               | 1.732,- €/m²                      | nein                    | 1.732,- €/m²                      |
| Durchschnitt                 |                        |       |      |            |                                  |           |                 |                     | 1.455,- €/m²                      |                         | 1.455,- €/m²                      |
|                              |                        |       |      |            |                                  |           |                 |                     | Durchschnitt vor Ausreißerprüfung |                         | 1.455,- €/m²                      |
|                              |                        |       |      |            |                                  |           |                 |                     | Standardabweichung (σ)            |                         | 200,- €/m²                        |
|                              |                        |       |      |            |                                  |           |                 |                     | Standardabweichung (σ) x 2        |                         | 400,- €/m²                        |
|                              |                        |       |      |            |                                  |           |                 |                     | Konfidenzintervall 27%            |                         | 1.848,- €/m²                      |
|                              |                        |       |      |            |                                  |           |                 |                     | (max. 30 %)                       |                         | 1.062,- €/m²                      |
|                              |                        |       |      |            |                                  |           |                 |                     | Durchschnitt nach Ausreißer       |                         | 1.455,- €/m²                      |

Für die ggst. Wohnungen Top 6 und Top 7 ergeben sich auf Basis der jeweiligen Fläche und unter Berücksichtigung der Stockwerkslage die anteiligen Bodenwerte wie folgt:

| Anteiliger Bodenwert |                             |                      |                          |        |                          |           |
|----------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------|--------|--------------------------|-----------|
| EZ                   | WE-Objekt                   | Fläche               | GKA Ø                    | Faktor | GKA                      | Bodenwert |
| 2226                 | B-LNr 28; 190/1350; WE an 6 | 96,72 m <sup>2</sup> | 1.455,- €/m <sup>2</sup> | 1,00   | 1.455,- €/m <sup>2</sup> | 140.755 € |
|                      | B-LNr 29; 60/1350; WE an 7  | 31,72 m <sup>2</sup> | 1.455,- €/m <sup>2</sup> | 1,10   | 1.601,- €/m <sup>2</sup> | 50.778 €  |

Au den ermittelten Bodenwerten wird im Rahmen der Bewertung der diskontierte Bodenwert abgeleitet.

## 4.3. Ertragswertverfahren

### 4.3.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag

#### Mietzinsbildung/Anwendungsbereich - allgemein

Die ggst. Liegenschaft wurde mit einer Baubewilligung vor dem 8.5.1945 errichtet und unterliegt daher dem Vollenwendungsbereich des MRG (Überprüfbarkeit und 25 % Befristungsabschlag). Im Falle einer Neuvermietung ergeben sich somit prinzipiell folgende Möglichkeiten der Mietzinsbildung: Richtwertmietzins für Wohnungen gem. §16 (2-4) MRG. Die ggst. Liegenschaft liegt lt. Adressenverzeichnis<sup>3</sup> in einem mietrechtlichen Gründerzeitviertel gem. § 2 Abs 3 RichtWG.

<sup>3</sup> in Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins, 1994

„Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, **höchstens als durchschnittlich** einzustufen ist.“

in Verbindung mit dem § 16 Abs 4 MRG

„Ein Zuschlag nach Abs. 3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs. 3 RichtWG) [...]“.

**kein Lagezuschlag** zulässig.

#### Mietzins gem. Mietvertrag

Die Wohnung **Top 6** ist zum Stichtag auf Basis eines unbefristeten, schriftlichen Mietvertrages zu einem Bruttomietzins (inkl. BK, USt) von € 558,02 p.m. vermietet. Daraus ergibt sich nach Abzug von Betriebskosten und Umsatzsteuer ein Nettomietzins von aktuell **€ 265,05 p.m.** Das entspricht € 2,74/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und einem Jahresrohertrag iHv. rd. **€ 3.181,-**.

Die Wohnung **Top 7** ist zum Stichtag auf Basis eines unbefristeten, schriftlichen Mietvertrages zu einem Bruttomietzins (inkl. BK, USt) von € 213,55 p.m. vermietet. Daraus ergibt sich nach Abzug von Betriebskosten und Umsatzsteuer ein Nettomietzins von aktuell **€ 114,68 p.m.** Das entspricht € 3,62/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und einem Jahresrohertrag iHv. rd. **€ 1.376,-**.

### **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. Im ggst. Fall ist das Mietausfallswagnis für die Wohnung Top 6 iHv. **0,50 %** und für die Wohnung Top 7 iHv. **0,75 %** 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. Auf Grund des insgesamt ordentlich-guten Erhaltungszustandes des Gebäudes werden Instandhaltungskosten in Höhe von rd. **€ 12,- /m<sup>2</sup> p.a.** in Ansatz gebracht.

### 4.3.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)<sup>4</sup>

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 Art des Objektes (Nutzungskategorie), die Mikrolage des Objektes, die Beschaffenheit der Immobilie, die Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen (unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen des MRG) auf dem lokalen und überregionalen Immobilienmarkt, die Restnutzungsdauer, die Ortsgröße sowie die zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Es wird ein Kapitalisierungszinssatz für die Wohnung Top 6 iHv. rd. **0,75 %** und für die Wohnung Top 7 iHv. rd. **1,00 %** 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 rd. 100 Jahre. Ausgehend vom Zeitpunkt der Errichtung, einer laufenden Instandhaltung und dem aktuellen Erhaltungszustand des Gebäudes kann von einer **Restnutzungsdauer von rd. 50 Jahren** ausgegangen werden.

### 4.3.5. Vervielfältiger

Aus dem Kapitalisierungszinssatz und der Restnutzungsdauer leitet sich der Vervielfältiger nachfolgender 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. Rechte und Lasten

### A2-Blatt

Keine Eintragungen im A2-Blatt vorhanden.

<sup>4</sup> entspricht dem Liegenschaftszinssatz lt. ÖNORM B 1802-1

**C-Blatt**

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 1 a 62039/1890  
 REALLAST , den Hof des auf dieser Liegenschaft schon  
 bestehenden Mittelhauses in der Herthergasse unverbaut zur  
 lassen, für Gemeinde Wien
- b gelöscht
- 24 a 699/2021 Pfandurkunde 2021-01-27  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 280.000,--  
 für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)
- 29 a 1707/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2692/2023)  
 IM RANG 914/2023 Pfandurkunde 2023-07-18  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--  
 für PRIMAINVEST GmbH (FN 233798x)
- c 1707/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2692/2023)  
 2239/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2808/2023)  
 2325/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 3847/2023)  
 2354/2023 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 55  
 EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 29  
 EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 8  
 EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 24
- 30 a 1689/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2662/2023)  
 Pfandurkunde 2023-07-18  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--  
 für PRIMAINVEST GmbH (FN 233798x)
- b 1689/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2662/2023)  
 2239/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2808/2023)  
 2258/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
 8181/2023) 2325/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten -  
 3847/2023) 2354/2023 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 56  
 EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 30  
 EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 10  
 EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 25  
 EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 26  
 EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 22  
 EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 11  
 EZ 3979 KG 01660 Kagran C-LNR 9
- 33 a 458/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 170/24s)  
 b 2015/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von - siehe C-LNR 39
- 34 a 2380/2024 IM RANG 1430/2024 Beschluss 2024-11-28  
 PFANDRECHT vollstr EUR 4.933,23  
 zzgl Nebenforderung EUR 692,28  
 samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2024-11-28 für  
 RICOH AUSTRIA GmbH (FN 42204s) (33 E 63/24p)
- c 2380/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf  
 EZ 2226 KG 01305 Meidling

- 35 auf Anteil B-LNR 28 29  
a 1442/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 643/24 z)
- 36 auf Anteil B-LNR 28 29  
a 1554/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 6437/2024) Beschluss 2024-09-13  
PFANDRECHT vollstr. EUR 12.000,--  
11,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2023-01-18 bis 2023-06-30  
12,58 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2023-07-01 bis 2023-12-31  
13,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2024-01-01  
13,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2024-01-14  
Kosten EUR 3.333,15  
Antragskosten EUR 905,54  
für Alois Kubicek Gesellschaft m.b.H. (FN 41711s)  
EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 35  
EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 58  
EZ 4688 KG 01006 Landstraße C-LNR 205  
EZ 2235 KG 01008 Margarethen C-LNR 36  
EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 33  
EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 36  
EZ 2510 KG 01305 Meidling C-LNR 49  
EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 15  
EZ 25 KG 01613 Leopoldau C-LNR 23  
EZ 3979 KG 01660 Kagran C-LNR 14  
EZ 232 KG 01805 Liesing C-LNR 107  
EZ 58 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 36  
EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 29  
EZ 2014 KG 01006 Landstraße C-LNR 197
- 37 auf Anteil B-LNR 28 29  
a 1654/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 6556/2024) Beschluss 2024-08-01  
PFANDRECHT vollstr. EUR 4.221,29  
9,2 % Z über dem Basiszinssatz seit 2022-09-01  
Kosten EUR 617,14 samt 4 % Z seit 2024-05-22  
Antragskosten EUR 621,55  
für JOHANN 1857 GmbH (FN 035504m)  
(Bezirksgericht Innere Stadt Wien - 50 E 30/24z)
- b 1654/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 6556/2024) 2020/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 8202/2024) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 63  
EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 36  
EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 17  
EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 59  
EZ 2014 KG 01006 Landstraße C-LNR 199  
EZ 4688 KG 01006 Landstraße C-LNR 206  
EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 37  
EZ 3979 KG 01660 Kagran C-LNR 15  
EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 30
- 38 auf Anteil B-LNR 28 29  
a 1951/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 7901/2024) Beschluss 2024-10-07  
PFANDRECHT vollstr. EUR 32.870,54  
samt Zinsen/Kosten hins. Beschluss 2024-10-07  
für J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH (FN 33536v)  
(67 E 4286/24g BG Innere Stadt Wien)

- b 1951/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 7901/2024) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 64  
EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 37  
EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 18  
EZ 26 KG 01613 Leopoldau C-LNR 20  
EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 39  
EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 60  
EZ 2014 KG 01006 Landstraße C-LNR 202  
EZ 232 KG 01805 Liesing C-LNR 110  
EZ 25 KG 01613 Leopoldau C-LNR 26  
EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 31
- 39 auf Anteil B-LNR 28 29
- a 2015/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 2.465,27 samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2024-09-30 für Eigentümergemeinschaft Herthergasse 19 (33 E 78/24v – Beitritt zu 33 E 63/24p)
- b 2015/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 – siehe C-LNR 33

\*\*\*\*\*

#### C-LNR 1: Reallast

Die ggst. Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der beiden Wohnungen → nicht bewertungsrelevant.

#### C-LNR 24, 29, 30, 34, 36, 37 und 38: Pfandrechte

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

C-LNR 33 und 39: Klage gem. § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 170/24s) – Einleitung des Versteigerungsverfahrens und Hereinbringung von € 2.465,27 samt Zinsen und Kosten gem. Beschluss vom 30.09.2024. Diese Eintragungen stehen im Zusammenhang mit dem ggst. Exekutionsverfahren und sind im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

Außerbücherliche Rechte und Lasten sind mit Ausnahme der Bestandverhältnisse nicht bekannt.

## 4.5. Marktanpassung

#### Marktsituation/Allgemeines

Eigentumswohnungen waren/sind zum Stichtag in Wien stark nachgefragt. Laut dem Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht 2025 (EHL) bewegten sich die Preise für Wohnungen, innerhalb des 12. Bezirkes, im Jahr 2024 zwischen rd. € 3.750,- /m<sup>2</sup> und € 5.200,- /m<sup>2</sup>.

#### **Wohnungspreise**

| Eigentum  |                            |
|-----------|----------------------------|
| Erstbezug | € 5.200,- / m <sup>2</sup> |
| Sonstige  | € 3.750,- / m <sup>2</sup> |

Im Jahr 2024 fanden 316 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 67,98 Mio. statt.

*Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, Ausgabe 2025, EHL*

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Quelle: Wiener Wohnungsatlas, Herbst 2024, Otto Immobilien

Gemäß dem Wiener Wohnungsatlas Herbst 2024 (Otto Immobilien) liegen die (Angebots-)Preise für Wohnungen im 12. Bezirk bei € 4.729,- /m² für Bestandsimmobilien sowie bei € 6.455,- /m² bei Neubau-/Erstbezugsimmobilien. Hinsichtlich der tatsächlich erzielten Verkaufspreise liegen diese zwischen € 4.059,- /m² bis € 6.339,- /m².

#### Angebot & Nachfrage aktuell

Der 12. Bezirk ist bei den Wohnungssuchenden je nach Lage durchschnittlich-sehr beliebt. Auf den diversen Internetplattformen werden aktuell über 549 Eigentumswohnungen angeboten (davon rd. 90 Eigentumswohnungen mit einer Größe zwischen 20 bis 40 m² und rd. 100 Eigentumswohnungen mit einer Größe zwischen 80 bis 110 m²).

#### Kauftransaktionen auf der ggst. Liegenschaft

Auf der ggst. Liegenschaft fanden seit 2020 folgende Kauftransaktionen statt:

| Kauftransaktionen auf der ggst. Liegenschaft |           |           |            |         |             |           |                   |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|------------|---------|-------------|-----------|-------------------|
| EZ                                           | WE-Objekt | TZ        | Stichtag   | Geschoß | gew. Fläche | Kaufpreis |                   |
| 2226                                         | Top 6     | 699/2021  | 27.11.2020 | 1. OG   | 96,72 m²    | € 171.000 | rd. € 1.768,- /m² |
| 2226                                         | Top 7     | 699/2021  | 27.11.2020 | 2. OG   | 31,72 m²    | € 54.000  | rd. € 1.702,- /m² |
| 2226                                         | Top 15    | 3485/2020 | 24.11.2020 | 1. DG   | 70,57 m²    | € 385.000 | rd. € 5.455,- /m² |
| 2226                                         | Top 13    | 666/2022  | 21.02.2022 | 1. DG   | 47,89 m²    | € 262.000 | rd. € 5.471,- /m² |
| 2226                                         | Top 5     | 1074/2020 | 08.04.2020 | 1. OG   | 30,86 m²    | € 69.000  | rd. € 2.236,- /m² |

Bei der farblich unterlegten Transaktion handelt es sich um die bewertungsgegenständlichen Objekte (nicht bestandfrei)

#### Kauftransaktionen in der Umgebung (nicht bestandfrei)

Folgende Transaktionen von vermieteten Wohnungen in der näheren Umgebung konnten recherchiert werden:

| Kauftransaktionen in der Umgebung (nicht bestandfrei) |                       |      |       |           |           |            |         |            |                             |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|------|-------|-----------|-----------|------------|---------|------------|-----------------------------|
| PLZ                                                   | Adresse (Straße, Nr.) | EZ   | KG    | WE-Objekt | TZ        | Stichtag   | Geschoß | Nutzfläche | Kaufpreis                   |
| 1120                                                  | Mandlgasse 24         | 459  | 01035 | Top 23    | 1950/2023 | 12.07.2023 | 3. OG   | 28,08 m²   | € 54.208 rd. € 1.930,- /m²  |
| 1120                                                  | Schallergasse 1       | 2181 | 01305 | Top 26    | 1970/2023 | 17.08.2023 | 2. OG   | 44,57 m²   | € 110.000 rd. € 2.468,- /m² |
| 1120                                                  | Mandlgasse 24         | 459  | 01305 | Top 6     | 1950/2023 | 12.07.2023 | EG      | 32,22 m²   | € 71.546 rd. € 2.221,- /m²  |
| 1120                                                  | Mandlgasse 24         | 459  | 01305 | Top 7     | 1950/2023 | 12.07.2023 | EG      | 35,74 m²   | € 71.456 rd. € 1.999,- /m²  |
| 1120                                                  | Mandlgasse 24         | 459  | 01305 | Top 24    | 1950/2023 | 12.07.2023 | 3. OG   | 34,79 m²   | € 76.384 rd. € 2.196,- /m²  |
| 1120                                                  | Ratschkygasse 31      | 937  | 01305 | Top 4     | 1097/2023 | 27.04.2023 | EG      | 49,00 m²   | € 120.000 rd. € 2.449,- /m² |
| 1120                                                  | Niederhofstraße 4     | 156  | 01305 | Top 10    | 1478/2022 | 02.03.2022 | 2. OG   | 47,51 m²   | € 100.000 rd. € 2.105,- /m² |

### Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)<sup>5</sup>

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

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

### **Eckpunkte der neuen Vergabestandards**

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

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

### 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 und seitdem auf Basis weiterer sechs Senkungen auf nunmehr 2,40%.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer (trotzdem) noch immer eine deutliche Zurückhaltung erkennbar.. Unklar ist zum Stichtag, ob diese Situation zu einer mittelfristigen Senkung der am Markt erzielbaren Preise führt oder ob es sich lediglich um ein vorübergehendes Aussetzen des Marktes handelt.

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 vorzu-

<sup>5</sup> Quelle: <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnmobilien-kim-vo/> vom 22.06.2022

nehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unterstellt. Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen ist jedoch hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

#### Marktanpassung

Die wesentlichen marktrelevanten Aspekte sind bereits im Ansatz der einzelnen Bewertungsparameter (u.a. Grundkostenanteil, Herstellungskosten, Restnutzungsdauer, etc.) eingeflossen. Nach Ansicht des gef. SV ist keine Marktanpassung vorzunehmen.

