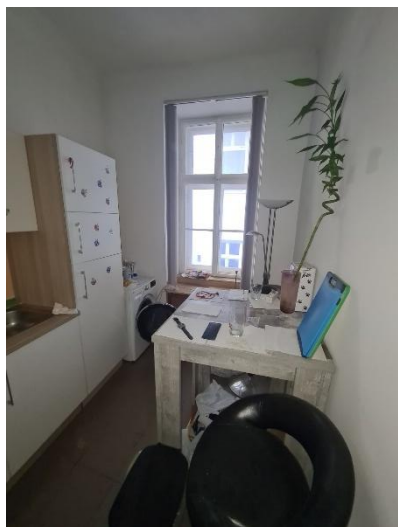


**74 E 86/25 P**

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



Lager 6



W 8



W 12

BLNR 41	60/2387 Anteile	WE an Lager 6
BLNR 42	144/2387 Anteile	WE an W 8
BLNR 44	71/2387 Anteile	WE an W 12

GB 01006 Landstraße, EZ 1077, 1030 Wien, Marokkanergasse 21

<b>Verkehrswert BLNR 41 (Lager 6)</b>	<b>rd. € 285.000,-</b>
<b>Verkehrswert BLNR 42 (W 8)</b>	<b>rd. € 497.000,-</b>
<b>Verkehrswert BLNR 44 (W 12)</b>	<b>rd. € 201.000,-</b>

Auftraggeber/in: Bezirksgericht Innere Stadt, Mag. Markus Riedl, Richter,  
Marxergasse 1A, 1030 Wien

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen  
Verpflichtete Partei: ImmoCleanUp Consulting GmbH

Objekttyp: 1 Lager und 2 Wohnungen (Wohnungseigentum – befristet bzw.  
unbefristet vermietet)

Verwendungszweck: Zwangsversteigerung von Liegenschaften

Stichtag: 11.09.2025 (Tag der Befundaufnahme)  
Datum: 23.02.2026

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>4</b>
1.1. Auftrag .....	4
1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung.....	5
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung.....	5
1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung.....	8
1.3. Grundlagen (Literatur, Quellen etc.).....	10
<b>2. BEFUND.....</b>	<b>12</b>
2.1. Lage der Liegenschaft.....	12
2.2. Lärmimmissionen .....	17
2.3. Grundbuchsstand, Rechte und Lasten, Widmung, Bebauung .....	18
2.4. Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise).....	20
2.5. Liegenschaft – Grundstücke und Gebäude.....	21
2.6. WE-Objekte .....	22
2.6.1. Lager 6.....	22
2.6.2. Wohnung W 8.....	25
2.6.3. Wohnung W 12.....	28
2.7. Bestandsituation .....	30
2.7.1. Lager bzw. Wohnung 6.....	30
2.7.2. Wohnung W 8.....	31
2.7.3. Wohnung W 12.....	32
2.8. Betriebskosten, Reparaturrücklage und Reparaturvorschau.....	32
<b>3. METHODIK .....</b>	<b>34</b>
3.1. Allgemeines .....	34
3.2. Phasenbewertung .....	34
3.3. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG) .....	35
3.4. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG und § 10 LBG).....	38
3.5. Sachwertverfahren (§ 6 LBG).....	40
<b>4. BEURTEILUNG &amp; BEWERTUNGSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>43</b>
4.1. Beurteilung.....	43
4.2. Anteiliger Bodenwert/Grundkostenanteil (GKA) .....	44
4.1. Ertragswertverfahren.....	45
4.1.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag.....	45
4.1.2. Bewirtschaftungskosten.....	46
4.1.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG) .....	47
4.1.4. Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer (RND).....	48
4.1.5. Vervielfältiger .....	48
4.2. Sachwertverfahren .....	48
4.2.1. Herstellungswert der Wohnung Lager 6.....	48
4.2.2. Bauschäden und Reparaturrückstau .....	49
4.2.3. Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer .....	50
4.2.4. Alterswertminderung.....	50
4.2.5. Zustandswertminderung (HEIDECK) .....	50
4.3. Rechte und Lasten.....	50
4.4. Marktsituation, Anpassung an den Markt, Plausibilitätsprüfung .....	51
<b>5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT.....</b>	<b>56</b>
5.1. Verkehrswert BLNR 41 (Lager 6) .....	56
5.2. Verkehrswert BLNR 42 (W 8).....	57
5.3. Verkehrswert BLNR 44 (W 12).....	58
<b>6. ANLAGEN .....</b>	<b>59</b>
6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise).....	59
6.2. Einheitswertbescheid .....	61
6.3. Fotos.....	62

---

6.4.	Bescheide (auszugsweise).....	74
6.5.	Bescheid vom 11.08.2025 (auszugsweise).....	86
6.6.	Pläne (auszugsweise) .....	91
6.7.	Wohnungseigentumsvertrag 2015 (auszugsweise) .....	98
6.8.	Nutzwertgutachten, 27.02.2015 .....	112
6.9.	Gutachten gem. § 6 Abs 1 Ziff 2 WEG 2002, 27.02.2015 .....	121
6.10.	Nutzwertgutachten, 24.10.2017 (Auszug).....	122
6.11.	§ 16 WEG 2002 .....	124
6.12.	Mietverträge.....	126
6.12.1.	<i>Mietvertrag und Verlängerung Lager (Wohnung) 6</i> .....	126
6.12.2.	<i>Mietvertrag Wohnung W 8</i> .....	131
6.12.3.	<i>Mietvertrag Wohnung W 12</i> .....	135
6.13.	Zinsliste August 2025 .....	139
6.14.	Betriebskostenvorschreibungen ab 01/2025.....	140
6.14.1.	<i>Betriebskostenvorschreibung Lager 6</i> .....	140
6.14.2.	<i>Betriebskostenvorschreibung Wohnung W 8</i> .....	141
6.14.3.	<i>Betriebskostenvorschreibung Wohnung W 12</i> .....	142
6.15.	Protokoll der Eigentümerversammlung, 26.09.2024.....	143
6.16.	Vorausschau 2025.....	145
6.17.	Angebot Fassadensanierung vom 19.08.2025 .....	147
6.18.	Energieausweis .....	150

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der

- BLNR 41, 60/2387 Anteile, verbunden mit WE an Lager 6 (*Anmerkung: in natura handelt es sich um eine ausgebautte Wohnung*),
- BLNR 42, 133/2387 Anteile, verbunden mit WE an W 8 sowie
- BLNR 44, 71/2387 Anteile, verbunden mit WE an W 12,

auf der Liegenschaft GB 01006 Landstraße, EZ 1077, GST 1026, an der Adresse 1030 Wien, Marokkanergasse 21.

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße  
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 1077

```
*****
Letzte TZ 5683/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
1026    GST-Fläche              660
        Bauf.(10)                631
        Bauf.(20)                29  Marokkanergasse 21
```

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

```
***** B *****
41 ANTEIL: 60/2387
  ImmoCleanUp Consulting GmbH (FN 512264f)
  ADR: Theobaldgasse 5/2, Wien 1060
    a 2560/2015 650/2020 Wohnungseigentum an Lager 6
    b 6814/2019 IM RANG 4988/2019 Kaufvertrag 2019-05-23 Eigentumsrecht
42 ANTEIL: 144/2387
  ImmoCleanUp Consulting GmbH (FN 512264f)
  ADR: Theobaldgasse 5/2, Wien 1060
    a 2560/2015 650/2020 Wohnungseigentum an W 8
    b 6814/2019 IM RANG 4988/2019 Kaufvertrag 2019-05-23 Eigentumsrecht
44 ANTEIL: 71/2387
  ImmoCleanUp Consulting GmbH (FN 512264f)
  ADR: Theobaldgasse 5/2, Wien 1060
    a 2560/2015 650/2020 Wohnungseigentum an W 12
    b 6814/2019 IM RANG 4988/2019 Kaufvertrag 2019-05-23 Eigentumsrecht
*****
```

**Auftraggeber** ist Herr Markus Riedl, Richter, Bezirksgericht Innere Stadt, Marxergasse 1A, 1030 Wien.

**Bewertungsstichtag** ist der 11.09.2025 (Tag der Befundaufnahme).

## 1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung

### 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

#### Allgemeines

Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen sowie der örtlichen Begehungen/Befundaufnahme am 11.09.2025 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Im Rahmen der Befundaufnahme/n wurden die ggst. WE-Objekte, der Keller sowie die Allgemeinteile besichtigt.

#### Bauakteinsicht

Eine Bauakteinsicht wurde vorgenommen. Lt. Auskunft der zuständigen Baubehörde sind keine offenen Bauverfahren betreffend die ggst. Liegenschaft anhängig. Seitens des Assetmanagements wurde ein Bescheid vom 11.08.2025, AZ MA37/1117171-2024-1, übermittelt. Dieser umfasst folgende Aufträge (siehe auch Pkt. 6.3. Bescheide im Anhang):

1. Die hofseitige Fassade ist fachgerecht instand zu setzen.
2. Der im kleinen Lichthof, angrenzend an die Liegenschaften 3., Rennweg 17 und 3., Marokkanergasse 23, ohne baubehördliche Bewilligung errichtete hofseitige Balkon ist zu entfernen und der konsensgemäße Zustand herzustellen.
3. Die Feuermauer an der hofseitigen Fassade, angrenzend an die Liegenschaft 3., Rennweg 17, ist im Bereich der Dachkante fachgerecht ein Verputz herzustellen.

*Anmerkung: Die innere Raumaufteilung der ggst. Bestandobjekte stimmt tlw. mit den im Bauakt aufliegenden, tlw. alten Planunterlagen nicht überein.*

#### (Nutz)flächenangaben

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuch entnommen. Lt. Nutzwertgutachten vom 27.02.2015 verfügen die ggst. WE-Objekte über folgende (Wohn-)Nutzflächen (aktuelle Planunterlagen sind nicht vorhanden):

- Lager 6: 74,66 m<sup>2</sup>
- Wohnung W 8: 144,08 m<sup>2</sup>
- Wohnung W 12: 78,95 m<sup>2</sup>

Diese Flächenangaben werden der Bewertung zugrunde gelegt. Lt. Auskunft der Mieter von Wohnung W 8 sowie W 12 steht jeweils ein Kellerabteil zur Benützung zur Verfügung. Das Lager 6 verfügt lt. Auskunft über kein Kellerabteil zur Benützung.

Eine gesonderte Vermessung, d.h. Nachmessungen der Längenmaße, der Raumhöhen, der Gebäudehöhen und der (Nutz-) Flächen wurden seitens des Sachverständigen – sofern dies nicht explizit angegeben wurde - nicht durchgeführt. Sollten die angegebenen Maße nicht mit den tatsächlichen Maßen ident sein, verändern sich die Werte sinngemäß.

#### Bau- und wohnungseigentumsrechtlicher Konsens

Beim Lager 6 handelt es sich sowohl lt. Planunterlagen als auch lt. Nutzwertgutachten um ein Lager, jedoch wird dieses in natura als Wohnung vermietet & genutzt.

### Bestandsituation

Das ggst. Lager 6 war ursprünglich auf Basis eines auf 5 Jahren befristeten Mietvertrages zu Wohnzwecken vermietet und wurde der Mietvertrag mit 01.04.2024 um weitere 5 Jahre verlängert. Die Wohnungen W 8 und W 12 sind jeweils auf Basis eines unbefristeten Mietvertrages vermietet. Die Mietverträge sowie die aktuellen Nettomietzinse wurden dem gef. SV zur Verfügung gestellt und werden diese der Bewertung zugrunde gelegt.

### Wertsicherung

Es wurde im Mietvertrag eine Wertsicherung des Mietzinses vereinbart. Ob die ggst. Wertsicherungsvereinbarung im Mietvertrag unter Rücksichtnahme auf die letzten Klauselentscheidungen 2 Ob 36/23t, 8 Ob 37/23h (auch im Hinblick auf den § 6 Abs 2 Z 4 KSchG) gültig/nachhaltig vereinbart wurde, kann seitens des gef. SV nicht festgestellt/geklärt werden, hierbei handelt es sich prinzipiell um Rechtsfragen. Im Rahmen der ggst. Bewertung wird die Annahme unterstellt, dass die Wertsicherungsvereinbarung nachhaltig durchsetzbar ist. Sollten sich diesbezüglich abweichende Informationen ergeben, kann dies einen erheblichen Einfluss auf den Verkehrswert haben und behält sich der gef. SV eine Adaptierung des Gutachtens vor.

### Digitaler Kataster

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

### Anschlüsse, Haustechnik

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

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

### Erhaltungszustand

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

### Wohnbauförderung

Die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) teilen mit E-Mail vom 23.09.2025 mit, dass für die oben angeführten Wohnungen keine Bundeswohnbauförderungen gewährt wurden.

