Mag. Markus Hirschler
Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

35 E 10/26t

Bezirksgericht Döbling
Obersteinergasse 20-22
1190 Wien

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 06.05.2026, 35 E 10/26t, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei:	Raiffeisenbank Region Baden eGen Raiffeisenplatz 1 2500 Baden bei Wien
vertreten durch:	bpv Hügel Rechtsanwälte GmbH Hauptplatz 9-13 2500 Baden bei Wien
Verpflichtete Partei:	C+X Immo & Trade GmbH p.A. Geschäftsführer Benjamin Motaev Waldmüllergasse 12/13 1200 Wien Firmenbuchnummer 499386t
Wegen:	€ 100.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften und Fahrnis und Forderungsexekution)

bestellt und beauftragt, ein

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

über die Verkehrswerte von:

BLNr. 87, 117/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 18**

BLNr. 88, 68/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 17**

BLNr. 90, 204/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 29**

an der Liegenschaft **EZ 722, Grundbuch 01503 Heiligenstadt, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 982/20, mit der Adresse 1190 Wien, Heiligenstädter Straße 54



Adresse: 1110 Wien, Kaiser – Ebersdorfer Straße 218/Top 1; Telefon: +43 676/307 18 25

1. A l l g e m e i n e s:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 06.05.2026 des Bezirksgerichtes Döbling erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

BLNr. 87, 117/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 18**
BLNr. 88, 68/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 17**
BLNr. 90, 204/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 29**

an der Liegenschaft **EZ 722, Grundbuch 01503 Heiligenstadt, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 982/20, mit der Adresse 1190 Wien, Heiligenstädter Straße 54

Hinzuweisen ist, dass in der Natur die Wohnung W 18 (BLNr. 87) und die Wohnung W 17 (BLNr. 88) zusammengelegt wurden, eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden. Hinzuweisen ist, dass betreffend der Zusammenlegung der 2 Wohnungen keine Informationen bzw. etwaigen Vermerke im Bauakt vorhanden sind.

1.3. Schätzungsstichtage:

BLNr. 87, 117/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 18**
BLNr. 88, 68/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 17**

Ist der 26.05.2026 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

BLNr. 90, 204/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 29**

Ist der 17.07.2026 (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. 87, 117/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 18**

BLNr. 88, 68/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 17**

am 26.05.2026 von 13:00 Uhr bis 13:30 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Al-Mohammad Hawas, Bekannter der Mieterin
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachversändigen

BLNr. 90, 204/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 29**

am 17.07.2026 von 08:00 Uhr bis 08:25 Uhr unter Anwesenheit von:

4. Gerichtsvollzieher
5. 2 Zeugen
6. Schlosser
7. Herr Khalsa Hardial Singh, Bürge (siehe Mietvertrag)
8. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
9. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachversändigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 19.05.2026

1.5.4. Einsichtnahme in den Baukt

1.5.5. Erteilte Informationen der Hausverwaltung Gerersdorfer

Energieausweis:

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Mitteilung der Hausverwaltung Gerersdorfer

Der Stand der Rücklage beträgt derzeit rund € 117.000,-

Auszug Energieausweis vom 17.12.2021

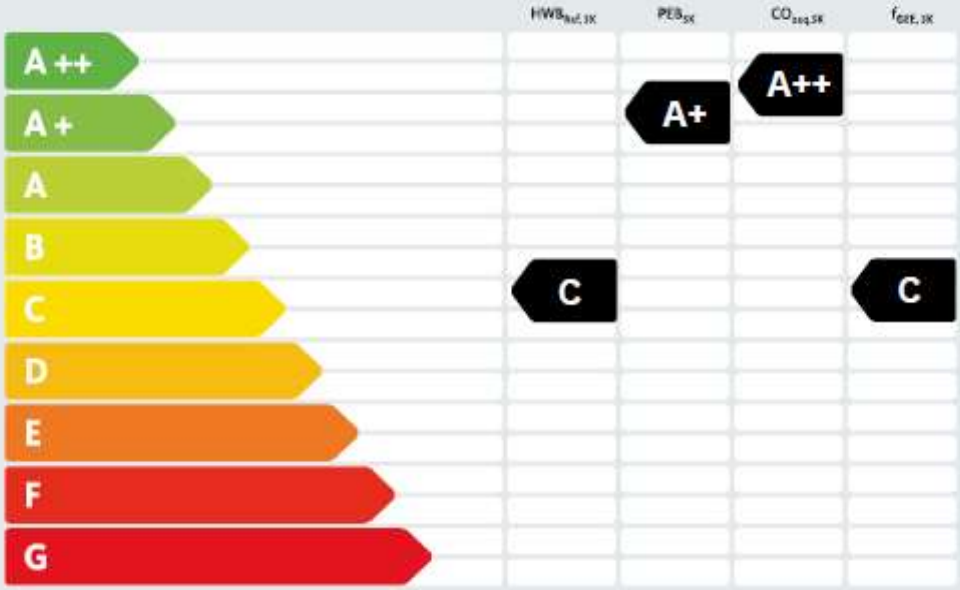
Energieausweis für Wohngebäude

OIB Österreichisches Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Heiligenstädter Straße 54		**Umsetzungsstand**	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnen		Baujahr	1971
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	2016
Straße	Heiligenstädter Straße 54		Katastralgemeinde	Heiligenstadt
PLZ/Ort	1190	Wien-Döbling	KG-Nr.	01503
Grundstücksnr.	982/20		Seehöhe	164 m

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



$HWB_{Ref,SK}$: 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.

RK: 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_{GEE}: 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_{ern}) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2eq: 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 Verfassung 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 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (ABl. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und der Energieausweis-Vorlage-Gesetze (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-06 – 2018-06, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Aktuelle monatliche Vorschreibung Wohnung W 17/W18

Gerersdorfer Immobilien KG
1020 Wien, Böcklinstraße 100
für den/die Eigentümer(gemeinschaft) der Liegenschaft

T: +43 1 40 99 202
E:office@gerersdorfer.com
DVR 2109288

Firma
C+X Immo&Trade GmbH
Waldmüllergasse 12
1200 Wien

EG Heiligenstädter Str. 54
1190 Wien
Liegenschaft **1904** UID: ATU59002803
Heiligenstädter Straße 54
1190 Wien
Nutzung **017+18** UID: ATU 73665116
C+X Immo&Trade GmbH (FN 499386t)
Wohnung WE
(Wohnzweck)

Rechnung 26/1904/VS00086 1.04.2026

Monatsvorschreibung ab 4/2026

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

IH-Rücklage	121,58	0%	107,68	m2	von	2638,61
Betriebskosten	275,21	10%	118	Anteile	von	2594
Zentralheizung	83,53	20%	107,68	m2	von	2448,70
Warmwasser	35,80	10%	107,68	m2	von	2377,67

Netto gesamt		516,12
10% USt	31,10	
20% USt	16,71	47,81
Summe	EUR	563,93

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 219040550000

Bankverbindung: 1904 Gerersdorfer
Erste Bank AG BIC: GIBAATWWXXX IBAN: AT87 2011 1297 2615 9400 Zahlungsreferenz: 219040550000

Aktuelle monatliche Vorschreibung Wohnung W 29

Gerersdorfer Immobilien KG
1020 Wien, Böcklinstraße 100
für den/die Eigentümer(gemeinschaft) der Liegenschaft

T: +43 1 40 99 202
E:office@gerersdorfer.com
DVR 2109288

EG Heiligenstädter Str. 54
1190 Wien
Liegenschaft **1904** UID: ATU59002803
Heiligenstädter Straße 54
1190 Wien
Nutzung **029** UID: ATU 73665116
C+X Immo&Trade GmbH (FN 499386t)
Wohnung WE
(Wohnzweck)

