

## Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

35 E 11/24m

Bezirksgericht Döbling  
Obersteingasse 20-22  
1190 Wien

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 13.06.2024, 35 E 11/24m, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Eigentümergeinschaft EZ 1218, KG Oberdöbling  
Rodlergasse 6  
1190 Wien

vertreten durch: Dr. Johannes Müller  
Ditscheinergasse 2/4  
1030 Wien  
(Zeichen: Rodlerg. 6 - Donarium)

Verpflichtete Partei: Donarium Immoinvest GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

Wegen: € 1.881,61 samt Anhang ( Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

### **B E W E R T U N G S G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert von:

**BLNr. 95**, 32/1780 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 1,  
an der Liegenschaft **EZ 1218, Grundbuch 01508 Oberdöbling**, BG Döbling, mit der  
Grundstücksnummer 772/1, mit der Adresse 1190 Wien, Rodlergasse  
6/Seileräckergasse 31, zu erstatten.



## **1. Allgemeines:**

### **1.1. Auftraggeber:**

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 13.06.2024 des Bezirksgerichtes Döbling erstellt.

### **1.2. Auftrag:**

Ermittlung des Verkehrswertes von:

**BLNr. 95**, 32/1780 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 1, an der Liegenschaft **EZ 1218, Grundbuch 01508 Oberdöbling**, BG Döbling, mit der Grundstücksnummer 772/1, mit der Adresse 1190 Wien, Rodlergasse 6/Seileräckergasse 31

### **1.3. Schätzungsstichtag:**

Ist der 02.09.2024 (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 der

**BLNr. 95**, 32/1780 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 1

am 02.09.2023 von 07:00 Uhr bis 07:20 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Frau Ingka Ilachelasvici, Mieterin der bewertungsgegenständlichen Wohnung 1
2. Lebensgefährtin der Mieterin
3. Gerichtsvollzieherin
4. Frau Artner, Mitarbeiterin der Hofer Immobilientreuhand GmbH.
5. Herr Dr. Schludermann für Herrn Dr. Müller
6. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
7. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

#### 1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

#### 1.5.3. Grundbuchauszug vom 22.04.2024

- 1.5.4. Datenbankabfrage des Verdachtflächenkatasters
- 1.5.5. Wohnungseigentumsvertrag vom Jahr 2011
- 1.5.6. Nutzwertgutachten vom 26.08.2010
- 1.5.7. Nutzflächenberechnung vom 26.08.2010
- 1.5.8. Einreichplan
- 1.5.9. Aktuelle monatliche Vorschreibung Wohnung 1
- 1.5.10. Energieausweis vom 17.10.2021
- 1.5.11. Vorausschau 2024

### **Bestandsverhältniss**

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung 1 vermietet ist. Laut vorgelegtem Mietvertrag vom 22.07.2024 beginnt das Mietverhältnis am 01.08.2024 und wurde auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen (Mietende am 31.07.2027). Gemäß Mietvertrag wurde eine Kautions in der Höhe von € 2.130,- hinterlegt.

Laut Auskunft von Frau Ingka Ilachelasvici, Mieterin, und Ihres Lebensgefährten beträgt die aktuelle monatliche Miete gesamt € 710,-.

### **Energieausweis:**

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

### **Mitteilungen der Hofer Immobilienreuhand GmbH.**

Laut schriftlicher Mitteilung der Hofer Immobilienreuhand GmbH. beträgt die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend der bewertungsgegenständlichen Wohnung 1 gesamt € 183,16

Hizuweisen ist, dass in der aktuellen monatlichen Vorschreibung ein Darlehen inkludiert ist. Laut schriftlicher Mitteilung der Hofer Immobilienreuhand GmbH beträgt der aktuelle Stand des Darlehens (per Juli 2024) betreffend der bewertungsgegenständlichen Wohnung 1 € 1.793,01 (Angaben vorbehaltlich Abrechnung Bank)

Der Stand der Rücklage beträgt per 03.09.2024 ca. € 48.000,-

Aktuelle monatliche Vorschreibung Wohnung 1 - Hofer Immobilienreuhand GmbH.

EG Rodlergasse 6  
1190 Wien  
vertreten durch  
Hofer Immobilienreuhand GmbH, Hausverwaltung

hofer

Hofer Immobilienreuhand GmbH | Kreuzgasse 40 | 1180 Wien

An die  
Donarium Immoinvest GmbH  
GF Berislav Kurtovic

Tuchlauben 7a  
1010 Wien

Objekt: 1/11917  
Objekt-UID: ATU66326344  
Ihre BN-Nummer: 2101003  
Rechnungsnr.: 00297510924  
Belegdatum: 01.09.2024

**Objekt : 1190 Wien, Rodlergasse 6 Top(s): 1**  
**Eigentümer : Donarium ImmoInvest GmbH GF Berislav Kurtovic**

**Dauerrechnung für Vorschreibung ab 9/2024**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Beiliegend übermitteln wir Ihnen die Vorschreibung ab 9/2024.  
Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG und gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Zahlungsposten	Netto EUR	USt in %	USt EUR	Brutto EUR
Darlehen	14,90	0	0,00	14,90
Betriebskosten	79,10	10	7,91	87,01
Reparaturrücklage	35,06	0	0,00	35,06
Warmwasser mtl. Akonto	11,84	10	1,18	13,02
Heizkosten mtl. Akonto	27,64	20	5,53	33,17
<b>Gesamtsumme</b>	<b>168,54</b>		<b>14,62</b>	<b>183,16</b>

Den zu zahlenden Bruttobetrag (Gesamtsumme Brutto EUR) bitten wir Sie monatlich im Vorhinein bis 5. eines jeden Monats auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

**IBAN: AT242011182643004900, BIC: GIBAATWW**



Zahlen mit QR-Code

**WICHTIG:** Bei Telebanking-Zahlungen geben Sie bitte **100297510000** im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten ein. Sollten Sie einen Dauerauftrag eingerichtet haben, so ersuchen wir Sie um Änderung Ihres Dauerauftrages und Eingabe folgender Nummer: **100297510000** im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten.

Da der Großteil der Zahlungen mittlerweile mittels elektronischer Überweisung erfolgt, erlauben wir uns, im Sinne des Umweltschutzes, keine Zahlscheine beizulegen. Selbstverständlich schicken wir Ihnen auf Wunsch gerne Zahlscheine zu, in diesem Fall bitten wir um Kontaktaufnahme (Tel: +43(1)9469590-30).

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Unter folgendem Link ([www.hofer.cc/datenschutzinfo](http://www.hofer.cc/datenschutzinfo)) können Sie sich über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren. Sollte Ihnen kein Internet zur Verfügung stehen, bitten wir um Kontaktaufnahme, wir senden Ihnen die entsprechende Information gerne zu.

Mit freundlichen Grüßen,  
**Ihre Hausverwaltung**

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



<b>BEZEICHNUNG</b>	Energieausweis für Rodlergasse	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1992
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Rodlergasse 6	Katastralgemeinde	Oberdöbling
PLZ/Ort	1190 Wien-Döbling	KG-Nr.	01508
Grundstücksnr.	772/1	Seehöhe	207 m

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**

	HWB <sub>ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2,eq,SK</sub>	f <sub>GES,SK</sub>
<b>A++</b>				
<b>A+</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>				
<b>C</b>		<b>C</b>	<b>C</b>	<b>C</b>
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**HWB<sub>ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

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

**SK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

**f<sub>GES</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2,eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und der Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAWG). Der Ermittlungszeitraum für die Kennwerte für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Sowjet- 2019-09 – 2019-08, und es wurden übliche Abkürzungen verwendet.