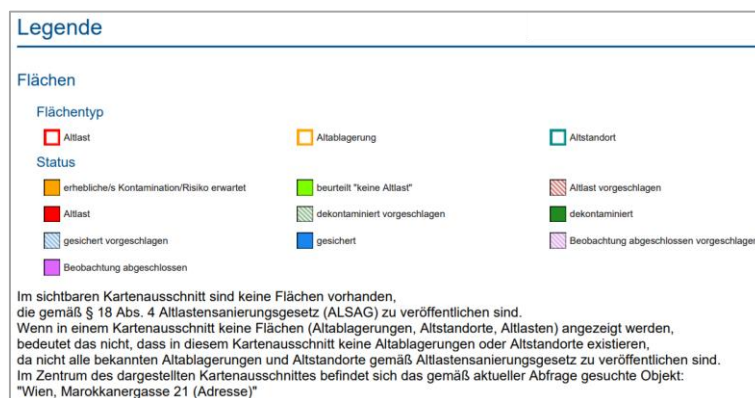
### Altlasten/Kontamination

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

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

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

Die ggst. Liegenschaft ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfrage 11.08.2025).



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

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

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

## 1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

### Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen. *Für die ggst. Liegenschaft wurde ein Energieausweis vom 22.12.2015 zur Verfügung gestellt. Demgemäß verfügt diese über einen Heizwärmebedarf iHv. 30,02 kWh/m<sup>2</sup>a und entspricht dies der Energieeffizienzklasse B.*

### Geldwerte Rechte & Lasten

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

### Außerbücherliche Rechte & Lasten

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

### Fahrnisse, Inventar

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet.

### Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

### ÖNORM B 1300/B 1301

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

### ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

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

### Haftung gegenüber Dritten

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

### Gewährleistung

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

### Haftpflichtversicherung

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

### Mathematische Exaktheit

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

### Kurzfristiger Verkauf

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

### Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

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

Umsatzsteuer - Verkehrswert

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

Umsatzsteuer - Vermietung

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

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

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

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien bzw. Weitergabe an Dritte in Teilen oder gesamt darf (sofern nicht im Zusammenhang mit dem Gutachtenszweck) jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Zwangsversteigerungsverfahren) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Veröffentlichung in der Ediktsdatei und der am Verfahren Beteiligten und deren Rechtsvertretern), ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

**1.3. Grundlagen (Literatur, Quellen etc.)**Grundlagen

- Befundaufnahme am 11.09.2025, von 9<sup>00</sup> bis 9<sup>35</sup> und 12<sup>00</sup> bis 12<sup>20</sup>, anwesend:
  - Dr. Michael Proksch, Vertreter der Betreibenden Partei
  - die MieterInnen
  - Mag. Georg Strafella, SV
  - Gabriela Freydl, Mitarbeitern des SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Mietrechtsgesetz (MRG), Richtwertgesetz (RichtWG), etc.

- Flächenwidmung, Bebauungsplan und Katasterplan [www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public](http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public)
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Recherche und Bauakteinsicht bei der der zuständigen Baubehörde
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Recherche und zur Verfügung gestellte Unterlagen seitens des Assetmanagements der ImmoCleanUp Consulting GmbH, die Paramount Real Estate GmbH, Rauhensteingasse 1/19, 1010 Wien, Tel. 01 512 15 70, E-Mail: [zat@paramount.immo](mailto:zat@paramount.immo) (Instandsetzungsbescheid vom 11.08.2025, Mietverträge)
- Recherchen bei der Dr. Marhold Immobilien GmbH, 1060 Wien, Mariahilferstraße 101/17, Tel. 01 59 60 510, E-Mail: [kanzlei@hvmarhold.at](mailto:kanzlei@hvmarhold.at)

#### Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Karascheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019-03/2023
- Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz- und Exekutionsverfahren, ZLB, Heft 5/2023

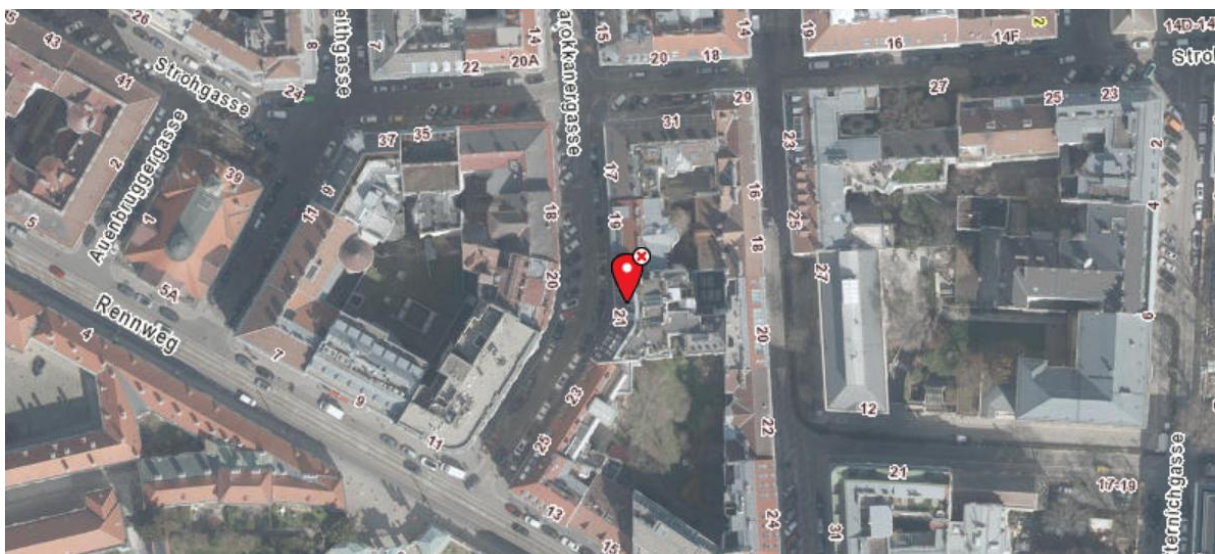
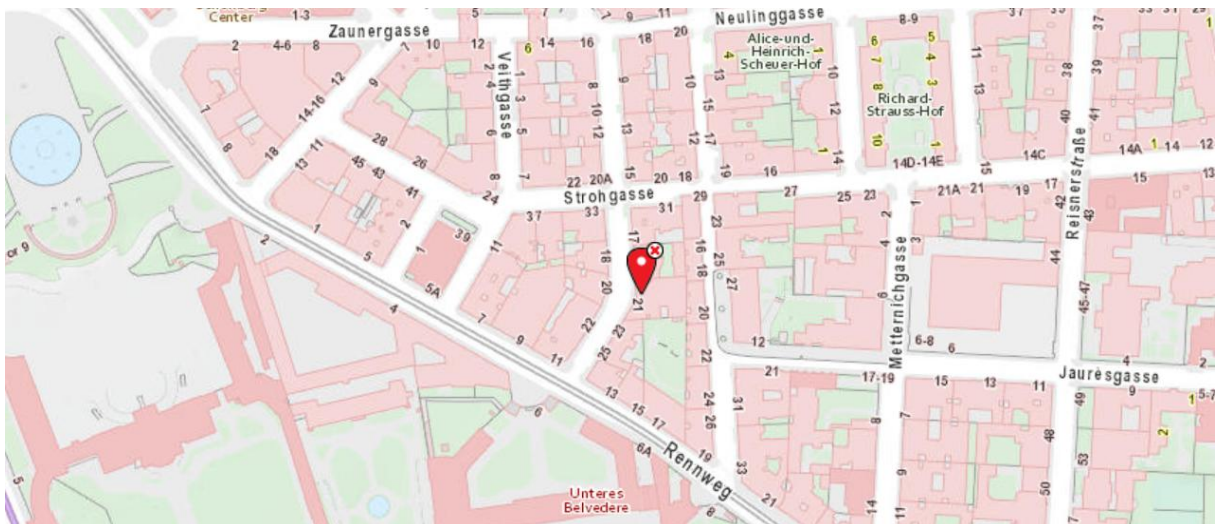
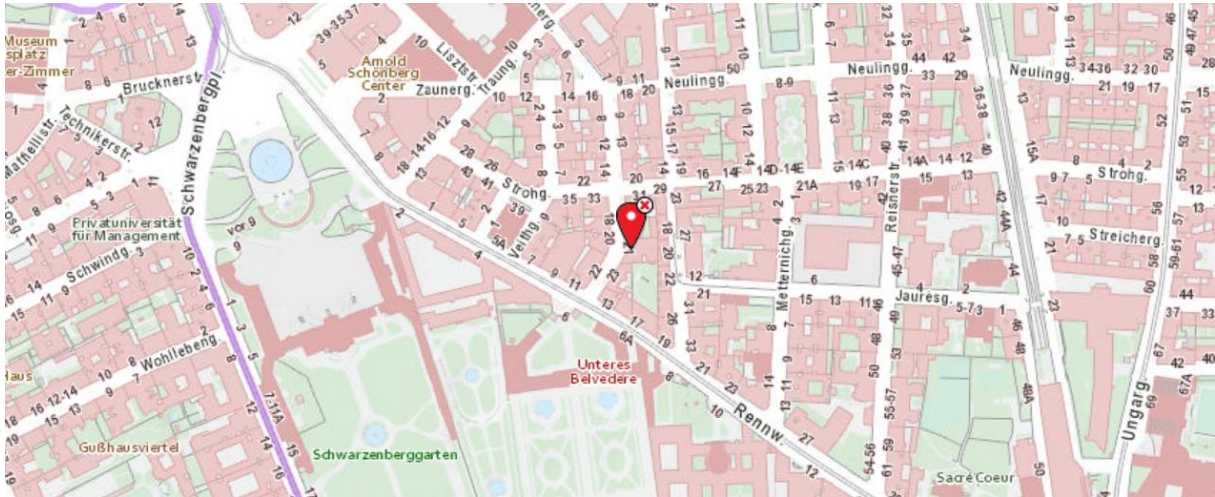
#### Sonstige Quellen, Marktberichte

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

## 2. BEFUND

### 2.1. Lage der Liegenschaft

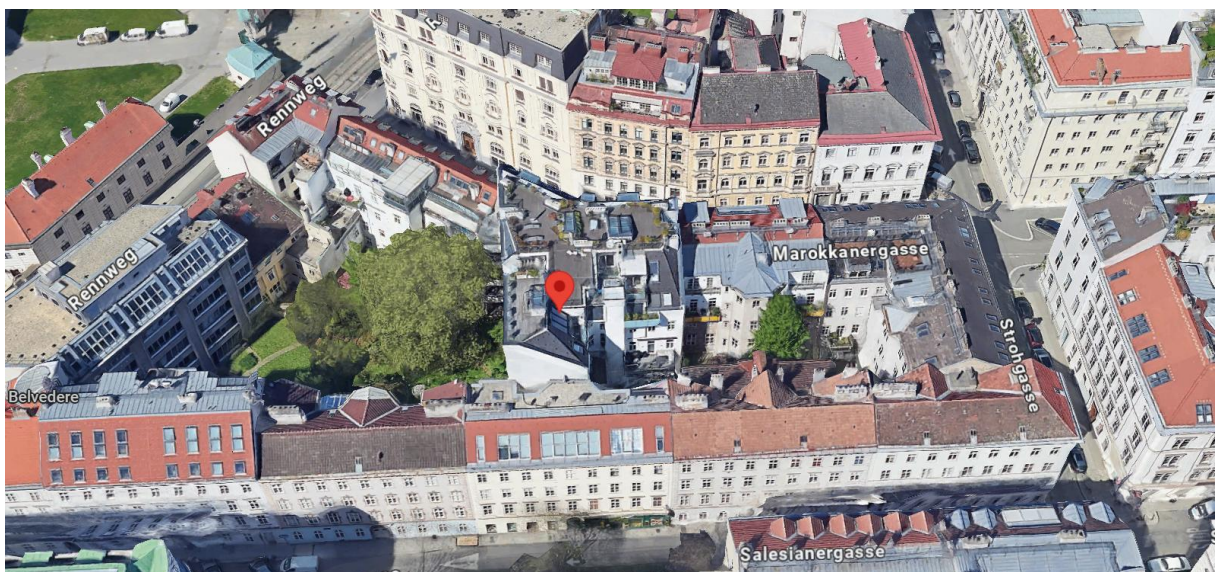
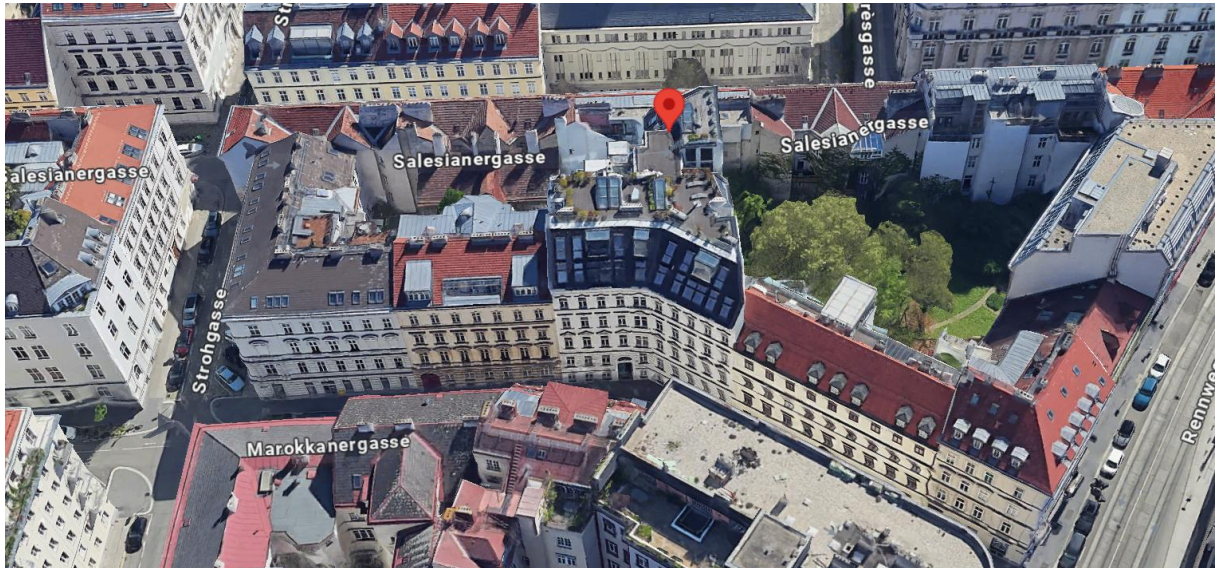
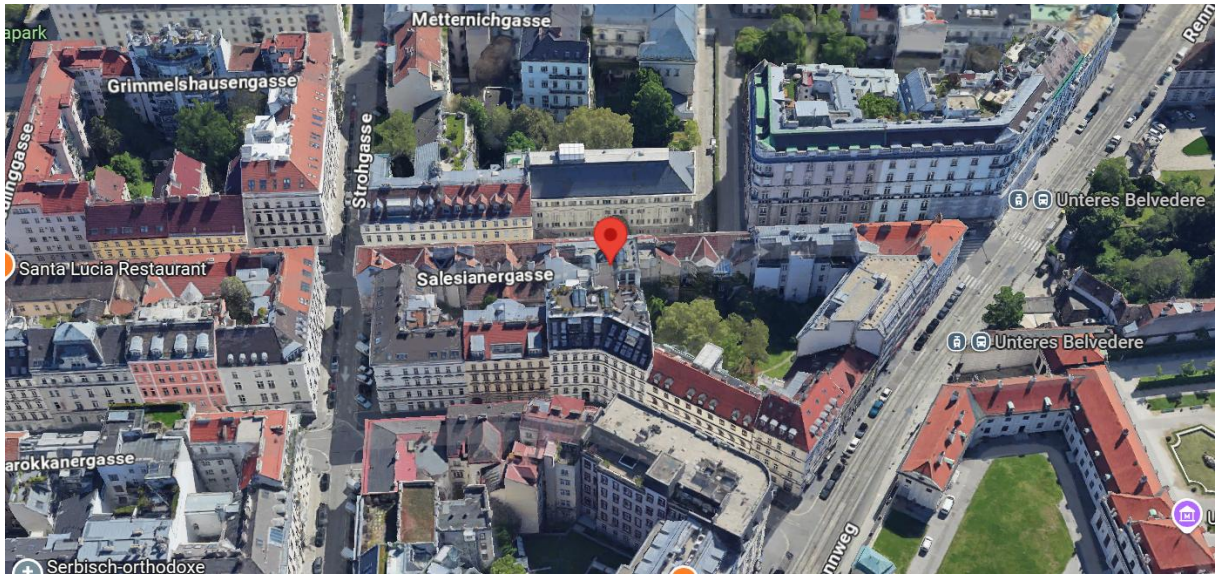
Die ggst. Liegenschaft befindet sich an der Adresse Marokkanergasse 21, in 1030 Wien.