## 5. GUTACHTEN

### 5.1. Verkehrswert von Top 6 (BLNR 28)

| Ertragswertverfahren                                       |                 |              |                  |
|------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|------------------|
| Nettomiete p.m.                                            | 96,72 m²        | 2,74 €/m²    | 265,05 € p.m.    |
| Jahresrohertrag                                            |                 |              | 3.181 €          |
| - Bewirtschaftungskosten                                   | Inst. 12,- €/m² | MAW 0,50%    | - 1.177 €        |
| = Liegenschaftsreinertrag/Reinertrag der baulichen Anlagen |                 |              | 2.004 €          |
| x Vervielfältiger                                          | RestND 50 J.    | 0,75%        | 41,5664          |
| = Gebäudeertragswert                                       |                 |              | 83.301 €         |
| - Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden            |                 |              | - €              |
| = Wert des Gebäudes                                        |                 |              | 83.301 €         |
| + Bodenwert (diskontiert)                                  | 140.755 €       |              |                  |
|                                                            | RestND 50 J.    | 0,75%        |                  |
|                                                            |                 | 0,688252     | 96.875 €         |
| Ertragswert                                                |                 |              | 180.176 €        |
| +/- Rechte und Lasten                                      |                 |              | - €              |
| = Zwischenwert                                             |                 |              | 180.176 €        |
| +/- Marktanpassung                                         |                 |              | - €              |
| Verkehrswert                                               |                 |              | 180.176 €        |
| <b>Verkehrswert gerundet</b>                               |                 |              | <b>180.000 €</b> |
| Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche                  |                 | 96,72 m²     | 1.861 €/m²       |
| Bruttorendite                                              | 180.000 €       | 3.181 € p.a. | 1,77%            |

Der **Verkehrswert** der BLNR 28, 190/1350 Anteile, verbunden mit WE an Top 6, auf der Liegenschaft GB 01305 Meidling, EZ 2226, an der Adresse 1120 Wien, Herthergasse 19, beträgt zum Stichtag

**rd. € 180.000,-.**

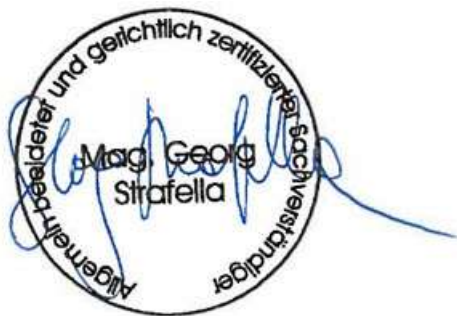
## 5.2. Verkehrswert von Top 7 (BLNR 29)

| Ertragswertverfahren                                       |                 |              |                 |
|------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|-----------------|
| Nettomiete p.m.                                            | 31,72 m²        | 3,62 €/m²    | 114,68 € p.m.   |
| Jahresrohertrag                                            |                 |              | 1.376 €         |
| - Bewirtschaftungskosten                                   | Inst. 12,- €/m² | MAW 0,75%    | - 391 €         |
| = Liegenschaftsreinertrag/Reinertrag der baulichen Anlagen |                 |              | 985 €           |
| x Vervielfältiger                                          | RestND 50 J.    | 1,00%        | 39,1961         |
| = Gebäudeertragswert                                       |                 |              | 38.616 €        |
| - Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden            |                 |              | - €             |
| = Wert des Gebäudes                                        |                 |              | 38.616 €        |
| + Bodenwert (diskontiert)                                  | 50.778 €        | 0,608039     | 30.875 €        |
|                                                            | RestND 50 J.    | 1,00%        |                 |
|                                                            |                 | 0,608039     | 30.875 €        |
| Ertragswert                                                |                 |              | 69.491 €        |
| +/- Rechte und Lasten                                      |                 |              | - €             |
| = Zwischenwert                                             |                 |              | 69.491 €        |
| +/- Marktanpassung (pauschal)                              |                 |              |                 |
| Verkehrswert                                               |                 |              | 69.491 €        |
| <b>Verkehrswert gerundet</b>                               |                 |              | <b>69.500 €</b> |
| Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche                  |                 | 31,72 m²     | 2.191 €/m²      |
| Bruttorendite                                              | 69.500 €        | 1.376 € p.a. | 1,98%           |

Der **Verkehrswert** der BLNR 29, 60/1350 Anteile, verbunden mit WE an Top 7, auf der Liegenschaft GB 01305 Meidling, EZ 2226, an der Adresse 1120 Wien, Herthergasse 19, beträgt zum Stichtag

**rd. € 69.500,-.**

Wien, am 28.05.2025



Mag. Georg Strafella  
 Immobiliensachverständiger  
 Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6. ANLAGEN

### 6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling  
BEZIRKSGERICHT Meidling

EINLAGEZAHL 2226

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 28, 29 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 2639/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 2645/2024

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR. G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
.1214 GST-Fläche 245  
Bauf. (10) 197  
Bauf. (20) 48 Herthergasse 19

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
4 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

28 ANTEIL: 190/1350

Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH (FN 513163b)

ADR: Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, Wien 1010

a 2240/2015 Wohnungseigentum an Wohnung Top 6 samt Einlagerungsraum 6

b 699/2021 IM RANG 3301/2020 Kaufvertrag 2020-11-27 Eigentumsrecht

c 106/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-25

29 ANTEIL: 60/1350

Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH (FN 513163b)

ADR: Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, Wien 1010

a 2240/2015 Wohnungseigentum an Wohnung Top 7 samt Einlagerungsraum 7

b 699/2021 IM RANG 3301/2020 Kaufvertrag 2020-11-27 Eigentumsrecht

c 106/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-25

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 62039/1890

REALLAST, den Hof des auf dieser Liegenschaft schon  
bestehenden Mittelhauses in der Herthergasse unverbaut zur  
lassen, für Gemeinde Wien

b gelöscht

24 auf Anteil B-LNR 28 29

a 699/2021 Pfandurkunde 2021-01-27

PFANDRECHT HSchatbetrag EUR 280.000,--  
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)

29 auf Anteil B-LNR 28 29

b 1707/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2692/2023)

IM RANG 914/2023 Pfandurkunde 2023-07-18

PFANDRECHT HSchatbetrag EUR 400.000,--  
für PRIMAINVEST GmbH (FN 233798x)

Seite 1 von 4

- c 1707/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2692/2023)
- 2239/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2808/2023)
- 2325/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 3847/2023)
- 2354/2023 Simultan haftende Liegenschaften
- EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 55
- EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 29
- EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 8
- EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 24
- 30 auf Anteil B-LNR 28 29
- a 1689/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2662/2023)
- Pfandurkunde 2023-07-18
- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
- für PRIMAINVEST GmbH (FN 233798x)
- b 1689/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2662/2023)
- 2239/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2808/2023)
- 2258/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 8181/2023)
- 2325/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 3847/2023)
- 2354/2023 Simultan haftende Liegenschaften
- EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 56
- EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 30
- EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 10
- EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 25
- EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 26
- EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 22
- EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 11
- EZ 3979 KG 01660 Kagran C-LNR 9
- 33 auf Anteil B-LNR 28 29
- a 458/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 170/24s)
- b 2015/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von - siehe C-LNR 39
- 34 auf Anteil B-LNR 28 29
- b 2380/2024 IM RANG 1430/2024 Beschluss 2024-11-28
- PFANDRECHT vollstr. EUR 4.933,23
- zzgl Nebenforderung EUR 692,28
- samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2024-11-28 für
- RICOH AUSTRIA GmbH (FN 42204s) (33 E 63/24p)
- c 2380/2024 Simultan haftende Liegenschaften
- EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf
- EZ 2226 KG 01305 Meidling
- 35 auf Anteil B-LNR 28 29
- a 1442/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 643/24 z)
- 36 auf Anteil B-LNR 28 29
- a 1554/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 6437/2024) Beschluss 2024-09-13
- PFANDRECHT vollstr. EUR 12.000,--
- 11,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2023-01-18 bis 2023-06-30
- 12,58 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
- 13,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2024-01-01
- 13,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2024-01-14
- Kosten EUR 3.333,15
- Antragskosten EUR 905,54
- für Alois Kubicek Gesellschaft m.b.H. (FN 41711s)
- (67 E 3636/24 v)
- b 1554/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 6437/2024) Simultan haftende Liegenschaften
- EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 62
- EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 35
- EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 16
- EZ 26 KG 01613 Leopoldau C-LNR 17

- EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 35  
 EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 58  
 EZ 4688 KG 01006 Landstraße C-LNR 205  
 EZ 2235 KG 01008 Margarethen C-LNR 36  
 EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 33  
 EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 36  
 EZ 2510 KG 01305 Meidling C-LNR 49  
 EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 15  
 EZ 25 KG 01613 Leopoldau C-LNR 23  
 EZ 3979 KG 01660 Kagran C-LNR 14  
 EZ 232 KG 01805 Liesing C-LNR 107  
 EZ 58 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 36  
 EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 29  
 EZ 2014 KG 01006 Landstraße C-LNR 197
- 37 auf Anteil B-LNR 28 29
- a 1654/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 6556/2024) Beschluss 2024-08-01  
 PFANDRECHT vollstr. EUR 4.221,29  
 9,2 % Z über dem Basiszinssatz seit 2022-09-01  
 Kosten EUR 617,14 samt 4 % Z seit 2024-05-22  
 Antragskosten EUR 621,55  
 für JOHANN 1857 GmbH (FN 035504m)  
 (Bezirksgericht Innere Stadt Wien - 50 E 30/24z)
- b 1654/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 6556/2024) 2020/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 8202/2024) Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 63  
 EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 36  
 EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 17  
 EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 59  
 EZ 2014 KG 01006 Landstraße C-LNR 199  
 EZ 4688 KG 01006 Landstraße C-LNR 206  
 EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 37  
 EZ 3979 KG 01660 Kagran C-LNR 15  
 EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 30
- 38 auf Anteil B-LNR 28 29
- a 1951/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 7901/2024) Beschluss 2024-10-07  
 PFANDRECHT vollstr. EUR 32.870,54  
 samt Zinsen/Kosten hins. Beschluss 2024-10-07  
 für J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH (FN 33536v)  
 (67 E 4286/24g BG Innere Stadt Wien)
- b 1951/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 7901/2024) Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 64  
 EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 37  
 EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 18  
 EZ 26 KG 01613 Leopoldau C-LNR 20  
 EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 39  
 EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 60  
 EZ 2014 KG 01006 Landstraße C-LNR 202  
 EZ 4688 KG 01006 Landstraße C-LNR 208  
 EZ 2235 KG 01008 Margarethen C-LNR 42  
 EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 35  
 EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 38  
 EZ 2510 KG 01305 Meidling C-LNR 51  
 EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 17  
 EZ 25 KG 01613 Leopoldau C-LNR 26  
 EZ 3979 KG 01660 Kagran C-LNR 16

EZ 232 KG 01805 Liesing C-LNR 110  
EZ 58 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 38  
EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 31  
39 auf Anteil B-LNR 28 29  
a 2015/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 2.465,27  
samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2024-09-30 für  
Eigentümergemeinschaft Herthergasse 19  
(33 E 78/24v - Beitritt zu 33 E 63/24p)  
b 2015/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 - siehe C-LNR 33

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

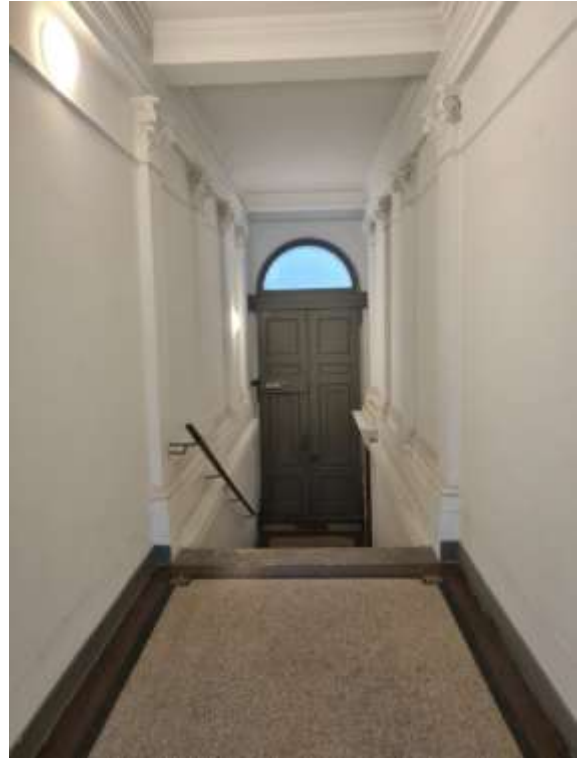
Grundbuch

13.12.2024 11:41:54

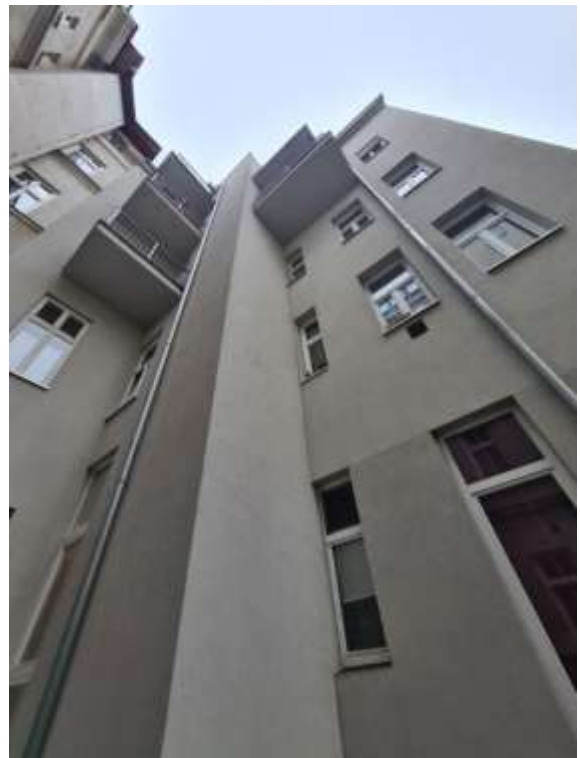
## 6.2. Fotos (Ausstattung/Zustand - Zeitpunkt der Befundaufnahme)