Firma
C+X Immo&Trade GmbH
Waldmüllergasse 12
1200 Wien

Rechnung 26/1904/VS00106 1.04.2026

Monatsvorschreibung ab 4/2026

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

IH-Rücklage	146,34	0%	129,61	m2	von	2638,61
Betriebskosten	298,54	10%	128	Anteile	von	2594
Zentralheizung	100,54	20%	129,61	m2	von	2448,70
Warmwasser	43,09	10%	129,61	m2	von	2377,67

Netto gesamt		588,51
10% USt	34,16	
20% USt	20,11	54,27
Summe	EUR	642,78

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 219040570000

Bankverbindung: 1904 Gerersdorfer
Erste Bank AG BIC: GIBAATWWXXX IBAN: AT87 2011 1297 2615 9400 Zahlungsreferenz: 219040570000

Vorausschau 2026

Gerersdorfer Immobilien KG
1020 Wien, Böcklinstraße 100
für den/die Eigentümer(gemeinschaft) der Liegenschaft

T: +43 1 40 99 202
E:office@gerersdorfer.com
DVR 2109288

Vorausschau für 2026
1190 Wien, Heiligenstädter Straße 54 (1904)

31.12.2025
Seite 1

Betriebskosten	voraussichtl. Aufwand 2025		Kalkulation 2026	Vorschreibung 2026
Wassergebühren	13.094,98	-20,53%	10.406,81	
Wasserz. Kontr.	365,00	3,90%	379,24	
Rauchfangkehrer	64,52	3,10%	66,52	
Grundsteuer	3.403,83		3.403,83	
Müllabfuhr	10.508,18		10.508,18	
Schädlingsbek.	100,92	4,00%	104,96	
Energiekosten	2.051,89	4,00%	2.133,97	
Versicherung	9.464,72	2,09%	9.662,68	
Wartung	4.470,83	-0,41%	4.452,72	
Gartenarbeiten	620,00	4,00%	644,80	
Lift-Prüfung SV	224,00	4,00%	232,96	
Störungsbehebg.	252,82	4,00%	262,93	
Lift-Notrufsyst	1.799,04	4,00%	1.871,00	
Lift Notbefreig	595,25	4,00%	619,06	
Hausreinigung	8.304,24	4,00%	8.636,41	
Leuchtmittel	47,94	4,00%	49,86	
Entrümpelung	380,00	4,00%	395,20	
Schneeräumung	3.174,78	4,00%	3.301,77	
Barauslagen	87,00	4,00%	90,48	
Verw.-Honorar	12.080,64	4,00%	12.563,87	
Bankspesen	200,00	100,00%	400,00	
	71.290,58		70.187,25	72.600,00
voraussichtlicher Saldo				
Guthaben	3.708,46-	Guthaben	2.412,75-	

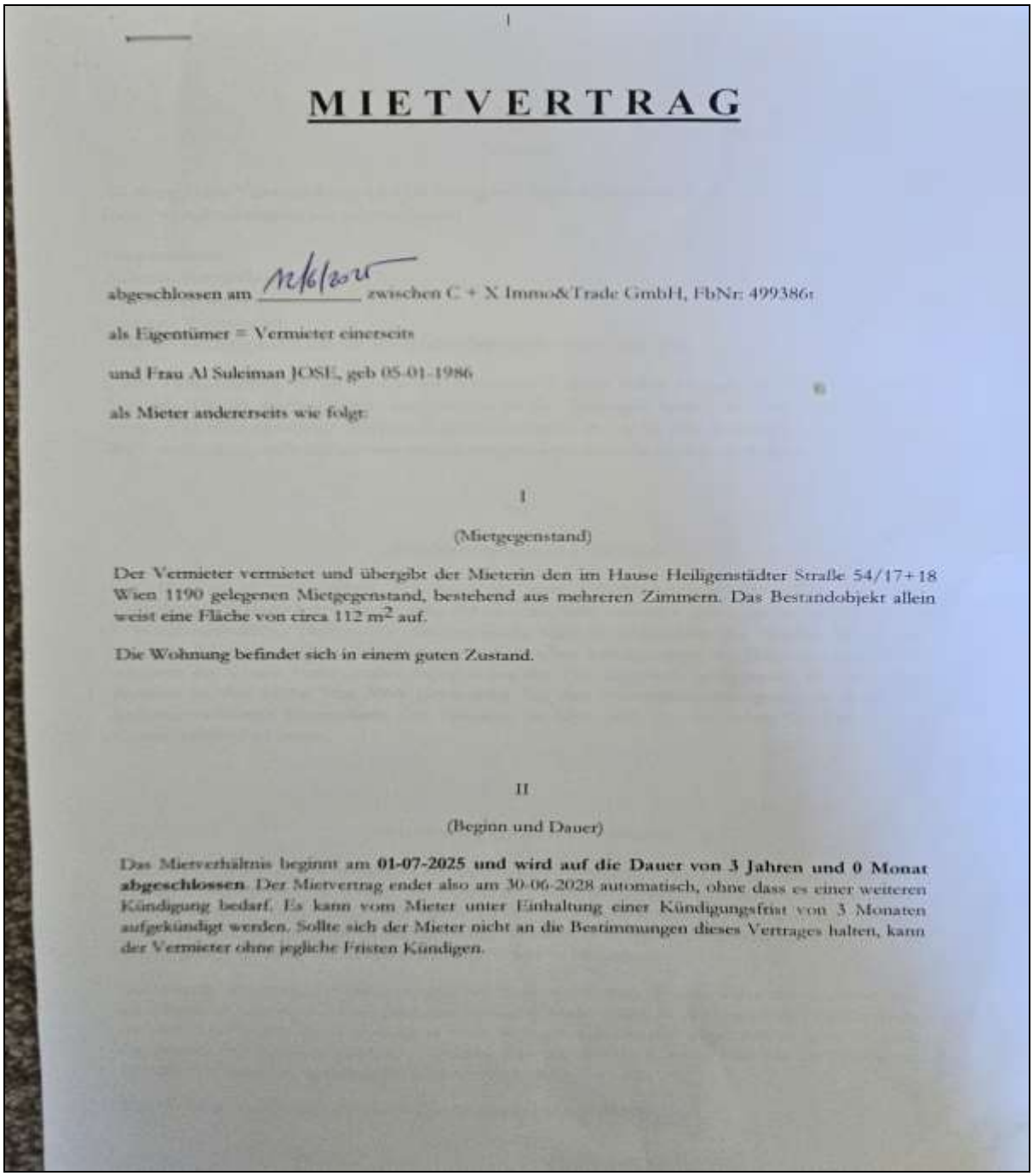
Jahres-Gesamtvorschreibung 2026 *******72.600,00**

Bestandsverhältnis

BLNr. 87, 117/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 18**

BLNr. 88, 68/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 17**

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung vermietet ist. Gemäß Mietvertrag vom 12.06.2025 beginnt das Mietverhältnis am 01.07.2025 und wurde auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen. Gemäß Mietvertrag und Auskunft von Herrn Al-Mohammad Hawas, Bekannter der Mieterin, beträgt die aktuelle Miete gesamt € 1.450,-. Gemäß Mietvertrag wurde eine Kaution in der Höhe von € 3.900,- hinterlegt.



1

MIETVERTRAG

abgeschlossen am 12/6/2025 zwischen C + X Immo&Trade GmbH, FbNr: 499386t

als Eigentümer = Vermieter einerseits

und Frau Al Suleiman JOSE, geb 05-01-1986

als Mieter andererseits wie folgt:

I

(Mietgegenstand)

Der Vermieter vermietet und übergibt der Mieterin den im Hause Heiligenstädter Straße 54/17+18 Wien 1190 gelegenen Mietgegenstand, bestehend aus mehreren Zimmern. Das Bestandobjekt allein weist eine Fläche von circa 112 m^2 auf.

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand.

