

# Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

13 E 1561/24p

Bezirksgericht Hernals  
Kalvarienberggasse 31  
1172 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Hernals vom 12.08.2024, 13 E 1561/24p wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: RAIFFEISENLANDESBANK  
NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG  
FN 203160s  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

vertreten durch: SCHOPF, ZENS Rechtsanwälte GmbH  
Esteplatz 5  
1030 Wien

Verpflichtete Partei: Branko Mitrovic  
geb. 03.02.1979, Arbeitnehmer  
Gußriegelstraße 17/6/7  
1100 Wien

Wegen:  
€ 46.120,19 samt Anhang ( Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

über die Verkehrswerte von:

**BLNr. 95**, 537500/24365000 Anteile (**verbunden mit Wohnungseigentum an W 5**)  
an der Liegenschaft **EZ 1089, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der  
Grundstücksnummer 2269, mit der Adresse  
1160 Wien, Payergasse 5

**BLNr. 96**, 300656/24365000 Anteile  
an der Liegenschaft **EZ 1089, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der  
Grundstücksnummer 2269, mit der Adresse  
1160 Wien, Payergasse 5



## **1. Allgemeines:**

### **1.1. Auftraggeber:**

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 12.08.2024 des Bezirksgerichtes Hernals erstellt.

### **1.2. Auftrag:**

Ermittlung der Verkehrswerte der:

**BLNr. 95**, 537500/24365000 Anteile (**verbunden mit Wohnungseigentum an W 5**)  
an der Liegenschaft **EZ 1089, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der  
Grundstücksnummer 2269, mit der Adresse  
1160 Wien, Payergasse 5

**BLNr. 96**, 300656/24365000 Anteile  
an der Liegenschaft **EZ 1089, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der  
Grundstücksnummer 2269, mit der Adresse  
1160 Wien, Payergasse 5

### **1.3. Schätzungsstichtag:**

Ist der 17.01.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

### **1.4. Schätzmethode:**

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren.

### **1.5. Grundlagen und Unterlagen:**

1.5.1. Befundaufnahme am 17.01.2025 unter Anwesenheit von:

1. Gerichtsvollzieher
2. Frau Hegedis Mirjana, Ehefrau von Herrn Hegedis Nandor (Mieter)
3. Herr Dr. Zens
4. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
5. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 24.09.2024

1.5.4. Wohnungseigentumsvertrag vom Jahr 1954

1.5.5. Aktuelle monatlich Vorschreibung

1.5.6. Vorausschau 2025

1.5.7. Mietvertrag vom 08.03.2022

1.5.8. Fotos

### Energieausweis

Laut schriftlicher Auskunft der Immobilienverwaltung Mag. Alexander Paleczek ist kein Energieausweis für die Liegenschaft vorhanden.

**BLNr. 95**, 537500/24365000 Anteile (**verbunden mit Wohnungseigentum an W 5**) an der Liegenschaft **EZ 1089, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der Grundstücksnummer 2269, mit der Adresse 1160 Wien, Payergasse 5

### Hausverwaltung – Immobilienverwaltung Mag. Alexander Paleczek

#### Monatliche Vorschreibung:

Laut schriftlicher Mitteilung der Immobilienverwaltung Mag. Alexander Paleczek beträgt die aktuelle monatlichen Vorschreibungen betreffend der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 5 gesamt: € 96,05.

Der Stand der Rücklage beträgt per 31.12.2024 € 81.000,00.

### Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung W 5 vermietet ist. Laut Mietvertrag vom 08.03.2022 beginnt das Mietverhältnis am 08.03.2022 und wurde auf die Dauer von 4 Jahren abgeschlossen. Laut Mietvertrag und gemäß Aussage von Frau Hegedis Mirjana, Ehefrau von Herrn Hegedis Nandor (Mieter), beträgt die aktuelle Miete gesamt € 600,-. Gemäß Mietvertrag beträgt der frei vereinbarte Mietzins € 494,71. Des Weiteren ist an zu führen, dass gemäß Mietvertrag eine Kautions in der Höhe von € 1.800,- hinterlegt wurde.

## MIETVERTRAG

für die Vermietung einer Eigentumswohnung

abgeschlossen zwischen

1. Herr Hegedis Nandor, geb. am 16.03.1977

Adresse: Payergasse 5/1/5, 1160 Wien

- In der Folge kurz „Mieter“ genannt – einerseits und

2. Herr Branko MITROVIC, geb. am 03.02.1989

Adresse: Gussriegelstraße 17/6/7, 1100 Wien

- In der Folge kurz „Vermieter“ genannt – anderseits wie folgt:

### I. Mietgegenstand

1. Der Vermieter ist Wohnungseigentümer der Eigentumswohnung in der Wohnhausanlage Payergasse 5/1/5, 1160 Wien.

2. Der Vermieter vermietet an den Mieter und der Mieter mietet von dieser folgendes:

(1) Wohnung Top 5, bestehend aus folgenden Räumen: Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer und Vorzimmer

(2) Kellerabteil: 1

(3) Einrichtungsgegenstände: vollmöbliert

Dies alles wird in der Folge kurz „Mietobjekt“ genannt.

3. Das Gebäude, in dem das Mietobjekt liegt, wurde aufgrund einer nach dem 08.05.1945 erteilten Baubewilligung errichtet.

4. Der Mieter erhält bei Vertragsabschluss 2 Wohnungsschlüssel, 2 Haustorschlüssel und 1 Postkastenschlüssel.

Hegedis N  
[Signature]

## II. Mietzweck

Die Vermietung des Mietobjekts erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken. Es dürfen nicht mehr als 3 Personen im Mietobjekt wohnen. Jede Änderung dieses Verwendungszweckes bedarf der vorherigen ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter hat das Objekt und die allgemeinen Teile der Wohnhausanlage besichtigt. Die Größe und Lage ist ihr daher bekannt.

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt und die allgemeinen Flächen der Wohnhausanlage (Gänge etc.) unter möglicher Rücksichtnahme auf die übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen. So hat der Mieter insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass jede übermäßige Lärmbelästigung unterbleibt.

## III. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am **08.03.2022** und wird auf die Dauer von 4 Jahren abgeschlossen.

Gemäß § 29 Abs. 2 Mietrechtsgesetz hat der Mieter das Recht, das Mietverhältnis nach Ablauf eines Jahres vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.