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

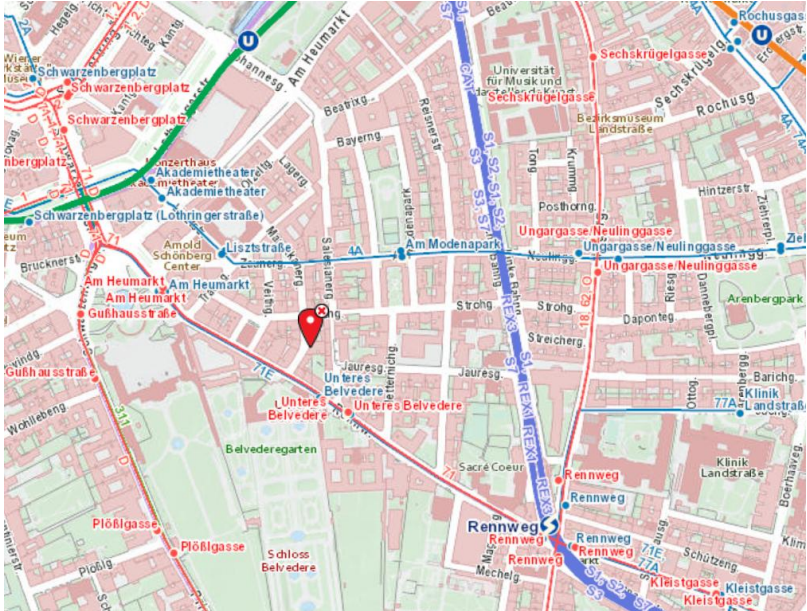
Mag. Georg Straffella

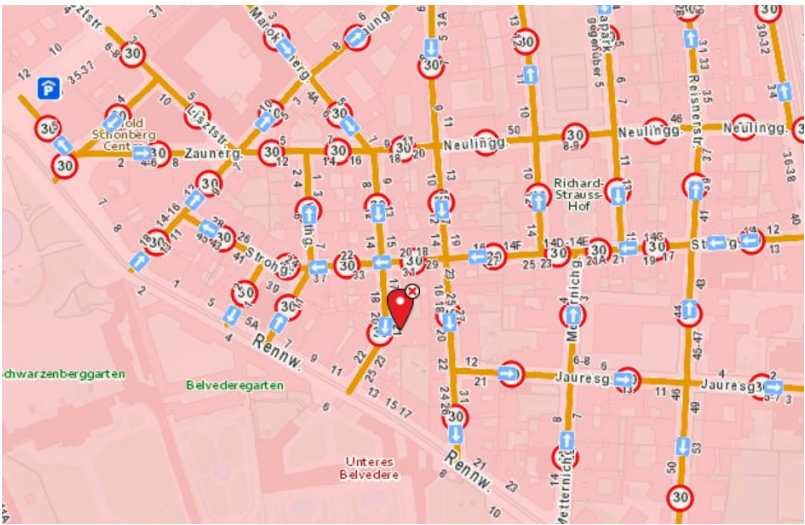
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

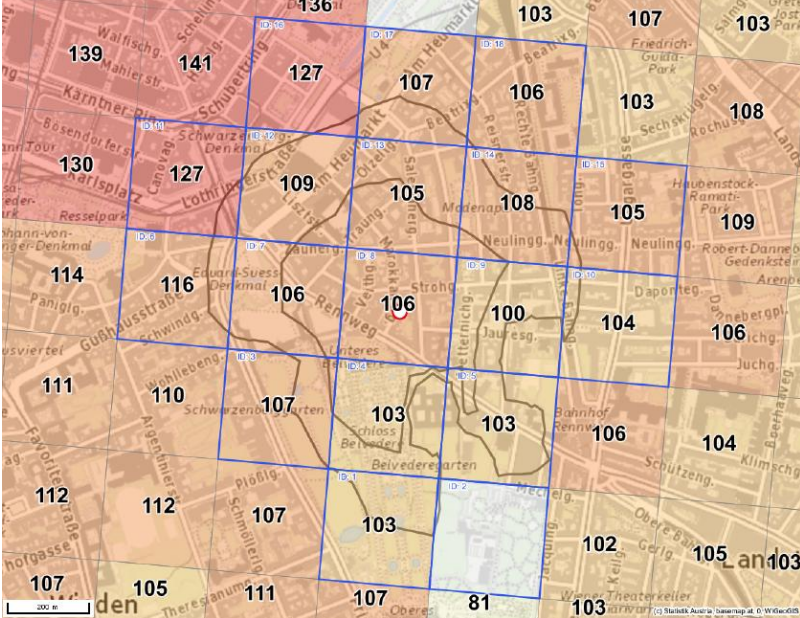


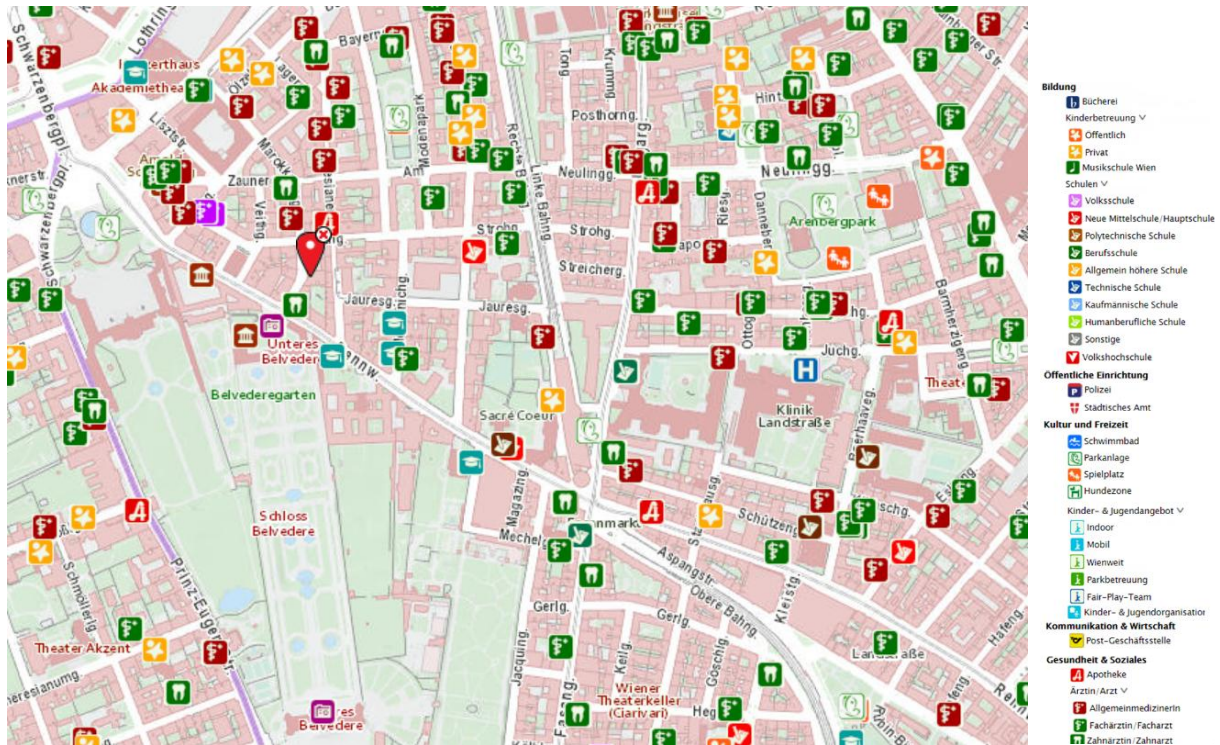
Quelle: <https://www.google.at/>

Die Lage einer (Wohn-)Liegenschaft wird u. a. nach folgenden Kriterien bemessen:

Kriterium	Erfüllungsgrad
<p><b>Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Öffentliche Verkehrsmittel</b></p>	<p><b>Bus:</b> Linie 71E (Haltestelle „Unteres Belvedere“) <i>in rd. 200 m</i>; Linie 4A (Haltestellen „Lisztstraße“ bzw. „Am Modenapark“) <i>in rd. 300 m bzw. 350 m</i></p> <p><b>Straßenbahn:</b> Linie 71 (Haltestelle „Unteres Belvedere“) <i>in rd. 200 m</i>;</p> <p><b>U-Bahn:</b> Linie U4 (Station „Stadtpark“) <i>in rd. 650 m</i></p> <p><b>Bahn:</b> Linien S1, S2, S3, S7 und diverse regionale und überregionale Zugverbindungen (Station „Rennweg“) <i>in rd. 650 m</i></p> <p><b>Ø Fahrtzeit ins Zentrum (Stephansplatz):</b> <i>rd. 15-20 Min (inkl. Fußweg)</i></p>  <p>Öffentlicher Verkehr (Quelle: <a href="https://www.wien.gv.at/">https://www.wien.gv.at/</a>)</p> <p><u>Legende</u></p>
<p><b>Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Individualverkehr</b></p>	<p><b>groß-/kleinräumig:</b> vom Zentrum kommend z.B. über den Schwarzenbergplatz iVm. dem Rennweg, der Veithgasse und der Zaunergasse erreichbar</p> <p><b>Einbahnen:</b> in der Umgebung sind zahlreiche Einbahnregelungen vorhanden; die Marokkanergasse wird im ggst. Abschnitt von der Neulinggasse in Richtung Rennweg als Einbahn geführt</p> <p><b>Parkplatzsituation:</b> flächendeckende Kurzparkzone in der Umgebung (Parkdauer 2h, MO-FR 9-22h); Parkgaragen sind in fußläufiger Umgebung vorhanden (z.B. am Schwarzenbergplatz 5); die Parkplatzsituation ist durchschnittlich angespannt</p> <p><b>Ø-Fahrtzeit zum Zentrum (Stephansplatz):</b> <i>rd. 20 Min.</i></p>