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
Österreichischer  
 Institut für  
 Bauphysik

OIB-Richtlinie 6  
 Ausgabe: April 2019



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.930,9 m <sup>2</sup>
Bezugsfläche (BF)	1.544,7 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	5.586,6 m <sup>3</sup>
Gebäude-Hüllfläche (A)	2.166,2 m <sup>2</sup>
Kompaktheit (A/V)	0,39 1/m
charakteristische Länge (ℓ <sub>c</sub> )	2,58 m
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>
Teil-BF	- m <sup>2</sup>
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>

Heiztage	276 d
Heizgradtage	3256 Kd
Klimaregion	N
Norm-Außentemperatur	-11,8 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,730 W/m <sup>2</sup> K
LEK <sub>p</sub> -Wert	47,73
Bauweise	schwere

EA-Art:	<input type="text"/>
Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,SK</sub> =	69,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>SK</sub> =	69,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>SK</sub> =	141,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GE,SK</sub> =	1,39
Erneuerbarer Anteil	<input type="text"/>	

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standartklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> =	152.051 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> =	78,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H,SK</sub> =	140.739 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	72,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>WW</sub> =	19.734 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> =	254.128 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	131,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ,WW</sub> =	2,49
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ,RH</sub> =	1,35
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ,H</sub> =	1,48
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HStB</sub> =	43.979 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	298.107 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	154,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	351.604 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	182,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB,nicht,SK</sub> =	324.342 kWh/a	PEB <sub>nicht,SK</sub> =	168,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB,erneu,SK</sub> =	27.261 kWh/a	PEB <sub>erneu,SK</sub> =	14,1 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> =	72.739 kg/a	CO <sub>2</sub> eq,SK =	37,7 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GE,SK</sub> =	1,41
Photovoltaik-Export	Q <sub>PV,SK</sub> =	0 kWh/a	PV <sub>EXPORT,SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	<input type="text"/>
Ausstellungsdatum	17.10.2020
Gültigkeitsdatum	16.10.2030
Geschäftszahl	<input type="text"/>

ErstellerIn

Unterschrift

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 den hier angegebenen abweichen.



Hofer Immobilientreuhand GmbH | Kreuzgasse 40 | 1180 Wien

An die  
p. t. Eigentümer der Liegenschaft

Ansprechpartner  
Mag. Katharina Tschistjakow  
T: +43 1 9469590 - 89  
katharina.tschistjakow@hofer.cc

Rodlergasse 6  
1190 Wien

Wien, Dezember 2023

Betrifft: **1190 Wien, Rodlergasse 6  
Vorausschau 2024**

Sehr geehrte Eigentümer!

#### I. BETRIEBSKOSTEN

Im Jahre 2024 wird nach wie vor mit Mehrkosten bei Gebühren und öffentlichen Abgaben, Versicherungsprämien, Stromkosten etc. gerechnet werden müssen. Der nachstehend angeführten Kalkulation wurden geschätzte Mehrkosten gegenüber dem Aufwand des laufenden Jahres in der Höhe von 8 % zugrunde gelegt.

Die vorläufige Betriebskostenabrechnung 2023 für Ihre Liegenschaft weist einen positiven Saldo auf; die monatliche Pauschale wird daher ab 1.1.2024 unverändert vorgeschrieben.

voraussichtlicher Gesamtaufwand 2023		€	49.300,00
voraussichtliche Erhöhung von	8 %	€	3.944,00
Gesamterfordernis 2024		€	53.244,00
Gesamterfordernis 2024 monatlich		€	4.437,00

Pauschalbetrag 2023 monatlich		€	4.400,00
Erhöhung erforderlich	NEIN	€	0,00
Pauschalbetrag ab 1. 1. 2024 monatlich		€	4.400,00

#### II. Heizkosten

Die vorläufige Heizkostenabrechnung 2023 weist aufgrund der Energiepreisentwicklung einen negativen Saldo auf, welcher jedoch durch den Saldo aus 2022 aufgehoben wird.

Aufgrund des mittlerweile gesunkenen Gaspreises kann die monatliche Pauschale **ab 1.1.2024** von € 2.500,00 auf € 2.000,00 reduziert werden!

III. REPARATURRÜCKLAGE

Reparaturen bzw. Investitionen werden - mit Ausnahme von Fällen von Gefahr im Verzug - im Regelfall im Einvernehmen mit der Eigentümergemeinschaft festgesetzt und durchgeführt. Der Saldo der vorläufigen Reparaturfondsabrechnung beträgt per November 2023 voraussichtlich rund € 45.000,--. Die monatliche Pauschale beträgt derzeit € 1.655,94. Die Reparaturrücklage wurde per Juli 2022 auf den gesetzlich vorgeschriebenen Betrag von € 0,9/m<sup>2</sup> Nutzfläche des Hauses angehoben. Dieser Wert wird nach § 31 Abs 5 WEG per 1.1.2024 indexiert und mit einem Wert von € 1,06/m<sup>2</sup> vorgeschrieben.

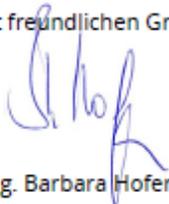
Die Tilgungen für das aufgenommene Darlehen in Höhe von rund EUR 4.950,55 (€ 825,09/Monat) sind jeweils im Jänner und Juli fällig und durch die derzeitigen Einzahlungen gedeckt. Das Darlehen hat einen fixen Zinssatz von 2,205 % p.a. und eine Laufzeit bis Juli 2035. Ein etwaiger Rechtsnachfolger ist über dieses Darlehen durch den vorherigen Eigentümer zu informieren.

Über die mögliche Maßnahmensetzung bezüglich Anbringung einer Kellerdeckendämmung wird nach Vorlage von Kostenvoranschlägen die Eigentümergemeinschaft befragt.

Sofern sich bei den hinkünftigen Vorschreibungen keine Änderungen ergeben, bleiben die Ihnen vorliegenden Dauerrechnungen weiterhin aufrecht. Entrichten Sie Ihre Beiträge mittels Zahlschein, übermitteln wir Ihnen diese für das nächste Halbjahr.

Wir hoffen, Ihnen mit dieser Vorschau betreffend der zukünftigen Vorschreibung sowie der notwendigen Maßnahmen in Ihrem Haus gedient zu haben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Mag. Barbara Hofer

## Mietvertrag

(Mietgegenstand zur Gänze vom Mietrechtsgesetz (MRG) ausgenommen)

Zwischen

Herr/Frau/Familie DONARIUM Immoinvest GmbH

Adresse Tuchlauben 7a, 1010 Wien

als Eigentümer und Vermieter (in der Folge „Vermieter“ genannt)

und

Herr/Frau/Familie *IVGKA ILACHELASVILI*

Adresse *JOHANN-HOTTHORN-PLATZ 15 | 1120 WIEN*

als Mieter (in der Folge „Mieter“ genannt).

### 1. Mietgegenstand

Vermietet wird Wohnung in Rodlergasse 6, 1190 Wien, TOP 1

Die Wohnfläche beträgt 34 Quadratmeter.

Die Wohnfläche besteht aus: 1 Schlafzimmer, 1

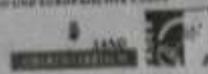
Badezimmer mit WC, 1 Küche, 1

Eingangshalle, 1 Flur.

Das Anwesen verfügt über eine Küche mit Geräten, Bad, Esstisch und Stühlen.

Diese Einrichtungsgegenstände werden vom Vermieter bei Funktionsunfähigkeit nicht ersetzt.

Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen sind im guten Zustand.



Für den Fall, dass der Mieter nach Mietbeginn weitere – bis dahin unbekannte – Mängel an der Brauchbarkeit der Wohnung oder ihrer Einrichtungen, die bereits bei Anmietung vorhanden waren, erkennt, verpflichtet er sich zur unverzüglichen Verständigung des Vermieters, um diesem die Möglichkeit zur Behebung der Mängel zu geben.

## 2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.2024 und wird auf die Dauer von 3 Jahr(en) (befristet) abgeschlossen, sodass es am 31.07.2027 endet, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf. Während der vereinbarten Mietdauer kann das Mietverhältnis unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten von jeder der Vertragsparteien aufgekündigt werden, diese muss schriftlich erfolgen.

Der Mieter verpflichtet sich jedoch im Fall einer geänderten Mietabsicht das Mietverhältnis frühestens nach Ablauf der ersten 12 Monate zu kündigen.