II

(Beginn und Dauer)

Das Mietverhältnis beginnt am **01-07-2025 und wird auf die Dauer von 3 Jahren und 0 Monat abgeschlossen**. Der Mietvertrag endet also am 30-06-2028 automatisch, ohne dass es einer weiteren Kündigung bedarf. Es kann vom Mieter unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten aufgekündigt werden. Sollte sich der Mieter nicht an die Bestimmungen dieses Vertrages halten, kann der Vermieter ohne jegliche Fristen Kündigen.

III.

(Mietzins)

Als monatlicher Vorschreibung wird ein Betrag von **Euro 1450.-** vereinbart.
In der Vorschreibung ist wie folgt inkludiert

Hauptmietzins
Akkonto Betriebskosten
Akoonto Betriebskosten Lift
Akkonto Warmwasser
Akkonto Heizung sowie wie die gesetzliche Mwst in der Höne von 10%

Diese Vorschreibung ist im Voraus bis spätestens 5. eines jeden Monates an den Vermieter zu bezahlen. Füt die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist das Einlangen beim Vermieter maßgeblich. Die Mieterin ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, die sie an den Vermieter haben sollte, mit der Vorschreibung zu kompensieren und diesen ganz oder teilweise zurückzubehalten.

IV

(Wertsicherungsklausel & Kaution)

Der Mietzins ist wertgesichert auf Basis des vom Österreichischen statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex oder des an seine Stelle tretenden Index, wobei Änderungen bis 5 % unberücksichtigt bleiben. Als Ausgangspunkt wird die Index-Zahl des Monates Jänner (des laufenden Jahres) vereinbart. Berechnungsgrundlage einer Neuanpassung des Mietzinses ist stets der aufgrund der letzten vorhergenden Index-Anpassung sich ergebende (angepasste) Mietzins. **Eine Kaution in der Höhe von 3900 Euro wird bei der Vertragsunterfertigung in BAR von bisherigem Mieter überrechnet.** Der Vermieter bestätigt gleichzeitig mit seiner Unterschrift diese Kaution erhalten zu haben.

V

(Instandhaltungspflicht & Versicherung)

Die Mieterin bestätigt, das Mietobjekt aus eigener Anschauung zu kennen und in ordnungsgemäßem Zustand übernommen zu haben. Sie verpflichtet sich, das Mietobjekt unter einverständlichem Ausschluss des § 1096 ABGB auf eigene Kosten in diesem Zustand zu erhalten und allfällige Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Der Vermieter bzw. dessen bevollmächtigter Vertreter ist berechtigt, in angemessenen Zeitabständen das Objekt zu besichtigen.

Die Mieterin ist verpflichtet, ernste Schäden am Haus ohne Verzug der dem Vermieter zu melden und zur Vornahme von notwendigen oder zweckmäßigen Ausbesserungen und baulichen Veränderungen am Haus oder in den Mieträumen die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und die Ausführung der Arbeiten nicht zu behindern oder zu verzögern; andernfalls hat der Mieter/die Mieterin den hierdurch entstehenden Schaden zu vertreten.

Der Mieter ist verpflichtet eine Haushaltsversicherung abzuschließen.

Der Vermieter bestätigt, dass das Haus über eine gemeinschaftliche Hausversicherung versichert ist.

VI

(Verbot der Weitergabe)

Eine Abtretung der Mietrechte oder eine Untervermietung des Bestandobjektes ist nicht gestattet. Die Unterbringung bzw. Haltung von Tieren im Bestandobjekt oder im Hause ist nicht gestattet, es sei denn mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Vermieters. Diese Bestimmungen sind als wichtiger Grund für die Kündigung bzw. Auflösung des Mietverhältnisses durch die Vermieterin/den Vermieter zu betrachten.

VII.

(Kündigungsgründe)

Der Vermieter kann aber insbesondere die Kündigungsgründe des § 30 Abs.2 MRG in der derzeit geltenden Fassung geltend machen.

Die Mieterin verpflichtet sich, die Hausordnung sowie die dazu erlassenen Bekanntmachungen, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden, selbst sowie durch ihre Mitbewohner und Hilfskräfte einzuhalten. Beharrliche Nichtbefolgung der Hausordnung gilt als wichtiger Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs.1 MRG. Die Hausordnung kann der Mieter von der Hausverwaltung beantragen.

VIII.

(Beendigung und Aufwandersatz)

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in gutem Zustand und besenrein der dem Vermieter wieder zu übergeben. Es wird festgehalten, dass kein Anspruch auf Ablöse von Investitionen oder Ersatz von Instandsetzungsaufwendungen besteht. Alle vom Mieter getätigten Investitionen gehen also bei Rückstellung der Wohnung in den Besitz des Vermieters über.

IX.
(Nebenabsprachen)

Allfällige, vor Abschluss dieses Vertrages getroffenen schriftlichen sowie mündlichen Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.

Ausdrücklich wird vereinbart das Herr KHALSA Hardial Singh, geb 16-01-1985 für diesen Mietvertrag als Bürge und Zahler zu 100% haftet bei Zahlungsausfall.

Der Bürge Herr AL-Mohammad Hawas, geb 02-04-1984, verpflichtet sich hiermit unwiderruflich, für sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Verbindlichkeiten des Mieters aus dem Vertrag als Bürge und Zahler gemäß § 1357 ABGB zu haften. Der Bürge Herr AL-Mohammad Hawas, geb 02-04-1984, verzichtet auf die Einrede der Vorausklage (§ 1355 ABGB) und erklärt sich bereit, unmittelbar in Anspruch genommen zu werden. Diese Bürgschaft ist eine selbstschuldnerische Bürgschaft, bei der der Bürge wie ein Hauptschuldner haftet. Der Bürge Herr Herr AL-Mohammad Hawas, geb 02-04-1984 bestätigt, dass ihm die finanziellen Verpflichtungen aus dieser Bürgschaftserklärung bekannt sind und er in der Lage ist, diese im Bedarfsfall zu erfüllen.