## IV. Vorzeitige Vertrags Auflösung

1. Die Parteien sind insbesondere auch berechtigt, das Mietverhältnis unter den Voraussetzungen der §§ 1117 und 1118 ABGB mit sofortiger Wirkung für aufgelöst zu erklären.
2. Darüber hinaus wird zwischen dem Vermieter und dem Mieter ausdrücklich vereinbart, dass, wenn eine Ausschlussklage im Sinne des WEG gegen den Vermieter als Wohnungseigentümer des Mietobjekts gerichtsgängig ist, dies als so wichtig und bedeutsam anzusehen ist, dass der Mieter berechtigt ist, den Mietvertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist vorzeitig zu kündigen.
3. Weiteres wird zwischen dem Vermieter und dem Mieter ausdrücklich vereinbart, dass, wenn der Mieter oder Dritte, die mit ihrer Zustimmung oder Duldung das Mietobjekt oder allgemeine Teile der Wohnhausanlage benutzen, sich so verhalten oder das Mietobjekt so gebrauchen, dass die übrigen Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft zu fordern, dies als so wichtig und bedeutsam anzusehen ist, dass der Vermieter berechtigt ist, den Mietvertrag mit sofortiger Wirkung zu kündigen.

## V. Mietzins

1. Ab Mietbeginn hat der Mieter als laufendes Entgelt pro Monat zu bezahlen:

a)	Mietzins (siehe Punkt 2) frei vereinbart mit	€ 494,71
b)	Betriebskosten, excl. Strom von derzeit inkl.	€ 105,29
	Gesamt:	€ 600,00

2. Der Mietzins lt. Abs. 1. a) ist wertgesichert. Er erhöht sich in dem Maß, das sich aus dem Verhältnis des von der Bundesanstalt Statistik Austria verlautbarten Verbrauchspreisindex 2015 oder des an seine Stelle tretenden Index für Juli des jeweils laufenden Jahres zum Indexwert für den Juli des Folgejahres ergibt. Diese veränderten Beträge gelten jeweils ab 1. Jänner des Folgejahres.

*Handwritten signatures:*  
Hejls  
TSE

Sollte kein amtlicher Index mehr verlautbart werden, sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass der Vermieter jedenfalls ein der Kaufkraft der wertgesicherten Bestandteile des Mietzinses zum Zeitpunkt des Mietvertragbeginnes entsprechender Betrag zusteht.

3. Zu den Betriebskosten lt. Abs. 1. b): Der Wohnbeitrag, welcher dem Vermieter als Wohnungseigentümer von der Hausverwaltung vorgeschrieben wird, wird von dem Mieter übernommen und von ihr als monatlicher Akontopauschalbetrag an den Vermieter bezahlt. Die endgültige Abrechnung erfolgt nach Vorliegen der Abrechnung der Hausverwaltung. Der Mieter erhält, nachdem die Abrechnung des Vermieters vorliegt, eine Abschrift der Abrechnung. Eine etwaige Differenz ist durch Nachzahlung oder Rückvergütung, je nach Vorschreibung oder Gutschrift durch die Hausverwaltung, prompt nach Bekanntgabe von dem Mieter auszugleichen. Zwischen Vermieter und Mieter ist vereinbart, dass sämtliche auf den Vermieter als Wohnungseigentümer des Mietobjekts entfallenden anteiligen Aufwendungen der Liegenschaft – wie insbesondere Erhaltungskosten, Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Kosten des Betriebs von Gemeinschaftsanlagen, besondere Aufwendungen, Verwaltungsentgelt, Hausbesorgerkosten, Umsatzsteuer, und sonstigen Kosten (exklusive der Beiträge zur Rücklage) und der Kosten für Warmwasser und Heizung, so wie sie der Vermieter als Wohnungseigentümer von der Hausverwaltung vorgeschrieben werden, auf den Mieter überwälzt und von ihr übernommen werden.
4. Den Eigenverbrauch von Strom, Heizung, Warmwasser, Kabelfernsehen, Telefon etc. während der Mietdauer hat der Mieter zur Gänze aus Eigenem zu tragen.

#### VI. Fälligkeit, Verzugsfolgen

1. Sämtliche Zahlungen sind am 5. eines jeden Monats im Vorhinein kosten- und abzugsfrei auf das Konto des Vermieters AT45 3200 0000 1262 8673 bei der Raiffeisen Bank, lautend auf den Vermieter zu leisten.
2. Bei Verzug mit Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag ist der Mieter verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozent pro Jahr ab Fälligkeit zu bezahlen.

#### VII. Zustand, Erhaltung und Rückstellung des Mietobjektes

1. Der Mieter erklärt, das Mietobjekt sowie die allgemeinen Teile der Wohnhausanlage und die Außenanlagen besichtigt zu haben und Lage, Gestaltung und Ausstattung des Mietobjektes zu kennen.
2. Der Mieter ist verpflichtet sich, das Mietobjekt vertragsgemäß und schonend zu benutzen und auf Vertragsdauer auf ihre Kosten ordnungsgemäß zu warten und instand zu halten. Die Kosten für die Behebung von ernsten Schäden am Mietobjekt und/oder für die erheblichen Gefahren aus dem Mietobjekt für die Gesundheit der Mieterin trägt der Vermieter.

Darüber hinaus übernimmt der Vermieter folgende Instandhaltungsarbeiten:

4. Der Mieter hat – unabhängig von seiner Wartungs – und Instandhaltungspflicht – dem Vermieter eventuell auftretende Bau – und sonstige Mängel des Mietobjektes, Schäden an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft sowie ernste Schäden des Hauses im Mietobjekt unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
5. Die Benützung der Außenseite des Mietobjektes durch den Mieter bzw. die Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses ist nicht zulässig.
6. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt samt Inventar dem Vermieter in einem lediglich durch die natürliche Abnutzung verschlechterten Zustand, geräumt von allen von dem Mieter eingebrachten Fahrnissen, ausgemalt, besenrein mit allen Schlüsseln zurückzustellen. (hinsichtlich der Pflichten des Rückbaus von baulichen Änderungen, Adaptierungen siehe Punkt VIII.)

Hepaly  
AS

### VIII. Bauliche Änderungen, Adaptierungen

1. Jede von dem Mieter beabsichtigte bauliche Veränderung des Mietobjektes bedarf jedenfalls der vorherigen ausdrücklich und schriftlichen Zustimmung des Vermieters, wobei diese Zustimmung immer an die Verpflichtung dem Mieter zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei Beendigung des Mietverhältnisses gebunden ist.
2. Ein Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen steht dem Mieter nicht zu. Etwa vorgenommene Adaptierungen, zusätzliche Ausstattungen oder Änderungen der ursprünglichen Ausstattung des Mietobjektes (wie z.B. Boden - oder Wandbeläge, Karniesen, Jalousien etc.) sowie Einbaumöbel und Kücheneinrichtungen werden bei Beendigung des Mietverhältnisses von dem Vermieter nicht abgelöst, sondern sind von dem Mieter zu entfernen und der vorherige Zustand auf ihre Kosten wieder herzustellen, es sei denn, es wird im konkreten Einzelfall eine einvernehmliche anderweitige Vereinbarung getroffen.