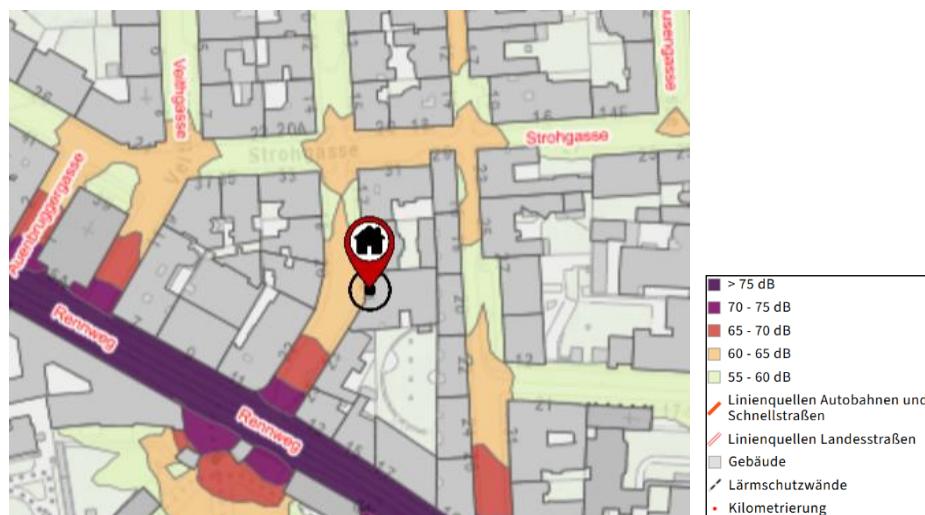
Kriterium	Erfüllungsgrad														
<p><b>Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Individualverkehr</b></p>	 <p>Individualverkehr (Quelle: <a href="https://www.wien.gv.at/">https://www.wien.gv.at/</a>)</p> <p><b>Legende:</b></p> <table border="1" data-bbox="582 862 1189 1077"> <tr> <td> Geschwindigkeitsbeschränkung</td> <td> Kurzparkzone (KPZ) ∨</td> </tr> <tr> <td> Schrittgeschwindigkeit</td> <td> Parkdauer 2h MO-FR 9-22h</td> </tr> <tr> <td> Einbahn</td> <td> Parkdauer 3h MO-FR 9-19h</td> </tr> <tr> <td> AnrainerInnenparkplatz</td> <td> Parkdauer 2h MO-FR 9-22h, SA, SO, Feiertag 18-22h</td> </tr> <tr> <td> Behindertenparkplatz</td> <td> Kurzparkstreifen/Kurzparkzone</td> </tr> <tr> <td> Parkgarage</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Park &amp; Ride</td> <td></td> </tr> </table>	Geschwindigkeitsbeschränkung	Kurzparkzone (KPZ) ∨	Schrittgeschwindigkeit	Parkdauer 2h MO-FR 9-22h	Einbahn	Parkdauer 3h MO-FR 9-19h	AnrainerInnenparkplatz	Parkdauer 2h MO-FR 9-22h, SA, SO, Feiertag 18-22h	Behindertenparkplatz	Kurzparkstreifen/Kurzparkzone	Parkgarage		Park & Ride	
Geschwindigkeitsbeschränkung	Kurzparkzone (KPZ) ∨														
Schrittgeschwindigkeit	Parkdauer 2h MO-FR 9-22h														
Einbahn	Parkdauer 3h MO-FR 9-19h														
AnrainerInnenparkplatz	Parkdauer 2h MO-FR 9-22h, SA, SO, Feiertag 18-22h														
Behindertenparkplatz	Kurzparkstreifen/Kurzparkzone														
Parkgarage															
Park & Ride															
<p><b>Wohnlage und Infrastrukturelle Einrichtungen</b> (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeit, Kultur, etc.)</p>	<p>Die Landstraße ist der 3. Wiener Gemeindebezirk und entstand 1850 durch Eingemeindung ehemaliger Vorstädte. Sie liegt südöstlich der Inneren Stadt (1. Bezirk) und zählt zu den inneren Bezirken, dem erweiterten Stadtzentrum. Als einziger der Bezirke 3 bis 9, nach deren Eingemeindung an ihrem Rand der Gürtel als Durchzugsstraße angelegt wurde, hat der 3. Bezirk seine Außengrenze nicht an dieser Straße, sondern weiter vom Zentrum entfernt. Auf dem Bezirksgebiet findet man das Schloss Belvedere, das Hundertwasserhaus, das Arsenal sowie Kulturinstitutionen und Botschaften. Der Bezirk Landstraße ist im südöstlichen Zentrum der Stadt Wien gelegen und nimmt eine Fläche von 7,42 km<sup>2</sup> bzw. 1,8 % der Wiener Stadtfläche ein. Damit liegt die Landstraße im Mittelfeld der Wiener Gemeindebezirke. Verglichen mit den anderen „inneren Bezirken“ verfügt der Bezirk über einen hohen Anteil an Betriebsbaugebieten und Grünflächen. Der Bezirk liegt entlang mehrerer Terrassen der Donau, wobei der Donaukanal die östliche und die Wien die nordwestliche Grenze bildet. Im Süden des Bezirks grenzt der Laaer Berg an die Landstraße. Die Bevölkerungsanzahl betrug Anfang 2025 insgesamt 98.881 Einwohner (Quelle: <a href="https://de.wikipedia.org/wiki/Landstra%C3%9Fe_(Wien)">https://de.wikipedia.org/wiki/Landstraße (Wien)</a>). Die durchschnittliche Bevölkerungszahl im 3. Bezirk wird von 2020 bis 2040 statistisch gesehen um 11,84 % steigen. Für das gesamte Stadtgebiet wird das Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum auf 14,31% geschätzt (Quelle: <a href="http://www.orok.gv.at">www.orok.gv.at</a>).</p>														

Kriterium	Erfüllungsgrad																		
<p><b>Wohnlage und Infrastrukturelle Einrichtungen</b> (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeit, Kultur, etc.)</p>	<p>Die Umgebung der ggst. Liegenschaft ist in geschlossener Bauweise sehr dicht verbaut, aber auch durch Grünflächen geprägt. Die Kaufkraft in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft liegt leicht über dem Wiener Durchschnitt (= 100).</p>  <p><b>Legende</b></p> <table border="1" data-bbox="582 1086 1117 1332"> <thead> <tr> <th>KAUFKRAFT</th> <th>ProKopf Index Bundesland</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>○ Standort</td> <td>&gt; 0 - 85</td> </tr> <tr> <td>□ Microraster</td> <td>&gt; 85 - 95</td> </tr> <tr> <td>□ Einzugsgebiet</td> <td>&gt; 95 - 105</td> </tr> <tr> <td></td> <td>&gt; 105 - 125</td> </tr> <tr> <td></td> <td>&gt; 125 - 150</td> </tr> <tr> <td></td> <td>&gt; 150 - 175</td> </tr> <tr> <td></td> <td>&gt; 175</td> </tr> <tr> <td></td> <td>k.A.</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Nahversorgung:</b> Die Einrichtungen der täglichen Nahversorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung (z.B. am Rennweg (Billa))</p> <p><b>Medizin. Versorgung:</b> In der Umgebung befinden sich zahlreiche Allgemeinmediziner, Zahn- und Fachärzte, die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Salesianergasse 14; die Klinik Landstraße ist rd. 1 km entfernt</p> <p><b>Kinderbetreuung:</b> Kindergärten bzw. Kindergruppen gibt es z.B. in der Reiserstraße 32, 31 und 23, in der Ölzeltgasse 3, Am Heumarkt 23 und 10, etc.</p> <p><b>Bildung:</b> Schulen für unterschiedliche Altersstufen befinden sich z.B. in der Reiserstraße 43, am Rennweg 31 (VS und AHS), in der Schützengasse 31 (MS), in der Fasangasse 4 (MS und HAK/HASCH), in der Ungargasse 3 (BHAK/HTL), etc.</p> <p><b>Freizeit:</b> das Schloss Belvedere mit dem Belvedere- und Schwarzenberggarten sowie diverse Parkanlagen wie z.B. die Parkanlage Schwarzenbergplatz oder der Modenpark sind in fußläufiger Entfernung erreichbar; der Schweizer Garten mit dem Schweizerbad ist rd. 1,5 km entfernt</p>	KAUFKRAFT	ProKopf Index Bundesland	○ Standort	> 0 - 85	□ Microraster	> 85 - 95	□ Einzugsgebiet	> 95 - 105		> 105 - 125		> 125 - 150		> 150 - 175		> 175		k.A.
KAUFKRAFT	ProKopf Index Bundesland																		
○ Standort	> 0 - 85																		
□ Microraster	> 85 - 95																		
□ Einzugsgebiet	> 95 - 105																		
	> 105 - 125																		
	> 125 - 150																		
	> 150 - 175																		
	> 175																		
	k.A.																		

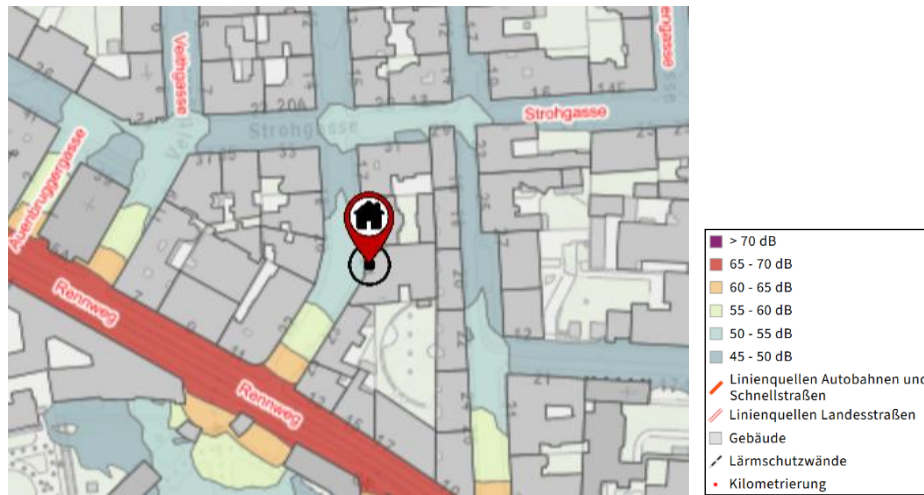


## 2.2. Lärmimmissionen

Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten ([www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)) liegen der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft leicht über den Schwellenwerten für die Aktionsplanung (gemessen in 4 m Höhe<sup>1</sup>) und somit in einer Konfliktzone. Keine überdurchschnittliche Lärmbelastung durch den naheliegenden Schienenverkehr und der hofseitig ausgerichteten Räumlichkeiten.



<sup>1</sup> In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel  $L_{den}$  ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel  $L_{night}$  ein Wert von 50 dB.



Straßenverkehr, Lärmindex Nachtwerte, in Dezibel (2022)



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

**Schwellenwerte für die Aktionsplanung\*)**

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



\*) gemäß Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung

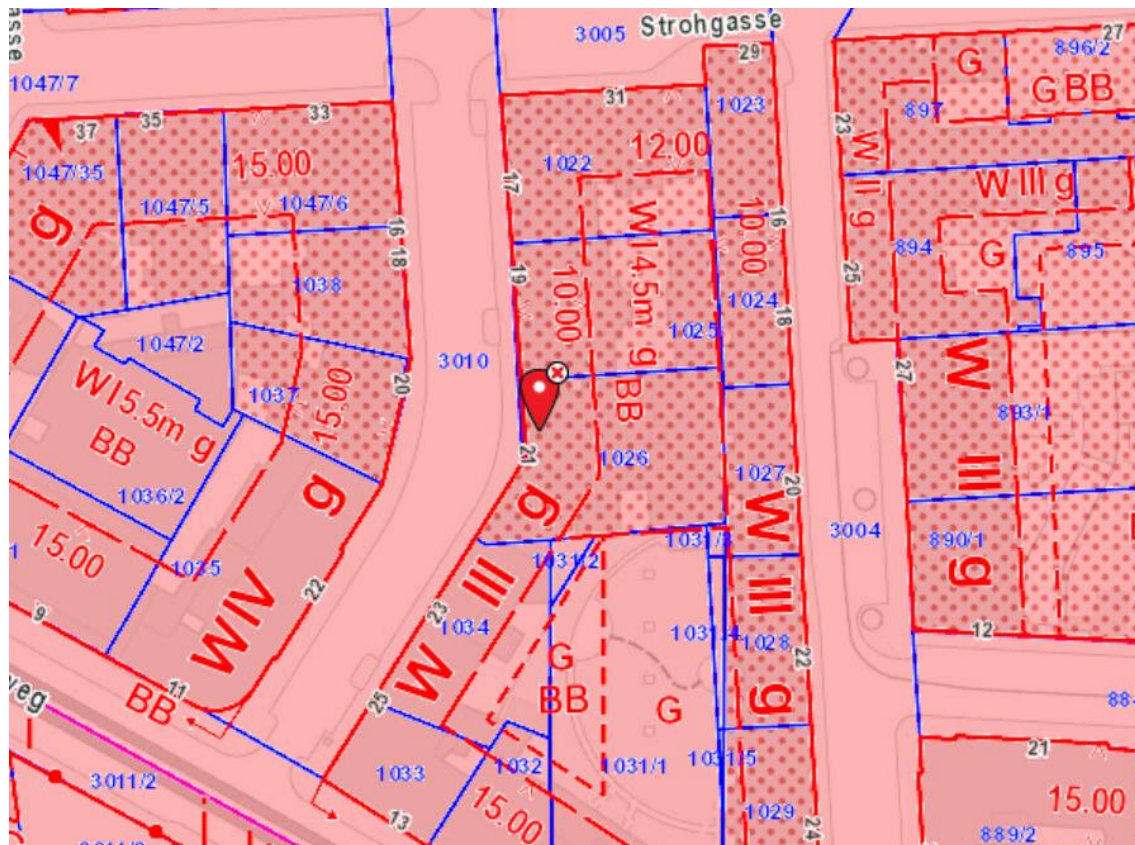
**2.3. Grundbuchsstand, Rechte und Lasten, Widmung, Bebauung**