Wien, am 12/6/2025

C + X Immo&Trade GmbH

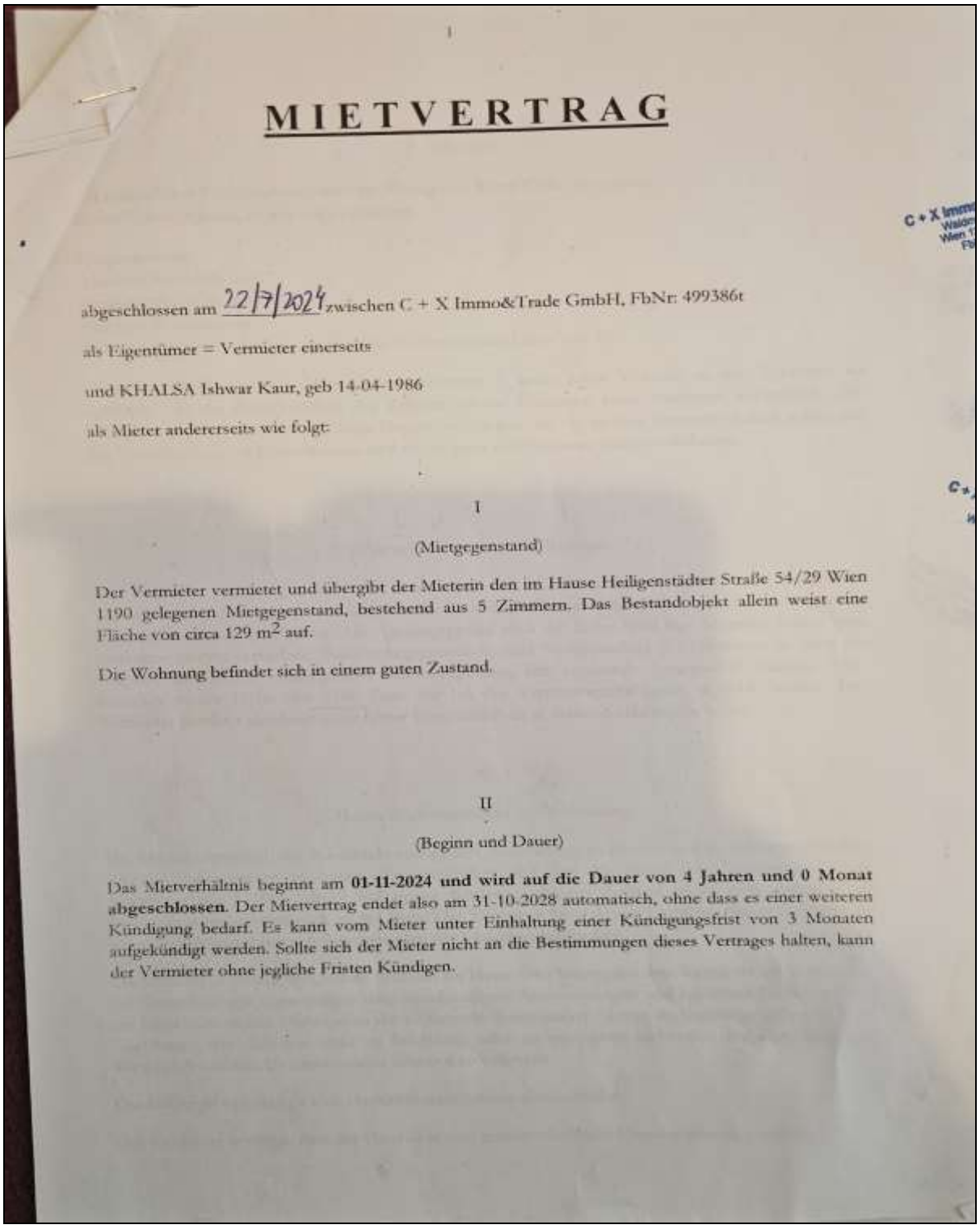
C + X Immo&Trade GmbH, FbNr: 499386t

Der Bürge = Herr AL-Mohammad Hawas,
geb 02-04-1984

Die Mieterin = AL Suleiman Jose,
geb 05-01-1986

BLNr. 90, 204/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 29**

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung vermietet ist. Gemäß Mietvertrag vom 22.07.2024 beginnt das Mietverhältnis am 01.11.2024 und wurde auf die Dauer von 4 Jahren abgeschlossen. Gemäß Mietvertrag und Auskunft von Herrn Khalsa Hardial Singh, Bürge (siehe Mietvertrag), beträgt die aktuelle Miete gesamt € 1.700,-. Gemäß Mietvertrag wurde eine Kaution in der Höhe von € 5.100,- hinterlegt.



MIETVERTRAG

abgeschlossen am 22/7/2024 zwischen C + X Immo&Trade GmbH, FbNr: 499386t

als Eigentümer = Vermieter einerseits

und KHALSA Ishwar Kaur, geb 14-04-1986

als Mieter andererseits wie folgt:

I

(Mietgegenstand)

Der Vermieter vermietet und übergibt der Mieterin den im Hause Heiligenstädter Straße 54/29 Wien 1190 gelegenen Mietgegenstand, bestehend aus 5 Zimmern. Das Bestandobjekt allein weist eine Fläche von circa 129 m^2 auf.

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand.

II

(Beginn und Dauer)

Das Mietverhältnis beginnt am **01-11-2024 und wird auf die Dauer von 4 Jahren und 0 Monat abgeschlossen**. Der Mietvertrag endet also am 31-10-2028 automatisch, ohne dass es einer weiteren Kündigung bedarf. Es kann vom Mieter unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten aufgekündigt werden. Sollte sich der Mieter nicht an die Bestimmungen dieses Vertrages halten, kann der Vermieter ohne jegliche Fristen Kündigen.

III.
(Mietzins)

Als monatlicher Vorschreibung wird ein Betrag von **Euro 1700.-** vereinbart.
In der Vorschreibung ist wie folgt inkludiert

Hauptmietzins
Akkonto Betriebskosten
Akoonto Betriebskosten Lift
Akkonto Warmwasser
Akkonto Heizung sowie wie die gesetzliche Mwst in der Höne von 10%

Diese Vorschreibung ist im Voraus bis spätestens 5. eines jeden Monates an den Vermieter zu bezahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist das Einlangen beim Vermieter maßgeblich. Die Mieterin ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, die sie an den Vermieter haben sollte, mit der Vorschreibung zu kompensieren und diesen ganz oder teilweise zurückzubehalten.

IV

(Wertsicherungsklausel & Kaution)

Der Mietzins ist wertgesichert auf Basis des vom Österreichischen statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex oder des an seine Stelle tretenden Index, wobei Änderungen bis 5 % unberücksichtigt bleiben. Als Ausgangspunkt wird die Index-Zahl des Monates Jänner (des laufenden Jahres) vereinbart. Berechnungsgrundlage einer Neuanpassung des Mietzinses ist stets der aufgrund der letzten vorhergenden Index-Anpassung sich ergebende (angepasste) Mietzins. Eine Kaution in der Höhe von 5100 Euro wir bei der Vertragsunterfertigung in BAR bezahlt. Der Vermieter bestätigt gleichzeitig mit seiner Unterschrift diese Kaution erhalten zu haben.

V

(Instandhaltungspflicht & Versicherung)

Die Mieterin bestätigt, das Mietobjekt aus eigener Anschauung zu kennen und in ordnungsgemäßem Zustand übernommen zu haben. Sie verpflichtet sich, das Mietobjekt unter einverständlichem Ausschluss des § 1096 ABGB auf eigene Kosten in diesem Zustand zu erhalten und allfällige Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Der Vermieter bzw. dessen bevollmächtigter Vertreter ist berechtigt, in angemessenen Zeitabständen das Objekt zu besichtigen.

Die Mieterin ist verpflichtet, ernste Schäden am Haus ohne Verzug der dem Vermieter zu melden und zur Vornahme von notwendigen oder zweckmäßigen Ausbesserungen und baulichen Veränderungen am Haus oder in den Mieträumen die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und die Ausführung der Arbeiten nicht zu behindern oder zu verzögern; andernfalls hat der Mieter/die Mieterin den hierdurch entstehenden Schaden zu vertreten.

Der Mieter ist verpflichtet eine Haushaltsversicherung abzuschließen.

Der Vermieter bestätigt, dass das Haus über eine gemeinschaftliche Hausversicherung versichert ist.

VI

(Verbot der Weitergabe)

Eine Abtretung der Mietrechte oder eine Untervermietung des Bestandobjektes ist nicht gestattet. Die Unterbringung bzw. Haltung von Tieren im Bestandobjekt oder im Hause ist nicht gestattet, es sei denn mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Vermieters. Diese Bestimmungen sind als wichtiger Grund für die Kündigung bzw. Auflösung des Mietverhältnisses durch die Vermieterin/den Vermieter zu betrachten.

VII.

(Kündigungsgründe)

Der Vermieter kann aber insbesondere die Kündigungsgründe des § 30 Abs.2 MRG in der derzeit geltenden Fassung geltend machen.

Die Mieterin verpflichtet sich, die Hausordnung sowie die dazu erlassenen Bekanntmachungen, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden, selbst sowie durch ihre Mitbewohner und Hilfskräfte einzuhalten. Beharrliche Nichtbefolgung der Hausordnung gilt als wichtiger Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs.1 MRG. Die Hausordnung kann der Mieter von der Hausverwaltung beantragen.

VIII.

(Beendigung und Aufwandersatz)

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in gutem Zustand und besenrein der dem Vermieter wieder zu übergeben. Es wird festgehalten, dass kein Anspruch auf Ablöse von Investitionen oder Ersatz von Instandsetzungsaufwendungen besteht. Alle vom Mieter getätigten Investitionen gehen also bei Rückstellung der Wohnung in den Besitz des Vermieters über.