### IX. Unterbestandgabe und sonstige Überlassung

Dem Mieter ist es nicht gestattet, das Mietobjekt oder Teile desselben in Unterbestand zu geben, entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zur Verfügung zu stellen oder sonst in irgendeiner Weise, insbesondere in Form der Unterbestandgabe weiterzugeben oder Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zur Gänze oder zum Teil, in welcher Form immer, zu übertragen.

### X. Kautions

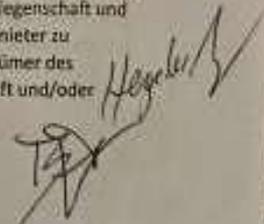
1. Der Mieter verpflichtet sich zu Gunsten des Vermieters eine Kautions in Höhe von EUR 1.800,00,- zu erlegen. Der Vermieter wird den Kautionsbetrag auf ein auf den Vermieter lautendes Sparbuch gemäß § 16b MRG legen. Diese Kautions samt abgereiften Sparbuchzinsen dient zur Verrechnung allfälliger Verbindlichkeiten dem Mieter aus diesem Vertrag.
2. Sowohl während als auch bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter berechtigt, alle ihm zustehenden Ansprüche aus dieser Kautions abzudecken. Verbrauchte Kautionsanteile sind von dem Mieter binnen angemessener Frist aufzufüllen. Ein bei Vertragsende allenfalls verbleibender Restbetrag wird an den Mieter mit den Sparbuchzinsen zurückgezahlt.

### XI. Hausordnung

Der Mieter ist zur Einhaltung der Hausordnung sowie der für die Wohnhausanlage und deren Gemeinschaftseinrichtungen besonders festgelegten Benützungsbestimmungen verpflichtet. Er hat auch dafür Sorge zu tragen, dass Dritte, die mit ihrer Zustimmung oder Duldung das Mietobjekt oder allgemeine Teile der Wohnhausanlage benützen, die vorgenannten Bestimmungen einhalten.

### XII. Allgemeine Vertragsbestimmungen

1. Der Vermieter ist berechtigt, in angemessenen Zeitabständen nach voriger Ankündigung das Mietobjekt zu besichtigen. Weiters ist der Vermieter und von dem Vermieter bevollmächtigte Dritte berechtigt, das Mietobjekt dann zu betreten und zu benützen, wenn der Vermieter als Wohnungseigentümer des Mietobjektes gegenüber anderen Wohnungseigentümern, der Wohnungseigentümer des Mietobjektes gegenüber dem Hausverwalter zur Betreuung und Benützung des Mietobjektes, Eigentümergemeinschaft und/oder dem Hausverwalter zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und zur Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist. Darüber hinaus ist der Vermieter zu Änderungen im Mietobjekt dann berechtigt, wenn der Vermieter als Wohnungseigentümer des Mietobjektes gegenüber anderen Wohnungseigentümern, der Eigentümergemeinschaft und/oder

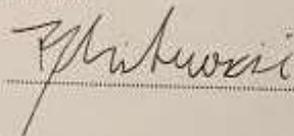


dem Hausverwalter zur Zulassung dieser Änderungen verpflichtet ist.

2. Jedwede Änderung oder Ergänzung dieses Mietvertrages (inklusive der gegenständlichen Formvorschrift selbst) bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
3. Vertragserrichtungskosten hat der Mieter keine zu bezahlen.
4. Haushaltsversicherung: Der Mieter ist verpflichtet, binnen 4 Wochen nach Unterfertigung des Mietvertrages für das Mietobjekt eine Haushaltsversicherung abzuschließen und dem Vermieter eine Kopie der Polizze zu übersenden.
5. Dieser Vertrag wird in vier Ausfertigungen errichtet, wovon je eine den beiden Vertragsparteien zusteht. Die dritte ist für das Finanzamt für gebühren und Verkehrssteuern in Wien und die vierte für den beauftragten Immobilienmakler.

Wien, am 08.03.2022

Vermieter:



Mieter:



Beilage: Energieausweis



**BLNr. 96**, 300656/24365000 Anteile  
an der Liegenschaft **EZ 1089, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der  
Grundstücksnummer 2269, mit der Adresse  
1160 Wien, Payergasse 5

**Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der BLNr. 96, 300656/24365000 Anteile, um ideelle Miteigentumsanteile handelt. Laut Auskunft der Immobilienverwaltung Mag. Alexander Paleczek wurde nur bei dem Straßentrakt Wohnungseigentum begründet und die bewertungsgegenständlichen Anteile befinden sich im Hoftrakt. Eine genaue Zuordnung der Anteile in der Natur ist nicht möglich.**

**Laut übermittelter Zinsliste vom April 2025 der Immobilienverwaltung Mag. Alexander Paleczek beträgt der Jahresrohertrag ca. € 7.143,72**

**BLNr. 95, 537500/24365000 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an W 5)**  
 an der Liegenschaft **EZ 1089, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der  
 Grundstücksnummer 2269, mit der Adresse  
 1160 Wien, Payergasse 5