### Außenansichten und Allgemeinteile



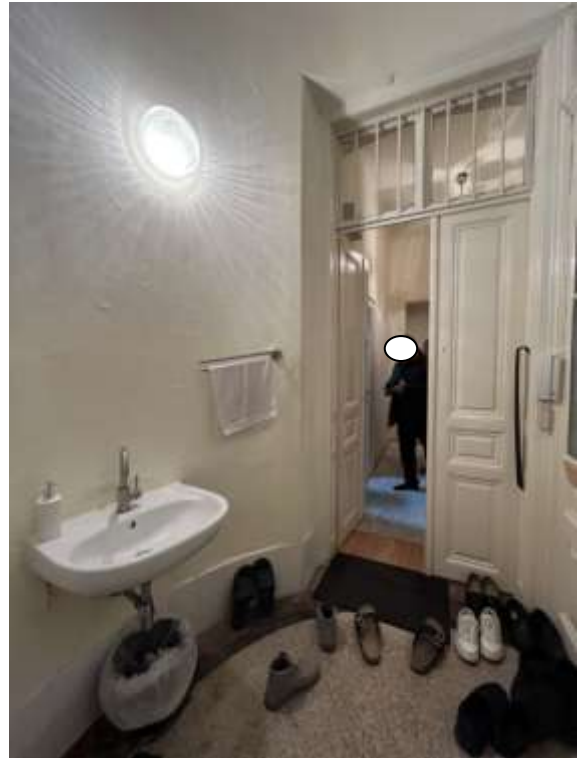








W 6





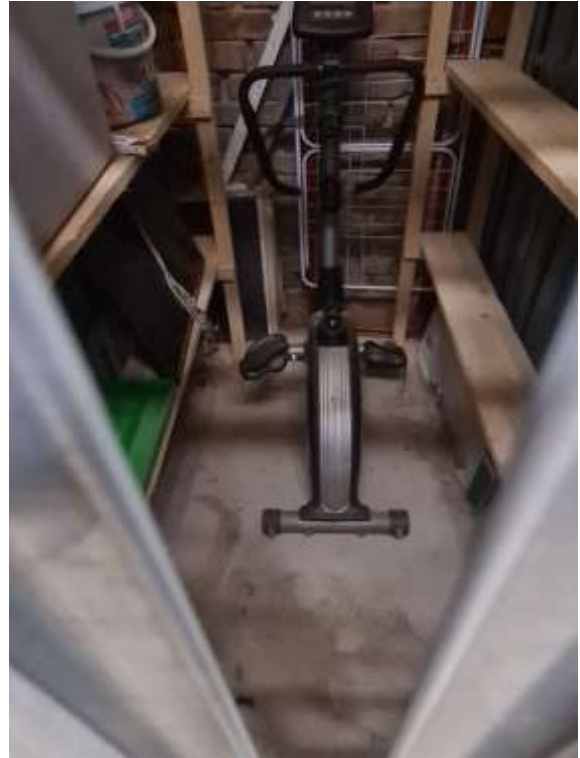






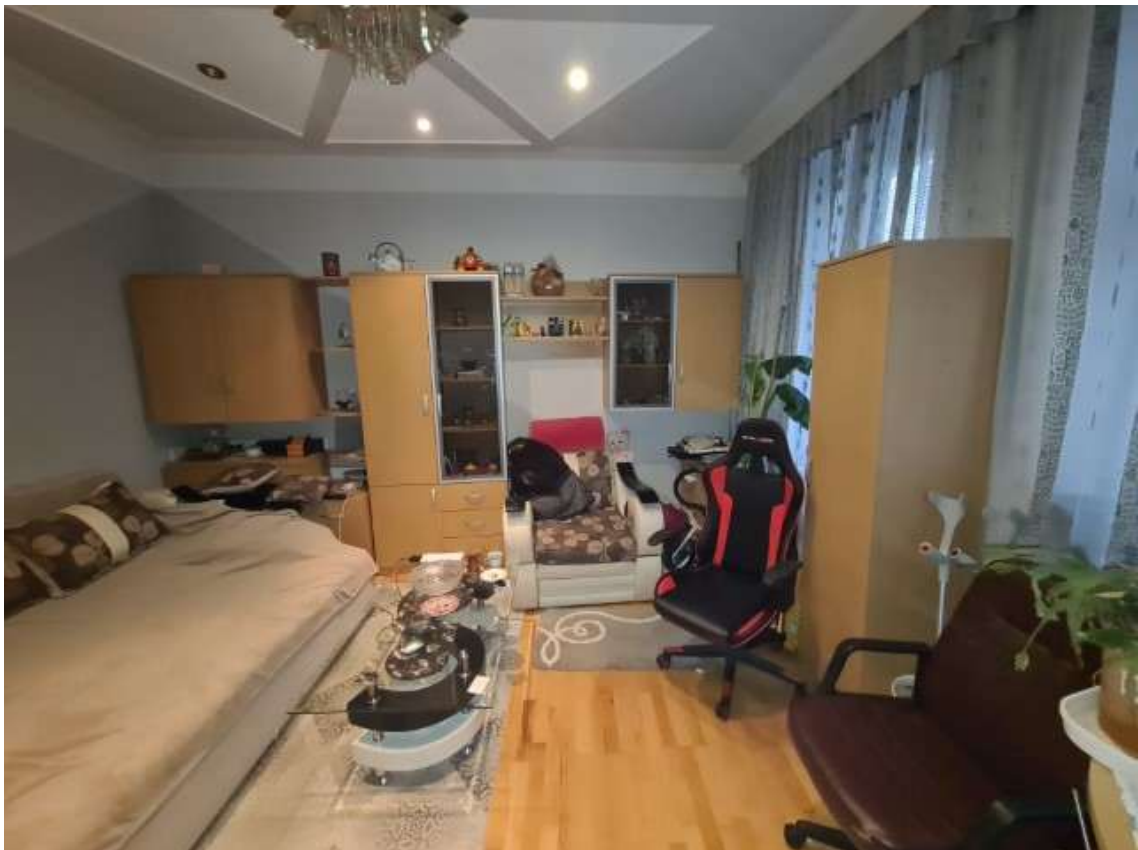






W 7











### 6.3. Bescheide (auszugsweise)

Fertigstellungsanzeige für bauliche Herstellungen und Änderungen, Um- und Zubau, Abtragung, Errichtung eines Dachgeschosses – und Aufzugsschatzubaues – 02.02.2018 (auszugsweise)

EZ: ~~996~~ 2226 Einlegen in: ☒ EZ  
☐ REG-EZ  
☐ Gehsteigreferat

KG: Meidling

| FERTIGSTELLUNGSANZEIGE                                                                                                                                                           |                                          |                                                                 |                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 13-Herthergasse 19/476127-2014-40                                                                                                        |                                          |                                                                 |                                                |
| Bewilligungszahl : MA 37/ 12-04713-01/2012<br>Bewilligungszahl : MA 37/ 12-476127-2014-41<br>Bewilligungszahl : MA 37/<br>Bewilligungszahl : MA 37/<br>Bewilligungszahl : MA 37/ |                                          |                                                                 |                                                |
| Belege :                                                                                                                                                                         | vorgelegt                                | nachgereicht am :                                               |                                                |
| - Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in                                                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/>                                        |                                                |
| - Erklärung des/r Bauführers/in                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/>                 | <input type="checkbox"/>                                        |                                                |
| - Ausführungsplan/pläne <input type="checkbox"/> grau <input checked="" type="checkbox"/> mit Änderungen                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/>                                        |                                                |
| - Überprüfungsberichte des/der Prüfenieurs/in                                                                                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/>                                        |                                                |
| - Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammeln mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)                                                       | <input checked="" type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/>                                        |                                                |
| - Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube                                                                                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/>                                        |                                                |
| - Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/>                 | <input type="checkbox"/>                                        |                                                |
| - Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/>                 | <input type="checkbox"/>                                        |                                                |
| - Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen                                                                                                                               | <input type="checkbox"/>                 | <input type="checkbox"/>                                        |                                                |
| - sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/>                 | <input type="checkbox"/>                                        |                                                |
| Gesetzliche Erfordernisse:                                                                                                                                                       | nicht erford.                            | erforderlich                                                    |                                                |
| - grundbücherliche Durchführung der Abteilung                                                                                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/>                                        | <input type="checkbox"/> Mitteilung an MA 64   |
| - Gehsteigerstellung                                                                                                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/>                                        | <input type="checkbox"/> Mitt. an Gehsteigref. |
| - Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet                                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/>      | <input type="checkbox"/> Ja                                     | <input type="checkbox"/> Nein                  |
| Fertigstellungsanzeige ....                                                                                                                                                      |                                          |                                                                 |                                                |
| <input type="checkbox"/> unvollständig belegt - Mitteilung am : <u>09.11.2015</u>                                                                                                |                                          |                                                                 |                                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> vollständig belegt am : <u>30.01.2018</u> (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)                                         |                                          |                                                                 |                                                |
| Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen                                                                                                                        |                                          |                                                                 |                                                |
| → GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau)                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> JA              | <input checked="" type="checkbox"/> NICHT ERFORDERLICH          |                                                |
| → Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben                                                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> NEIN | <input type="checkbox"/> JA → A.A. an Bewilligungsdezernat      |                                                |
| → Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes                                                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> NEIN | <input type="checkbox"/> JA → Protokollieren und Kopie einlegen |                                                |
| <input type="checkbox"/> 22,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben <input checked="" type="checkbox"/> 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben                                     |                                          |                                                                 |                                                |
| Der Sachbearbeiter:<br>Wkm. Simhofer                                                                                                                                             |                                          | Für den Abteilungsleiter:<br>Ing. Obrißhauser                   |                                                |
| Datum : <u>30.01.2018</u>                                                                                                                                                        |                                          | <u>02. FEB. 2018</u>                                            |                                                |

Formularversion 11/2012

Baubewilligung für bauliche Herstellungen und Änderungen, Um- und Zubau, Abtragung, Errichtung eines Dachgeschosses – und Aufzugsschachtzubaues – 16.07.2012 (auszugsweise)

**MAGISTRAT DER STADT WIEN**  
**Magistratsabteilung 37**  
**Baupolizei**  
**Bezirksstelle für den 12. und 13. Bezirk**  
**Spetterbrücke 4, 2. Stock**  
**A - 1160 Wien**  
 Telefax: (+43 1) 4000-99-12500    Telefon: (+43 1) 4000-12500  
 e-mail: 12.13@ma37.wien.gv.at  
 www.bauen.wien.at

Wien, 16. Juli 2012

MA 37/12-Herthergasse 19/04713-01/2012

12. Bezirk, Herthergasse ONr. 19  
 Gst.Nr. 1214 in  
 EZ 2226 der Kat. Gem. Meidling

Die Höhe des einzuzahlenden  
 Gebrauchsabgabenbetrages ent-  
 nehmen Sie bitte der nächsten  
 Lastschrift, deren Zahlschein zur  
 Einzahlung zu verwenden ist

I.) **Bauliche Herstellungen**  
**Bauliche Änderungen**  
**Umbau, Zubau, Abtragung**  
**Errichtung eines Dachgeschoss- und**  
**Aufzugsschachtzubaues**

II.) **Baubewilligung**  
 II.) **Widerrufsbewilligung gem. § 71 BO**  
**für den rechten Balkonturm**

II.) **Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach**  
**der Straßenverkehrsordnung**

III.) **Gebrauchsabgabe**

**HABAU**  
 Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H.  
 1210 Wien, Autokopfstraße 78-80  
 Tel. +43 1 278 35 66 - 0  
 Fax +43 1 278 35 66 - 614  
 E-Mail: strebersdorf@habau.at  
 22.8.2012

**B E S C H E I D**

**I.I.) Baubewilligung**  
 Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1 sowie Abs. 5 BO, § 83 Abs. 2 sowie 3 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) und auf Grund der mit Bescheid vom 22.6.2012, GZ: BV 12 – A/1474/2012 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 81 Abs. 6 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

In allen Geschossen werden bauliche Änderungen zur Standartverbesserung bestehender Wohnungen inkl. der Wohnungszusammenlegungen 3/4 im Erdgeschoss und der Auffassung der Hausmeisterwohnung im Keller ausgeführt. Nach Ausführung einer Stahlbetonverbundplatte über der Dippelbaumdecke zum Dachgeschoss wird der bestehende Dachstuhl abgetragen und über den Straßentrakt ein neuer Dachgeschoss-Baukörper in Leichtbauweise zur Schaffung von zwei neuen Dachgeschosswohnungen mit Galerieebene hergestellt. Der Dachboden über dem Hofflügel wird bei gleichzeitiger Herstellung einer Gaube innerhalb des bestehenden Dachumrisses zur Schaffung einer zusätzlichen Dachgeschosswohnung ausgebaut. Neben dem Hofflügel werden außerdem ein Aufzugsschacht in Massivbauweise und Balkone auf Stützen (Abstand zur hinteren Grundgrenze 3 m) errichtet. Zur barrierefreien Aufzugserschließung werden im Souterrain ein zweiter Hauseingang und eine 10%-Rampe hergestellt. Auf Kellerniveau wird außerdem mit einem teilweise unterirdischen Zubau ein Müllraum geschaffen.

Verkehrsanbindung: Linie U3, Station Kinderstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Gürtelplatz  
 Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planeneinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000151, UID: ATU3680150

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) – 16.07.2012 (auszugsweise)

R-203, 15

12. Bezirk, Herthergasse ONr. 19  
Gst.Nr. 1214 in  
EZ 2226 der Kat. Gem. Meidling

**MA 37**  
**BAUPOLIZEI**  
STADTERNEUERUNG  
SICHER BAUEN

**Stadt Wien**

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei – Gebietsgruppe West  
Stadterneuerung I  
Spellerbrücke 4, 2. Stock  
A – 1160 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37810  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37810  
E-Mail: [ga@stadterneuerung.at](mailto:ga@stadterneuerung.at) / [lb@ma37.wien.gv.at](mailto:lb@ma37.wien.gv.at)  
[www.bauamt.at](http://www.bauamt.at)

| Aktenzahl              | Sachbearbeiter/in: | Durchwahl     | Datum            |
|------------------------|--------------------|---------------|------------------|
| MA37/12-476127/2014-41 | DI Lederer         | 01/4000-37812 | Wien, 10.02.2015 |

**Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)**

### B E S C H E I D

**Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben**  
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 16.07.2012 Zl.: MA 37/12 – Herthergasse 19/4713-01/2012 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

In allen Geschoßen werden bewilligte Raumeinteilungen und Raumwidmungen geringfügig abgeändert hergestellt. Am Dach erfolgen Änderungen hinsichtlich des Rauchfangkehrersteges, beim Gaubendach über dem Hofflügel sowie bei der Aufteilung der Dachflächenfenster. Die Balkone hinter dem Aufzugsschacht im 1. und 2. Stock entfallen, die darüber liegenden Balkone im 3. Stock und im Dachgeschoß werden ebenso wie die im Bezugsbescheid gemäß § 71 auf jederzeitigen Widerruf bewilligten Balkone in 1 m Abstand zur rechten Grundgrenze frei auskragend hergestellt, die Abstützung zum Boden entfällt.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen des oben angeführten Bescheides sinngemäß.

**Ergänzend wird vorgeschrieben:**

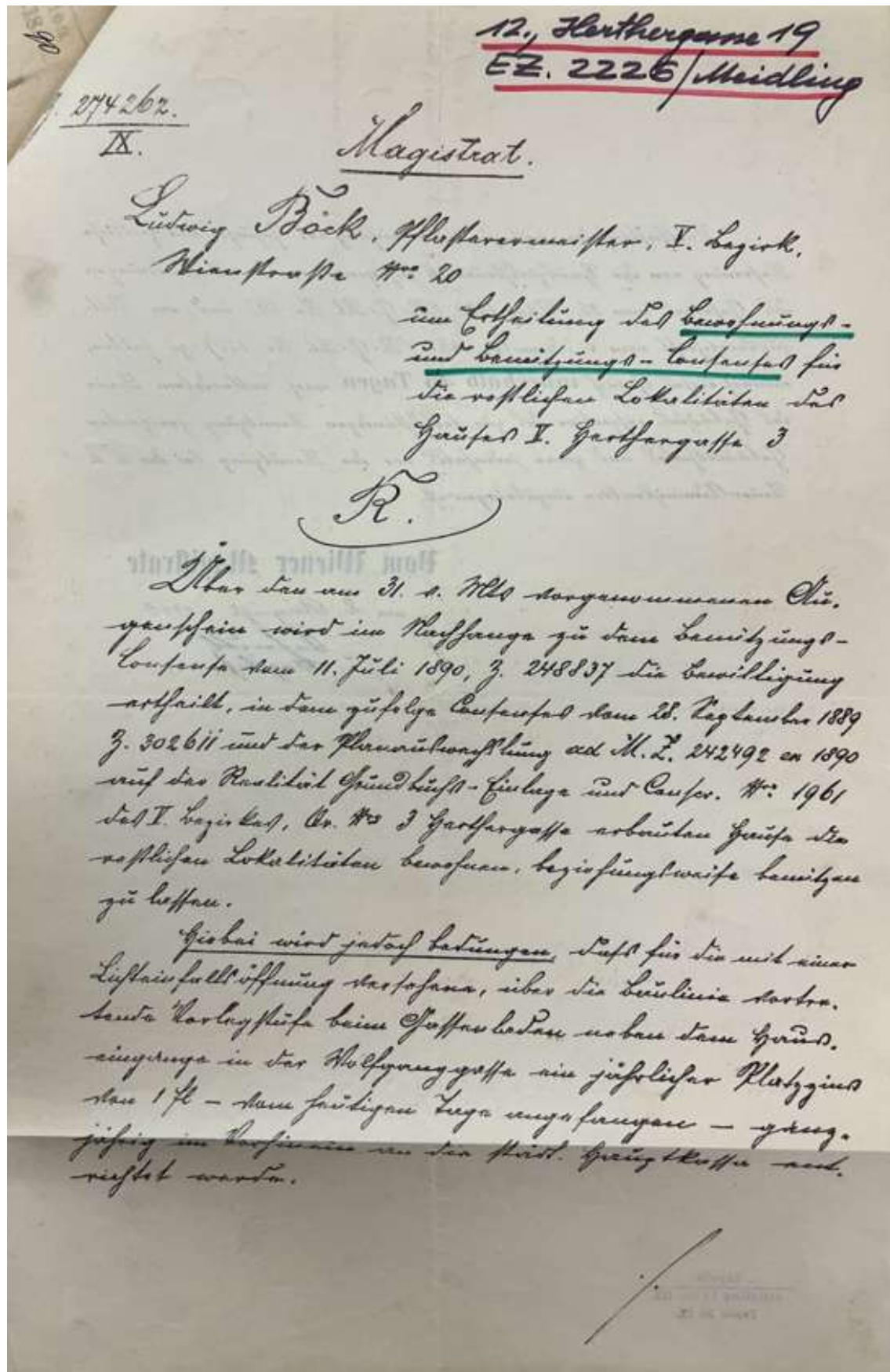
Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff.2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

### B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Verkehrsanbindung: Linie U3, Station Klementplatz oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Gürtelplatz  
Personenverkehr: Dienstag und Donnerstag 8.00 – 12.30 Uhr, Planeneinsichten: Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr, DVR: 0000101, UID: ATU560150