IX.
(Nebenabsprachen)

Allfällige, vor Abschluss dieses Vertrages getroffenen schriftlichen sowie mündlichen Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.

Ausdrücklich wird vereinbart das Herr KHALSA Hardial Singh, geb 16-01-1985 für diesen Mietvertrag als Bürge und Zahler zu 100% haftet bei Zahlungsausfall.

Der Bürge Herr KHALSA Hardial Singh, geb 16-01-1985, verpflichtet sich hiermit unwiderruflich, für sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Verbindlichkeiten des Mieters aus dem Vertrag als Bürge und Zahler gemäß § 1357 ABGB zu haften. Der Bürge Herr KHALSA Hardial Singh, geb 16-01-1985, verzichtet auf die Einrede der Vorausklage (§ 1355 ABGB) und erklärt sich bereit, unmittelbar in Anspruch genommen zu werden. Diese Bürgschaft ist eine selbstschuldnerische Bürgschaft, bei der der Bürge wie ein Hauptschuldner haftet. Der Bürge Herr KHALSA Hardial Singh, geb 16-01-1985 bestätigt, dass ihm die finanziellen Verpflichtungen aus dieser Bürgschaftserklärung bekannt sind und er in der Lage ist, diese im Bedarfsfall zu erfüllen.





Wien, am 22/7/2024

C + X Immo&Trade GmbH
Waldmüllergasse 12
Wien 1200, Österreich
FbNr: 499386t

C + X Immo&Trade GmbH, FbNr: 499386t

Der Bürge = KHALSA Hardial Singh,
geb 16-01-1985

Die Mieterin = KHALSA Ishwar Kaur,

geb 14-04-1986

2. B e f u n d:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 19.05.2026

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01503 Heiligenstadt EINLAGEZAHL 722
BEZIRKSGERICHT Döbling

****

Letzte TZ 1452/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
982/20		GST-Fläche	595	
		Bauf.(10)	428	
		Bauf.(20)	167	Heiligenstädter Straße 54

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

2.1.1. Gutsbestand:

BLNr. 87, 117/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 18**

87 ANTEIL: 117/4251
C+X Immo & Trade GmbH (FN 499386t)
ADR: Waldmüllergasse 12/1, Wien 1200
a 2950/1974 Wohnungseigentum an W 18
d 2723/2019 IM RANG 1754/2019 3450/2019 Kaufvertrag 2019-03-28
Eigentumsrecht vorgemerkt
e 3450/2019 Rechtfertigung
f 3917/2019 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins. nachträglicher
Eintragung des neuen Eigentümers zu TZ 3450/2019

BLNr. 88, 68/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 17**

88 ANTEIL: 68/4251
C+X Immo & Trade GmbH (FN 499386t)
ADR: Waldmüllergasse 12/1, Wien 1200
a 2950/1974 Wohnungseigentum an W 17
d 2723/2019 IM RANG 1754/2019 3450/2019 Kaufvertrag 2019-03-28
Eigentumsrecht vorgemerkt
e 3450/2019 Rechtfertigung
f 3917/2019 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins. nachträglicher
Eintragung des neuen Eigentümers zu TZ 3450/2019

Hinzuweisen ist, dass in der Natur die Wohnung W 18 (BLNr. 87) und die Wohnung W 17 (BLNr. 88) zusammengelegt wurden, eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden. Hinzuweisen ist, dass betreffend der Zusammenlegung der 2 Wohnungen keine Informationen bzw. etwaigen Vermerke im Bauakt vorhanden sind.

BLNr. 90, 204/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 29**

```
90 ANTEIL: 204/4251
   C+X Immo & Trade GmbH (FN 499386t)
   ADR: Waldmüllergasse 12/1, Wien   1200
    a 2950/1974 Wohnungseigentum an W 29
    b 4402/2019 IM RANG 3565/2019 Kaufvertrag 2019-07-11 Eigentumsrecht
```

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 01503 Heiligenstadt, EZ 722, BG Döbling

```
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   982/20    GST-Fläche              595
             Bauf.(10)               428
             Bauf.(20)               167  Heiligenstädter Straße 54
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
```

2.3. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3:



Abbildung 4:

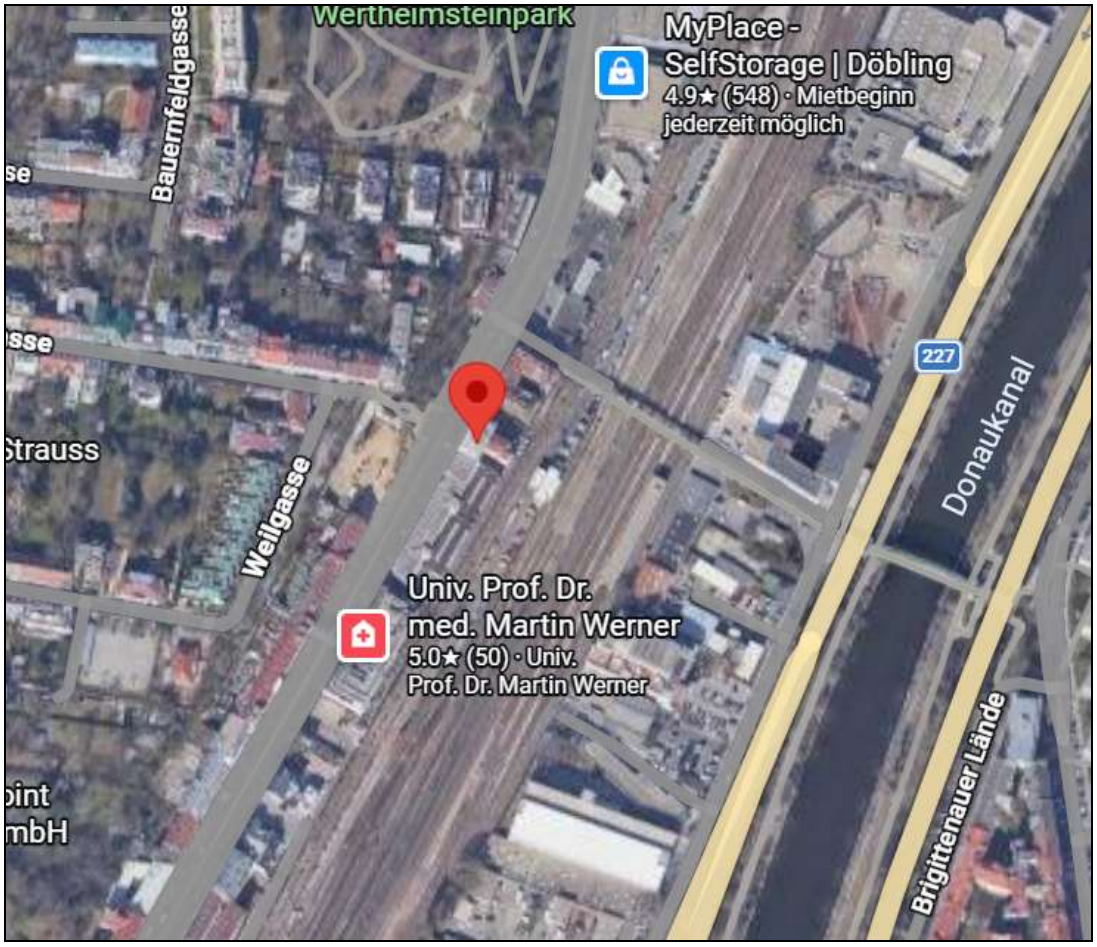


Abbildung 9 – GST – Öffentliche Verkehrsanbindungen:





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

Karte - Döbling mit Bezirksteilen



2.4. Objektbeschreibung:

EZ 722, Grundbuch 01503 Heiligenstadt, BG Döbling, mit der Grundstücksnummer 982/20, mit der Adresse 1190 Wien, Heiligenstädter Straße 54

Mehrparteienwohnhaus



Wohnhaus – Eingangsbereich - Stiegenhaus





ECKDATEN - WOHNHAUSANLAGE

Bezeichnung:	Wohnhausanlage
Bauartklasse:	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
Bauart:	Ziegelmauerwerk
Dachung:	Harte Dachung
Sonstige Merkmale:	Gegensprechanlage
Personenaufzug:	vorhanden

BLNr. 87, 117/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 18**

BLNr. 88, 68/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 17**

Hinzuweisen ist, dass in der Natur die Wohnung W 18 (BLNr. 87) und die Wohnung W 17 (BLNr. 88) zusammengelegt wurden, eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden. Hinzuweisen ist, dass betreffend der Zusammenlegung der 2 Wohnungen keine Informationen bzw. etwaigen Vermerke im Bauakt vorhanden sind.