<b>Grundbuch</b>	01006 Landstraße
<b>Bezirksgericht</b>	Innere Stadt Wien
<b>Einlagezahl</b>	1077
<b>Grundstücksnummer(n)</b>	1026
<b>Grundstücksfläche</b>	660 m <sup>2</sup>
<b>Grundbücherliche(r) Eigentümer</b>	BLNR 41, 60/2387 Anteile, WE an Lager 6, BLNR 42, 144/2387 Anteile, WE an W 8 und BLNR 44, 71/2387 Anteile, WE an W 12; <i>ImmoCleanUp Consulting GmbH (FN 512264f)</i>

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

<p><b>Grundbücherliche Rechte und Lasten</b></p>	<p><u>A2-Blatt</u></p> <p>***** A2 *****</p> <p>3 a 2560/2015 Verwalter der Liegenschaft : Dr. Marhold Immobilien GmbH (FN 90385w), Mariahilferstraße 101/17, 1060 Wien</p> <p>4 a 2560/2015 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 und den abweichenden Aufteilungsschlüssel für die Aufwendungen der Liegenschaft gem. Punkt 6 Wohnungseigentumsvertrag 2015-03-17 (§ 32 Abs 8 WEG 2002)</p> <p><u>C-Blatt</u></p> <p>***** C *****</p> <p>29 auf Anteil B-LNR 41 42 44</p> <p>a 6814/2019 Pfandurkunde 2019-06-25 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.600.000,-- für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen (FN 107016b)</p> <p>c 9859/2024 Hypothekarklage (LG für Zivilrechtssachen Wien - 13 Cg 99/24k)</p> <p>d 5683/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 1.364.861,40 samt 12% Z p.a. seit 2024-12-01, Kosten EUR 34.689,08 samt 4% Z p.a. seit 2025-04-24, Antragskosten EUR 6.594,08 für Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen (FN 107016b) (74 E 86/25p)</p>
<p><b>Außerbücherliche Rechte und Lasten</b></p>	<p>außerbücherliche Rechte und Lasten sind mit Ausnahme der Bestandverhältnisse (und etwaiger unverbücherteter Vorkaufsrechte) nicht bekannt; lt. der Abteilung Rechnungs- und Abgabewesen der Stadt Wien bestehen für die ggst. Liegenschaft bzw. WE-Objekte keine Rückstände.</p>
<p><b>Wohnungseigentum</b></p>	<p>- Nutzwertgutachten, 27.02.2015 - Gutachten zur Ermittlung wohnungseigentumstauglicher Objekte, 27.02.2015 - Wohnungseigentumsvertrag, 17.03.2015</p>
<p><b>Flächenwidmung/ Bebauungsbestimmungen</b></p>	<p>Gem. gültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Wien, Plandokument 7672 (online), bestehen folgende Widmungsbestimmungen:</p> <p> Schutzzone  Wohnzone</p> <p><u>straßenseitig</u> W Bauland Wohngebiet III Bauklasse III g geschlossene Bauweise</p> <p><u>hofseitig</u> W Bauland Wohngebiet I Bauklasse I g geschlossene Bauweise 4,5 m max. Gebäudehöhe 4,5 m</p> <p><i>Besondere Bestimmungen: Die Dächer der Gebäude, die auf den mit <b>BB2</b> bezeichneten Flächen zur Errichtung gelangen, sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte, begehbare Flachdächer auszuführen. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig. Auf den mit <b>BB6</b> bezeichneten und als Bauland/Wohngebiet gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 40 % des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.</i></p>



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

## 2.4. Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise)

Im Bauakt der ggst. Liegenschaft liegen folgende Unterlagen auf:

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
30.08.1893	Plan	Erbauung eines 4 Stock hohen Wohnhauses
30.08.1893	Bescheid	Baubewilligung Erbauung eines 4 Stock hohen Wohnhauses
03.08.1894	Bescheid	(Teil-)Bewohnungs- und Benützungskonsens Wohnhaus
20.08.1894	Bescheid	(Teil-)Bewohnungs- und Benützungskonsens Wohnhaus
31.08.1894	Auswechslungsplan	Erbauung eines Wohnhauses
31.08.1894	Bescheid	Bewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben Erbauung eines Wohnhauses
06.09.1894	Bescheid	(End-)Bewohnungs- und Benützungskonsens Wohnhaus
31.03.1948	Einreichplan	Bauliche Wiederherstellung nach Kriegsschäden
31.03.1948	Bescheid	Bewilligung Bauliche Wiederherstellung nach Kriegsschäden
13.09.1960	Einreichplan	Errichtung eines Zubaus im Hof, eines Aufzugsschachtes und Widmungsänderung Top 6
13.09.1960	Bescheid	Baubewilligung Errichtung eines Zubaus im Hof, Errichtung eines Aufzugsschachtes und Widmungsänderung Top 6
28.02.1963	Bescheid	Baubewilligung Personenaufzug Nr. AK2516
23.01.1964	Bescheid	Benützungsbewilligung Personenaufzug Nr. AK2516
05.02.1964	Bestandsplan	Errichtung eines Zubaus im Hof und eines Aufzugsschachtes
05.02.1964	Bescheid	Benützungsbewilligung Zubau und der abgeänderten Räumlichkeiten, Kenntnisnahme diverser Planabweichungen
18.03.1970	Bescheid	Bemessung Kanaleinmündungsgebühr
19.03.1970	Einreichplan	Bauliche Änderungen im Tiefparterre und im Keller
19.03.1970	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Änderungen im Tiefparterre und im Keller
30.10.1974	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Abänderungen in der Feuermauer
09.04.1975	Einreichplan	Bauliche Abänderungen Wohnung Top 8
09.04.1975	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Abänderungen Wohnung Top 8
19.12.2012	Einreichplan	Dachgeschoßzubau und Bauliche Änderungen
19.12.2012	Bescheid	Baubewilligung Dachgeschoßzubau und Bauliche Änderungen

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
15.12.2015	Bescheid	Vorschreibung Ausgleichsabgabe nach dem Wiener Garagengesetz
04.08.2016	1. Auswechslungsplan	Dachgeschoßausbau, Bauliche Änderungen Zubau einer Aufzugsanlage
04.08.2016	Bescheid	Bewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel), Bewilligung gem. § 71 BO Bauliche Herstellung eines Balkons, Zubau
10.10.2017	Ausführungsplan	Dachgeschoßausbau, Bauliche Änderungen, Zubau einer Aufzugsanlage
10.10.2017	Fertigstellungsanzeige	Dachgeschoßausbau, Bauliche Änderungen, Zubau einer Aufzugsanlage
30.05.2018	Einreichplan	Bauliche Änderungen Herstellung von Balkonen Top 5, 7, 9 und 17
30.05.2018	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Änderungen Herstellung von Balkonen Top 5, 7, 9 und 16
13.09.2024	Fertigstellungsanzeige	Bauliche Änderungen Herstellung von Balkonen Top 5, 7, 9 und 17

*Anmerkung: Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung erwähnt, stimmt die Situation der einzelnen Bestandobjekte in natura nicht mit den Planunterlagen/dem Konsens überein. Top 6 ist baurechtlich (& wohnungseigentumsrechtlich) als Lager gewidmet.*

## 2.5. Liegenschaft – Grundstücke und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 1077 besteht aus dem GST 1026, ist eine relativ eben gelegene, polygonal ausgestaltete Mittelliegenschaft, die an der Marokkanergasse über eine Straßenfrontlänge von rd. 23 m verfügt. Lt. Grundbuch verfügt die ggst. Liegenschaft über eine Grundstücksfläche von 660 m<sup>2</sup>. Auf der Liegenschaft befindet sich ein um 1893/1894 errichtetes, als Gründerzeit-Seitenflügelhaus ausgeführtes, Wohn- und Geschäftshaus. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoß, ein Souterrain, 4 Geschoße über Niveau (EG/HP-3. OG) und zwei nachträglich ausgebaute Dachgeschoße. Die Erschließung erfolgt über eine Stiege. Ein Aufzug ist vorhanden.

### Ausstattung und Erhaltungszustand des ggst. Gebäudes (zum Stichtag)

Gewerk	Ausstattung
<b>Konstruktion</b>	Massivbauweise
<b>Dachform/-deckung</b>	Satteldach; Ziegel-/Blechdeckung, Dachgaupen, Terrassen
<b>Dachrinnen</b>	Saumrinnen, Fallrohre; funktionstüchtig
<b>Fassaden/Außenputz</b>	<u>Straßenfassaden</u> – reich gegliederte Reibputzfassaden, Gestaltungselemente; <u>Hoffassaden</u> – ungegliederte Reibputzfassaden, freigelegtes Ziegelmauerwerk im Erdgeschoß, Balkone
<b>Türen</b>	<u>Hauseingang/Hof</u> : doppelflügelige Metallglastür mit Ziergitter und Oberlichte; <i>etwas abgenutzt</i> ; Metallglastür in Metallzarge; Innentüren: doppelflügelige Holzglastür mit Seiten- und Oberlichten; <u>Wohnungen</u> : (doppelflügelige) Holzfüllungstüren in Holzzargen, Sicherheitstüren
<b>Fenster</b>	Kunststoffisoliertglasfenster, mit Vergitterung im Erdgeschoß, Holzfenster, Holzkastenfenster, Metallfenster
<b>Stiegen</b>	Kunststeinstiege mit Gusseisengeländer und beidseitigem Holzbzw. Metallhandlauf
<b>Böden</b>	Terrazzofliesen; <i>tlw. etwas abgenutzt</i>
<b>Wände</b>	gemalt, mit Gliederungen im Eingangsbereich; <i>tlw. etwas verschmutzt</i>
<b>Decken</b>	gemalt, mit Gliederungen im Eingangsbereich
<b>Keller</b>	Holzfüllungstüren in Holzzargen, Betonstiege mit einseitigem Metallhandlauf, Betonboden, Wände freigelegtes Ziegelmauerwerk, tlw. verputzt/gemalt, Gewölbedecke tlw. gemalt, Kellerabteile mit Holzbrettertüren und Vorhängeschlössern, Müllcontainer; <i>feucht</i>

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

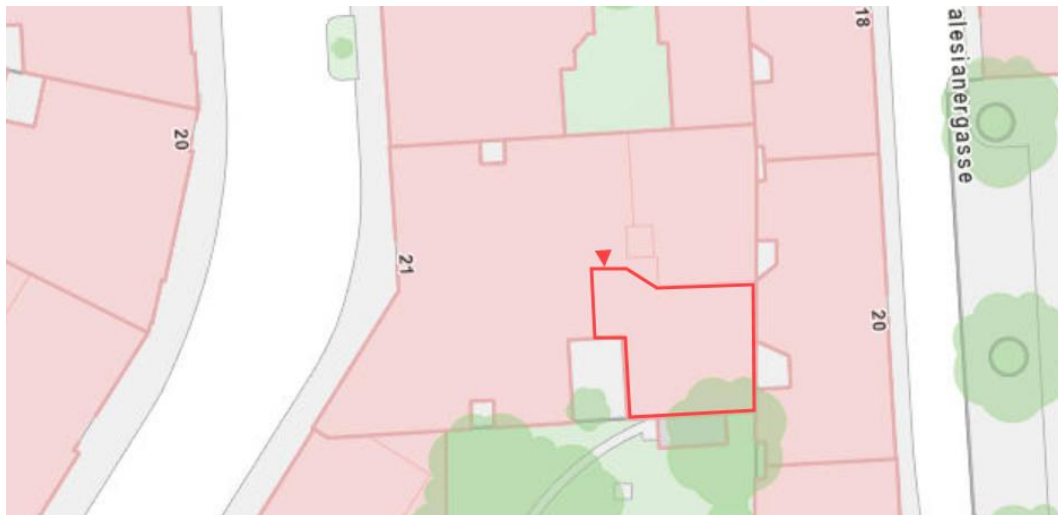
Gewerk	Ausstattung
Anschlüsse/sonstiges	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden; Rauchabzugsmelder; <i>funktionstüchtig</i>
Personenaufzug	Bj. 2015, Marke Schindler GmbH, Tragkraft 675 kg bzw. 9 Personen, KG - 1. DG; funktionstüchtig
Gemeinschaftsanlagen	Sonstige Gemeinschaftsanlagen sind nicht bekannt
Heizung	u.a. Gasetagenheizungen
Außenanlagen	Innenhof betoniert, Betonstiege, Hofmauer
Zustand	<b>durchschnittlich-sehr gut</b>

## 2.6. WE-Objekte

### 2.6.1. Lager 6

#### Lage im Gebäude

Das ggst. WE-Objekt befindet sich im Hochparterre. Die Fenster sind ausschließlich hofseitig ausgerichtet. Ein Personenaufzug ist vorhanden.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