## Benutzungsbewilligung – 02.08.1890 (auszugsweise)

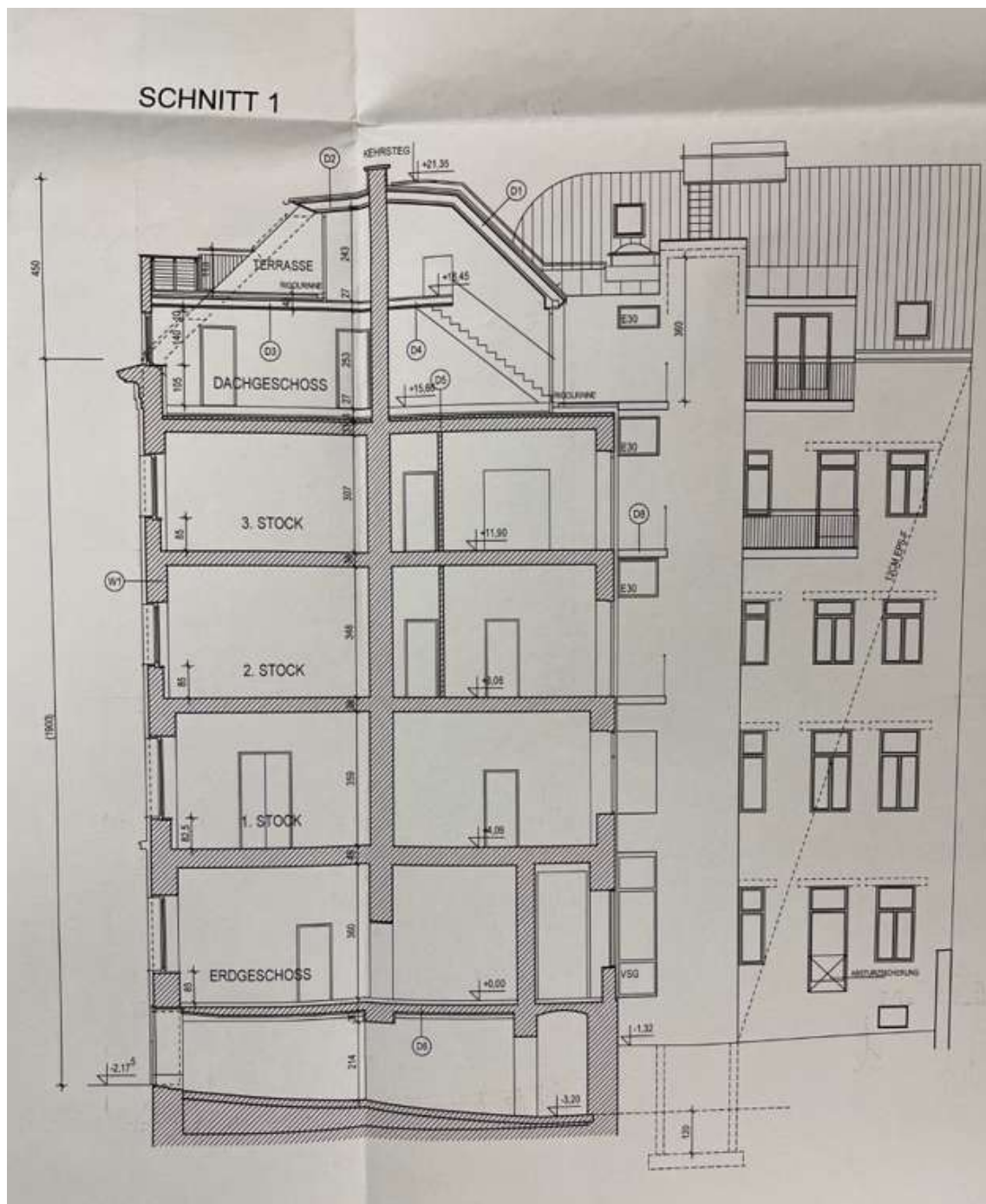


Mag. Georg Strafella

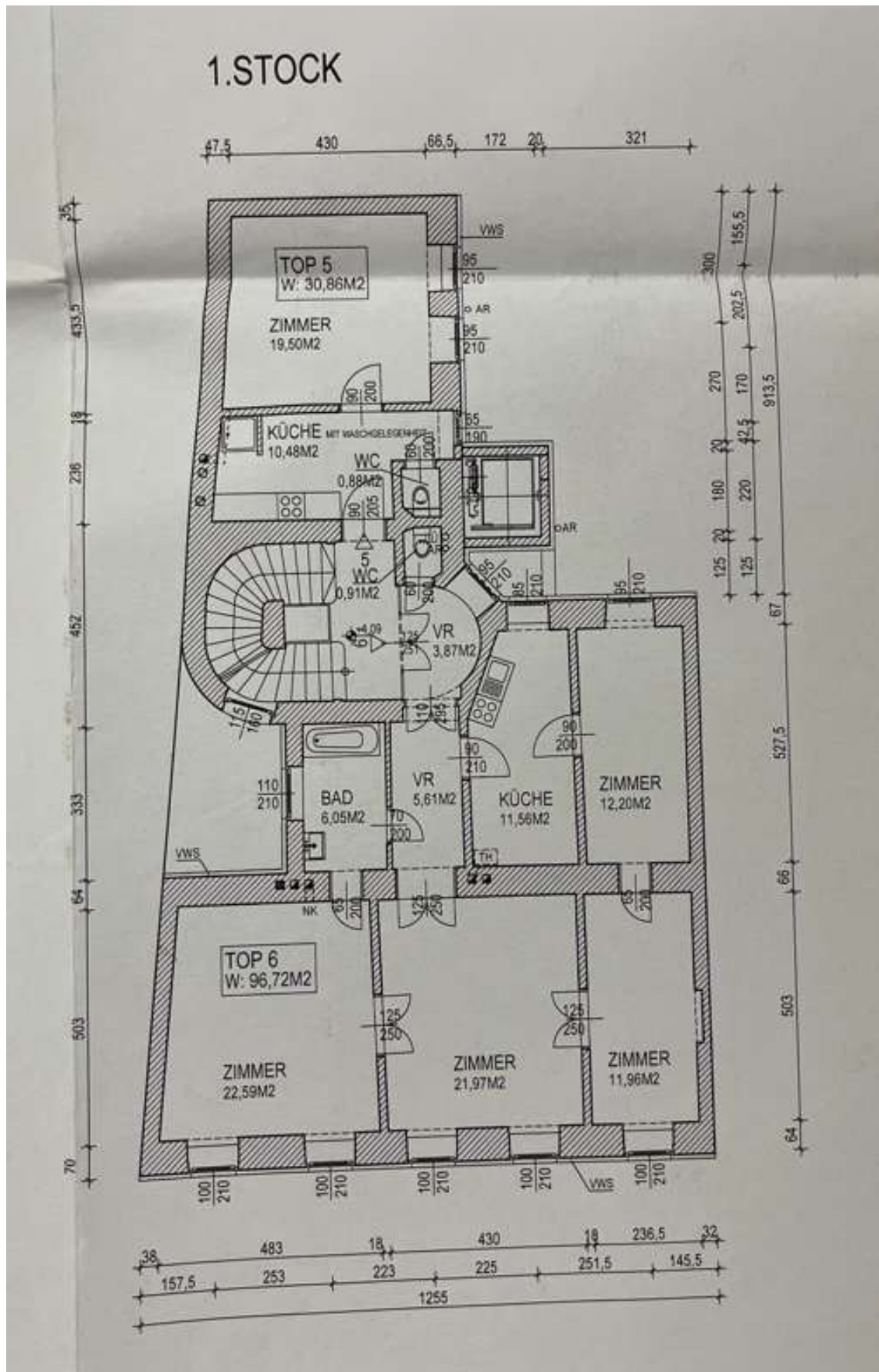
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



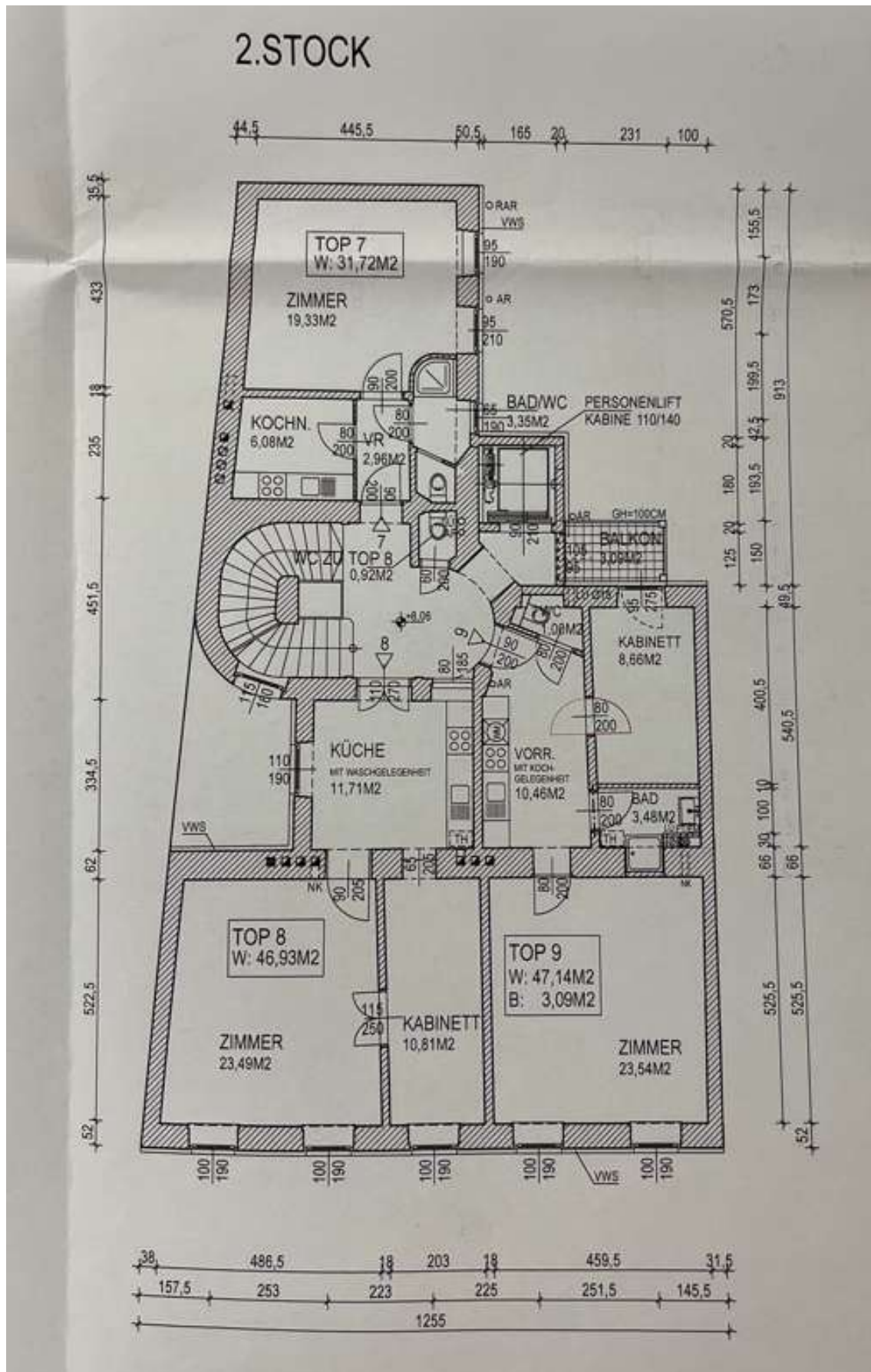
Pläne (auszugsweise)



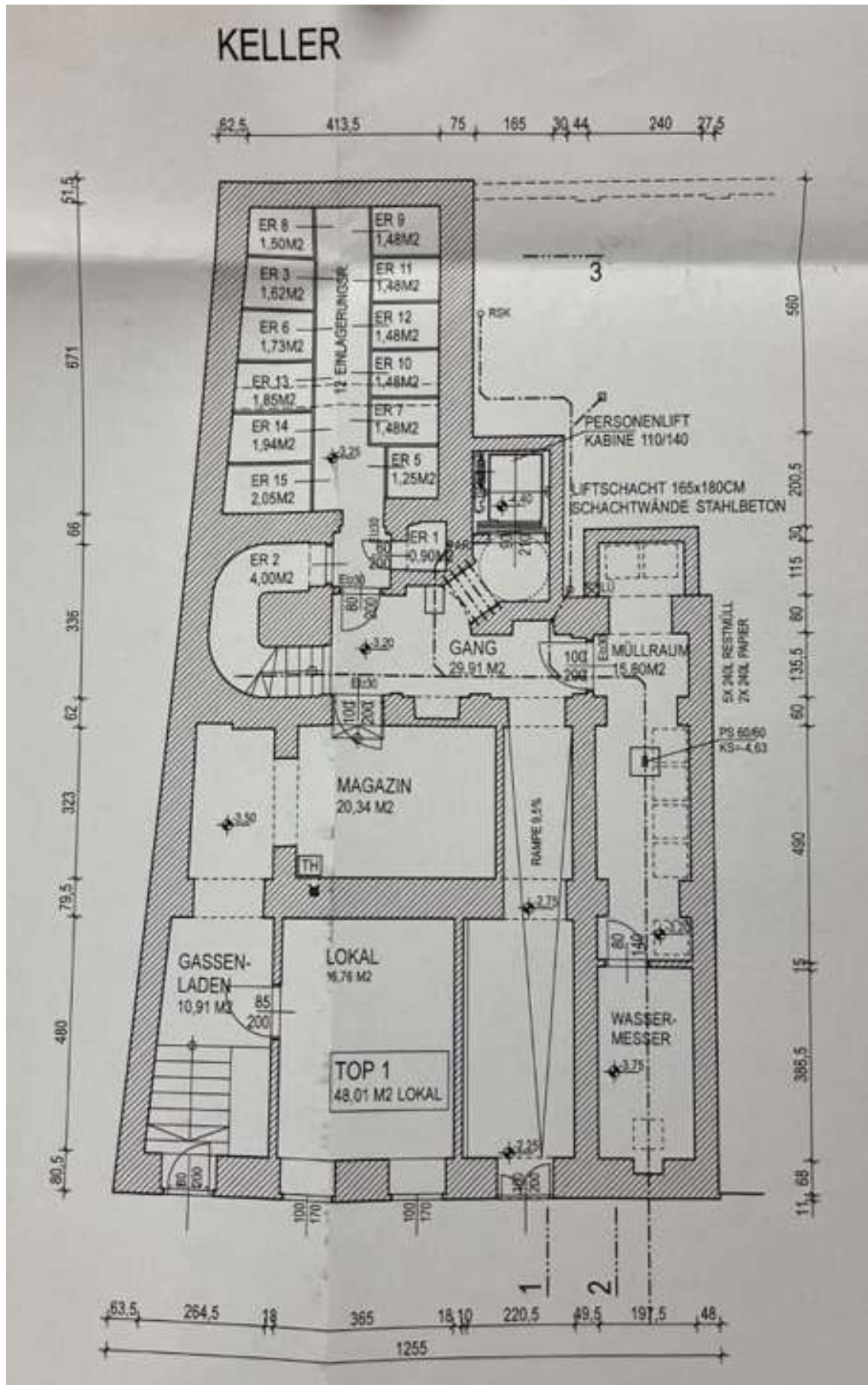
Schnitt 1 (Ausführungsplan Jänner 2015)



1. OG (Ausführungsplan Jänner 2015)



2. OG (Ausführungsplan Jänner 2015)



2. OG (Ausführungsplan Jänner 2015)

## 6.4. Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise)



Selbstberechnung der GREST wurde gemäß § 11 GrEStG 1987 vorgenommen und wird gemäß § 13 GrEStG 1987 beim zuständigen Finanzamt entrichtet durch  
GFK-RECHT, Gartner – Furrer – Karandi, Rechtsanwälte

Abgabenerklärung beim zuständigen Finanzamt

Erf.Nr. 10-176.221 / 2015

### VEREINBARUNG zur Begründung von Wohnungseigentum

abgeschlossen am unten bezeichneten Tage zwischen

den Miteigentümern und den Wohnungseigentumsbewerbern laut Liste Beilage ./1

#### **1. BESTAND und GRUNDLAGEN**

Die Vertragsparteien laut Liste Beilage ./1 sind Miteigentümer von Bedarfsobjekten auf der Liegenschaft EZ 2226 KG 015305 Meidling.

Auf dieser Liegenschaft ist ein Mehrwohnungshaus errichtet, das insgesamt aus 1 Geschäftslokal und 13 Wohnungen samt Terrassen und Zubehör laut Nutzwertgutachten und Liste Beilage ./1 besteht, all diese Wohnungseigentumsobjekte wurden im Nutzwertgutachten des Architekten Dipl. -Ing. Adolf Wohanka, 1060 Wien, Millergasse 21 vom 10.03.2015 bewertet.

#### **2. NUTZWERTFESTSETZUNG, AUFSANDUNG**

Auf Grund der jeweils abgeschlossenen Kaufverträge wurde jeweils das provisorische ideelle Miteigentum für die jeweiligen Vertragsparteien einverleibt, bzw. die Anmerkung gemäß § 40 Abs. 2 WEG bewilligt.

Im Sinne der Bestimmungen des WEG 2002 erteilen sämtliche Vertragspartner gemäß Liste Beilage ./2 – Spalte 3 ihre ausdrückliche Zustimmung, dass einerseits ihre bisherigen provisorischen Miteigentumsanteile im Sinne des § 3 Abs. 4 WEG und § 136 GBG gemäß Beilage ./1 – Spalte 3 nunmehr in die festgestellten Nutzwerte laut Liste Beilage ./1 - Spalte 4 abgeändert werden können und diese Anteile mit Wohnungseigentum an den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten samt Zubehör laut Nutzwertgutachten und der Beschreibung laut Liste Beilage ./1 – Spalte 1 verbunden werden, sodass sämtliche Vertragsparteien Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 2226 KG 015305 Meidling werden und ihr diesbezügliches Wohnungseigentum einverleibt werde.

BG 081 TZ 2240/2015

- Seite 5 -

Jede Vertragspartei dieses Vertrages verpflichtet sich daher im Falle einer derartigen Veränderung des ihren Anteil betreffenden Grundbuchsstandes, den Vertragserrichter zu verständigen, um diese Änderungen mit möglichst geringem Kostenaufwand für das Grundbuch nachvollziehbar zu gestalten. Jeder Vertragspartner verpflichtet sich, diese allfällig erforderlichen zusätzlichen Aufwendungen für die Erstellung von Urkunden und deren beglaubigter Unterfertigung und die sonstigen zweckentsprechenden Kosten des Vertragserrichters, die aufgewendet werden, um die Wohnungseigentumsbegründung unter Berücksichtigung derartiger Änderungen bei einzelnen Vertragsparteien bewirken zu können, zu tragen. Die Kosten für diese Tätigkeiten werden jeweils gesondert erfasst und abgerechnet.