Es besteht die Option, den Mietvertrag nach Ablauf von drei Jahren zu verlängern.

## 3. Mietzins

Der Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

Monatliche Grundmiete:

EUR 710 576,80

Vorauszahlung für Betriebskosten (inkl. Heizung / Hausbetriebskosten/ öffentlichen Abgaben und Verwaltungskosten):

EUR 133,20

Hieraus ergibt sich eine monatliche Mietzahlung in Höhe von:

EUR 710,00

Die Betriebskosten bestehen aus den Gemeindeabgaben (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Abfall), Heizung (Fernwärme) und                     . Es erfolgt eine unverzügliche Abrechnung der Betriebskosten, sobald diese dem Vermieter schriftlich vorliegen. Sollten sich diese Kosten erhöhen, ist der Vermieter dazu berechtigt, eine Anpassung der Vorauszahlungen vorzunehmen. Hierbei sind die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten.

Strom sowie allfällige Fernseh- (GIS, ASAK), Telefon- und Rauchfangkehrer-Gebühren sind vom Mieter selbst zu zahlen.

Mietzins und Nebenkosten sind monatlich im Voraus zu entrichten, spätestens bis zum 5. des Monats. Die Zahlung hat der Mieter auf das Konto des Vermieters zu überweisen. Die Bankverbindung lautet:

IBAN: AT942011184177997600  
BIC: GIBAATWWXXX

## 4. Mietkaution

Der Mieter verpflichtet sich bei Mietbeginn zur Sicherstellung für alle Ansprüche des

Vermieters aus diesem Mietvertrag zur Leistung einer Kautionszahlung in Höhe von

...

...

### 2. Zustand der Mietsache und Mietsacheneinrichtung

...

...

### 3. Handhabung der Mietsache

...

...

...

### 4. Sonstige wichtige Hinweise

...

2.130 Euro. Die Hinterlegung der Kautions kann per Barzahlung oder Überweisung geschehen.

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautions hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter nicht erfüllt (z.B. Mietzins-Rückstand, Verfahrens-, Räumungs-, Reinigungskosten) zu befriedigen.

Der Vermieter wird die Kautions auf einem Sparsbuch / anlegen.  
Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautions unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.  
Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

### 5. Zustand der Mieträume und Schönheitsreparaturen

Mängel, die an der Mietsache zu Beginn des Mietverhältnisses bekannt sind, werden vom Mieter vertragsgemäß anerkannt. Sollte der Vermieter noch Restarbeiten an der Mietsache durchführen müssen, so kann die Übergabe der Mietsache nicht verweigert werden, solange eine wohnliche Nutzung nicht unerheblich beeinträchtigt wird.

Kosten für Schönheitsreparaturen werden während der Mietdauer vom Mieter getragen. Hierzu zählen insbesondere Anstreichen oder Tapezieren der Wände, Decken und Innentüren.

### 6. Instandhaltung der Mietsache

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und gemeinschaftliche Einrichtungen sowie Anlagen pfleglich zu behandeln. Ebenso hat er für eine ausreichende Beheizung und Belüftung zu sorgen.

Schäden sind unverzüglich beim Vermieter anzuzeigen. Für Schäden, die aus einer verspäteten Anzeige resultieren, haftet der Mieter. Dasselbe gilt für Schäden, die durch seine Angehörigen, Besucher, Handwerker oder Untermieter – sowie alle anderen Personen, die sich mit seinem Willen in den Wohnräumen aufhalten - verursacht werden.

Schäden sind unverzüglich zu beseitigen. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgegangen, kann der Vermieter nach schriftlicher Mahnung und angemessener Fristsetzung die Schäden auf Kosten des Mieters beheben lassen.

### 7. Benutzung der Mietsache

Die Nutzung der Wohnung ist nur zu Wohnzwecken gestattet, eine abweichende Nutzung muss vom Vermieter genehmigt werden. Die gänzliche Untervermietung (Weitergabe) ist nicht gestattet.

Ebenso ist die vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich, sollte der Mieter An- und Einbauten, Installationen oder ähnliche Veränderungen an der Mietsache vornehmen wollen.

Die Haltung von Hunden, Katzen und anderer Tiere bedarf der Zustimmung durch den Vermieter.

### **8. Betreten der Wohnräume durch den Vermieter**

Aus wichtigem Grund sowie nach rechtzeitiger Ankündigung ist der Vermieter oder dessen Beauftragter dazu berechtigt, die Wohnräume zu betreten, um deren Zustand zu prüfen, Reparaturen durchzuführen oder um Zählerstände abzumessen.

### **9. Hausordnung**

Der Mieter muss die Hausordnung respektieren.

### **10. Beendigung des Mietverhältnisses**

Die Mietsache ist vom Mieter geräumt und gereinigt an den Vermieter zu übergeben. Sofern bauliche Veränderungen vorgenommen wurden, ist auf Verlangen des Vermieters der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Sollten Schäden an der Mietsache oder den Einrichtungen festgestellt worden sein, so ist der Mieter dazu verpflichtet, den Schaden abzüglich der allgemein üblichen Nutzungsdauer zu ersetzen.

Die Übergabe erfolgt an einem von beiden Seiten vereinbarten Termin, zugleich sind sämtliche Schlüssel zu überreichen. Weiterhin wird ein Übergabeprotokoll erstellt.

Der Mieter sorgt außerdem dafür, dass alle Zähler (Wasser und Strom) abgelesen werden. Die Protokolle der Zwischenablesung sind bei der Wohnungsübergabe an den Vermieter zu überreichen.

### **11. Schlussbestimmungen**

Dieser Vertrag umfasst die gesamte Vereinbarung der Vertragsparteien, es bestehen keine mündlichen Nebenabreden. Änderungen oder Ergänzungen zum Vertrag haben in Schriftform zu erfolgen.

Sollte eine oder sollten mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, nichtig sein oder werden, so verpflichten sich die Parteien an die Stelle der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die der wirtschaftlichen Zielrichtung der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung am nächsten kommt.

## 12. Sonstiges

Der Mieter ist verpflichtet binnen 3 Wochen nach Unterfertigung des Mietvertrages eine **Haushaltsversicherung** abzuschließen und dem Vermieter eine Kopie der Polizza zu übermitteln.

Vergebührung: Der Vermieter wird die Anzeige des Mietvertrages beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern veranlassen und die Vorschreibung in Höhe den Mieter weiterverrechnen.

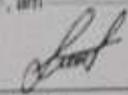
## 13. Anlagen

Übergabeprotokoll

ORT Wien/am 17.07.2024.

  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift Vermieter

ORT WIEN, am 22.7.2024

  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift Mieter

## 2. Befund:

### 2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 22.04.2024

KATASTRALGEMEINDE 01508 Oberdöbling	EINLAGEZAHL 1218		
BEZIRKSGERICHT Döbling			
*****			
*** Eingeschränkter Auszug	***		
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 95	***		
*** C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen	***		
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt	***		
*****			
Letzte TZ 859/2024			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Florbe 1603/2024			
Florbe 1670/2024			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. I, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
772/1	GST-Fläche	435	
	Bauf.(10)	380	
	Bauf.(20)	55	Rodlergasse 6
			Saileräckergasse 31
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			

#### **2.1.1. Gutsbestand:**

**BLNr. 95**, 32/1780 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 1

***** B *****	
95 ANTEIL: 32/1780	
DONARIUM Immoinvest GmbH (FN 522629y)	
ADR: Tuchlauben 7a, Wien 1010	
a 548/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1	
b 1479/2022 IM RANG 1133/2022 Kaufvertrag 2022-03-08 Eigentumsrecht	

#### **2.1.2. Eigentumsverhältnisse:**

**BLNr. 95**, 32/1780 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 1  
DONARIUM Immoinvest GmbH

#### **2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:**

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

## 2.2. Grundstücksausmaße:

### Grundbuch 01508 Oberdöbling, EZ 1218, BG Döbling

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
772/1	GST-Fläche	435	
	Bauf. (10)	380	
	Bauf. (20)	55	Rodlergasse 6 Saileräckergasse 31