#### Größe & Konfiguration

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung erwähnt, verfügt das ggst. WE-Objekt über eine (Wohn-)Nutzfläche von 74,66 m<sup>2</sup>. Die Flächen teilen sich auf Basis der Nutzflächenaufstellung gem. Nutzwertgutachten, wie folgt, auf die einzelnen Räumlichkeiten auf:

Top Nr	Stock	Raum	Nutzfläche	Aufenthaltsr. m <sup>2</sup>	Nebenraum m <sup>2</sup>	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Terrasse m <sup>2</sup>	Zubehör m <sup>2</sup>	Allgem. m <sup>2</sup>
<b>HOCHPARTERRE Hoftrakt</b>									
6	Hochparterre	Lager							
		Vorraum	3,2*3,1-1/2*1,9*0,95-1,9*0,4		8,26				
		Zimmer	5,4*4,5	24,30					
		Zimmer	(3,35+3)*0,5*5,4+0,75*2,4+3,0*2,15	25,40					
		Küche	5,2*2,15		11,18				
		Gang	1,1*4		4,40				
		WC	1,25*0,9		1,13				
				49,70	24,96	74,66			

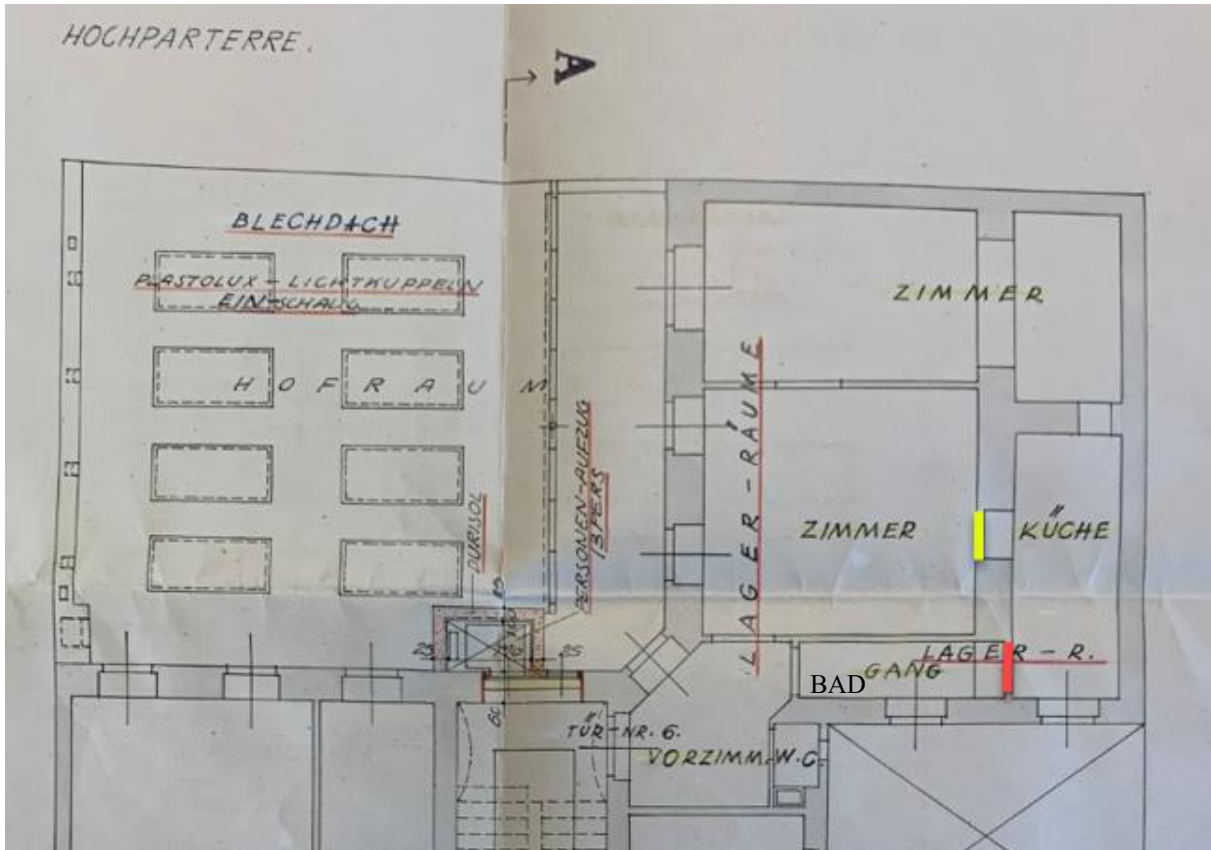
Hierzu sei angemerkt, dass die Raumwidmungen an sich nicht mehr stimmen dürften, da das WE-Objekt mit Baubewilligung aus 1960 von Wohnung auf „Lager“ umgewidmet wurde und sämtliche Räume (bis auf das WC) gem. Einreichplan bzw. Bestandsplan (Konsens) auch „Lager-Räume“ darstellen → siehe nachfolgend den Einreichplan und Bestandsplan.

**Mag. Georg Strafella**

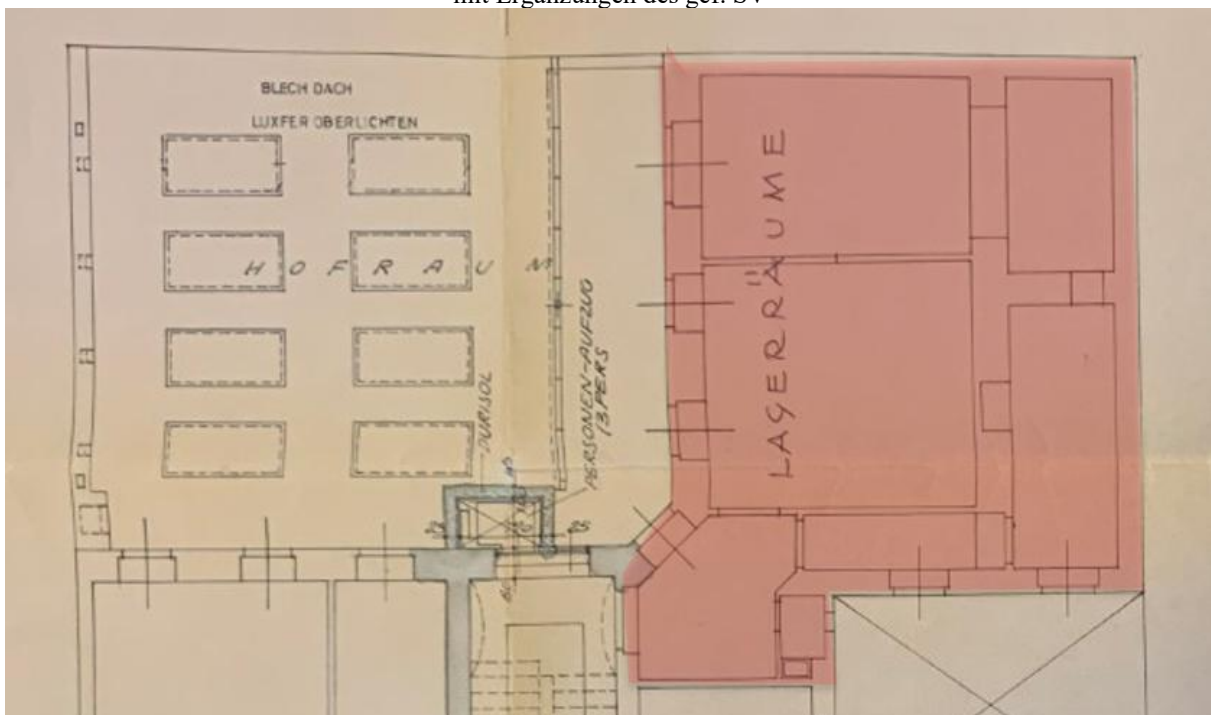
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Anmerkung: die Situation in natura stimmt nicht mehr vollständig mit den Planunterlagen/dem Konsens überein. Dort wo sich lt. Plan ursprünglich der Gang befand, ist nunmehr das Bad eingebaut. Der Durchgang zur (ehem.) Küche wurde verschlossen. Der Zugang erfolgt nunmehr über das (ehem.) Zimmer.

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Lager 6 (Einreichplan zur Baubewilligung vom 13.09.1960; Abänderung der Widmung von Top 6) mit Ergänzungen des gef. SV



Bestandsplan 25.10.1963 (gem. Benützungsbewilligung 05.02.1964)

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das ggst. WE-Objekt verfügt über folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand (vorgefunden)

Kriterium	Erfüllungsgrad
<b>Vorraum</b>	<p><u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge/Sicherheitsbeschlag</p> <p><u>Fenster:</u> Holzkastenfenster</p> <p><u>Böden:</u> Fliesen</p> <p><u>Wände/Decke:</u> gemalt; <i>Ausbesserungen bei der Tür ersichtlich/verputzt aber nicht gemalt, Abplatzungen ersichtlich</i></p> <p><u>Heizung:</u> Infrarotpaneele an der Decke</p> <p><u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Thermostat</p>
<b>WC</b>	<p><u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge</p> <p><u>Fenster/Entlüftung:</u> Holzoberlichte</p> <p><u>Böden:</u> Fliesen</p> <p><u>Wände:</u> gefliest, gemalt; <i>tlw. leichte Schimmelbildung ersichtlich</i></p> <p><u>Decke:</u> gemalt</p> <p><u>Heizung:</u> Infrarotpanel an der Decke</p> <p><u>Ausstattung:</u> Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartastenfunktion</p>
<b>Bad</b>	<p><u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge</p> <p><u>Fenster/Entlüftung:</u> Holzkastenfenster mit Milchglas</p> <p><u>Böden:</u> Fliesen</p> <p><u>Wände:</u> gefliest, gemalt; <i>Schimmelbildung und Abplatzungen ersichtlich</i></p> <p><u>Decke:</u> gemalt; <i>Schimmelbildung und Abplatzungen ersichtlich</i></p> <p><u>Heizung:</u> Handtuchtrockner</p> <p><u>Ausstattung:</u> Dusche, Waschbecken</p> <p><i>Anmerkung: lt. Auskunft des Mieters gab es vor ca. 2. Jahren einen Wasserschaden, der nicht (vollständig) saniert wurde.</i></p>
<b>(Wohn-)Zimmer</b>	<p><u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge; <i>Abplatzungen sowohl an der Zarge als auch den Türblättern ersichtlich</i></p> <p><u>Fenster:</u> Holzkastenfenster; <i>durch Tauben verschmutzt</i></p> <p><u>Böden:</u> Fischgrätparkett</p> <p><u>Wände/Decke:</u> gemalt</p> <p><u>Heizung:</u> Heizkörper, Thermostat</p>
<b>Küche</b>	<p><u>Türen:</u> offen, Holzfüllungstür in Holzzarge</p> <p><u>Fenster:</u> Holzkastenfenster</p> <p><u>Böden:</u> Fliesen</p> <p><u>Wände/Decke:</u> gemalt</p> <p><u>Heizung:</u> Heizkörper</p> <p><u>Ausstattung:</u> Gastherme, Geschirrspül- und Waschmaschinenanschluss, KüchENZEILE mit Ober- und Unterschränken (<i>Zubehör; wertlos</i>)</p>
<b>Schlafzimmer</b>	<p><u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge, Holztür in Metallzarge</p> <p><u>Fenster:</u> Holzkastenfenster</p> <p><u>Böden:</u> Fischgrätparkett</p> <p><u>Wände/Decke:</u> gemalt; <i>Leitung zum Thermostat wurde neu verlegt und nur verputzt aber nicht gemalt</i></p> <p><u>Heizung:</u> Heizkörper</p>

In allen Räumen ist Lichtstrom vorhanden.

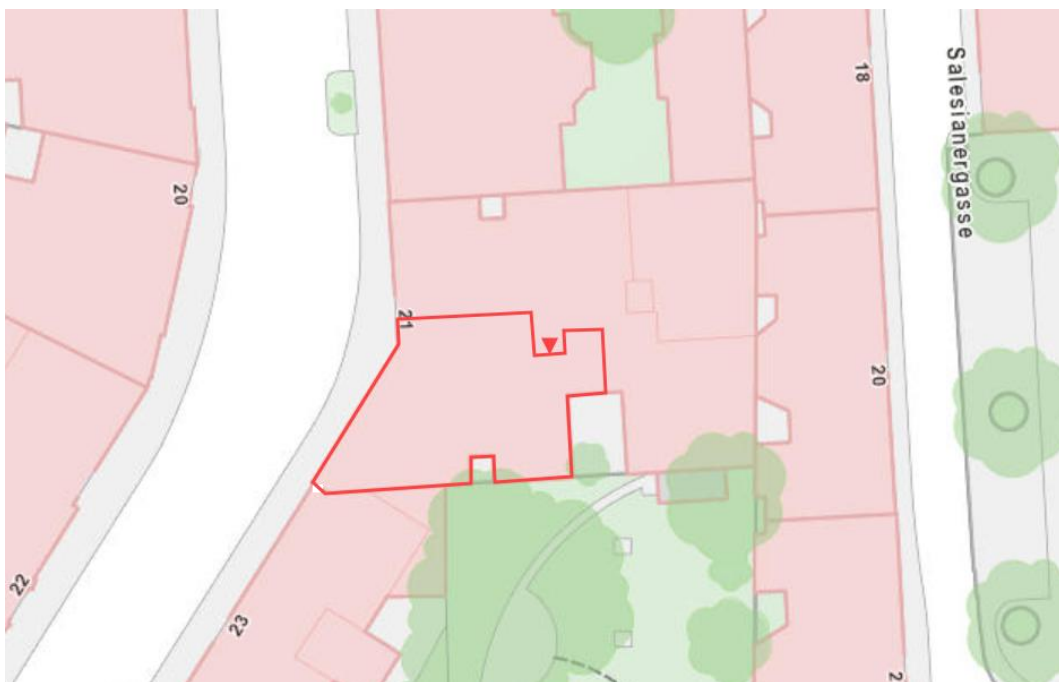
### Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Das ggst. WE-Objekt (als Wohnung ausgeführt, baurechtlich/wohnungseigentumsrechtlich allerdings ein Lager) befindet sich insgesamt in einem durchschnittlich-ordentlichen Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht prinzipiell zwar durchaus den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen, jedoch sind im Vorraum, Bad und WC tlw. starke Abplatzungen und Schimmelbildung ersichtlich (ehem. Wasserschaden). Im Sinne einer Lagerwidmung besteht eine überdurchschnittliche Ausstattung.