- 9.4. Die Wohnungseigentümer bevollmächtigen den Vertragserrichter Rechtsanwalt Dr. Herbert Gartner, geb. am 18.10.1954, Westbahnstrasse 5, 1070 Wien, solche Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sowie der auf den Miteigentumsanteilen der Vertragsparteien einzuverleibenden Pfandbestellungsurkunden vorzunehmen, die nach Ansicht des Grundbuchgerichtes zur Begründung von Wohnungseigentum und zur grundbücherlichen Durchführung der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen und Einverleibung der Pfandrechte der jeweiligen Miteigentümer erforderlich sind. Dazu gehört auch die beglaubigte Unterfertigung solcher Urkunden für den jeweiligen Miteigentümer und Vertragspartner dieses Vertrages, durch die allfällige relevante Veränderungen im Grundbuchsstand beim jeweiligen Eigentümer genehmigt und für das Grundbuch nachvollziehbar gemacht werden (Pkt 9.3.). Diese Vollmacht ist bis zur Begründung des Wohnungseigentums im Grundbuch wirksam und unwiderruflich.

#### 10. PERSONENLIFT

Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass die im Haus befindliche Personenaufzugsanlage allein auf Kosten der früheren Alleineigentümer RP Projektentwicklung GmbH (FN 293668s) IG-Control GmbH (FN 306779x) errichtet wurde und diese Wohnungseigentümer bis dato auch alleine die Betriebs- und Erhaltungskosten dieser Aufzugsanlage getragen haben. Im Hinblick darauf, dass im ersten Stock des Hauses keine Ausstiegstelle besteht sind die Wohnungseigentümer der Objekte 1, 5 und 6 im Souterrain, im Erdgeschoß und im ersten Stock von der anteiligen Kostentragungspflicht befreit, sie haben aber auch kein Recht, über die Liftanlage mitzuentcheiden und sie mitzubenutzen. Diese Aufzugsanlage stellt daher eine besondere Abrechnungseinheit im Sinne des § 32 Abs. 1 WEG dar und stimmen die Wohnungseigentümer der Wohnungen Top 1, 5 und 6 nicht über die Betriebskostentragung, Erhaltungs- und Erneuerungskosten hinsichtlich dieser Aufzugsanlage ab.

Die übrigen Wohnungseigentümer tragen zu den Kosten des Betriebes, der Erhaltung und Erneuerung der Personenliftanlage nach Maßgabe des Verhältnisses der Nutzfläche ihrer Wohnung zur Gesamtnutzfläche der nutzungsberechtigten Wohnungen bei. Bei Abstimmungen hinsichtlich der Liftanlage gilt dieses Aufteilungsverhältnis sinngemäß.

Beilage /1 WE-Liste

Wien, am 21.04.2015

RP Projektentwicklung  
GmbH

IG-Control GmbH

Wien, am 24.04.2015

IG-Control GmbH

RP Projektentwicklung GmbH

Armin JANDUSEK, 14.3.1972

VSNR 1747 140372

BG 081 TZ 2240/2015

## 6.5. Nutzwertgutachten (auszugsweise)



ARCHITEKT DIPL.-ING. ADOLF WOHANKA  
STÄATLICH BEFUGTER UND BEZUGETER ZIVILTECHNIKER  
1060 WIEN, MILLERGASSE 21 TEL. 597 13 68 FAX 596 24 30

### NUTZWERTGUTACHTEN

für die Liegenschaft in

1120 Wien  
Herthergasse 19  
EZ 2226  
KG 01305 Meidling

Wien, 10. März 2015



BG 081 TZ 2240/2015

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 2 -

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

#### **14 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Diese gliedern sich wie folgt:

13 Wohnungen  
1 Geschäftslokal

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

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

Gang - WC  
Einlagerungsraum  
Abstellraum

BG 081 TZ 2240/2015

- 3 -

| <u>GESCHOSS/TOP NR.</u> | <u>BESTANDSGEGENSTAND</u>                    | <u>NUTZWERT</u> |
|-------------------------|----------------------------------------------|-----------------|
| <u>SOUTERRAIN</u>       |                                              |                 |
| TOP 1                   | GESCHÄFTSLOKAL<br>Einlagerungsraum 1         | 35              |
| <u>ERDGESCHOSS</u>      |                                              |                 |
| TOP 2                   | WOHNUNG mit Terrasse<br>Einlagerungsraum 2   | 30              |
| TOP 3                   | WOHNUNG<br>Einlagerungsraum 3<br>Abstellraum | 59              |
| <u>1. STOCK</u>         |                                              |                 |
| TOP 5                   | WOHNUNG<br>Einlagerungsraum 5                | 32              |
| TOP 6                   | WOHNUNG<br>Einlagerungsraum 6                | 95              |
| <u>2. STOCK</u>         |                                              |                 |
| TOP 7                   | WOHNUNG<br>Einlagerungsraum 7                | 30              |
| TOP 8                   | WOHNUNG<br>Gang-WC<br>Einlagerungsraum 8     | 38              |
| TOP 9                   | WOHNUNG mit Balkon<br>Einlagerungsraum 9     | 46              |
| <u>3. STOCK</u>         |                                              |                 |
| TOP 10                  | WOHNUNG mit Balkon<br>Einlagerungsraum 10    | 33              |

G 081 TZ 2240/2015

- 7 -

| Bestandsgegenstand | Fläche | Regel NW | Zu-, Abschläge | NW / m2 | Nutzwert E | Nutzwert G |
|--------------------|--------|----------|----------------|---------|------------|------------|
|--------------------|--------|----------|----------------|---------|------------|------------|

**SOUTERRAIN****TOP 1**

|                    |       |       |    |       |    |    |
|--------------------|-------|-------|----|-------|----|----|
| Geschäftslokal     | 48,01 | 1,000 | A8 | 0,700 | 34 |    |
| Einlagerungsraum 1 | 0,90  | 0,200 |    | 0,200 | 1  | 35 |

**ERDGESCHOSS****TOP 2 - Wohnung mit Terrasse (10,00 m²)**

|                       |       |       |       |       |    |    |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|----|----|
| Wohnung               | 30,36 | 1,000 | A1,A5 | 0,900 | 27 |    |
| Zuschlag für Terrasse |       |       |       |       | 2  |    |
| Einlagerungsraum 2    | 4,00  | 0,200 |       | 0,200 | 1  | 30 |

**TOP 3**

|                    |       |       |          |       |    |    |
|--------------------|-------|-------|----------|-------|----|----|
| Wohnung            | 63,75 | 1,000 | A1,A2,A4 | 0,900 | 57 |    |
| Einlagerungsraum 3 | 1,62  | 0,200 |          | 0,200 | 1  |    |
| Abstellraum        | 1,04  | 0,300 |          | 0,300 | 1  | 59 |

**1. STOCK****TOP 5**

|                    |       |       |  |       |    |    |
|--------------------|-------|-------|--|-------|----|----|
| Wohnung            | 30,86 | 1,000 |  | 1,000 | 31 |    |
| Einlagerungsraum 5 | 1,25  | 0,200 |  | 0,200 | 1  | 32 |

**TOP 6**

|                    |       |       |    |       |    |    |
|--------------------|-------|-------|----|-------|----|----|
| Wohnung            | 96,72 | 1,000 | A2 | 0,975 | 94 |    |
| Einlagerungsraum 6 | 1,73  | 0,200 |    | 0,200 | 1  | 95 |

**2. STOCK****TOP 7**

|                    |       |       |       |       |    |    |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|----|----|
| Wohnung            | 31,72 | 1,000 | A4,A5 | 0,925 | 29 |    |
| Einlagerungsraum 7 | 1,48  | 0,200 |       | 0,200 | 1  | 30 |

**TOP 8**

|                    |       |       |          |       |    |    |
|--------------------|-------|-------|----------|-------|----|----|
| Wohnung            | 46,01 | 1,000 | A2,A6,A7 | 0,775 | 36 |    |
| Gang-WC            | 0,92  | 0,500 |          | 0,500 | 1  |    |
| Einlagerungsraum 8 | 1,50  | 0,200 |          | 0,200 | 1  | 38 |

BG 081 TZ 2240/2015

## 6.6. Mietvorschreibung Top 6 (2025)



**teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH**  
 Handelskai 94-96 | 10. OG | Millennium Tower  
 1200 Wien  
**T** +43 1 810 22 30  
**E** hausverwaltung@teamneunzehn.at  
**W** www.teamneunzehn.at  
 FN 36233 | ATU59062329

Muhsin Kocak  
 Herthergasse 19/6  
 1120 Wien

Kontakt: Julia Marschner  
 Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30 - 153  
 E-Mail: julia.marschner@teamneunzehn.at

**Rechnung**

|                  |                                    |                  |                |
|------------------|------------------------------------|------------------|----------------|
| Rechnung-Nr.:    | 01356 0013 001 2025 1              | Ihre Kunden-Nr.: | 01356 0013 001 |
| Rechnungsdatum:  | 13.12.2024                         |                  |                |
| UID-Nr.:         | ATU74429914                        |                  |                |
| Gültig ab:       | <b>01.01.2025</b> bis auf weiteres |                  |                |
| Objekt:          | Herthergasse 19, 1120 Wien         | Nutzungsart:     | Wohnung        |
| Objekt-Nr.:      | 1356                               |                  |                |
| Bestandseinheit: | BE-Nr. 13 / Top-Nr. 6 / Tür-Nr. 6  |                  |                |

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2025 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: [REDACTED]

| Entgeltposten                              | Berechnungsgrundlage | Menge | Preis je USt-Satz<br>Einheit | Betrag        |
|--------------------------------------------|----------------------|-------|------------------------------|---------------|
| Hauptmietzins gemäß RichtWG (§ 16 (2) MRG) |                      |       | 10,00 % €                    | 274,74        |
| Betriebskosten                             |                      |       | 10,00 % €                    | 232,55        |
| Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %     |                      |       | €                            | 507,29        |
| Umsatzsteuer 10,00 %                       |                      |       | €                            | 50,73         |
| <b>Summe</b>                               |                      |       | €                            | <b>558,02</b> |

Vorabinformation: Der oben ausgewiesener Rechnungsbetrag in Höhe von € 558,02 wird auf Basis des vorliegenden Lastschriftmandats (Mandatsreferenz: B2C23000013560013001N01 / CID: AT98ZZZ00000014371) zur jeweiligen Fälligkeit (5. des Monats) eingezogen. Fällt dieser Tag auf einen Sonn- oder Feiertag, gilt der nächstmögliche Geschäftstag als Fälligkeitstag.

Der Einzug erfolgt von Ihrem Konto bei der BAWAG P.S.K. AG (IBAN: AT61 1400 0018 1009 0070; BIC: BAWAATWW).

Mit freundlichen Grüßen  
 teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH

© 175 - Innovationen Freeland Software

Seite 1 von 1

## 6.7. Mietvorschreibung Top 7 (2025)



**teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH**  
 Handelskai 94-96 | 10. OG | Millennium Tower  
 1200 Wien  
**T** +43 1 810 22 30  
**E** hausverwaltung@teamneunzehn.at  
**W** www.teamneunzehn.at

FN 36233 | ATU59062329

Zoran Vljajic  
 Herthergasse 19/7  
 1120 Wien

Kontakt: Julia Marschner  
 Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30 - 153  
 E-Mail: julia.marschner@teamneunzehn.at

### Duplikat der Rechnung

|                                                    |                                 |  |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|--|
| Rechnung-Nr.: 01356 0014 001 2025 1                | Ihre Kunden-Nr.: 01356 0014 001 |  |
| Rechnungsdatum: 13.12.2024                         |                                 |  |
| UID-Nr.: ATU74429914                               |                                 |  |
| Gültig ab: <b>01.01.2025</b> bis 28.02.2025        |                                 |  |
| Objekt: Herthergasse 19, 1120 Wien                 |                                 |  |
| Objekt-Nr.: 1356                                   | Nutzungsart: Wohnung            |  |
| Bestandseinheit: BE-Nr. 14 / Top-Nr. 7 / Tür-Nr. 7 |                                 |  |

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Februar 2025 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: [REDACTED]

| Entgeltposten                              | Berechnungsgrundlage | Menge | Preis je Einheit | USt-Satz  | Betrag        |
|--------------------------------------------|----------------------|-------|------------------|-----------|---------------|
| Hauptmietzins gemäß RichtWG (§ 16 (2) MRG) |                      |       |                  | 10,00 % € | 117,87        |
| Betriebskosten                             |                      |       |                  | 10,00 % € | 76,27         |
| Betriebskosten Lift                        |                      |       |                  | 10,00 % € | 27,29         |
| Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %     |                      |       |                  | €         | 221,43        |
| Umsatzsteuer 10,00 %                       |                      |       |                  | €         | 22,14         |
| <b>Summe</b>                               |                      |       |                  | €         | <b>243,57</b> |

Bitte überweisen Sie den Rechnungsbetrag bis jeweils 5. des Monats auf das Bankkonto Nr. AT29 2011 1850 7993 3191 bei der Erste Bank AG, BIC GIBAA222. Für den Fall, dass Sie den Rechnungsbetrag elektronisch zur Anweisung bringen, geben Sie bitte Ihre Kundennummer 013560014001 im Feld "Zahlungsreferenz" an.

Vermerke hinsichtlich Verwendungszweck erreichen uns durch automatisierte Verbuchung Ihrer Zahlung nicht bzw. werden durch automatisierte Textfassung nicht nachvollziehbar übermittelt. Um einer gewünschte Zweckbindung nachzukommen, sind wir darauf angewiesen, dass Sie uns direkt schriftlich informieren.

Mit freundlichen Grüßen  
 teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH

## AW: Zwangsversteigerung 1120 Wien, Herthergasse 19



Raphael Kubo &lt;raphael.kubo@teamneunzehn.at&gt;

An: Jelena Vidovic

Cc: Julia Marschner

Dieser Absender raphael.kubo@teamneunzehn.at stammt von außerhalb Ihrer Organisation.

Zur Nachverfolgung: Beginn am Montag, 24. Februar 2025, Fällig am Montag, 24. Februar 2025.

Nachfolgend finden Sie die V3 für Februar 2025:

| Vorschreibungssicht                   |                                  |                                                                             |            |               |       |        |                                     |           |
|---------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------|--------|-------------------------------------|-----------|
| Monat                                 | 2025-02                          | Vorschreibungswerte sind für den Zeitraum von 2024/05 bis 2025/12 verfügbar |            |               |       |        |                                     |           |
| Nutzfläche                            | 31.72 m²                         |                                                                             |            |               |       |        |                                     |           |
| Wertart                               | EP-Ko. / Entgeltposten           | USt-Satz                                                                    | Mengencode | Kontrollmenge | Menge | Betrag | Einmalwert                          | Betrag/m² |
| Standardvorschreibung                 | 231 Hauptmiete gem. § 14 (2) MRG | 10,00                                                                       | D/R        | Direktwert    |       | 117,87 | <input type="checkbox"/>            | 3,72      |
| Standardvorschreibung                 | 10001 Betriebskosten             | 10,00                                                                       | D/R        | Direktwert    |       | 76,27  | <input type="checkbox"/>            | 2,40      |
| Standardvorschreibung                 | 15001 Betriebskosten USt         | 10,00                                                                       | D/R        | Direktwert    |       | 27,29  | <input type="checkbox"/>            | 0,86      |
| Summe Nettobetrag                     |                                  |                                                                             |            |               |       | 221,43 |                                     | 6,98      |
| Standardvorschreibung                 | 1 USt 10%                        |                                                                             | USt        |               |       | 22,14  | <input type="checkbox"/>            | 0,70      |
| Summe                                 |                                  |                                                                             |            |               |       | 243,57 |                                     | 7,68      |
| Standardvorschreibung (flächverrech.) | 10001 Betriebskosten             | 10,00                                                                       | D/R        | Direktwert    |       | 3,18   | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,10      |
| Standardvorschreibung (flächverrech.) | 15001 Betriebskosten USt         | 10,00                                                                       | D/R        | Direktwert    |       | 3,03   | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,10      |
| Summe Nettobetrag                     |                                  |                                                                             |            |               |       | 6,21   |                                     | 0,20      |
| Standardvorschreibung (flächverrech.) | 1 USt 10%                        |                                                                             | USt        |               |       | 0,62   | <input type="checkbox"/>            | 0,02      |
| Summe                                 |                                  |                                                                             |            |               |       | 6,83   |                                     | 0,22      |
| Gesamtsumme                           |                                  |                                                                             |            |               |       | 250,40 |                                     | 7,90      |