Lage: 3. Stock

Heizung: Laut Auskunft von Al-Mohammad Hawas, Bekannter der Mieterin, erfolgt die Beheizung mittels einer Gas – Zentralheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

Beschreibung der Räumlichkeiten

Vorraum: Boden verfliest, Wände gestrichen, Holzdecke

WC: Boden verfliest, Wände zum Teil mit Holz verkleidet und gestrichen, Decke gestrichen, Stand – WC

Badezimmer: Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Badewanne

Flur: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Küche: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen

Abstellraum: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen

Fotoreihe































BLNr. 90, 204/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 29**

Lage: 6. Stock

Heizung: Laut Auskunft von Herrn Khalsa Hardial Singh, Bürge (siehe Mietvertrag) erfolgt die Beheizung mittels einer Gas – Zentralheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

Beschreibung der Räumlichkeiten

Vorraum: Teppichboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen

Zimmer: Teppichboden, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Teppichboden, Wände und Decke gestrichen

Küche: Teppichboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen

Zimmer: Teppichboden, Wände und Decke gestrichen

Flur: Teppichboden, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Teppichboden, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Teppichboden, Wände und Decke gestrichen

Badezimmer: Teppichboden, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Stand – WC, Badewanne

WC: Wände und Decke gestrichen, Handwaschbecken, Stand - WC

Loggia:

Fotoreihe









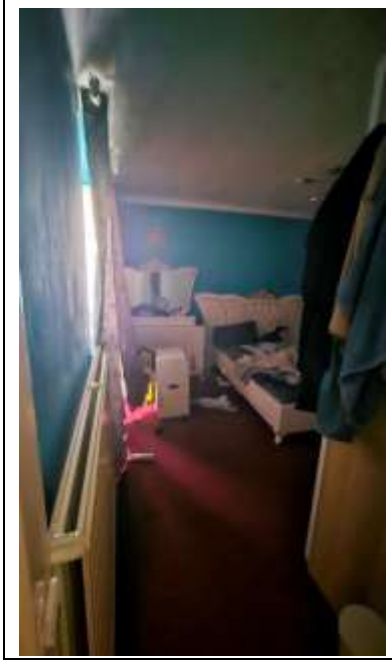











Laut Auskunft von HerrnKhalsa Hardial Singh, Bürge (siehe Mietvertrag), ist ein Kellerabteil zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung dazugehörig. Diesbezüglich wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.



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.

2.5. Objektgrößen:

BLNr. 87, 117/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 18**

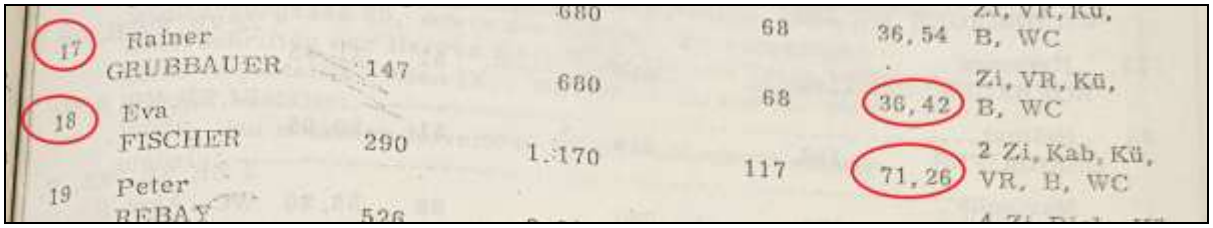
BLNr. 88, 68/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 17**

Hinzuweisen ist, dass in der Natur die Wohnung W 18 (BLNr. 87) und die Wohnung W 17 (BLNr. 88) zusammengelegt wurden, eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden. Hinzuweisen ist, dass betreffend der Zusammenlegung der 2 Wohnungen keine Informationen bzw. etwaigen Vermerke im Bauakt vorhanden sind.

Gemäß Wohnungseigentumsvertrag setzt sich die Wohnnutzfläche wie folgt zusammen:

W 18	71,26 m²
W 17	36,42 m²
Wohnnutzfläche gesamt ca.:	107,68 m²

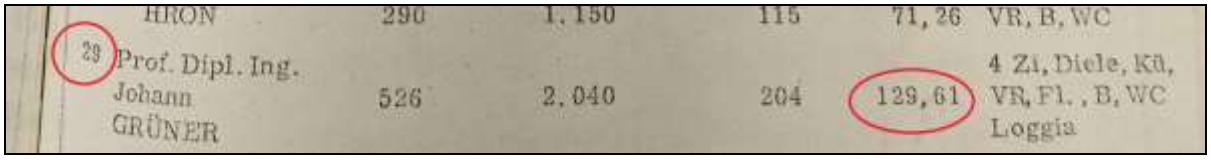
Aufgrund der baulich durchgeführten Veränderungen wurden die Wohnung durch den Sachverständigen neu vermessen und eine **Wohnnutzfläche von rund 110 m²** ermittelt und der Bewertung zugrunde gelegt. Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.



BLNr. 90, 204/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 29**

Gemäß Wohnungseigentumsvertrag setzt sich die Wohnnutzfläche wie folgt zusammen:

W 29 129,61 m² (inklusive der Loggia von rund 4,11 m²)



	HRON	290	1.150	115	71,26	VR, B, WC
29	Prof. Dipl. Ing. Johann GRÜNER	526	2.040	204	129,61	4 Zi, Diele, Kü, VR, Fl., B, WC Loggia

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.

2.6. Gesamtzustand:

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

BLNr. 87, 117/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 18**

BLNr. 88, 68/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 17**

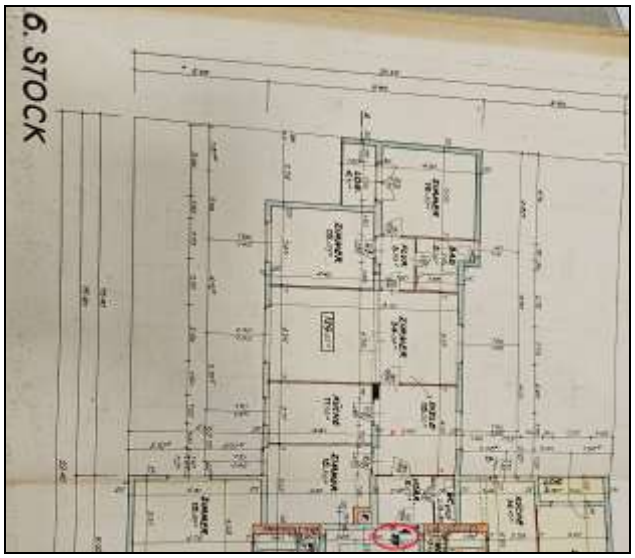
Der Gesamtzustand der Wohnung ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