Aktuelle monatliche Vorschreibung

<p>Mag. Alexander PALECZEK Immobilienverwaltung          1050 Wien, Schönbrunner Str. 112</p>	<p>DVR 0777552</p>																										
<hr/>																											
<p>Herrn          Branko Mitrovic          Gußriegelstraße 17/6/7          1100 Wien</p>	<p>WEG Payergasse 5/I          Liegenschaft <b>0221</b> UID: ATU57164589  <b>Payergasse 5/I</b>  <b>1160 Wien</b>          Nutzung <b>005</b>  <b>Branko Mitrovic</b>          Wohnungseigent.          (Wohnzweck)</p>																										
<p><b>Monatsvorschreibung ab 4/2025</b>  <b>für 4/2025</b></p>																											
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Rep. Rücklage</td> <td style="width: 10%;">29,83</td> <td style="width: 5%;">0%</td> <td style="width: 10%;">3,4400</td> <td style="width: 10%;">Prozent</td> <td style="width: 10%;">von</td> <td style="width: 10%;">100,0000</td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td>Betriebskosten</td> <td>60,20</td> <td>10%</td> <td>3,4400</td> <td>Prozent</td> <td>von</td> <td>100,0000</td> <td></td> </tr> </table>	Rep. Rücklage	29,83	0%	3,4400	Prozent	von	100,0000		Betriebskosten	60,20	10%	3,4400	Prozent	von	100,0000		<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Rechnung 25/0221/VS00022</td> <td style="width: 40%;">4.04.2025</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="font-size: small;">Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses</td> </tr> <tr> <td>Netto gesamt</td> <td style="text-align: right;">90,03</td> </tr> <tr> <td>10% Ust</td> <td style="text-align: right;">6,02</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px dashed black;">Summe</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px dashed black;">EUR 96,05</td> </tr> </table>	Rechnung 25/0221/VS00022	4.04.2025	Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses		Netto gesamt	90,03	10% Ust	6,02	Summe	EUR 96,05
Rep. Rücklage	29,83	0%	3,4400	Prozent	von	100,0000																					
Betriebskosten	60,20	10%	3,4400	Prozent	von	100,0000																					
Rechnung 25/0221/VS00022	4.04.2025																										
Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses																											
Netto gesamt	90,03																										
10% Ust	6,02																										
Summe	EUR 96,05																										
<p>ERSTE ÖSTERR.SPARKASSE</p>																											
<p>EG Payergasse 5/I          AT612011128929520402          GIBAATWXXX          202210230425</p>	<p>EG Payergasse 5/I, 1160 Wien          AT612011128929520402          GIBAATWXXX          202210230425</p>	<p style="text-align: right;">+          96,05          +</p>																									
<p>202210230425</p>	<p>0221 /005 Vorschreibung 4/2025          Zahlungsreferenz: 202210230425 (bei e-banking eingeben)</p>																										
<p>0221 /005          Vorschreibung 4/2025</p>	<p>Branko Mitrovic, 1160 Wien, Payergasse 5/I</p>	<p style="text-align: right;">006</p>																									

## Vorausschau 2025



Mag. Alexander Paleczek  
Immobilienverwaltung

An die  
Wohnungseigentümer\*innen  
Payergasse 5/1  
1160 Wien

### VORAUSSCHAU 2025

Wien, am 12.12.2024

**Betrifft:** Haus 1160 Wien, Payergasse 5/1  
Vorausschau gemäß § 20 Abs. 2 WEG 2002  
Für das Wirtschaftsjahr 2025

Sehr geehrte Damen und Herren!  
Sehr geehrte Wohnungseigentümer\*innen!

Die Ausgaben für die Betriebskosten werden 2024 voraussichtlich € 21.000,-- betragen. Die Vorschreibungen für die monatlichen Vorauszahlungen können daher beibehalten werden.

Allfällige durchzuführende Sanierungsmaßnahmen werden gesondert kommuniziert, und kundgemacht.

Die Reparaturrücklage beträgt per Jahresende 2024 voraussichtlich ca. € 75.000,--.

Im Namen meines Mitarbeiter\*enteams und in meinem eigenen Namen wünsche ich Ihnen schöne und besinnliche Weihnachtsfeiertage, Gesundheit und einen guten Rutsch ins neue Jahr!

Mit freundlichen Grüßen

**BLNr. 96**, 300656/24365000 Anteile  
an der Liegenschaft **EZ 1089, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der  
Grundstücksnummer 2269, mit der Adresse  
1160 Wien, Payergasse 5

Aktuelle Zinsliste – 04/2025 - (übermittelt von der Immobilienverwaltung Mag. Alexander Paleczek)

Vorschreibung - Zinsliste		4/2025		Mag. Alexander PALECEK Immobilienverwaltung		DVR 0777562		25.03.2025	
0222 Payergasse 5/II		1160 Wien		1089 Wien, Schönbrunner Str. 112				4.2025/ 1	
ATTU58587839								Bet.r in EUR	
EDV-Bez.	lt. Grundbuch	Za	Rechn	Wertsich.	Netto UST	1 Hauptmietzins	Sonstiges	Betriebskosten	MZ
					Brutto	2 3 4			
013	LLERSTEHUNG	49,00m2	W		83,19	1	0,00 0	83,19 0	49,00
	Leer	ZS 202			0,00	2			
					*****83,19	3			
					0,00	4			
015	Leer	80,00m2	W		135,82	1	0,00 0	135,82 0	80,00
	Leer	200	D		0,00	2			
					*****135,82	4			
017	Cansel Sahin	75,00m2	W		348,70	1	221,37 2	127,33 2	75,00
					34,87	2			
					*****383,57	3			
					0,00	4			
019	Monika Fürdrath	30,00m2	W	95,83	1	1	44,70 2	50,83 2	30,00
				9,56	2	2			
				*****105,19	3	3			
				0,00	4	4			
020	LLERSTEHUNG	50,00m2	W		84,89	1	0,00 0	84,89 0	50,00
	Leer	ZS 202			0,00	2			
					*****84,89	3			
					0,00	4			
021	Leer	79,00m2	W		134,13	1	0,00 0	134,13 0	79,00
	Leer	200	C		0,00	2			
					*****134,13	3			
					0,00	4			
023	Hamza Kircil	30,00m2	W		117,83	1	66,90 2	50,83 2	30,00
					11,78	2			
					*****129,61	3			
					0,00	4			
024	Hamza Kircil	40,00m2	W		127,51	1	59,60 2	67,91 2	40,00
					12,75	2			
					*****140,26	3			
					0,00	4			
025	Mehmet Celik	78,00m2	W		283,65	1	131,22 2	132,43 2	78,00
					26,36	2			
					*****280,01	3			
					0,00	4			
VAb 31.12.2025		COR1 Mail 110	C						
027	Leer	30,00m2	W		50,83	1	0,00 0	50,83 0	30,00
	Leer	200	D-		0,00	2			
					*****50,83	3			
					0,00	4			



## 2. Befund:

### 2.1. Grundbuchstand:

**BLNr. 95**, 537500/24365000 Anteile (**verbunden mit Wohnungseigentum an W 5**)  
an der Liegenschaft **EZ 1089, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der  
Grundstücksnummer 2269, mit der Adresse  
1160 Wien, Payergasse 5

Grundbuchauszug vom 24.09.2024

```
KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring                EINLAGEZAHL 1089
BEZIRKSGERICHT Hernals

*****
Letzte TZ 3650/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
*****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
2269    GST-Fläche                687
        Bauf. (10)                464
        Bauf. (20)                223  Payergasse 5

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

#### 2.1.1. Gutsbestand:

```
95 ANTEIL: 537500/24365000
Branko Mitrovic
GEB: 1989-02-03 ADR: Gußriegelstraße 17/6/7, Wien 1100
a 2644/1954 Wohnungseigentum an W 5
b 4505/2019 Kaufvertrag 2019-08-14 Eigentumsrecht
c 3462/2022 Teilungsklage
(27 CG 44/22x - LG für ZRS Wien)
```

#### 2.1.3 A2 - Blatt:

```
***** A2 *****
1 a gelöscht
```

#### 2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

#### 2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

## 2.2. Grundstücksausmaße:

**Grundbuch 01405 Ottakring, EZ 1089, BG Hernals**

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
2269    GST-Fläche                687
        Bauf. (10)                464
        Bauf. (20)                223  Payergasse 5

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

## 2.2. Grundbuchstand:

**BLNr. 96**, 300656/24365000 Anteile  
an der Liegenschaft **EZ 1089, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der  
Grundstücksnummer 2269, mit der Adresse  
1160 Wien, Payergasse 5

Grundbuchauszug vom 24.09.2024

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring	EINLAGEZAHL 1089		
BEZIRKSGERICHT Hernals			
*****			
Letzte TZ 3650/2024			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2269	GST-Fläche	687	
	Bauf. (10)	464	
	Bauf. (20)	223	Payergasse 5
Legende:			
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			

### 2.2.1. Gutsbestand:

96 ANTEIL: 300656/24365000
Branko Mitrovic
GEB: 1989-02-03 ADR: Gußriegelstraße 17/6/7, Wien 1100
a 4505/2019 Kaufvertrag 2019-08-14 Eigentumsrecht
b 3462/2022 Teilungsklage
(27 CG 44/22x - LG für ZRS Wien)

### 2.1.5 A2 - Blatt:

***** A2 *****
1 a gelöscht

### 2.2.2. Eigentumsverhältnisse:

### 2.1.6 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

## 2.3. Grundstücksausmaße:

### Grundbuch 01405 Ottakring, **EZ 1089**, BG Hernals

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2269	GST-Fläche	687	
	Bauf. (10)	464	
	Bauf. (20)	223	Payergasse 5
Legende:			
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			

## 2.4. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

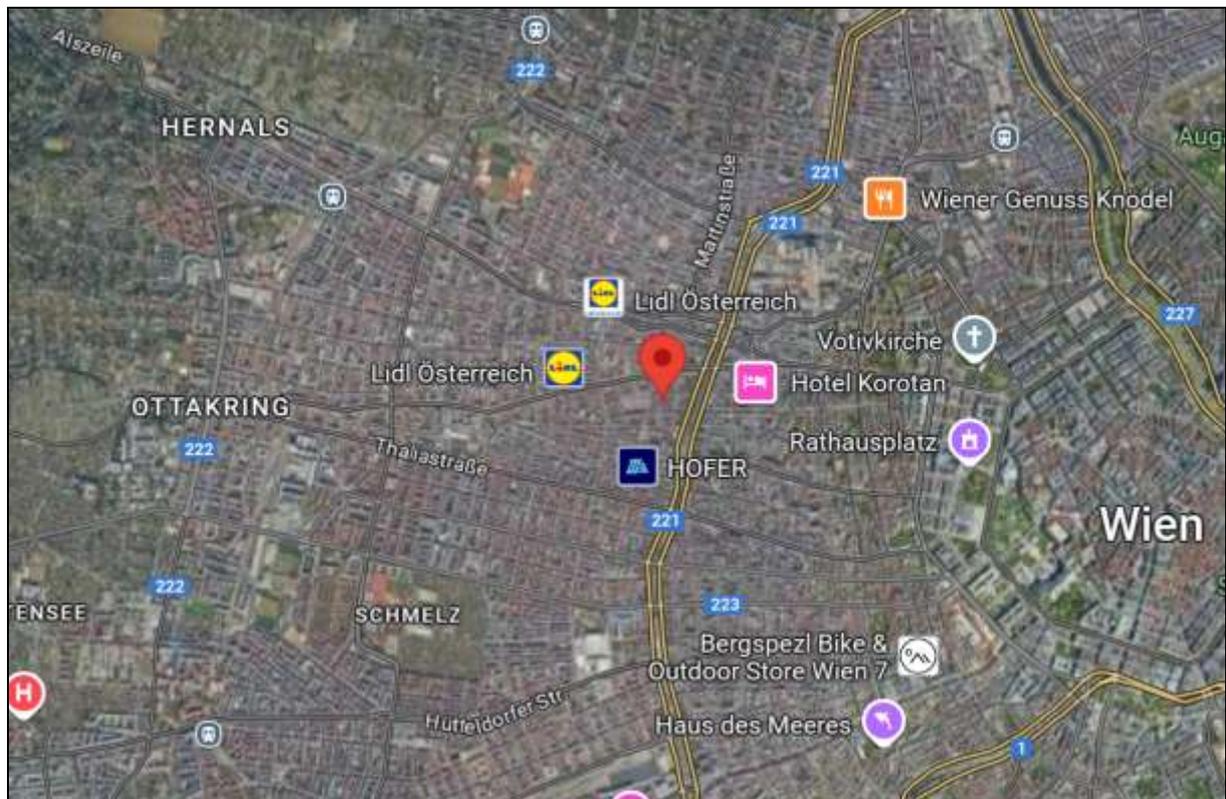


Abbildung 3:

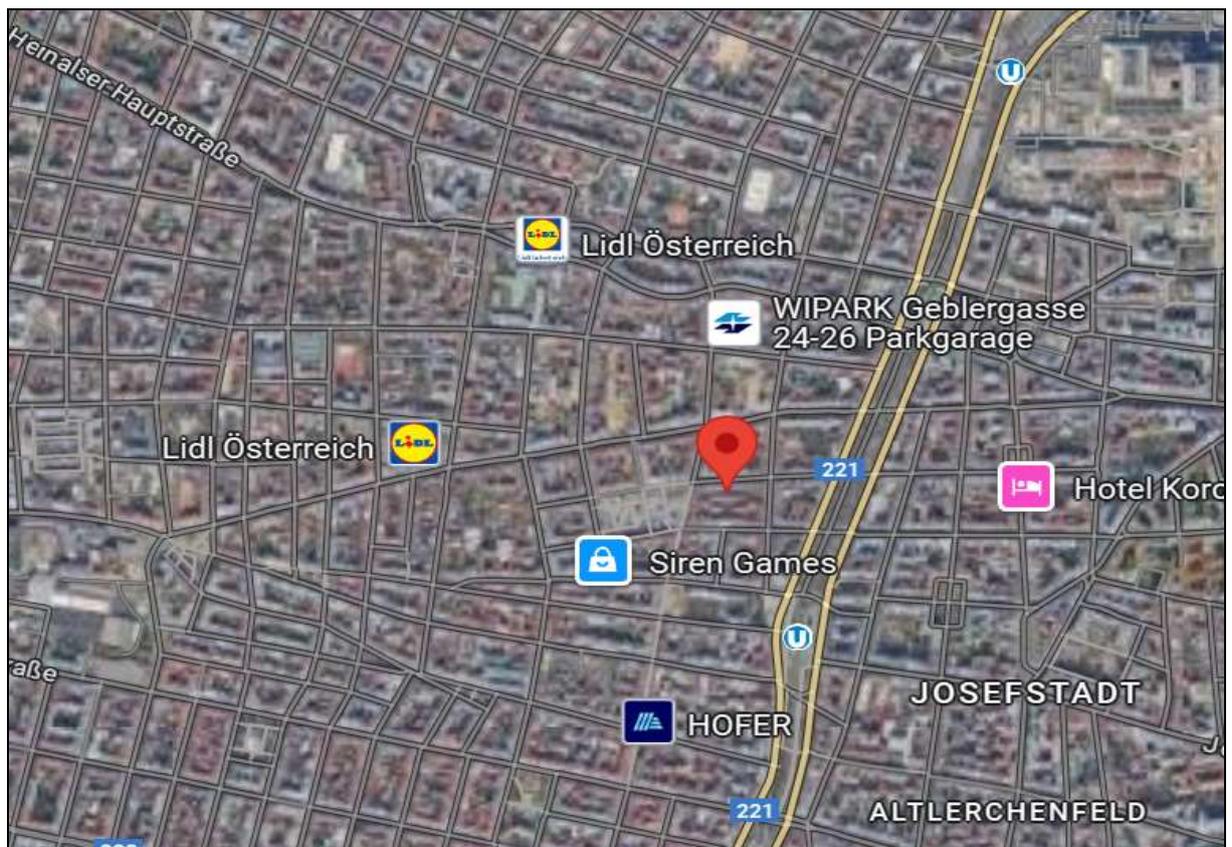


Abbildung 4:

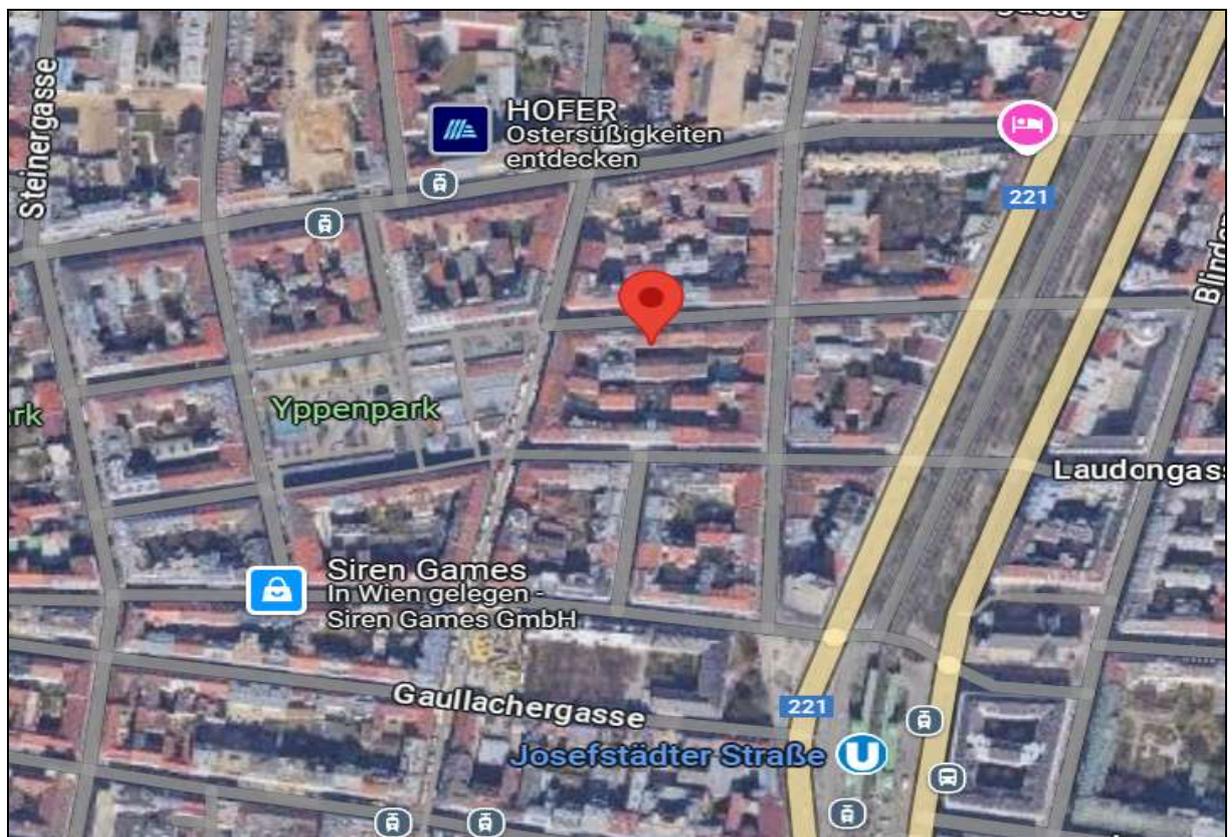


Abbildung 5:



Abbildung 6 – GST – Nr. 2269:





2.6. Objektbeschreibung:

Wohnhaus

Straßentrakt



Hoftrakt



## ECKDATEN – Wohngebäude

<b><u>Gliederung:</u></b>	Straßentrakt und Hoftrakt
<b><u>Bezeichnung:</u></b>	Wohngebäude
<b><u>Bauartklasse:</u></b>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<b><u>Dachung:</u></b>	Harte Dachung
<b><u>Fenster:</u></b>	Kunststofffenster

**BLNr. 95**, 537500/24365000 Anteile (**verbunden mit Wohnungseigentum an W 5**)  
an der Liegenschaft **EZ 1089, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der  
Grundstücksnummer 2269, mit der Adresse  
1160 Wien, Payergasse 5

**Heizung:** Die Beheizung der bewertungsgegenständlichen Wohnung erfolgt laut  
Auskunft von Frau Hegedis Mirjana, Ehefrau von Herrn Hegedis  
Nandor (Mieter), mittels einer Gas-Zentralheizung.  
Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch  
den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde.

**Fenster:** Kunststofffenster

## Beschreibung der Räumlichkeiten

**Vorraum:** Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Gastherme



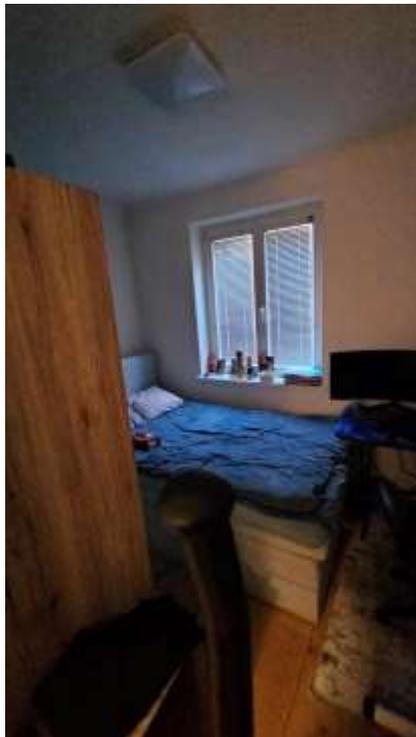
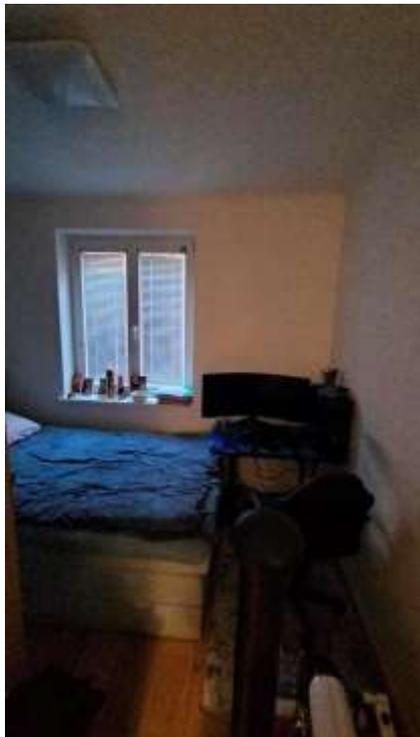
**Badezimmer:**

Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen,  
Handwaschbecken, Hänge – WC, Dusche



**Zimmer:**

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



**Zimmer:**

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Küche



**Anmerkung elektrische Anlage:**

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