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

## 2.3. Lage

Abbildung 1:

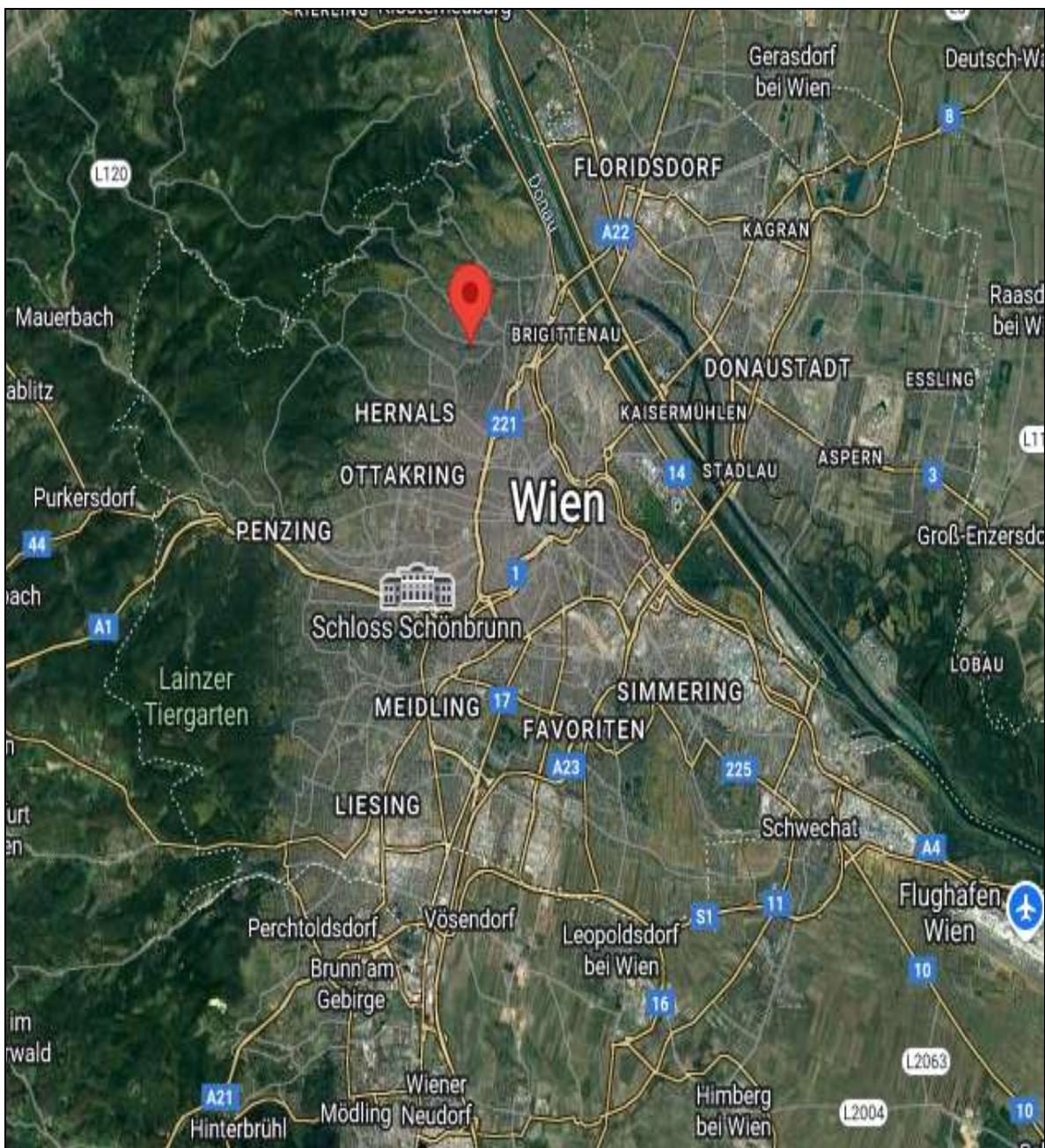


Abbildung 2:

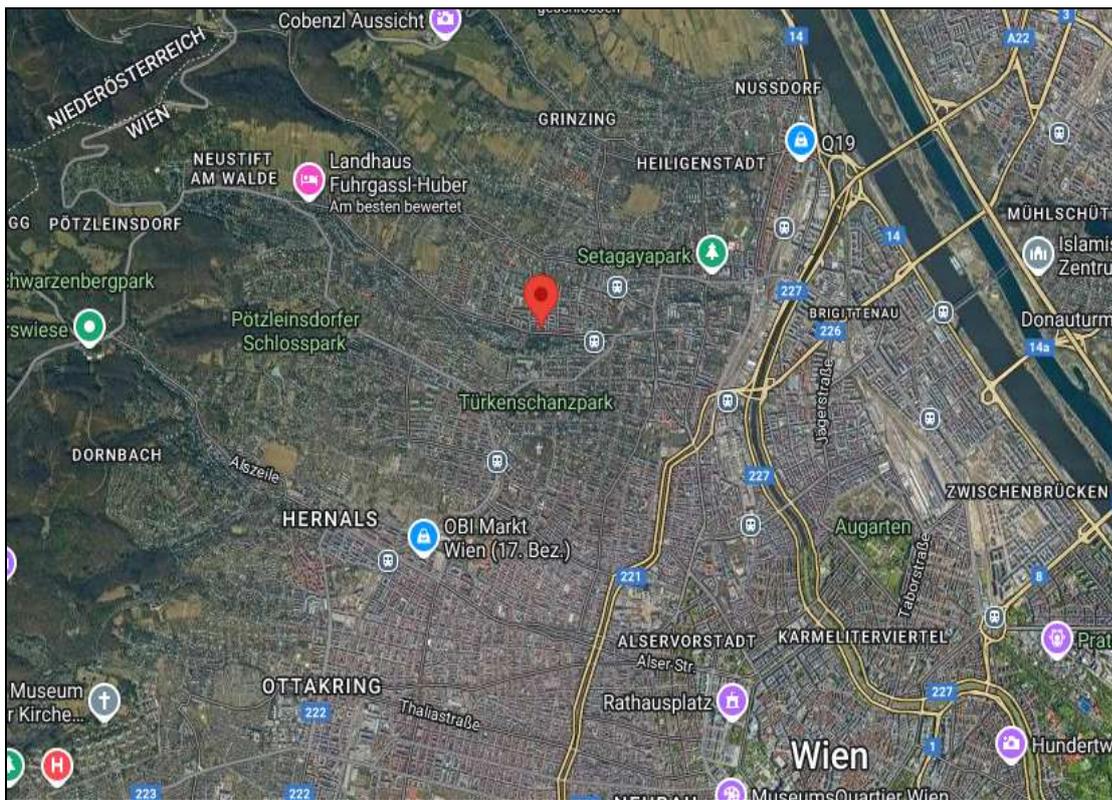


Abbildung 3:

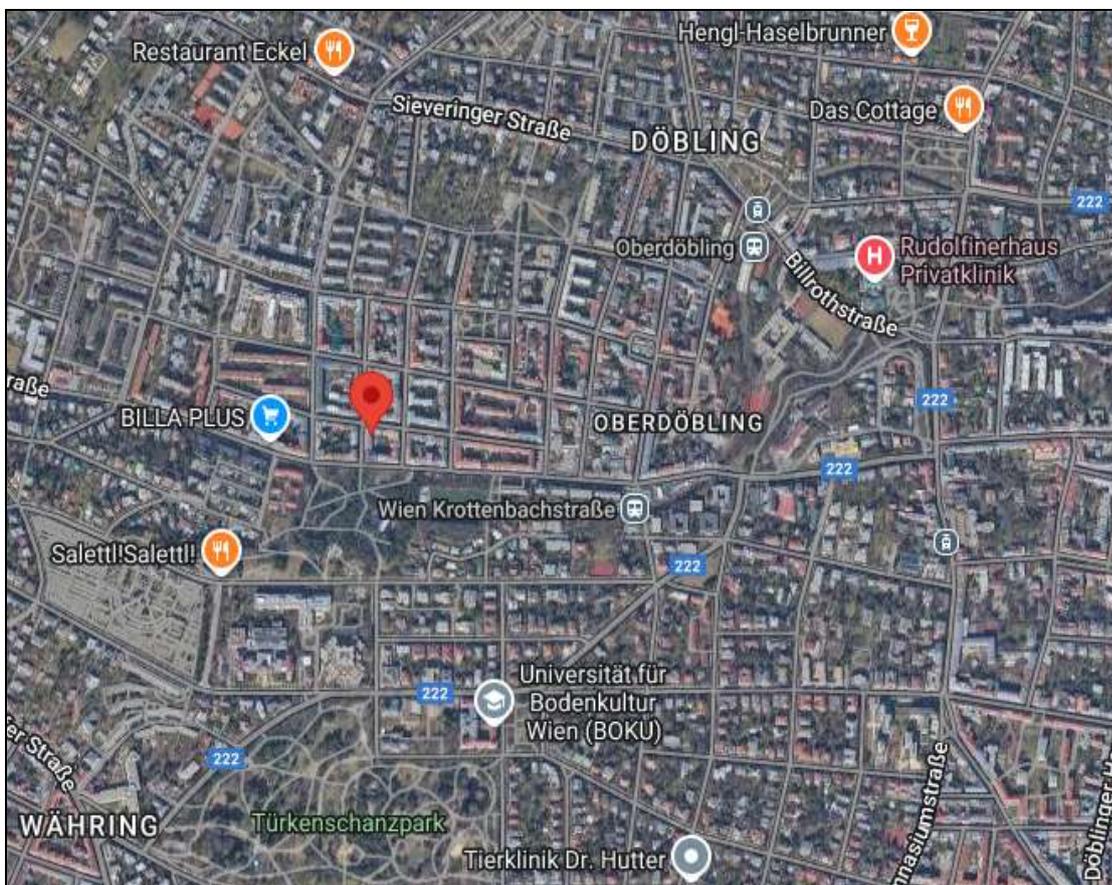


Abbildung 4:

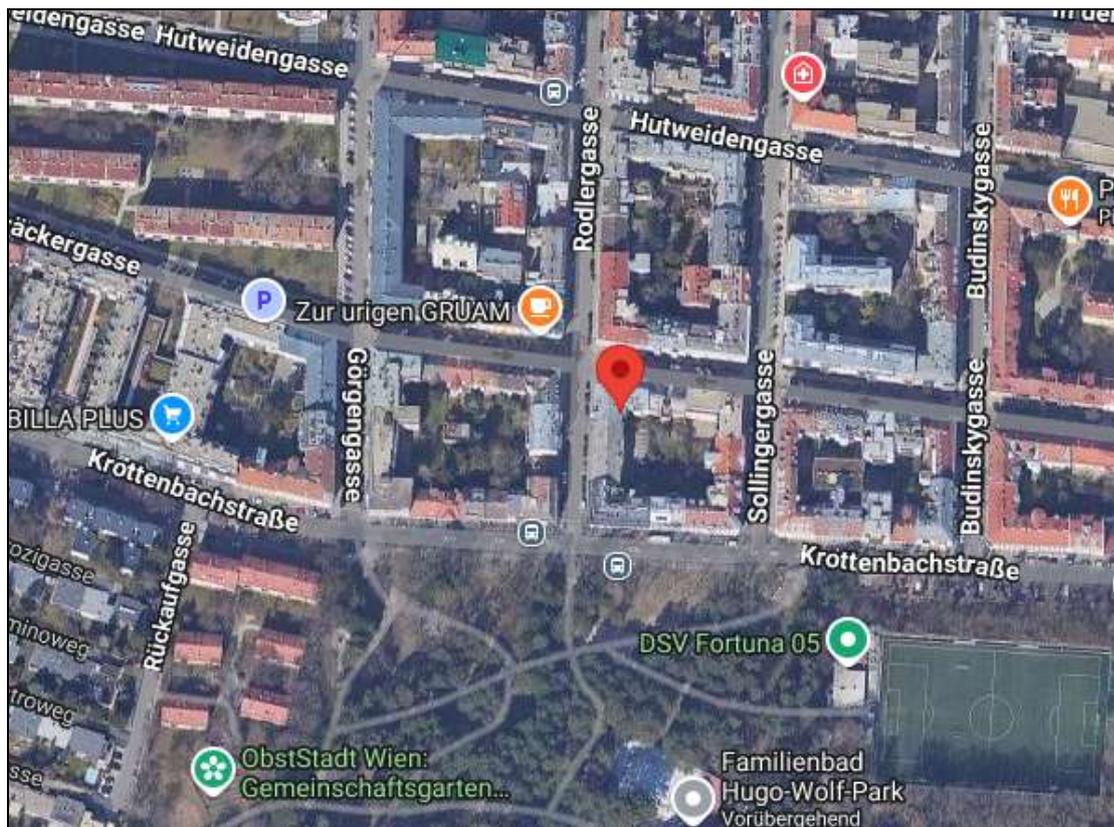


Abbildung 5:

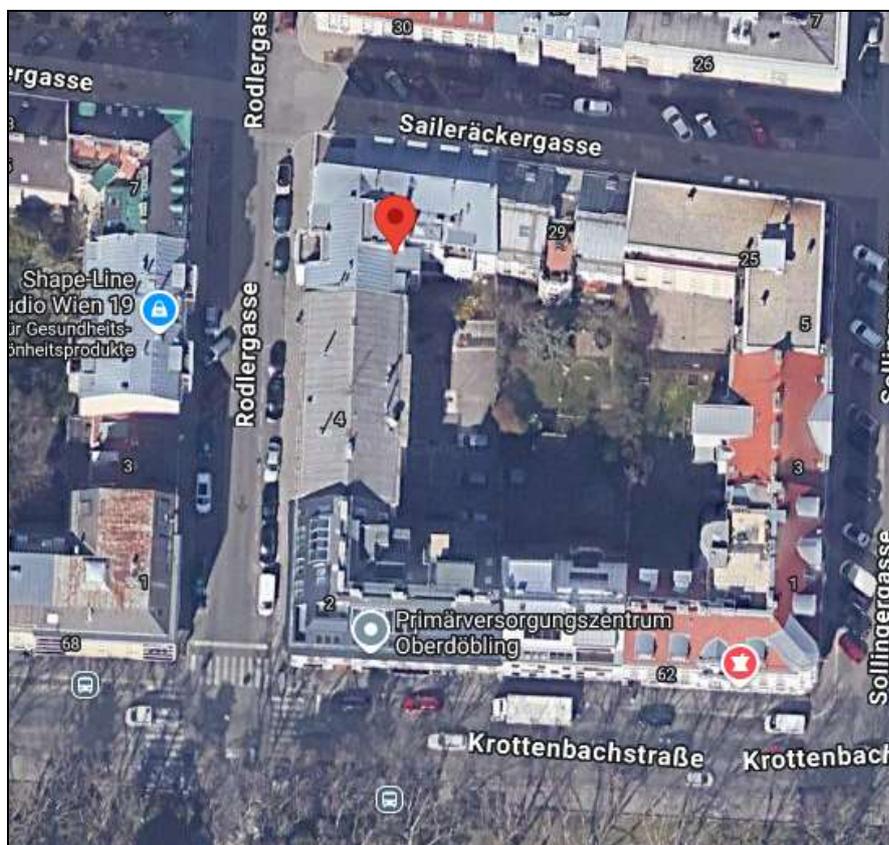
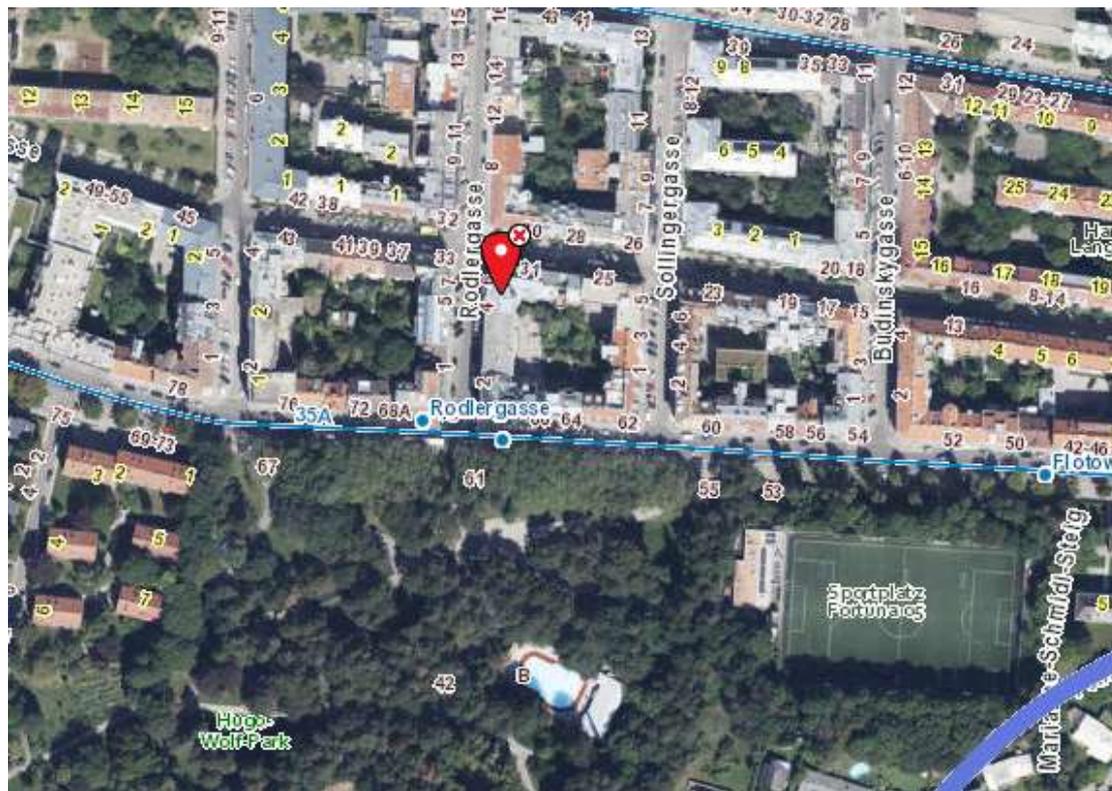