BLNr. 90, 204/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 29**

Der Gesamtzustand der Wohnung ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.7. Pläne:

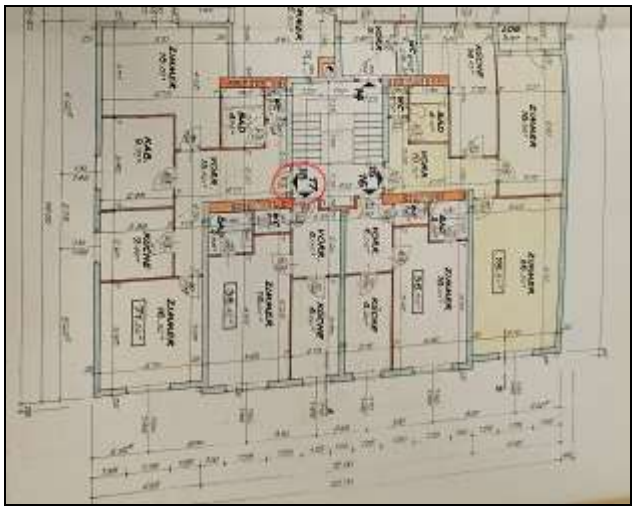
BLNr. 90, 204/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 29**



Der Istzustand entspricht dem Plan. In der Natur wurden Veränderungen durchgeführt.

BLNr. 87, 117/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 18**

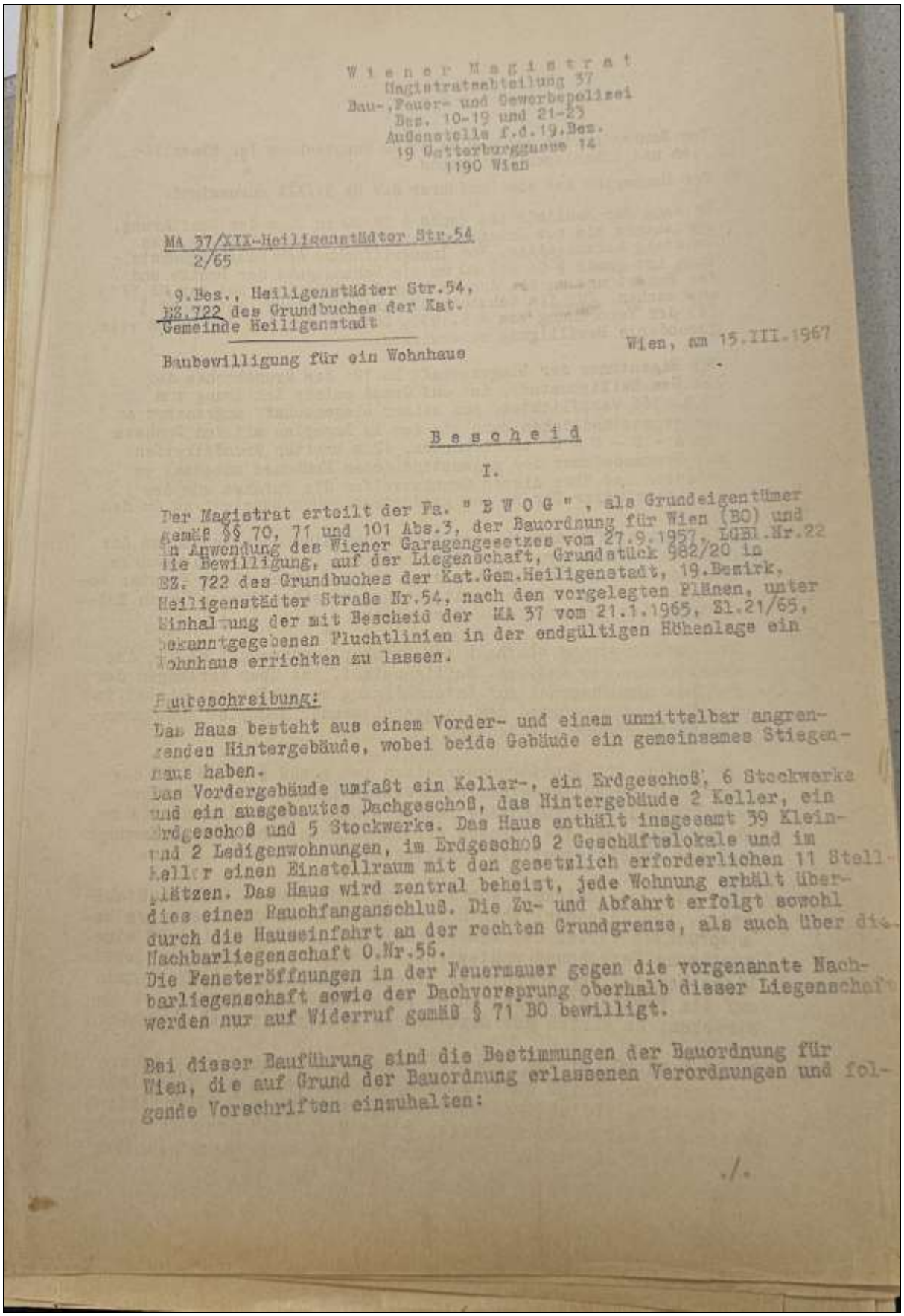
BLNr. 88, 68/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 17**



Der Istzustand entspricht dem Plan. In der Natur wurden Veränderungen durchgeführt.

Hinzuweisen ist, dass in der Natur die Wohnung W 18 (BLNr. 87) und die Wohnung W 17 (BLNr. 88) zusammengelegt wurden, eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden. Hinzuweisen ist, dass betreffend der Zusammenlegung der 2 Wohnungen keine Informationen bzw. etwaigen Vermerke im Bauakt vorhanden sind.

2.7. Baubehörde



Wiener Magistrat
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei
Bez. 10-19 und 21-23
Außenstelle f.d.19.Bez.
19 Gatterburggasse 14
1190 Wien

MA 37/XIX-Heiligenstädter Str.54
2/65

9.Bez., Heiligenstädter Str.54,
EZ.722 des Grundbuches der Kat.
Gemeinde Heiligenstadt

Wien, am 15.III.1967

Baubewilligung für ein Wohnhaus

Bescheid

I.

Der Magistrat erteilt der Fa. " B W O G " , als Grundeigentümer gemäß §§ 70, 71 und 101 Abs.3, der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes vom 27.9.1957, LGBl.Nr.22 die Bewilligung, auf der Liegenschaft, Grundstück 982/20 in EZ. 722 des Grundbuches der Kat.Gem.Heiligenstadt, 19.Bezirk, Heiligenstädter Straße Nr.54, nach den vorgelegten Plänen, unter Einhaltung der mit Bescheid der MA 37 vom 21.1.1965, Zl.21/65, bekanntgegebenen Fluchtlinien in der endgültigen Höhenlage ein Wohnhaus errichten zu lassen.

Baubeschreibung:

Das Haus besteht aus einem Vorder- und einem unmittelbar angrenzenden Hintergebäude, wobei beide Gebäude ein gemeinsames Stiegenhaus haben.
Das Vordergebäude umfaßt ein Keller-, ein Erdgeschoß, 6 Stockwerke und ein ausgebautes Dachgeschoß, das Hintergebäude 2 Keller, ein Erdgeschoß und 5 Stockwerke. Das Haus enthält insgesamt 39 Kleinund 2 Ledigenwohnungen, im Erdgeschoß 2 Geschäftslokale und im Keller einen Einstellraum mit den gesetzlich erforderlichen 11 Stellplätzen. Das Haus wird zentral beheizt, jede Wohnung erhält überdies einen Rauchfanganschluß. Die Zu- und Abfahrt erfolgt sowohl durch die Hauseinfahrt an der rechten Grundgrenze, als auch über die Nachbarliegenschaft O.Nr.56.
Die Fensteröffnungen in der Feuermauer gegen die vorgenannte Nachbarliegenschaft sowie der Dachvorsprung oberhalb dieser Liegenschaft werden nur auf Widerruf gemäß § 71 BO bewilligt.