Hierzu ist jedoch anzufügen, dass es ein Verfahren in der Vergangenheit wegen dem Aufzug gab und nun eine Anpassung stattgefunden hat. Die V3 ab März sieht wie folgt aus:

| Vorschreibungssicht                    |                                  |                                                                             |            |               |       |        |                                     |           |
|----------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------|--------|-------------------------------------|-----------|
| Monat                                  | 2025-02                          | Vorschreibungswerte sind für den Zeitraum von 2024/05 bis 2025/12 verfügbar |            |               |       |        |                                     |           |
| Nutzfläche                             | 31,72 m²                         |                                                                             |            |               |       |        |                                     |           |
| Wertart                                | EP-Ko. / Entgeltposten           | USt-Satz                                                                    | Mengencode | Kontrollmenge | Menge | Betrag | Einmalwert                          | Betrag/m² |
| Gutschrift Standardvorschreibung SL... | 15001 Betriebskosten USt         | 10,00                                                                       | D/R        | Direktwert    |       | -27,29 | <input checked="" type="checkbox"/> | -0,86     |
| Summe Nettobetrag                      |                                  |                                                                             |            |               |       | -27,29 |                                     | -0,86     |
| Gutschrift Standardvorschreibung SL... | 1 USt 10%                        |                                                                             | USt        |               |       | -2,73  | <input type="checkbox"/>            | -0,09     |
| Summe                                  |                                  |                                                                             |            |               |       | -30,02 |                                     | -0,95     |
| Standardvorschreibung                  | 231 Hauptmiete gem. § 14 (2) MRG | 10,00                                                                       | D/R        | Direktwert    |       | 117,87 | <input type="checkbox"/>            | 3,72      |
| Standardvorschreibung                  | 10001 Betriebskosten             | 10,00                                                                       | D/R        | Direktwert    |       | 76,27  | <input type="checkbox"/>            | 2,40      |
| Summe Nettobetrag                      |                                  |                                                                             |            |               |       | 194,14 |                                     | 6,12      |
| Standardvorschreibung                  | 1 USt 10%                        |                                                                             | USt        |               |       | 19,41  | <input type="checkbox"/>            | 0,61      |
| Summe                                  |                                  |                                                                             |            |               |       | 213,55 |                                     | 6,73      |
| Gesamtsumme                            |                                  |                                                                             |            |               |       | 183,53 |                                     | 5,78      |

## 6.8. Betriebskostenvorschreibung und Vorausschau (2025)

I. V. T. Immobilien-Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft m. b. H.  
1190 Wien, Zehenthofgasse 14  
Tel: 01/328 66 55 Fax: 01/328 66 99 Mail: office@ivt-hv.at

FN: 127591i  
DVR: 881538  
ATU59061703

Firma  
IMMO JUDITH Vermietung-  
und Verpachtungs GmbH  
Franz-Josefs-Kai 13/16  
1010 Wien

WEG Herthergasse 19  
v. d. IVT Immobilien-Treuh.  
Liegenschaft **0464** UID: ATU69891389  
**Herthergasse 19**  
**1120 Wien**  
Nutzung **006**  
**IMMO JUDITH**  
**Vermietung- und Verpachtungs GmbH**  
WOHNUNGSEIGENT.  
(Wohnzweck)

Rechnung 25/0464/VS00005 19.12.2024

**Monatsvorschreibung ab 1/2025**

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung  
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum  
Ende des Vertragsverhältnisses

|                |        |        |                      |     |        |
|----------------|--------|--------|----------------------|-----|--------|
| REP. RESERVE   | 102,43 | 0%     | 96,72 m <sup>2</sup> | von | 698,72 |
| BETRIEBSKOSTEN | 242,24 | 10%    | 96,72 m <sup>2</sup> | von | 698,72 |
| Netto gesamt   | 344,67 |        |                      |     |        |
| 10% USt        | 24,22  |        |                      |     |        |
| -----          |        |        |                      |     |        |
| Summe          | EUR    | 368,89 |                      |     |        |
| =====          |        |        |                      |     |        |

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 204640210000

Bankverbindung: Bank - Austria Creditanst. BIC: BKAUATWW IBAN: AT47 1200 0529 6911 1464  
Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 204640210000

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

I. V. T. Immobilien-Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.  
 1190 Wien, Zehenthofgasse 14  
 Tel:01/328 66 55 Fax:01/328 66 99 Mail:office@ivt-hv.at

FN:127591I  
 DVR:881538  
 ATU59061703

Firma  
 IMMO JUDITH Vermietung-  
 und Verpachtungs GmbH  
 Franz-Josefs-Kai 13/16  
 1010 Wien

WEG Herthergasse 19  
 v. d. IVT Immobilien-Treuh.  
 Liegenschaft **0464** UID: ATU69891389  
**Herthergasse 19**  
**1120 Wien**  
 Nutzung **007**  
**IMMO JUDITH**  
**Vermietung - und Verpachtungs GmbH**  
 WOHNUNGSEIGENT.  
 (Wohnzweck)

Rechnung 25/0464/VS00006 19.12.2024

**Monatsvorschreibung ab 1/2025**

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung  
 einer neuen Vorschreibung bzw bis zum  
 Ende des Vertragsverhältnisses

|                |        |        |          |     |        |
|----------------|--------|--------|----------|-----|--------|
| REP. RESERVE   | 33,59  | 0%     | 31,72 m² | von | 698,72 |
| BETRIEBSKOSTEN | 79,45  | 10%    | 31,72 m² | von | 698,72 |
| LIFTKOSTEN     | 30,32  | 10%    | 31,72 m² | von | 523,13 |
| REP-RES. LIFT  | 3,17   | 0%     | 31,72 m² | von | 523,13 |
| Netto gesamt   | 146,53 |        |          |     |        |
| 10% USt        | 10,98  |        |          |     |        |
| -----          |        |        |          |     |        |
| Summe          | EUR    | 157,51 |          |     |        |
| =====          |        |        |          |     |        |

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 204640220000

Bankverbindung: Bank -Austria Creditanst. BIC: BKAUATWW IBAN: AT47 1200 0529 6911 1464  
 Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 204640220000

## 6.9. Mietverträge Top 6 und Top 7

### Mietvertrag Top 6

Tür Nr. 6

# MIETVERTRAG

für Wohnungen (Richtwertmietzins)

Gebührenpflichtig  
**Mietvertragsgebühr** in Höhe von S. 1.728,- eingehoben  
 Laufende Nummer:  
 Steuer – Nr. 012/5574 Ref. 55

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

Zwischen dem Eigentümer der Liegenschaft  
 als Vermieter  
 vertreten durch  
 und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)  
[REDACTED]

derzeitige Anschrift 1090 Wien, Aiserstraße 30/26  
 wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

### § 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1120 Wien  
Herthergasse Nr. 19 Stiege          Stock          Tür 6  
 bestehend aus 3 Zimmer(n),          Kabinett(en),          Küche (Kochnische),          Baderaum (Badegelegenheit), Vorraum, Klosett, Abstellraum,  
2 Vorräumen

Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Wasserentnahmestelle.  
 Weitere funktionstfähige Ausstattung: Zentralheizung/Etagenheizung/          heizung;  
 Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in Küche und Bad

Die Wohnung entspricht (§15a Abs. 1 Mietrechtgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie          Kat.           
 Bei Vermietung gemäß § 45c MRG (frühere Standardanhebung): die Wohnung ist in ordnungsgemäßen Zustand.

Die Nutzfläche beträgt ca. 98,21 m<sup>2</sup>

Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in ordnungsgemäßen Erhaltungszustand (§ 2 Abs. 2 Richtwertgesetz-RichtWG)

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

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

1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlage mitzubenutzen:  
 2. Aufzug  
 4. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt.

### § 2 (Vertragsdauer)

1. Unbefristeter Mietvertrag  
 Das Mietverhältnis beginnt am 1. Jänner 2000 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.  
 Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

oder

1. ~~Befristeter Mietvertrag~~

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

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

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

oder

2. ~~Ausbildungs-(Studenten)-Mietvertrag gemäß § 29 Abs. 2 MRG~~

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

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf die Dauer dieser Ausbildung geschlossen.  
Der Mieter verpflichtet sich somit, Beendigung oder den Abbruch der genannten Ausbildung dem Vermieter unverzüglich schriftlich  
bekanntzugeben.  
Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung, jedenfalls aber  
- bei Mietvertragsabschluß vor Vollendung des 22. Lebensjahres des Mieters mit der Vollendung des 27. Lebensjahres des Mieters  
(lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung: Vollendung des 27. Lebensjahres am .....)  
- bei Mietvertragsabschluß nach Vollendung des 22. Lebensjahres des Mieters mit Ablauf eines Zeitraumes von fünf Jahren nach  
Abschluß des Mietvertrages (lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung:  
Ende des Mietvertrages jedenfalls am .....)

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich – .....  
zu entrichten und besteht aus

- dem Hauptmietzins in Höhe von ..... S. 2.009,15

- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen S. ....

- dem gesetzmäßigen Anteil an:  
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben  
- besonderen Aufwendungen  
- Heizkosten, Warmwasserkosten  
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

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

Hauptmietzins  
ohne Befristung S. ....

- 20 % Befristungsabschlag S. ....

Hauptmietzins im Befristungszeitraum S. ....

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

Bei einem Lagezuschlag gemäß § 16 Abs. 2 Z 4, Abs. 3 und 4 MRG:  
Als maßgebende Umstände wurden die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels) berücksichtigt,  
sowie weiters (Lage, Wohnungsumgebung des Hauses) ..... Es ergibt sich die Möglichkeit eines Lagezuschlages aus  
den Bestimmungen des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für das vertragsgegen-  
ständliche Mietobjekt .....

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

Dieser Mietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen Verfügungen) aliquot bei Veränderungen der Nutzfläche; die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche ist ausgeschlossen. An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18 ff Mietrechtsgesetzes (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von

S. .... zu entrichten.

- gemäß § 16 Abs. 11 MRG der aufgrund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von S. ....

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

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungengegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 RichtWG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte – ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert – vereinbart.  
b) Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 3.a) nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 86 oder dem an seine Stelle tretenden Index.  
Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl 12/98. In diesem Fall bleiben Indexschwankungen bis einschließlich 5 % unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraums zu bilden hat.  
c) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 oder 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit ..... 18,55 %.  
Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden, Wasser- und Korrosionsschäden, Var.D ..... zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit ..... %  
6. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:

- a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z.B. Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung) ..... %  
b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:

- Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis ..... %/  
- Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): ..... %

- Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Maßpreis) nach beheizbarer Nutzfläche/nach

- c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i.S. der lit b. nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13 Abs. 3.

7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.  
8. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 6 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges dem Vermieter.  
9. Der vereinbarte Mietzins ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Richtigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozeßkosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, daß er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.  
10. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.  
11. 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.  
12. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.  
13. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

#### § 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit instandzuhalten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Glasdurchlauferhitzern, Combithemen, u.dgl.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.  
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.

3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, daß der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten in allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemeßgerät, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über § 10 MRG hinausgehende Ansprüche.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Warmwasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehende Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsstelle unzulässig.

#### § 5 (Verbot der Untervermietung)

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

#### § 6 (Weitere Vereinbarungen)

#### § 7 (Formgebote)

1. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
3. Darüberhinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

#### § 8 (Kosten)

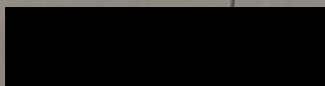
Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluß des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie deren Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt – soweit zulässig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

monatlich S. 4.800,00

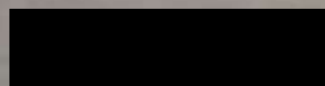
somit für das Jahr S. 57.600,00

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

Wien, am 16. Dezember 1999



Vermieter



Mieter

## Mietvertrag Top 7

0083356 1073-1530

**BEILAGE /B**

Tor Nr. 7

**MIETVERTRAG**  
für Wohnungen (Richtwertmietzins))

Gebührenpflichtig

Von der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular.  
Die ab 1. Juli 2000 geltenden Bestimmungen über Mietvertragsbefristungen sind berücksichtigt.

Zwischen der Hausinhabung des Hauses  
als Vermieter  
vertreten durch Kanzlei Dr. Gerhard Stingl  
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)  
[REDACTED]

derzeitige Anschrift 1100 Wien, Davidgasse 57/19

☒ wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

**§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)**

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1120 Wien  
Herthergasse Nr. 19 Stiege — Stock — Top 7  
bestehend aus 1 Zimmer(n), Kabinett(en), Küche (Kochküche), Baderaum (Badegelegenheit), Vorraum, Klosett, Abstellraum.

Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Wasserentnahmestelle.  
Weitere funktionsfähige Ausstattung: Zentralheizung/Etagenheizung Heizung:  
Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in Küche

Die Wohnung ist in ordnungsgemäßem/brauchbarem Zustand,  
sie entspricht (§15a Abs. 1 Mietrechtgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie Kat. C  
die Nutzfläche beträgt 30,77 m<sup>2</sup>  
☒ Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand (§ 2 Abs. 2 Richtwertgesetz-RichWG)

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

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

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlage mitzubেনutzen:  
Aufzug

4. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt.

**§ 2 (Vertragsdauer)**

1. **Unbefristeter Mietvertrag**  
Das Mietverhältnis beginnt am 1. November 2001 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.  
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.  
Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

0083356 - 1073 - 1630

oder

**2. Befristeter Mietvertrag**  
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und endet am ..... ohne Kündigung.  
Der Mieter hat – ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes – nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare gesetzliche Auflösungsmöglichkeit durch gerichtliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

Vereinbar wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter: .....

**§ 3 (Mietzins)**

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich – am 1. d. M. .... zu entrichten und besteht aus

- dem Hauptmietzins in Höhe von S. 923,00 / Euro\* 67,08  
(Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlags gemäß Pkt. 1a)
- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen sowie weiters S. .... / Euro .....
- dem gesetzmäßigen Anteil an:
  - Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
  - besonderen Aufwendungen
  - Heizkosten, Warmwasserkosten
  - der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe).

1.a. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z. 1 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung S. .... / Euro .....

- 25% Befristungsabschlag S. .... / Euro .....

Hauptmietzins im Befristungszeitraum S. .... / Euro .....

Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.

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

Bei einem Lagezuschlag gemäß § 16 Abs. 2 Z. 4, Abs. 3 und 4 MRG schriftlicher Hinweis:  
Als maßgebende Umstände wurden die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels) berücksichtigt,  
sowie weiters (Lage, Wohnungsumgebung des Hauses)\*\* .....

**siehe Beiblatt**

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

An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18 ff. Mietrechtsgesetzes (MRG) für die Dauer des Befristungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von S. .... / Euro ..... zu entrichten.
- gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von S. .... / Euro ..... zu entrichten,  
für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d.h. bis ..... zu entrichten.

\* Umrechnung: Schillingbetrag dividiert durch 13,7603, auf 2 Nachkommastellen gerundet = Eurobetrag  
\*\* Hier sind die für den Lagezuschlag maßgebenden weiteren Umstände anzuführen.

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 RichtWG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte – ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert – vereinbart.  
b) Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 3.a) nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaufbaren Verbraucherpreisindex 96 oder dem an seine Stelle tretenden Index.  
Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlaufte Indexzahl 09/01.  
In diesem Fall bleiben Indexschwankungen bis einschließlich 5 % unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraums zu bilden hat.  
c) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.
4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 oder 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 5,81 %.  
Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden- Leitungswasserschäden Variante D bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei. zu
5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit %.
6. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:
- a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z.B. Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung) %.
- b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:
- Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis %
  - Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): %
  - Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Maßpreis) nach beheizbarer Nutzfläche/nach %
- c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i.S. der lit b, nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13 Abs. 3.
7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.
8. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 6 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges vorbehaltlich gegenteiliger gesetzlicher Anordnung – dem Vermieter.
9. Der vereinbarte Mietzins ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Richtigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozeßkosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, daß er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinssfuß zu verzinsen.
10. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
11. 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.
12. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
13. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

#### § 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Heizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit instandzuhalten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Warmwasser-/Heizgeräten, u.dgl.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommen Personen einschließlich Dienstepersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hierzu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorkehrungen zu treffen, daß der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.

5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten in allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kaminöfen, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgerät, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über § 10 MRG hinausgehende Ansprüche.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Warmwasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehende Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Material) auf seine Kosten.
9. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsstelle unzulässig.