**BLNr. 96**, 300656/24365000 Anteile  
an der Liegenschaft **EZ 1089, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der  
Grundstücksnummer 2269, mit der Adresse  
1160 Wien, Payergasse 5

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der **BLNr. 96, 300656/24365000** Anteile, um ideelle Miteigentumsanteile handelt. Laut Auskunft der Immobilienverwaltung Mag. Alexander Paleczek wurde nur bei dem Straßentrakt Wohnungseigentum begründet und die bewertungsgegenständlichen Anteile befinden sich im Hoftrakt. Eine genaue Zuordnung der Anteile in der Natur ist nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass nur die allgemeinen Teile des Hoftraktes durch den Sachverständigen besichtigt werden konnten.

Allgemeine Teile des Hoftraktes:



## 2.7. Objektgröße:

**BLNr. 95**, 537500/24365000 Anteile (**verbunden mit Wohnungseigentum an W 5**)  
an der Liegenschaft **EZ 1089, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der  
Grundstücksnummer 2269, mit der Adresse  
1160 Wien, Payergasse 5

Laut Wohnungseigentumsvertrag vom Jahr 1954 beträgt die **Wohnnutzfläche** der  
bewertungsgegenständlichen Wohnung W 5 **31,56 m<sup>2</sup>**.

Auszug Wohnungseigentumsvertrag vom Jahr 1954

Stock für Nr.	Raumbeneichnung	m <sup>2</sup>	Mietwert
I 3	Wohnung T 3 2 Zi, Vz, Kü, Du	54.05	700.-
I 4	Wohnung T 4 Zimmer, KH, Vz, Du	47.50	430.-
I 5	Wohnung T 5 ditto	31.56	430.-
I 6	Wohnung T 6 2 Zi, Vz., KH, Du	54.62	710.-

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche augenscheinlich durch den  
Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht  
durchgeführt.

**BLNr. 96**, 300656/24365000 Anteile  
an der Liegenschaft **EZ 1089, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der  
Grundstücksnummer 2269, mit der Adresse  
1160 Wien, Payergasse 5

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der **BLNr. 96, 300656/24365000**  
Anteile, um **ideelle Miteigentumsanteile** handelt. Laut Auskunft der  
Immobilienverwaltung **Mag. Alexander Paleczek** wurde nur bei dem  
**Straßenrakt Wohnungseigentum** begründet und die  
**bewertungsgegenständlichen Anteile** befinden sich im **Hofrakt**. Eine genaue  
**Zuordnung der Anteile in der Natur** ist nicht möglich.

## 2.8. Gesamtzustand:

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

**BLNr. 95**, 537500/24365000 Anteile (**verbunden mit Wohnungseigentum an W 5**)  
an der Liegenschaft **EZ 1089, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der  
Grundstücksnummer 2269, mit der Adresse  
1160 Wien, Payergasse 5

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 5 als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

## 2.9. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

## 2.10. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an alle üblichen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen. (Wasser, Kanal, Strom). Der Gehsteig ist hergestellt.

## 2.11. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummer in diesem nicht verzeichnet ist.

Etwilige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

## 3. G u t a c h t e n:

Ermittlung der Verkehrswerte der:

**BLNr. 95**, 537500/24365000 Anteile (**verbunden mit Wohnungseigentum an W 5**)  
an der Liegenschaft **EZ 1089, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der  
Grundstücksnummer 2269, mit der Adresse  
1160 Wien, Payergasse 5

**BLNr. 96**, 300656/24365000 Anteile  
an der Liegenschaft **EZ 1089, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der  
Grundstücksnummer 2269, mit der Adresse  
1160 Wien, Payergasse 5