Abbildung 6 – öffentliche Verkehrsanbindung:



- Öffentlicher Verkehr ▼
- U U-Bahn
  - S Schnellbahn
  - L Lokalbahn Wien-Baden
  - Straßenbahn
  - Bus
  - Regionalbus
  - Rufbus

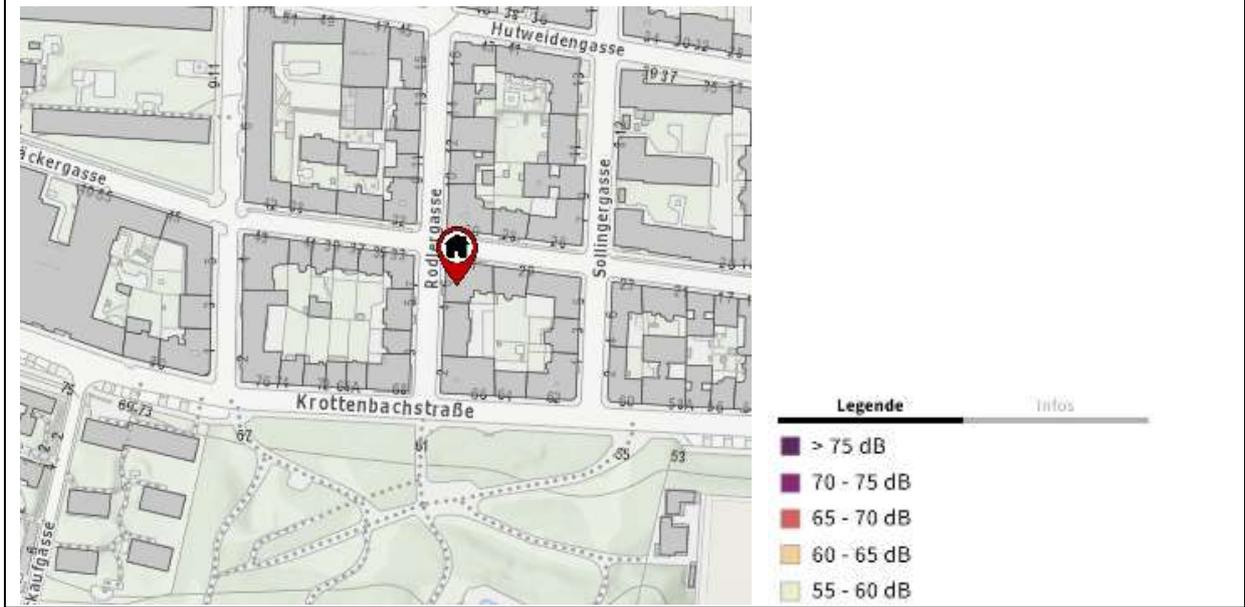
Abbildung 7– Lärmkarten:

### Straßenverkehr

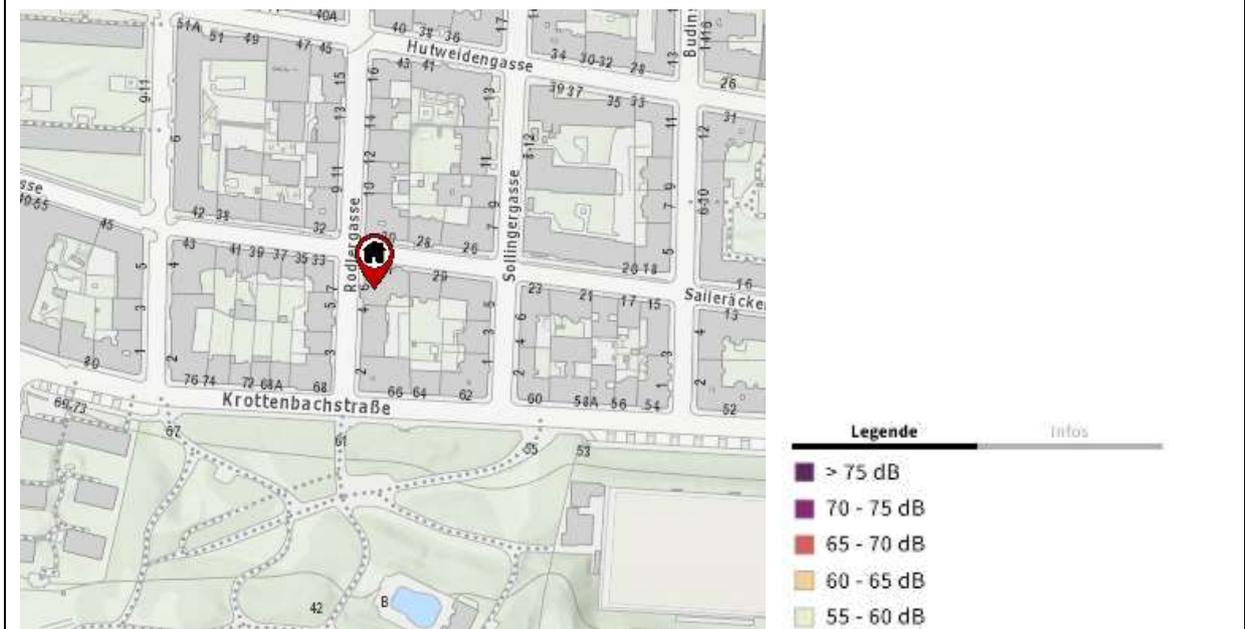


- Legende
- > 75 dB
  - 70 - 75 dB
  - 65 - 70 dB
  - 60 - 65 dB
  - 55 - 60 dB

## Schienerverkehr



## Luftverkehr



Die bewertungsgegenständlichen Anteile mit der Adresse Rodlergasse 6/Seileräckergasse 31 befinden sich im 19. Wiener Gemeindebezirk.

Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden

Karte - Döbling mit Bezirksteilen



## 2.4. Bebaubarkeit:



2.5. Objektbeschreibung:

Wohnhaus

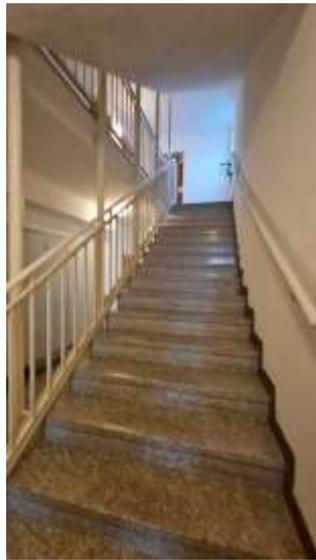




*Wohnhaus – Eingangsbereich*



*Stiegenhaus*



## **ECKDATEN - WOHNHAUS**



<b><u>Bezeichnung:</u></b>	Wohnhaus
<b><u>Bauartklasse:</u></b>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<b><u>Bauart:</u></b>	Ziegelmauerwerk
<b><u>Baujahr:</u></b>	ca. 1992
<b><u>Dachung:</u></b>	Harte Dachung
<b><u>Sonstige Merkmale:</u></b>	Gegensprechanlage
<b><u>Personenaufzug:</u></b>	vorhanden

**BLNr. 95, 32/1780 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 1**

Lage: 1. Obergeschoss

Heizung: Haus – Zentralheizung (laut Auskunft von Frau Ingka Ilachelasvici, Mieterin, und Ihres Lebensgefährten). Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde.

Kellerabteil: Laut Auskunft von Frau Ingka Ilachelasvici, Mieterin, und Ihres Lebensgefährten ist ein Kellerabteil zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung dazugehörig. Diesbezüglich ist an zu führen, dass diesbezüglich nichts im Nutzwertgutachten vom 26.08.2010 vermerkt ist.

**Beschreibung der Räumlichkeiten Wohnung 1**

**Vorraum:** Laminatboden, Wände und Decke gestrichen



**Wohnküche:** Laminatboden und zum Teil verflies, Wände und Decke gestrichen





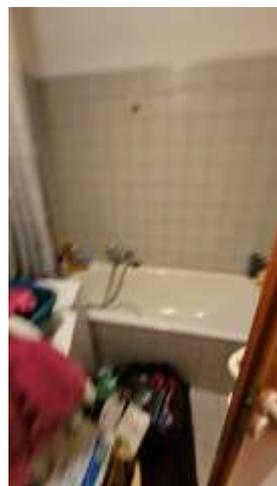
**Flur:**

Laminatboden, Wände und Decke gestrichen



**Badezimmer:**

Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Hänge – WC, Handwaschbecken, Badewanne



### **Kellerabteil:**



### **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.

### **2.6. Objektgröße:**

**BLNr. 95**, 32/1780 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 1

Laut Nutzwertgutachten vom 26.08.2010 beträgt die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung 1 **32,51 m<sup>2</sup>**.

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

### **2.7. Gesamtzustand:**

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

**BLNr. 95**, 32/1780 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 1

Der Gesamtzustand der Wohnung 1 ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.7. Pläne:

Magistrat der Stadt Wien  
**Magistratsabteilung 37**  
 Baupolizei

Hierauf bezieht sich der Bescheid  
**MA 37** 19-Rodlerg. 6/1021/88  
 Wien, 3.1. MAI 1989  
 Für den Abteilungsleiter:  
*Richter*  
 Dipl.-Ing. Richter  
 Obersiedibaurat



## EINREICHPLAN

### NEUBAU EINES GESCHÄFTS- UND WOHNHAUSES

WIEN XIX RODLERGASSE 6  
 ON 6/GST 772/1 IN EZL 144/5  
 GER. BEZIRK DÖBLING  
 KAT. GEM. OBERDÖBLING

**BODENTYPEN**

BETONPFLASTER KLINKER	EINLAGERRÄUME HEIZRAUM SCHLEUSE WASCHRAUM KELLERGÄNGE MASCHINENRAUM UNTERFAHRGRUBE
ÖLD. ANSTRICH	STIEGENLAUF PODESTE WINDFANG
STABASPHALT	KÜCHEN BÄDER WC
KUNSTSTEIN	ZIMMER DIELEN ABSTELLRÄUME DACHTERRASSEN
FLIESEN	
TEPPICH	
BETONPLATTEN	
KAMINE	HÖFBEREICH F 90 UMMANTELT
HAUPTKAMIN	EDELSTAHL Ø 200
NOTKAMIN	EDELSTAHL Ø 175 RAUCHGASSAMMLER
ALLE WOHNUNGEN	ZENTRAL BEHEIZT GASHEIZUNG MECH. ENTLÜFTET
BAD/WC	
TÜRGRÜSSEN	
70/200	WC, BÄDER, KÜCHEN ABSTELLRÄUME
80/200	ZIMMER
90/200	WOHNUNGSEINGANGS- T30-TÜREN/KELLER
GELÄNDER	FORMROHRKONSTRUK. MIT HORIZ. SPROSS UND INNENLIEGEND DRAHTGLASSCHEIBE H = 100/110 CM
FENSTER	HOLZKONSTRUKTION 2-SCHEIBEN ISOL VERGLASUNG VERGLASUNGEN IM PARAPETBEREICH M SICHERHEITSGLAS
FASSADE	3-LAGENPUTZ MIN GESTRICHEN

**PARIE** C

**PLANNR.** 1

**LEGENDE**

A	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #e67e22; border: 1px solid black;"></span>	38 CM HOCHLOCHZ
B	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #e67e22; border: 1px solid black;"></span>	25 CM SCHALLSCH ZIEGEL
C	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #e67e22; border: 1px solid black;"></span>	30 CM HOCHLOCHZ- ZIEGEL
D	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #e67e22; border: 1px solid black;"></span>	10 CM ZWISCHENW STEINE
E	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black;"></span>	20 CM STAHLBETON
F	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black;"></span>	12 CM GEBR. ZIEGEL
G	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black;"></span>	30 CM DICHTBETON
H	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black;"></span>	25 CM STAHLBETON

**BEHÖRDE** **UNIVERSALE-BAU**  
 BAUFÖRDERER AKT/ENGEBELLSCHAFT  
 1011 Wien, Befreiung Nr. 342

**BAUWERBER**  
 PEGRO BAU-PROJEKTENTWICKLUNGS- UND  
 ERRICHTUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.  
 HELFERSTORFERSTRASSE 4/11  
 1010 WIEN