#### § 5 (Verbot der Untervermietung)

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

#### § 6 (Weitere Vereinbarungen)

siehe Beilage

#### § 7 (Formgebote)

1. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
3. Darüberhinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

#### § 8 (Kosten)

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

monatlich S 1.793,26 / Euro 130,32

somit für das Jahr S 21.519,12 / Euro 1.563,86

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

Wien

am 31.10.2001

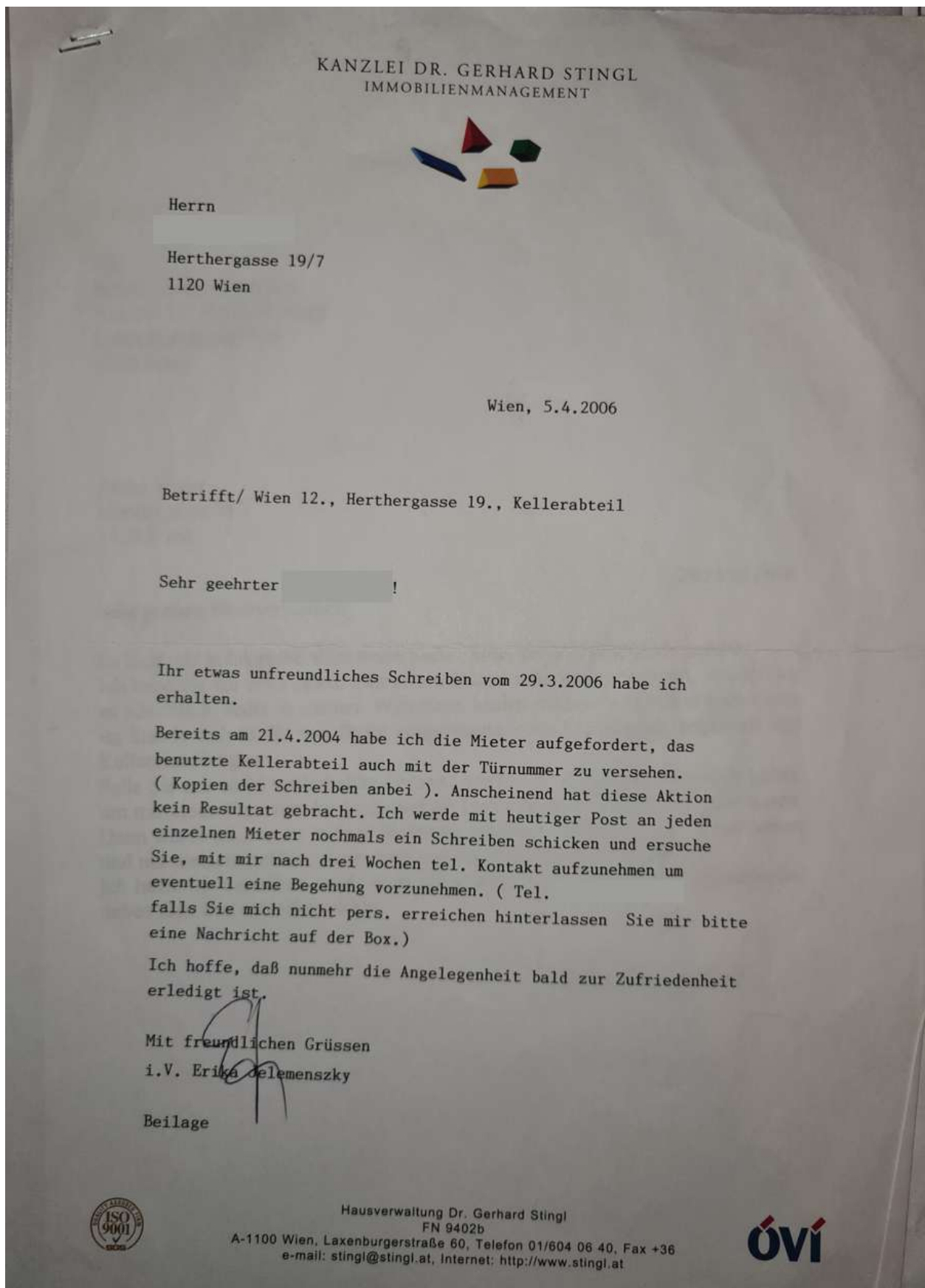
*Friedrich Patzek*

Vermieter

[Redacted Signature]