## 2.6.2. Wohnung W 8

### Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung W 8 befindet sich im Hochparterre. Die Fenster sind sowohl straßen- als auch lighthofseitig ausgerichtet. Ein Personenaufzug ist vorhanden.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

### Größe & Konfiguration

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung erwähnt, verfügt das ggst. WE-Objekt über eine (Wohn-)Nutzfläche von 144,08 m<sup>2</sup>. Die Flächen teilen sich, wie folgt, auf die einzelnen Räumlichkeiten auf:

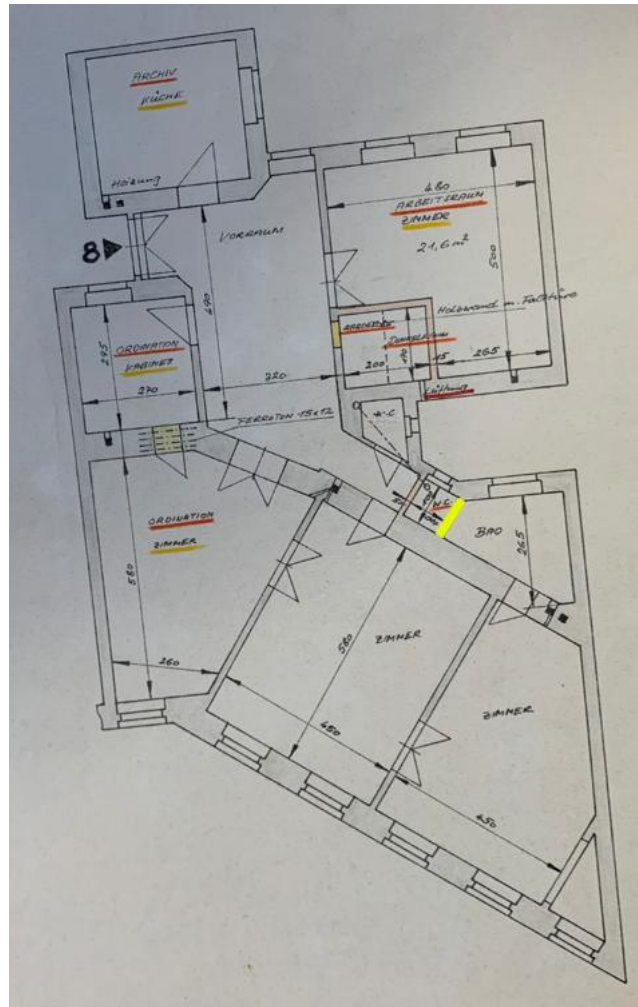
Top Nr	Stock	Raum	Nutzfläche	Aufenthaltsr. m <sup>2</sup>	Nebenraum m <sup>2</sup>	Gesamt- fläche m <sup>2</sup>	Terrasse m <sup>2</sup>	Zubehör m <sup>2</sup>	Allgem. m <sup>2</sup>
<b>HOCHPARTERRE Straßentrakt</b>									
8	Hochparterre	<b>Wohnung</b>							
		Vorraum	0,9*1,35+5,2*3,2+1,25*0,5+2,7*1,0/2		19,83				
		Gang	3,1*1		3,41				
		Kabinett (Ordination)	2,7*2,95	7,97					
		Zimmer (Ordination)	(2,1+2,5)/2*5,8+5,3*3,05/2	21,42					
		Zimmer	4,5*5,8	26,10					
		Zimmer	2,2*5,8+2,3*(5,8+2,5)/2+0,15*1,7+1,5*2,0/2	24,06					
		Bad	2,65*(2,25+0,3)/2+3,1*1,0/2		4,93				
		WC	1*1		1,00				
		WC	1*1,4		1,40				
		Garderobe	2*1,7		3,40				
		Zimmer (Arbeitsraum)	4,8*5-1,85*2,15	20,02					
		Küche (Archiv)	3,1*3,4	10,54					
				110,11	33,97	<b>144,08</b>			

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

*Anmerkung: In natura sind Bad und WC ein Raum, nicht wie im Nutzwertgutachten (und auch Plan) zwei getrennte Räume. Die abweichende Bauführung dürfte konsenslos errichtet worden sein – hierfür ist idR eine Bauanzeige notwendig. Seitens des gef. SV wird weiters angemerkt, dass lt. Bescheid vom 09.04.1975 über bauliche Abänderungen die Zimmer tlw. auf Ordination/Arbeitsraum und die Küche auf Archiv umgewidmet wurde.*

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Wohnung W 8 (Einreichplan April 1975) –  
mit Ergänzungen des gef. SV

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

Kriterium	Erfüllungsgrad
<b>Vorraum</b>	<p><u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge/Sicherheitsbeschlag</p> <p><u>Fenster:</u> Holzkastenfenster</p> <p><u>Böden:</u> Fischgrätparkett</p> <p><u>Wände/Decke:</u> gemalt</p> <p><u>Heizung:</u> Heizkörper</p> <p><u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Sicherungskasten</p>

Kriterium	Erfüllungsgrad
<b>Küche</b>	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände/Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken, Geschirrspül- und Waschmaschinenanschluss, Lichtstrom; <i>Anmerkung: Küche stammt von der Mieterin</i>
<b>Zimmer</b>	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fischgrätparkett <u>Wände/Decke:</u> gemalt; <i>Ausbesserungen ersichtlich/nur verputzt</i> <u>Heizung:</u> Heizkörper
<b>WC</b>	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> Holzoberlichte <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartastenfunktion, Badewanne, Waschtisch, Gasterme
<b>Bad</b>	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> Holzkastenfenster mit Milchglas <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartastenfunktion, Handwaschbecken
<b>Zimmer</b>	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fischgrätparkett <u>Wände/Decke:</u> gemalt; Decke mit Stuckatur <u>Heizung:</u> Heizkörper
<b>Zimmer</b>	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fischgrätparkett <u>Wände/Decke:</u> gemalt; Decke mit Stuckatur <u>Heizung:</u> Heizkörper, Thermostat
<b>Zimmer</b>	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fischgrätparkett <u>Wände/Decke:</u> gemalt; Decke mit Stuckatur <u>Heizung:</u> Heizkörper, Thermostat

In allen Räumen ist Lichtstrom vorhanden.

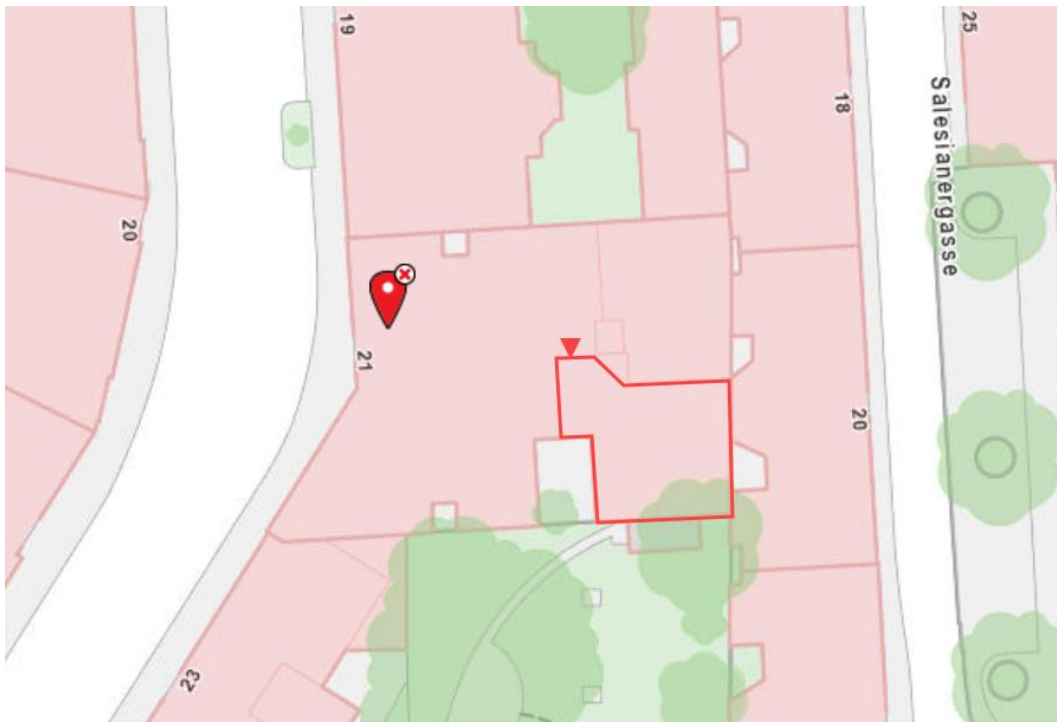
### Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem guten Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen. Tlw. stimmen die bestehenden Raumnutzungen nicht mit den Raumwidmungen gem. baurechtlichem Konsens aus 1975 überein.

### 2.6.3. Wohnung W 12

#### Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung W 12 befindet sich im 2. Stock. Die Fenster sind ausschließlich (licht)hofseitig ausgerichtet. Ein Personenaufzug ist vorhanden.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

#### Größe & Konfiguration

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung erwähnt, verfügt das ggst. WE-Objekt über eine (Wohn-)Nutzfläche von 78,95 m<sup>2</sup>. Die Flächen teilen sich, wie folgt, auf die einzelnen Räumlichkeiten auf:

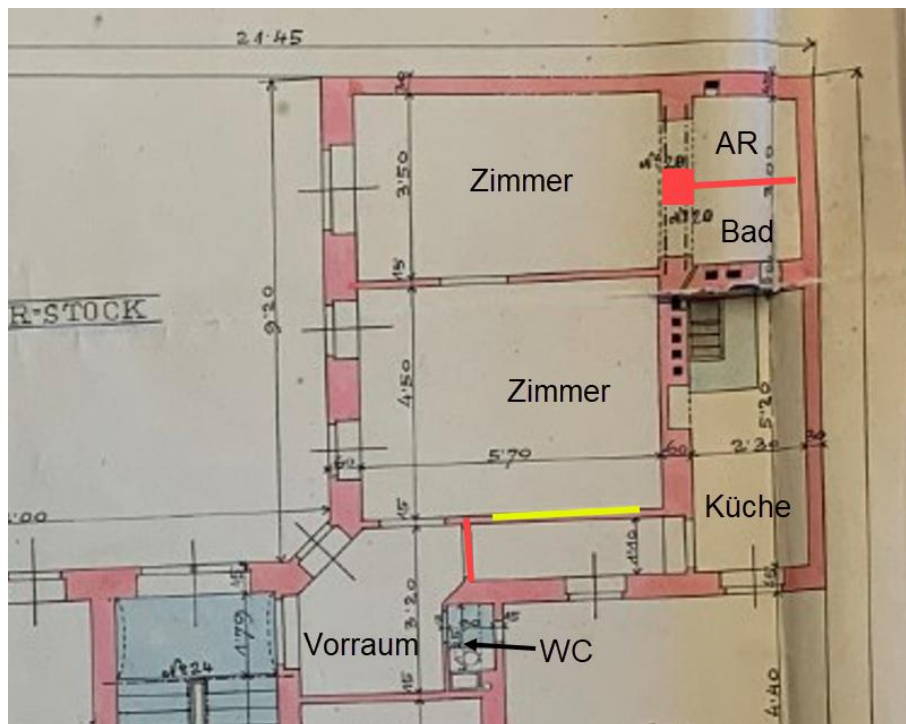
Marokkanergasse 21, 1030 Wien											SV 15.014.th
Top Nr	Stock	Raum	Nutzfläche	Aufenthaltsr. m <sup>2</sup>	Nebenraum m <sup>2</sup>	Gesamt- fläche m <sup>2</sup>	Terrasse m <sup>2</sup>	Zubehör m <sup>2</sup>	Allgem. m <sup>2</sup>		
<b>2. STOCK Hoftrakt</b>											
12	2. Stock	<b>Wohnung</b>									
		Vorraum	2,7*3,2-1,75*0,9/2+1,35*0,4		8,39						
		Zimmer	5,70*4,5	25,65							
		Zimmer	5,7*3,4+0,6*2,4+2,2*3	27,42							
		Küche	5,2*2,3		11,96						
		Gang	1,1*4		4,40						
		WC	1,25*0,9		1,13						
				53,07	25,88	78,95					