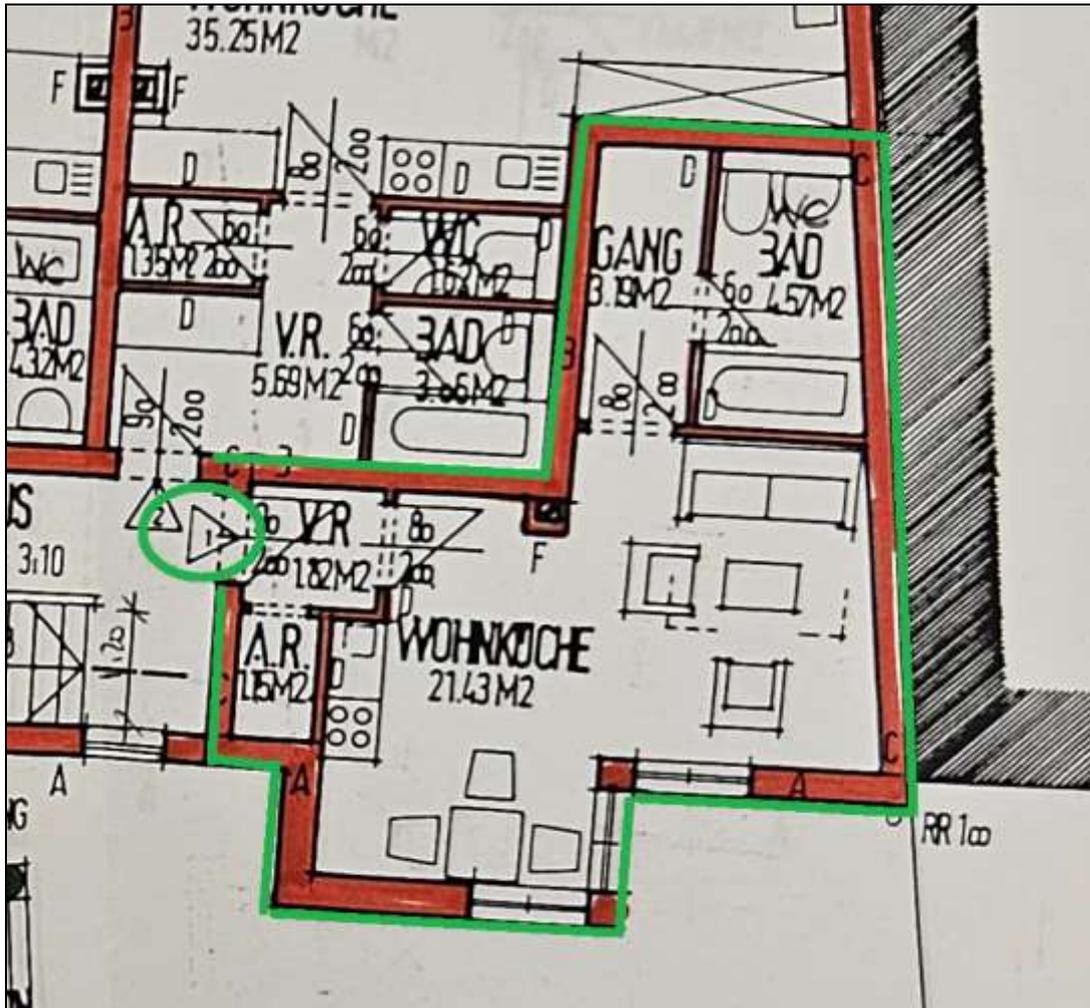
**GRUNDEIGENTÜMER**  
 DR. ANDREAS GROHS  
 GERNOT LANGES-SWAROVSKI  
 EGGE 32 WIEN I FREYUNG NR 6  
 6122 PRITZENS (BOHNTERRASSEN)  
 TEL. 83 87 25 + 28 SERIE

**PLANUNG**  
 ARCHITEKT MAG. ARCH. HEINZ PEDRINI  
 6020 INNSBRUCK, ANTON RAUCH STR. 6  
 TEL. 05222/37331-0

Best. Müllabf. Container-Behälter f 90 Ummantelt  
 GRUNDSTÜCKSGRÖSSE 435 M<sup>2</sup>  
 BEBAUTE FLÄCHE 358 M<sup>2</sup>  
 UMBAUTER RAUM 7120 M<sup>3</sup>

**GRUNDRISSSE : KG. EG. 10G**

**1:100**



Der Istzustand entspricht dem Plan.

## 2.8. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

## 2.9. Anschlüsse:

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

## 2.10. 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.

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 19., Döbling
Gemeinde	Wien 90001
Katastralgemeinde *	Oberdöbling 1508
Grundstücksnummer *	= 772/1

\* = Pflichtfeld

Ergebnis

Information: Das Grundstück 772/1 in Oberdöbling (1508) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Etwasige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

### 3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

**BLNr. 95**, 32/1780 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 1, an der Liegenschaft **EZ 1218, Grundbuch 01508 Oberdöbling**, BG Döbling, mit der Grundstücksnummer 772/1, mit der Adresse 1190 Wien, Rodlergasse 6/Seileräckergasse 31

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**, 32/1780 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 1,  
an der Liegenschaft **EZ 1218, Grundbuch 01508 Oberdöbling**, BG Döbling, mit der  
Grundstücksnummer 772/1, mit der Adresse 1190 Wien, Rodlergasse  
6/Seileräckergasse 31

<b>Bodenwert</b>			
Nutzfläche ca.	32,51 m <sup>2</sup>		
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup>	€ 2 100,00		
		€	68 271,00
anteiliger Bodenwert		€	<b>68 271,00</b>
<b>Bauzeitwert</b>			
Baukosten		€	2 500,00
Wohnnutzfläche ca.	32,51 m <sup>2</sup>	€	81 275,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	100 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes ca.	32 Jahre		
Wertminderung in %	32%	€	26 008,00
<b>Bauzeitwert</b>		€	<b>55 267,00</b>
<b>Sachwert</b>			
gebundener Bodenwert		€	68 271,00
Bauzeitwert		€	55 267,00
		€	123 538,00
<b>Sachwert</b>		€	<b>123 538,00</b>

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

## Bestandsverhältniss

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung 1 vermietet ist. Laut vorgelegtem Mietvertrag vom 22.07.2024 beginnt das Mietverhältnis am 01.08.2024 und wurde auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen (Mietende am 31.07.2027). Gemäß Mietvertrag wurde eine Kautions in der Höhe von € 2.130,- hinterlegt.

Laut Auskunft von Frau Ingka Ilachelasvici, Mieterin, und Ihres Lebensgefährten beträgt die aktuelle monatliche Miete gesamt € 710,-.

2.1. Ermittlung des jährlichen Reinertrages				
	Fläche in m <sup>2</sup>	Miete p.m. /m <sup>2</sup>	Monatsmiete	Jahresrohertrag
			€ 576,80	€ 6.921,60
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>€ 6.921,60</b>
Bewirtschaftungskosten in %				
pauschal (vom Jahresrohertrag)		20,00 %	€ 1.384,32	
Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag)		5,00 %	€ 346,80	
Instandhaltung		0,2% des Neubauwertes		€ 162,55
		<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>		<b>€ 1.893,67</b>
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>€ 5.027,93</b>

2.2. Ertragswert				
Kapitalisierungszinssatz			1,5 %	
Restnutzungsdauer ca.			68 Jahre	
Kapitalisierung Vervielfältiger V			Restnutzungsdauer 42,4442	
<b>Ertragswert</b>				<b>€ 213.406,47</b>

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

(213.406,47 +123.538)/2	€ 168.472,24
Abzüglich hinterlegter Kautions in Höhe von € 2.130,-	- € 2.130,00
<b>Verkehrswert</b>	<b>€ 166.342,24</b>
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>€ 166.300,-</b>

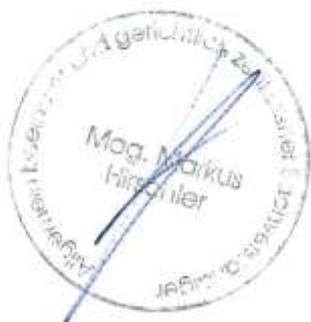
Der gerundete Verkehrswert, **BLNr. 95, 32/1780 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 1**, an der Liegenschaft **EZ 1218, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 772/1, mit der Adresse 1190 Wien, Rodlergasse 6/Seileräckergasse 31, **ohne Berücksichtigung des Restdarlehns**, zum Bewertungsstichtag **02.09.2024** beträgt gerundet:

**EUR 166.300,-**  
**( Euro Einhundertsechszehntausenddreihundert )**

Der gerundete Verkehrswert, **BLNr. 95, 32/1780 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 1**, an der Liegenschaft **EZ 1218, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 772/1, mit der Adresse 1190 Wien, Rodlergasse 6/Seileräckergasse 31, **mit Berücksichtigung des Restdarlehns**, zum Bewertungsstichtag **02.09.2024** beträgt gerundet:

**EUR 164.500,-**  
**( Euro Einhundertvierundsechzigtausendfünfhundert )**

Wien, am 03.10.2024



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.