Mieter

## 6.10. Schreiben der ehem. HV an Mieter Top 7 bzgl. Kellerabteil, 2006



## 6.11. Protokoll der Eigentümerversammlung, 26.03.2024

~~~~~

**I.V.T.**

**GEBÄUDEVVERWALTUNG**

IMMOBILIEN-, TREUHAND- UND VERWALTUNGSGESELLSCHAFT M. B. H.

1190 Wien, Zehenthofg.16/2 Tel: 328 66 55 Fax: 328 66 99 email: [office@ivt-hv.at](mailto:office@ivt-hv.at)

| <b>PROTOKOLL</b>                                     |                                  |
|------------------------------------------------------|----------------------------------|
| zur ordentlichen Eigentümerversammlung               |                                  |
| <b>Wohnhausanlage<br/>1120 Wien, Herthergasse 19</b> | <b>vom 26.03.2024, 18:00 Uhr</b> |

Die Versammlung fand in den Kanzleiräumlichkeiten der „I.V.T.“, 1190 Wien, Hohenauergasse 7/1, statt.

Versammlungsleitung: Mag. Michael KOLLER, Jurist und Prokurist der I.V.T.  
Protokollführung: Clemens Brim Mitarbeiter der I.V.T.

Beginn: 18:00 Uhr

### 1.) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit & Besprechung der aktuellen finanziellen Situation

Die Eigentümer der Wohnhausanlage sind mit **140/ von 1350 Anteilen** vertreten, somit liegt **keine Beschlussfähigkeit** vor.

Herr Mag. Koller begrüßt die Anwesende, bevollmächtigte Vertretung der IG control GmbH, und nimmt nach kurzen einleitenden Worten Stellung zur finanziellen Situation des Wohnhauses – (**Auszug aus der Jahresabrechnung für das Jahr 2024**)

**Betrifft: Jahresabrechnung 2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend erhalten Sie die Jahresabrechnung 2023, bestehend aus den folgenden Beilagen:

| Abrechnungsbestandteile |                          | Die Abrechnung schließt zum 31.12.2023 mit einem |                |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|----------------|
|                         |                          | Fehlbetrag von €                                 | Guthaben von € |
| Beilage 1               | Betriebskostenabrechnung |                                                  | 300,64         |
| Beilage 2               | Allg. Reparaturrücklage  |                                                  | 11.452,41      |
| Beilage 3               | Lift-Betriebskosten      | 105,01                                           |                |
| Beilage 4               | Lift- Reparaturrücklage  |                                                  | 4.050,83       |

### Anmerkungen zur Betriebskostenabrechnung:

Das Konto der Betriebskosten weist zum Stichtag 31.12.2023 ein **geringes Guthaben** auf. Die Höhe der monatlichen Vorschreibung wurde trotz weiterhin anhaltenden Teuerungen nicht angehoben und wird bis Ende 2024 unverändert bleiben. Das durch die erhöhten

Prot. JV  
1120 Wien, Herthergasse 19

Seite 1 von 3

Gerichtsstand Wien / FN: 127591 i / DVR: 0881538 / UID-Nr. ATU59061703

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Energiekosten geschrumpfte Guthaben wird vorgetragen. Es muss aller Voraussicht nach im Jahr 2025 mit einer Erhöhung der BK-Vorschreibung gerechnet werden.

**Anmerkungen zur Reparaturrücklagenabrechnung:**

2023 sind nur kleine **Reparatur – und Instandhaltungsarbeiten** angefallen, auch aufgrund der gesetzlich gebotenen Anhebung der Rücklagenvorschreibung und der Weiterverrechnung des vorhandenen Guthabens konnte diese anwachsen. Die meist entstandenen Schäden wurden zum größten Teil durch die Gebäudeversicherung abgedeckt. Die Summe der Versicherungsrechnungen beträgt € 5.682,52.

**Anmerkungen zu den Lift-Betriebskosten:**

Das Lift-Betriebskostenkonto weist zum Stichtag 31.12.2023 neuerlich einen **Fehlbetrag** auf. Dieser **wird vortragen zu sein**. Die Höhe der laufenden Vorschreibung wurde bereits mit 1/2024 angehoben und wird jedenfalls bis zum Jahresende beibehalten.

**Anmerkungen zur Lift-Reparaturrücklage:**

Erfreulicherweise waren keine Liftreparaturen zu finanzieren. Die laufende Vorschreibung bleibt daher unverändert.

*Anmerkung: Aufgrund der vorhandenen Lifieigentümergeinschaft werden die Liftkosten (ob Reparaturen oder Betriebskosten) nur von der „Liftnutzergemeinschaft“ finanziert und deshalb gesondert dargestellt und abgerechnet.*

**Einsicht in die Belegsammlung:**

Die Belege zu den übermittelten Abrechnungen können nach vorheriger tel. Anmeldung in den Räumen unserer Kanzlei eingesehen werden.

Die WEG-Novelle 2022 brachte eine gesetzliche Mindestdotierung der Rücklage mit sich, dieser Mindestbetrag unterliegt einer gesetzlichen Wertsicherung. Aufgrund der hohen Inflationsrate ist dieser Mindestbetrag nun pro qm Nutzfläche auf rund € 1,06 angestiegen, die Vorschreibung für die allgemeine Rücklage wird daher **ab 1/2024 entsprechend auf € 700,- erhöht**, (dazu kommt noch die von der Liftgemeinschaft finanzierte Lift-RRL-Vorschreibung) so dass diese nun den gesetzlichen Mindestanforderungen entspricht.

Offene Beschlüsse oder unerledigte Bauaufträge liegen derzeit nicht vor.

**2.) Relevante Themen aus Sicht der Hausverwaltung**

**Thema zu der Energieversorgung**

Weiterführend geht Herr Mag. Koller auf die Situation der Energieversorgung ein. Da die Liegenschaft mit Gastagenheizungen ausgestattet ist, wird diese mit Wärme und Warmwasser über „Hochtemperaturheizungen“ (es wird für relativ kleine Heizkörper eine entsprechend hohe Vorlauftemperatur benötigt) versorgt.

Resultierend aus der geringen Reparaturreserve, ist es zwar zielführend, zukünftig über Alternativen zu Gasgeräten nachzudenken, aber auch im Hinblick auf die Kosten einer Heizungsumrüstung gering zu bewertende Rücklagenguthaben nicht in näherer Zukunft.

Prot. JV  
1120 Wien, Herthergasse 19

Seite 2 von 3

Gerichtsstand Wien / FN: 127591 i / DVR: 0881538 / UID-Nr. ATU59061703

**3.) Da keine Beschlussfähigkeit vorliegt, gibt es auch keine Themen zu besprechen bzw zu beschließen.**

Herr Mag. Koller erinnert, dass die schon 2018 vorgeschlagenen Sanierungen betreffend des Feuchtigkeitsschadens neben der Eingangstüre weiterhin ansteht und da nun die erforderlichen Mittel vorhanden sind, diese Arbeiten nach Valorisierung des seinerzeitigen Bestbieteroffers in Auftrag gegeben werden.

Da die Deckenbeleuchtung für den Lift bereits in die Jahre kommt, und auch zur Minderung der Stromkosten, wird diese bei nächster Gelegenheit von der Wartungsfirma Kone auf eine etwas Energie effizientere LED Beleuchtung umgestellt.

Eine einmalige Sonder-Reinigung des Dachs über dem vom Stiegenhaus zugänglichen Innenhof (sowie der Fensterbänke inklusive der Vogelabwehranlage) wird von der Firma Dobi zur Hintanhaltung eines Verstopfungsschadens durchgeführt.

Ebenso sollte die Türe zum Innenhof außenseitig gestrichen werden (der Anstrich der Holztüre ist bereits stark abgewittert).

Auf Nachfrage teilt Hr. Schönberger mit, dass – soweit bei der Hausverwaltung bekannt – die Rattenplage des letzten Jahres durch wiederholte Sonderauslegungen der Schädlingsbekämpfungsfirma eingedämmt werden konnte.

Da keine weiteren Fragen gestellt werden, schließt die Versammlung um 18.30h.

Wien, 26. März 2024

Dieses Protokoll stellt eine Niederschrift im Sinne des § 25 Abs.3 WEG dar und gibt den Inhalt der Wohnungseigentümerversammlung in wesentlichen Punkten zusammengefasst wieder. Es handelt sich jedoch nicht um eine wörtliche oder vollständige Wiedergabe aller dort getätigten Äußerungen.

## 6.12. Energieausweis

### Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 3055  
und Richtlinie 2002/91/EG **oib**  
Österreichisches Institut für Bautechnik

|                                              |                                     |                   |          |
|----------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>GEBÄUDE</b> <b>Sanierung Herthergasse</b> |                                     |                   |          |
| Gebäudeart                                   | Mehrfamilienhäuser                  | Erbaut            |          |
| Gebäudezone                                  | Energieausweis (Mehrfamilienhäuser) | Katastralgemeinde | Meidling |
| Straße                                       | Herthergasse 19                     | KG-Nummer         | 01305    |
| PLZ/Ort                                      | 1120, Wien-Meidling                 | Einlagezahl       | 2226     |
| EigentümerIn                                 | RP Projektentwicklung GmbH          | Grundstücksnummer | 1214     |

**SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)**

38 kWh/m<sup>2</sup>.a      [1]

[1] Anf. Bauordnung

**ERSTELLT**

|               |             |                   |                   |
|---------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Ersteller     | ste         | Organisation      | iC konsulten Wien |
| Ersteller-Nr  | (keine)     | Ausstellungsdatum | 16.01.2012        |
| GWR-Zahl      |             | Gültigkeitsdatum  | 15.01.2022        |
| Geschäftszahl | 13x11009.39 | Unterschrift      |                   |

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeffizienz und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

ArchiPHYSIK 9.0.0.022 - lizenziert für IC Konsulten ZT Ges.mBH

ste

30.01.2012

## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß EN ISO 15653  
und Richtlinie 2002/91/EG

**OIB**  
Bundesoberbauamt Wien

### GEBÄUDEDATEN

Sanierung Herthergasse

|                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| Brutto-Grundfläche                 | 804,04 m <sup>2</sup>    |
| beheiztes Brutto-Volumen           | 3.190,02 m <sup>3</sup>  |
| charakteristische Länge (lc)       | 4,03 m                   |
| Kompaktheit (A/V)                  | 0,25 1/m                 |
| mittlerer U-Wert (U <sub>m</sub> ) | 0,471 W/m <sup>2</sup> K |
| LEK-Wert                           | 23 -                     |

### KLIMADATEN

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Klimaregion          | Nord - außerhalb von Föhngebieten (N) |
| Seehöhe              | 181 m                                 |
| Heizgradtage         | 3471 Kd                               |
| Heiztage             | 217 d                                 |
| Norm-Außentemperatur | -11,5 °C                              |
| Soll-Innentemperatur | 20 °C                                 |

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)

|                 | Referenzklima |                            | Standortklima |                             | Anforderung                |            |
|-----------------|---------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------------|------------|
|                 | zonenbezogen  | spezifisch                 | zonenbezogen  | spezifisch                  |                            |            |
| HWB             | 30.511 kWh/a  | 37,95 kWh/m <sup>2</sup> a | 31.823 kWh/a  | 39,58 kWh/m <sup>2</sup> a  | 40,49 kWh/m <sup>2</sup> a | erfüllt    |
| WWWB            |               |                            | 10.272 kWh/a  | 12,78 kWh/m <sup>2</sup> a  |                            |            |
| HTEB-RH         |               |                            | 16.569 kWh/a  | 20,61 kWh/m <sup>2</sup> a  |                            |            |
| HTEB-WW         |               |                            | 31.424 kWh/a  | 39,08 kWh/m <sup>2</sup> a  |                            |            |
| HTEB            |               |                            | 48.412 kWh/a  | 60,21 kWh/m <sup>2</sup> a  |                            |            |
| HEB             |               |                            | 90.507 kWh/a  | 112,57 kWh/m <sup>2</sup> a |                            |            |
| EEB             |               |                            | 90.507 kWh/a  | 112,57 kWh/m <sup>2</sup> a | 86,81 kWh/m <sup>2</sup> a | nicht erf. |
| PEB             |               |                            |               |                             |                            |            |
| CO <sub>2</sub> |               |                            |               |                             |                            |            |

### ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB):

Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.

Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):

Energiemenge, die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.

Endenergiebedarf (EEB):

Energiemenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

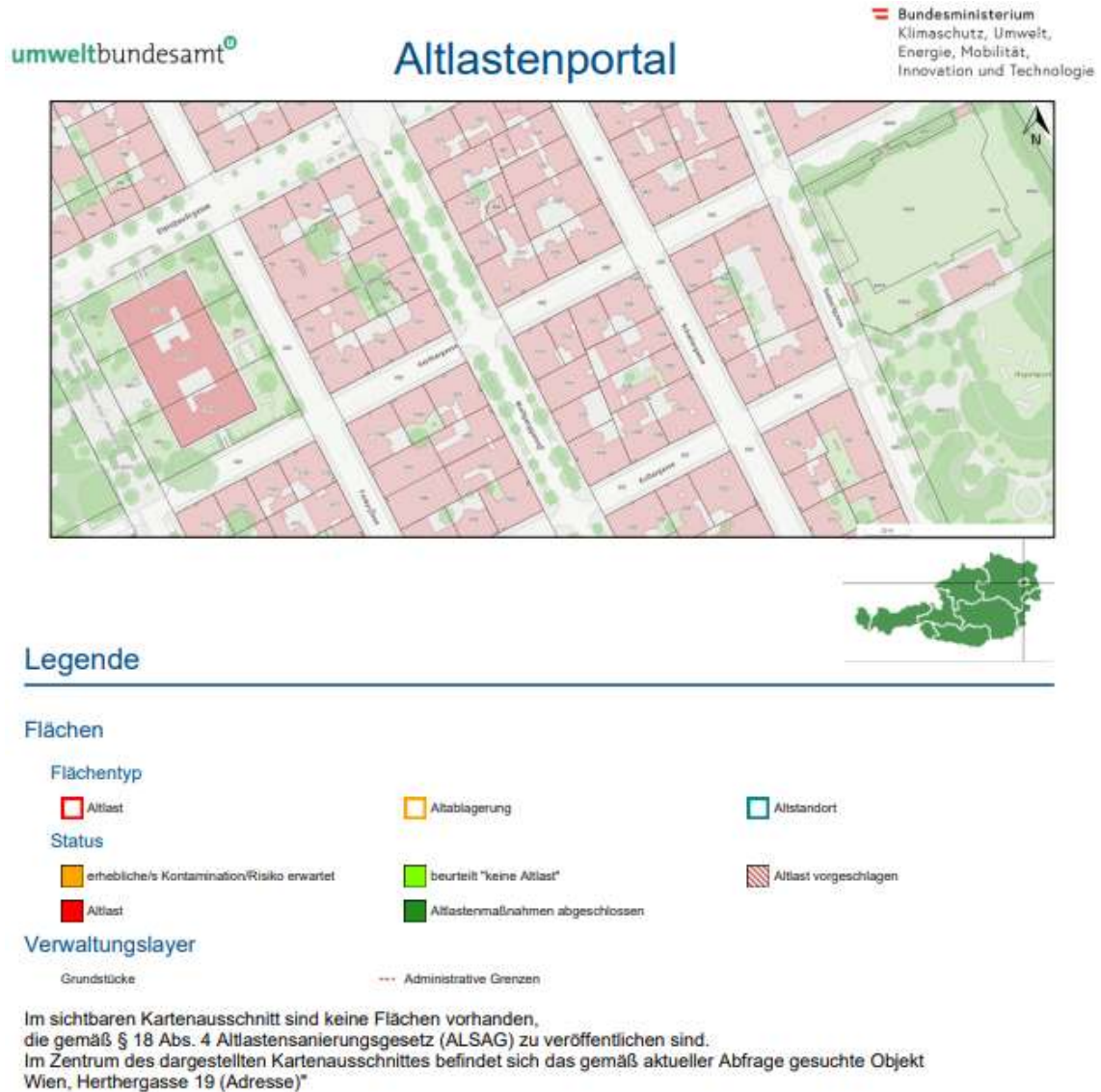
Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich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

ArchIPHYSIK 9.0.0.022 - lizenziert für IC Consulanten ZT Ges.mbH

ste

30.01.2012

## 6.13. Altlasten



## 6.14. Einheitswertbescheid

Bei allen Eingaben ist nachstehende  
Geschäftszahl anzugeben:

Geschäftszahl: 33E 63/24p

An das Finanzamt Österreich – Dienststelle Sonderzuständigkeiten  
1000 Wien, Postfach 222

Betreibende Partei: EG des Hauses 1120 Wien, Herthergasse 19

Vertreten durch: Prunbauer Rechtsanwalts GmbH, 1010 Wien, Schmerlingplatz 8

Verpflichtete Partei: Immo Judith Vermietungs- und VerpachtungsGmbH, 1010 Wien,  
Franz-Josefs-Kai 13/Top 16

wegen: EUR 2.465,27 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

In dieser Exekutionssache wurde die Schätzung der Liegenschaften der der  
verpflichteten Partei gehörigen, wie folgend angeführten Grundstücke angeordnet.

Zur Vorbereitung dieser Schätzung ersucht das gefertigte Gericht, das zuständige  
Finanzamt um die Eintragung des Einheitswertes unter Anführung des Feststellungs-  
zeitpunktes und um Eintrag des Grundsteuermeßbetrages.

Die Angaben werden bis längstens 10.1.2025 benötigt.

**Bezirksgericht Meidling, Abteilung 33**

**Wien, 05. Dezember 2024**

**Mag. Tobias Sommer, LL.M., Richter**

Elektronische Ausfertigung  
gemäß § 79 GOG

### Vom Gericht auszufüllen:

Grundbuch: 01305 Meidling

Einlagezahl: 2226

Grundstücksbezeichnung: 190/1350-tel Anteile (BLNr. 28) verbunden mit  
Wohnungseigentum an W 6 samt Einlagerungsraum 6  
60/1350-tel Anteile (BLNr. 29) verbunden mit  
Wohnungseigentum an W 7 samt Einlagerungsraum 7

### Vom Finanzamt auszufüllen:

Einheitswert: € 34.500,-

Grundsteuermeßbetrag: € 63,52

Feststellungszeitpunkt: 01.01.2016

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.15. Grundsteuerbescheid

002580  
 Abs: MA 6 BA 34; 1070, Hermannng. 24-26  
**Frau/Herrn/Firma**  
**RP Projektentwicklung GmbH und**  
**Miteigentümer**  
**zu Handen Homepage**  
**ImmobilienverwaltungsGmbH**  
**Augasse 13/27**  
**1090 WIEN**

\*\*\*\*\*



**Magistrat der Stadt Wien**  
**MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen**  
**Buchhaltungsabteilung 34**  
 1070 Wien, Hermannng. 24-26  
 Tel.: (+43 1) 4000/07620  
 Fax: (+43 1) 4000-99-07610  
 kanzlei-b34@ma06.wien.gv.at  
 www.wien.at  
 DVR: 0000191  
 UID-NR.: ATU36801500  
 Bankverbindung:  
 Konto: 00696250703, BLZ: 0012000  
 BIC: BKAUATWW  
 IBAN: AT08 1200 0006 9625 0703

Wien, 1. April 2012

### GRUNDSTEUERBESCHIED

Katastralgemeinde: **Meidling**  
 Einlagezahl, Blattnummer: **81/002226/0** Einheitswert-Aktenzeichen: **81-2-0835**  
 Liegenschaftsadresse: **12, Herthergasse 19**  
 Kundennummer: **003007885**

Gemäß §§ 1, 27 und 28 des Grundsteuergesetzes 1955, BGBl. Nr. 149/1955 in der geltenden Fassung, wird die Grundsteuer für den oben angeführten Steuergegenstand ab 1. Jänner 2012 mit einem Jahresbetrag von **100,60 EUR** vorgeschrieben. Diese Vorschreibung beruht auf dem vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern im Einheitswertakt AZ **81-2-0835** mit Bescheid vom **01.01.2012** festgestellten Einheitswert und auf dem Grundsteuermessbetrag von **20,12 EUR**.

### BEGRÜNDUNG

Gemäß § 1 des Grundsteuergesetzes 1955, BGBl. Nr. 149/1955, in der geltenden Fassung, unterliegt der Steuergegenstand der Grundsteuer.

Der Grundsteuerjahresbetrag ist nach einem Hundertsatz (Hebesatz) des Steuermessbetrages zu berechnen. Der Hebesatz für Wien beträgt derzeit 500 v. H. des Steuermessbetrages. Die Anwendung des Hebesatzes auf den vom Finanzamt festgesetzten Steuermessbetrag ergibt den im Spruch vorgeschriebenen Jahresbetrag.

| Einheitswert     | Steuermessbetrag | Hebesatz        | Grundsteuer   |
|------------------|------------------|-----------------|---------------|
| <b>12.800,00</b> | <b>20,12</b>     | <b>500 v.H.</b> | <b>100,60</b> |

alle Beträge in EUR

Dieser Bescheid gilt auch für die folgenden Jahre bis zur Erlassung eines neuen Grundsteuerbescheides.

Gehört der Steuergegenstand mehreren (Eigentumsgemeinschaft), so sind diese gemäß § 9 Abs. 2 Grundsteuergesetz Gesamtschuldner.

Ist eine schriftliche Ausfertigung an mehrere Personen gerichtet, die dieselbe abgabenrechtliche Leistung schulden, oder die gemeinsam zu einer Abgabe heranzuziehen sind, und haben diese der Abgabenbehörde keinen gemeinsamen Zustellungsbevollmächtigten bekannt gegeben, so gilt gemäß § 101 Abs. 1 Bundesabgabenordnung - BAO mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung an eine dieser Personen die Zustellung an alle als vollzogen, wenn auf diese Rechtsfolge in der Ausfertigung hingewiesen wird.

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

01060000 06240

000151

01060035 06208

### RECHTSMITTELBELEHRUNG

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Berufung einzulegen. Die Berufung muss innerhalb eines Monats nach der Zustellung des Bescheides bei der angeführten Dienststelle eingereicht oder bei der Post aufgegeben oder in einer sonst technisch möglichen Form eingebracht werden. Die Berufung kann auch bei der zur Entscheidung über die Berufung zuständigen Abgabenbehörde zweiter Instanz (Abgabenberufungskommission) eingebracht werden. Eine Berufung muss die Bezeichnung des Bescheides, gegen den sie sich richtet, eine Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird, die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden und eine Begründung enthalten. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung (§ 254 BAO).

Die Leiterin  
Dejmek  
Oberamtsrätin

### HINWEISE

**Fälligkeit:** am 15.2.; 15.5.; 15.8.; 15.11. zu je einem Viertel des Jahresbetrages,  
bis zu einem Jahresbetrag von EUR 75.- jeweils am 15.5.

Nachzahlungen für vorangegangene Fälligkeiten sind innerhalb eines Monats nach Zustellung des Bescheides zu leisten.

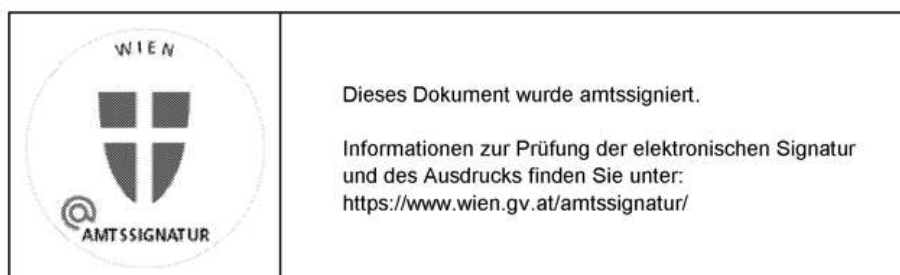
Die Höhe des einzuzahlenden Betrages entnehmen Sie bitte der nächsten Lastschrift.

Für die Entscheidungen über Einwendungen gegen die persönliche oder sachliche Steuerpflicht, z.B. gegen die Höhe des Steuermessbetrages, ist das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern, 1030 Wien, Vordere Zollamtsstraße 5, Tel. 71125, zuständig. Allfällige Änderungen, insbesondere Eigentumsveränderungen, sind auch dem Finanzamt anzuzeigen, da ein Grundsteuerbescheid, der einer solchen Änderung Rechnung tragen soll, erst nach Vorliegen des Finanzamtsbescheides erlassen werden kann.

#### Grundsteuerbefreiung:

Für durch Neubau oder Umbauten in bestehenden Baulichkeiten errichtete Wohnungen kann über Antrag eine Grundsteuerbefreiung für höchstens 20 Jahre gewährt werden. Als Wohnungen im Sinne des Wiener Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1973 gelten Wohnungen, deren Nutzfläche nicht mehr als 130 m<sup>2</sup> beträgt. Bei mehr als 5 Personen vergrößert sich die Nutzfläche auf 150 m<sup>2</sup>. Derartige Ansuchen richten Sie bitte an die Buchhaltungsabteilung 34.

Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter  
<http://www.wien.gv.at/amtshelfer/finanzielles/rechnungswesen/abgaben/grundsteuer.html>



## 6.16. Abgabenbescheide



Rechnungs- und  
Abgabenwesen

Seite 1/3

Abs: MA 6 BA 9; 1110, Rinnböckstr. 15  
Frau/Herrn/Firma  
RP Projektentwicklung GmbH und  
Miteigentümer  
zu Händen I.V.T.Immobilien Treuhand  
-und VerwaltungsgesmbH  
Zehenthofgasse 16  
1190 WIEN

Buchhaltungsabteilung 9  
Rinnböckstr. 15  
1110 Wien  
Telefon+43 1 4000 07620  
Fax +43 1 4000 99 96269  
kanzlei-b09@ma06.wien.gv.at  
wien.gv.at  
UID-NR.: ATU36801500

Wien, 13. Jänner 2025

### Abgabenbescheid NACH DEM WIENER ABFALLWIRTSCHAFTSGESETZ

Katastralgemeinde: **Meidling**  
Einlagezahl, Blattnummer: **81/002226/0**  
Liegenschaftsadresse: **12, Herthergasse 19**  
Kundennummer: **000120117**

Die Abgabe wird auf Grund des letztgültigen Festsetzungsbescheides vorgeschrieben.

Gemäß § 39 in Verbindung mit § 36 des Wiener Abfallwirtschaftsgesetzes (Wr. AWG), Landesgesetzblatt für Wien Nr. 13/1994, in der geltenden Fassung, und der Verordnung des Wiener Gemeinderates, über den Müllabfuhrabgabebetarif 2002, verlautbart im Amtsblatt der Stadt Wien, Nr. 47/2001, in der geltenden Fassung, wird die Abgabe nach dem Wr. AWG wie folgt vom Magistrat der Stadt Wien – Magistratsabteilung 6, Buchhaltungsabteilung 9 vorgeschrieben:

#### Berechnung

| Sammelbehälter                    |                             |                                |                                                                    | Zuschlag<br>für Müll-<br>verdichter<br>in % | Sonderbestimmung für Kleingärten<br>(Abschläge) |                                      |                                          | Müllabfuhrabgabe<br>brutto<br>in Euro |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| Anzahl                            | Inhalt<br>in m <sup>3</sup> | Jährliche<br>Entleer-<br>ungen | Müllabfuhr-<br>abgabe<br>Grundbetrag<br>pro m <sup>3</sup> in Euro |                                             | Gemeinsamer<br>Standplatz<br>Abschlag<br>in %   | Gesamt-<br>anzahl der<br>Kleingärten | Anzahl der<br>vertretenen<br>Kleingärten |                                       |
| 4                                 | 0,22                        | 52                             | 50,52                                                              |                                             |                                                 |                                      |                                          | 2.311,80                              |
| <b>Jahresbetrag ab 01.01.2025</b> |                             |                                |                                                                    |                                             | <b>Gesamtsumme</b>                              |                                      |                                          | <b>2.311,80</b>                       |

Begründung und Rechtsmittelbelehrung bitte wenden.

M06036\_UA\_01\_VS 22179

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

### Begründung

Der Jahresbetrag wird jeweils durch Multiplikation der für die Liegenschaft festgesetzten Zahl der Sammelbehälter mit der für die Liegenschaft festgesetzten Zahl der jährlichen Entleerungen und mit dem Grundbetrag pro m<sup>3</sup> samt einem eventuellen Zuschlag für die Müllverdichtung bzw. Abschlägen gemäß den Bestimmungen für Kleingärten errechnet.

Dieser Bescheid gilt auch für die folgenden Jahre bis zur Erlassung eines neuen Abgabenbescheides. Für Bauwerke auf fremdem Grund und Boden (Superädifikate, Bauwerke als Zugehör eines Baurechts) und für deren EigentümerInnen, sowie für im Grundbuch eingetragene FruchtnießerInnen gelten sinngemäß die sonst nur die Liegenschaften und LiegenschaftseigentümerInnen betreffenden Bestimmungen dieses Gesetzes (§ 42 Wiener Abfallwirtschaftsgesetz).

Abgabenschuldnerin bzw. Abgabenschuldner ist die Eigentümerin bzw. der Eigentümer der Liegenschaft, für die die Abgabepflicht besteht; MiteigentümerInnen sind GesamtschuldnerInnen (§ 38 Wiener Abfallwirtschaftsgesetz).

Ist eine schriftliche Ausfertigung an mehrere Personen gerichtet, die dieselbe abgabenrechtliche Leistung schulden, oder die gemeinsam zu einer Abgabe heranzuziehen sind, und haben diese der Abgabenbehörde keinen gemeinsamen Zustellungsbevollmächtigten bekannt gegeben, so gilt gemäß § 101 Abs. 1 Bundesabgabenordnung (BAO) mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung an eine dieser Personen die Zustellung an alle als vollzogen, wenn auf diese Rechtsfolge in der Ausfertigung hingewiesen wird.

### Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheids schriftlich beim Magistrat der Stadt Wien - Magistratsabteilung 6 (Anschrift der Behörde im Briefkopf angeführt) einzubringen. Die Beschwerde hat die Bezeichnung des Bescheids, gegen den die Beschwerde sich richtet, die Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird, die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden und eine Begründung zu enthalten.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass Sie als absendende Person die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) tragen.

Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung.

Der Abteilungsleiter  
Erich Schwammensneider

#### Datenschutz:

Informationen zum Datenschutz und zu Ihren Rechten als betroffene Person, wie z. B. Auskunft, Richtigstellung oder Löschung, finden Sie unter [wien.gv.at/kontakte/ma06/ds-info/index.html](http://wien.gv.at/kontakte/ma06/ds-info/index.html).

### Hinweise

**Fälligkeit:** am 15.2.; 15.5.; 15.8.; 15.11. jeden Jahres zu je einem Viertel des Jahresbetrages.

Der Jahresbetrag inkludiert 10 % Umsatzsteuer. Die Höhe des einzuzahlenden Betrages entnehmen Sie bitte der folgenden Buchungsmitteilung, in der auch die Umsatzsteuer ausgewiesen ist.

#### EigentümerInnenwechsel:

Den Wechsel der Liegenschaftseigentümerin/des Liegenschaftseigentümers haben die bisherigen und die neuen EigentümerInnen binnen zwei Wochen nach Eigentumsübergabe dem Magistrat schriftlich anzuzeigen.

M06036\_AL1\_01\_RS\_22179

**Änderung der Festsetzung der Art und Anzahl der Sammelbehälter sowie der Anzahl der Abholungen:**

Veränderungsansuchen richten Sie bitte an die Magistratsabteilung 48 – Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark, 1050 Wien, Einsiedlergasse 2. Dafür fallen Gebühren nach dem Gebührengesetz in der Höhe von 14,30 Euro und Verwaltungsabgaben in der Höhe von 6,54 Euro (für jede Beilage pro Bogen 3,90 Euro Gebühren nach dem Gebührengesetz) an. Neuanmeldungen von Behältern sind gebührenfrei.

Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter  
**[wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtsvorschriften/](https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtsvorschriften/)**

Falls Sie uns bereits schriftlich eine Änderung von Eigentumsverhältnissen bzw. von einem Verwaltungswechsel bekanntgegeben haben, kann es sein, dass sich die Bearbeitung mit dieser Aussendung überschneiden hat.

Wir werden die notwendigen Änderungen so schnell als möglich durchführen.