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem.

§ 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

### **3.1.1. Sachwert:**

Ziel des Sachwertverfahrens ist es, den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

### 3.1.2. Ertragswert:

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

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

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

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

**BLNr. 95**, 537500/24365000 Anteile (**verbunden mit Wohnungseigentum an W 5**)  
 an der Liegenschaft **EZ 1089, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der  
 Grundstücksnummer 2269, mit der Adresse  
 1160 Wien, Payergasse 5

<b><u>Bodenwert</u></b>			
Nutzfläche ca.	31,56 m <sup>2</sup>		
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup>	€ 1 650,00		
		€	52 074,00
anteiliger Bodenwert		€	<b>52 074,00</b>
<b><u>Bauzeitwert</u></b>			
Baukosten		€	2 600,00
Wohnnutzfläche ca	31,56 m <sup>2</sup>	€	82 056,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer	120 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	60 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Instandsetzungsarbeiten)			
Wertminderung in %	50%	€	41 028,00
		€	41 028,00
<b>Bauzeitwert</b>		€	<b>41 028,00</b>
<b><u>Sachwert</u></b>			
gebundener Bodenwert		€	52 074,00
Bauzeitwert		€	41 028,00
		€	93 102,00
<b>SACHWERT</b>		€	<b>93 102,00</b>

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung W 5 vermietet ist. Laut Mietvertrag vom 08.03.2022 beginnt das Mietverhältnis am 08.03.2022 und wurde auf die Dauer von 4 Jahren abgeschlossen. Laut Mietvertrag und gemäß Aussage von Frau Hegedis Mirjana, Ehefrau von Herrn Hegedis Nandor (Mieter), beträgt die aktuelle Miete gesamt € 600,-. Gemäß Mietvertrag beträgt der frei vereinbarte Mietzins € 494,71. Des Weiteren ist an zu führen, dass gemäß Mietvertrag eine Kautions in der Höhe von € 1.800,- hinterlegt wurde. Aus gutachterlicher Sicht ist der Hauptmietzins nachhaltig nicht erzielbar. Bei der Bewertung wird eine Nettomiete von € 7 pro m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

<b>2.1. Ermittlung des jährlichen Reinertrages</b>				
	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Miete p.m. /m<sup>2</sup></b>	<b>Monatsmiete</b>	<b>Jahresrohertrag</b>
			€ 220,92	
<b>Jahresrohertrag</b>				€ 2.651,04
				<b>€ 2.651,04</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in %</b>				
pauschal (vom Jahresrohertrag)		20,00 %	€ 530,21	
Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag)		5,00 %	€ 132,55	
Instandhaltung		0,2% des Neubauwertes		€ 164,11
		<b>Summe</b>		€ 826,87
		<b>Bewirtschaftungskosten</b>		<b>€ 826,87</b>
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>€ 1.824,17</b>

<b>2.2. Ertragswert</b>	
Kapitalisierungszinssatz	2 %
Restnutzungsdauer	
ca.	60 Jahre
Kapitalisierung	Restnutzungsdauer
Vervielfältiger V	34,7609
<b>Ertragswert</b>	<b>€ 63.409,79</b>

Bei der Verkehrswertermittlung wird der Ertragswert im Verhältnis zum Sachwert 1 zu 2 gewichtet:

(93.102 x 2) + 63.409,79/3 € 83.204,60

Abzüglich hinterlegter Kautions € 1.800,00

**Verkehrswert € 81.404,60**

**Verkehrswert gerundet € 81.000,--**

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

**BLNr. 96**, 300656/24365000 Anteile  
an der Liegenschaft **EZ 1089, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der  
Grundstücksnummer 2269, mit der Adresse  
1160 Wien, Payergasse 5

**Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der BLNr. 96, 300656/24365000 Anteile, um ideelle Miteigentumsanteile handelt. Laut Auskunft der Immobilienverwaltung Mag. Alexander Paleczek wurde nur bei dem Straßentrakt Wohnungseigentum begründet und die bewertungsgegenständlichen Anteile befinden sich im Hoftrakt. Eine genaue Zuordnung der Anteile in der Natur ist nicht möglich.**

**Laut übermittelter Zinsliste vom April 2025 der Immobilienverwaltung Mag. Alexander Paleczek beträgt der Jahresrohertrag ca. € 7.143,72**

**Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren:**

Gemäß Zinsliste vom April 2025 beträgt der Jahresrohertrag:

Hauptmietzins laut vorgelegter Zinsliste: € 7.143,72

**Leerstehungen:**

Bei den derzeitigen Leerstehungen werden die ortsüblichen Mietzinse nach Brauchbarmachung bzw. Sanierung angesetzt. Dies vorangestellt werden der Ertragswertermittlung die nachstehenden tw. fiktiven Mieterträge zugrunde gelegt:

Wohnung (EDV Bez. 013)	ca.	49,00 m <sup>2</sup>	x 6	€ 294,00
Wohnung (EDV Bez. 015)	ca.	80,00 m <sup>2</sup>	x 6	€ 480,00
Wohnung (EDV Bez. 020)	ca.	50,00 m <sup>2</sup>	x 6	€ 300,00
Wohnung (EDV Bez. 021)	ca.	79,00 m <sup>2</sup>	x 6	€ 474,00
Wohnung (EDV Bez. 027)	ca.	30,00 m <sup>2</sup>	x 6	<u>€ 180,00</u>
				€ 1.728,00

**Jahresrohertrag:**

€ 7.143,72  
€ 20.736,00 (€ 1.728 x 12)  
€ 27.879,72

<b><u>Bauzeitwert</u></b>			
Baukosten		€	2 600,00
Wohnnutzfläche ca	589 m <sup>2</sup>	€	1 531 400,00
(Gemäß Zinsliste vom April 2025)			
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	100 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	60 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Instandsetzungsarbeiten)			
Wertminderung in %	60%	€	918 840,00
		€	612 560,00
<b>Bauzeitwert</b>		<b>€</b>	<b>612 560,00</b>

<b>2.1. Ermittlung des jährlichen Reinertrages</b>				
	Fläche in m <sup>2</sup>	Miete p.m. /m <sup>2</sup>	Monatsmiete	Jahresrohertrag
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>€ 27.879,72</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in %</b>				
pauschal (vom Jahresrohertrag)		20,00 %	€ 5.575,94	
Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag)		5,00 %	€ 1.393,99	
Instandhaltung		0,1% des Neubauwertes		€ 1.531,40
	<b>Summe</b>	<b>Bewirtschaftungskosten</b>		<b>€ 8.501,33</b>
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>€ 19.378,39</b>

<b>2.2. Ertragswert</b>			
Kapitalisierungszinssatz		2 %	
Restnutzungsdauer			
ca.		60 Jahre	
Kapitalisierung		Restnutzungsdauer	
Vervielfältiger V		34,7609	
<b>Ertragswert</b>			<b>€ 673.610,28</b>

<b>BEWERTUNGSGEGENSTÄNDLICHE ANTEILE</b>	
<b>Branko Mitrovic; 300656/24365000 ANTEILE,</b>	<b>€ 8.312,13</b>
<b>VERKEHRSWERT 300656/24365000</b>	<b>€ 8.300,--</b>

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der gerundete Verkehrswert **BLNr. 95**, 537500/24365000 Anteile (**verbunden mit Wohnungseigentum an W 5**) an der Liegenschaft **EZ 1089, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der Grundstücksnummer 2269, mit der Adresse 1160 Wien, Payergasse 5, zum Bewertungsstichtag 17.01.2025 beträgt gerundet:

**EUR 81.000,-**  
**(Euro Einundachtzigtausend )**

Der gerundete Verkehrswert **BLNr. 96**, 300656/24365000 Anteile an der Liegenschaft **EZ 1089, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der Grundstücksnummer 2269, mit der Adresse 1160 Wien, Payergasse 5, zum Bewertungsstichtag 17.01.2025 beträgt gerundet:

**EUR 8.300,-**  
**(Euro Achttausenddreihundert )**

Wien, am 07.04.2025



Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.