Bei dieser Bauführung sind die Bestimmungen der Bauordnung für Wien, die auf Grund der Bauordnung erlassenen Verordnungen und folgende Vorschriften einzuhalten:

./.

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.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

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

BLNr. 87, 117/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 18**
BLNr. 88, 68/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 17**
BLNr. 90, 204/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 29**

an der Liegenschaft **EZ 722, Grundbuch 01503 Heiligenstadt, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 982/20, mit der Adresse 1190 Wien, Heiligenstädter Straße 54

Hinzuweisen ist, dass in der Natur die Wohnung W 18 (BLNr. 87) und die Wohnung W 17 (BLNr. 88) zusammengelegt wurden, eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden. Hinzuweisen ist, dass betreffend der Zusammenlegung der 2 Wohnungen keine Informationen bzw. etwaigen Vermerke im Bauakt vorhanden sind.

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 Ertagswertverfahren 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. 87, 117/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 18**

BLNr. 88, 68/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 17**

Bodenwert

Nutzfläche ca.		110,00 m²		
Grundkostenanteil pro m²		€ 2 500,00		
			€	275 000,00
anteiliger Bodenwert			**€**	**275 000,00**

Bauzeitwert

Baukosten			€	2 800,00
Wohnnutzfläche ca	110 m²		€	308 000,00

lineare Alterwertminderung
gewöhnliche Nutzungsdauer 90 Jahre
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)
Alter des Gebäudes ca. 59 Jahre
(Ansatz unter Berücksichtigung der Baubewilligung vom Jahr 1967)

Wertminderung in %	66%	€	203 280,00
Bauzeitwert		**€**	**104 720,00**

Sachwert

gebundener Bodenwert	€	275 000,00
Bauzeitwert	€	104 720,00
	€	379 720,00
Sachwert	**€**	**379 720,00**

BLNr. 87, 117/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 18**

BLNr. 88, 68/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 17**

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung vermietet ist. Gemäß Mietvertrag vom 12.06.2025 beginnt das Mietverhältnis am 01.07.2025 und wurde auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen. Gemäß Mietvertrag und Auskunft von Herrn Al-Mohammad Hawas, Bekannter der Mieterin, beträgt die aktuelle Miete gesamt € 1.450,-. Gemäß Mietvertrag wurde eine Kaution in der Höhe von € 3.900,- hinterlegt. Laut Auskunft von Herr Al-Mohammad Hawas, Bekannter der Mieterin, beträgt die aktuelle Nettomiete rund € 960,-.

2.1. Ermittlung des jährlichen Reinertrages				
	Fläche in m²	**Miete p.m. /m²**	**Monatsmiete**	**Jahresrohertrag**
			€ 960,00,-	€ 11.520,---
Jahresrohertrag				**€ 11.520,--**
Bewirtschaftungskosten in %				
pauschal (vom Jahresrohertrag)		20,00 %	€ 2.304,-	
Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag)		5,00 %	€ 576,--	
Instandhaltung		0,2% des Neubauwertes		€ 616,--
	Summe Bewirtschaftungskosten			€ 3.496,--
Jahresreinertrag				**€ 8.024,--**

2.2. Ertragswert		
Kapitalisierungszinssatz	1,25 %	
Restnutzungsdauer ca.	31 Jahre	
Kapitalisierung	Restnutzungsdauer	
Vervielfältiger V	25,5693	
Ertragswert		**€ 205.168,06**

Bei der Verkehrswertermittlung wird der Sachwert im Verhältnis zum Sachwert 3 zu 1 gewichtet:

((379.720 x 3)) + 205.168,06)/4		€ 336.082,02
Abschlag von 2% aufgrund der Risiken betreffend der Zusammenlegung der 2 Wohnungen	-	€ 6.721,64
		€ 329.360,38
Abzüglich hinterlegter Kaution	-	€ 3.900,00
Verkehrswert		**€ 325.460,38**
Verkehrswert gerundet		**€ 326.000,--**

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

BLNr. 90, 204/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 29**

Bodenwert

Nutzfläche ca.	125,50 m²		
Grundkostenanteil pro m²	€ 2 500,00		
		€	313 750,00
anteiliger Bodenwert		**€**	**313 750,00**

Bauzeitwert

Baukosten		€	2 800,00
Wohnnutzfläche ca	125,5 m²	€	351 400,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	90 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes ca.	59 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Baubewilligung vom Jahr 1967)			
Wertminderung in %	66%	€	231 924,00
		€	119 476,00
Loggia (4,11 m²) pauschal bewertet mit € 1.500,- pro m²		€	6 165,00
Bauzeitwert		**€**	**125 641,00**

Sachwert

gebundener Bodenwert	€	313 750,00
Bauzeitwert	€	125 641,00
	€	439 391,00
Sachwert	**€**	**439 391,00**

BLNr. 90, 204/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 29**

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung vermietet ist. Gemäß Mietvertrag vom 22.07.2024 beginnt das Mietverhältnis am 01.11.2024 und wurde auf die Dauer von 4 Jahren abgeschlossen. Gemäß Mietvertrag und Auskunft von Herrn Khalsa Hardial Singh, Bürge (siehe Mietvertrag), beträgt die aktuelle Miete gesamt € 1.700,-. Gemäß Mietvertrag wurde eine Kaution in der Höhe von € 5.100,- hinterlegt. . Laut Auskunft von Khalsa Hardial Singh, Bürge (siehe Mietvertrag), beträgt die aktuelle Nettomiete rund € 1.150,-

2.1. Ermittlung des jährlichen Reinertrages				
	Fläche in m²	**Miete p.m. /m²**	**Monatsmiete**	**Jahresrohertrag**
			€1.150,--	€ 13.800
Jahresrohertrag				**€ 13.800**
Bewirtschaftungskosten in %				
pauschal (vom Jahresrohertrag)		20,00 %	€ 2.760,-	
Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag)		5,00 %	€ 690,--	
Instandhaltung		0,2% des Neubauwertes		€ 702,80
	Summe Bewirtschaftungskosten			€ 4.152,80-
Jahresreinertrag				**€ 9.647,20**

2.2. Ertragswert		
Kapitalisierungszinssatz	1,25 %	
Restnutzungsdauer ca.	31 Jahre	
Kapitalisierung	Restnutzungsdauer	
Vervielfältiger V	25,5693	
Ertragswert		**€ 246.672,15**

Bei der Verkehrswertermittlung wird der Sachwert im Verhältnis zum Sachwert 3 zu 1 gewichtet:

((439.391 x 3)) + 246.672,15)/4		€ 391.211,29
Abzüglich hinterlegter Kaution	-	€ 5.100,00
Verkehrswert		**€ 386.111,29**
Verkehrswert gerundet		**€ 386.000,--**

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

Die gerundeten Verkehrswerte:

BLNr. 87, 117/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 18**

BLNr. 88, 68/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 17**

an der Liegenschaft **EZ 722, Grundbuch 01503 Heiligenstadt, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 982/20, mit der Adresse 1190 Wien, Heiligenstädter Straße 54, zum Bewertungsstichtag 26.05.2026 beträgt gerundet:

EUR 326.000,-
(Euro Dreihundertsechsundzwanzigtausend)

BLNr. 90, 204/4251 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 29**

an der Liegenschaft **EZ 722, Grundbuch 01503 Heiligenstadt, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 982/20, mit der Adresse 1190 Wien, Heiligenstädter Straße 54, zum Bewertungsstichtag 17.07.2026 beträgt gerundet:

EUR 386.000,-
(Euro Dreihundertsechsundachtzigtausend)

Wien, am 07.10.2026



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.