*Anmerkung: die, in natura vorgefundene Situation stimmt (hinsichtlich der Durchgänge, Konfiguration, Raumwidmungen) nicht ganz mit den Planunterlagen (baurechtlicher Konsens) überein. Demnach (lt. Nutzwertgutachten) verfügt Top 12 auch über kein Bad. Die abweichenden Bauführungen (abgeänderte Durchgänge, Errichtung Abstellraum und Badeinbau) dürften konsenslos errichtet worden sein – hierfür ist idR eine Bauanzeige notwendig.*

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Wohnung W 12 (Einreichplan August 1893) – gedreht/Ergänzungen des gef. SV

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

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum	<p><u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge, Stängenschloss, Verriegelung</p> <p><u>Fenster:</u> Holzkastenfenster</p> <p><u>Böden:</u> Fischgrätparkett; <i>Fugenbildung ersichtlich</i></p> <p><u>Wände:</u> gemalt</p> <p><u>Decke:</u> gemalt</p> <p><u>Heizung:</u> -</p> <p><u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Gasanschluss, Lichtstrom</p>
WC	<p><u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge; <i>Rissbildung an der Zarge ersichtlich</i></p> <p><u>Fenster/Entlüftung:</u> Holzoberlichte</p> <p><u>Böden:</u> Fliesen</p> <p><u>Wände:</u> gefliest, gemalt</p> <p><u>Decke:</u> gemalt</p> <p><u>Heizung:</u> Heizkörper</p> <p><u>Ausstattung:</u> Stand-WC mit Oberputzpülkasten, Lichtstrom</p>
Zimmer	<p><u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge</p> <p><u>Fenster:</u> Holzkastenfenster</p> <p><u>Böden:</u> Fliesen, Teppich</p> <p><u>Wände:</u> gemalt, leichte Gliederungen; <i>etwas verschmutzt, Dübellöcher und leichte Rissbildungen ersichtlich</i></p> <p><u>Decke:</u> gemalt, Stuckleisten; <i>thw. fehlen die Stuckleisten</i></p> <p><u>Heizung:</u> Heizkörper, Thermostat</p> <p><u>Ausstattung:</u> Sicherungskasten (<i>veraltet</i>), Lichtstrom</p>

Kriterium	Erfüllungsgrad
<b>Küche</b>	<u>Türen:</u> offen <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt, gefliest; <i>leichte Rissbildungen ersichtlich</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Geschirrspülanschluss, Gastherme, Lichtstrom
<b>Zimmer</b>	<u>Türen:</u> doppelflügelige Holzfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzkastenfenster <u>Böden:</u> Fischgrätparkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper, Kachelofen; <i>Kachelofen ist defekt</i> <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
<b>Bad</b>	<u>Türen:</u> offen <u>Fenster/Entlüftung:</u> keine Entlüftung vorhanden <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Handtuchtrockner <u>Ausstattung:</u> Dusche mit Regendusche, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss, Lichtstrom
<b>Abstellraum</b>	<u>Türen:</u> offen <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Fischgrätparkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom

### Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem ordentlichen-guten Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) ist mit Ausnahme des Bades etwas veraltet und entspricht nicht mehr den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen. Die Belichtung der Wohnung bzw. des Wohnzimmers ist aufgrund des darüberliegenden (nachträglich errichteten) Balkons insgesamt schlecht bzw. ist die Wohnung sehr dunkel.

## 2.7. Bestandsituation

### 2.7.1. Lager bzw. Wohnung 6

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Räume Top Nr. 6 im Haus 1030 Wien, Marokkanergasse 21
Nutzung/Zweck:	ausschließlich zu Wohnzwecken; eine anderwärtige Nutzung bedarf der Zustimmung des Vermieters
Kategorie	A
Mietbeginn:	01.04.2019

Mietdauer:	befristet auf 5 Jahre; Ende des Mietvertrags 31.03.2024; <i>einmaliges Verlängerungsrecht um weitere 5 Jahre</i>
Kündigung	Der Mieter hat das Recht, nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten mittels eingeschriebenen Briefes zu kündigen.
Wohnnutzfläche	rd. 76,28 m <sup>2</sup>
Mietzins:	Lt. Mietvertrag Richtwert inkl. Lagezuschlag abzügl. Befristungsabschlag netto € 784,75 p.m.; <i>Mietzins aktuell: netto € 1.200,91 p.m.</i>
Wertsicherung:	§§ 5 bis 7 RichtWG
Untervermietung:	Der Mieter darf die Mieträume nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters untervermieten. Der Vermieter kann jedoch die Zustimmung widerrufen, wenn gegen den Untermieter ein wichtiger Grund vorliegt. Das Mietobjekt darf weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz oder tlw. dritten Personen und bei Geschäftsräumen im Wege eines allfälligen Geschäftsverhältnisses, Pachtvertrages und dgl. Überlassen bzw. getauscht werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten, wobei aber die Bestimmungen des § 12a MRG voll zu Anwendung kommen.
Vorkaufsrecht	Der Mieter hat ein Vorkaufsrecht für die ggst. Wohnung um € 5.250,-/m <sup>2</sup> .
Kaution:	€ 3.000,-

## 2.7.2. Wohnung W 8

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Innenraum der Wohnung im Haus 1030 Wien, Marokkanergasse 21, Hochparterre, Tür Nr. 8
Nutzung/Zweck:	ausschließlich zu Wohnzwecken; eine anderwärtige Nutzung bedarf der Zustimmung des Vermieters
Kategorie	A
Mietbeginn:	01.08.2009
Mietdauer:	unbefristet
Kündigung	Der Mieter hat das Recht, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich zu kündigen.
Wohnnutzfläche	rd. 154,58 m <sup>2</sup>
Mietzins:	Lt. Mietvertrag netto € 1.082,- p.m.; <i>Mietzins aktuell: netto € 1.588,80 p.m.</i>
Wertsicherung:	VPI 2005, Ausgangsbasis Indexzahl Juni 2009, Indexschwankungen bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt
Untervermietung:	Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist – sofern § 11 MRG nicht anderes vorsieht – nicht gestattet.
Kaution:	€ 4.500,-

### 2.7.3. Wohnung W 12

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Bestehend aus Zimmer, Kabinett(en), Küche, Vorzimmer, anteilmäßige Liftanlage inkl. Benützung des Aufzuges, im Haus 1030 Wien, Marokkanergasse 21
Nutzung/Zweck:	ausschließlich zu Wohnzwecken
Kategorie	k. A.
Mietbeginn:	02.04.1984
Mietdauer:	unbefristet
Kündigung	k. A.
Wohnnutzfläche	k. A.
Mietzins:	Lt. Mietvertrag netto ATS 350,- p.m.; <i>Mietzins aktuell: netto € 467,60 p.m.</i>
Wertsicherung:	VPI 1978, Ausgangsbasis Indexzahl März 1984, Indexschwankungen bis einschließlich 10 % bleiben unberücksichtigt
Untervermietung:	Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters, das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden. Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters auch nicht im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages u. dgl. Dritten Personen überlassen werden. In keinem Fall ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.
Kaution:	€ 4.500,-

### 2.8. Betriebskosten, Reparaturrücklage und Reparaturvorschau

#### Lager 6

Die monatlichen Bruttobetriebskosten (inkl. 20 % USt.) ohne Instandhaltungsfonds belaufen sich für das ggst. WE-Objekt ab Jänner 2025 auf **€ 171,17 p.m.** Das entspricht brutto **€ 2,29/m<sup>2</sup>** (Wohn-)Nutzfläche. Die Betriebskosten liegen damit im Bereich einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in den Reparaturfonds beträgt monatlich **€ 54,- bzw. € 0,72/m<sup>2</sup>**.

Betriebskosten ab 01/2025 - Lager 6					
Position	Kosten netto	Kosten pro m <sup>2</sup>	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m <sup>2</sup>
Betriebskosten	€ 142,64 p.m.	€ 1,91 /m <sup>2</sup>	€ 28,53 p.m.	€ 171,17 p.m.	€ 2,29 /m <sup>2</sup>
Reparaturrücklage	€ 54,00 p.m.	€ 0,72 /m <sup>2</sup>		€ 54,00 p.m.	€ 0,72 /m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>€ 196,64 p.m.</b>	<b>€ 2,63 /m<sup>2</sup></b>	<b>€ 28,53 p.m.</b>	<b>€ 225,17 p.m.</b>	<b>€ 3,02 /m<sup>2</sup></b>

#### Wohnung W 8

Die monatlichen Bruttobetriebskosten ohne Instandhaltungsfonds belaufen sich für das ggst. WE-Objekt ab Jänner 2025 auf **€ 317,98 p.m.** Das entspricht brutto **€ 2,21/m<sup>2</sup>** (Wohn)nutzfläche. Die Betriebskosten liegen damit im Bereich einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in den Reparaturfonds beträgt monatlich **€ 129,60 bzw. € 0,90/m<sup>2</sup>**.

Betriebskosten ab 01/2025 - Wohnung W 8					
Position	Kosten netto	Kosten pro m <sup>2</sup>	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m <sup>2</sup>
Betriebskosten	€ 289,07 p.m.	€ 2,01 /m <sup>2</sup>	€ 28,91 p.m.	€ 317,98 p.m.	€ 2,21 /m <sup>2</sup>
Reparaturfonds	€ 129,60 p.m.	€ 0,90 /m <sup>2</sup>		€ 129,60 p.m.	€ 0,90 /m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>€ 418,67 p.m.</b>	<b>€ 2,91 /m<sup>2</sup></b>	<b>€ 28,91 p.m.</b>	<b>€ 447,58 p.m.</b>	<b>€ 3,11 /m<sup>2</sup></b>

### Wohnung W 12

Die monatlichen Bruttobetriebskosten inkl. Lift Betriebskosten ohne Instandhaltungsfonds belaufen sich für das ggst. WE-Objekt ab Jänner 2025 auf € **170,49 p.m.** Das entspricht brutto € **2,16/m<sup>2</sup>** Wohnnutzfläche. Die Betriebskosten liegen damit im Bereich einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in den Reparaturfonds beträgt monatlich € **63,90 bzw. € 0,81/m<sup>2</sup>** und in den Reparaturfonds Lift € **7,10 bzw. € 0,09/ m<sup>2</sup>**.

Betriebskosten ab 01/2025 - Wohnung W 12					
Position	Kosten netto	Kosten pro m <sup>2</sup>	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m <sup>2</sup>
Betriebskosten	€ 143,48 p.m.	€ 1,82 /m <sup>2</sup>	€ 14,35 p.m.	€ 157,83 p.m.	€ 2,00 /m <sup>2</sup>
Betriebskosten Lift	€ 11,51 p.m.	€ 0,15 /m <sup>2</sup>	€ 1,15 p.m.	€ 12,66 p.m.	€ 0,16 /m <sup>2</sup>
Zwischensumme	€ 154,99 p.m.	€ 1,96 /m <sup>2</sup>	€ 15,50 p.m.	€ 170,49 p.m.	€ 2,16 /m <sup>2</sup>
Reparaturfonds	€ 63,90 p.m.	€ 0,81 /m <sup>2</sup>		€ 63,90 p.m.	€ 0,81 /m <sup>2</sup>
Reparaturfonds Lift	€ 7,10 p.m.	€ 0,09 /m <sup>2</sup>		€ 7,10 p.m.	€ 0,09 /m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>€ 225,99 p.m.</b>	<b>€ 2,86 /m<sup>2</sup></b>	<b>€ 15,50 p.m.</b>	<b>€ 241,49 p.m.</b>	<b>€ 3,06 /m<sup>2</sup></b>

Der Stand des Reparaturfonds betrug lt. Auskunft der HV per 31.12.2024 rd. € 79.360,- und für den Reparaturfonds Aufzug rd. € 22.050,-

Folgende Sanierungsarbeiten wurden in den letzten Jahren vorgenommen:

- 2020: div. Elektro-/Gasinstallationsarbeiten (Kostenaufwand rd. € 50.000,-)
- 2020: diverse Verputz- und Malerarbeiten (Kostenaufwand rd. € 18.000,-)
- 2022: Sanierung Kanalgelbrechen (Kostenaufwand rd. € 10.000,-)
- 2023: Sanierung an hofseitiger Fassade (Kostenaufwand rd. € 3.500,-)

Seitens der HV sind keine größeren Instandhaltungsarbeiten bzw. Investitionen geplant. Wie jedoch bereits unter Pkt. 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung erwähnt, gibt es einen Bauauftrag 11.08.2025 seitens der MA37 und sieht dieser folgende Sanierungsmaßnahmen (die Maßnahmen sind binnen 5 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen) vor:

- fachgerechte Instandsetzung der hofseitigen Fassade
- Entfernung des im kleinen Lichthof, angrenzend an die Liegenschaften 3., Rennweg 17 und 3., Marokkanergasse 23, ohne baubehördliche Bewilligung errichteten hofseitigen Balkon und Herstellung des konsensgemäßen Zustandes
- Fachgerechte Herstellung des Verputzes im Bereich der Dachkante an der Feuermauer an der hofseitigen Fassade, angrenzend an die Liegenschaft 3., Rennweg 17,

Von der Firma Akxa wurde am 19.08.2025 für die Fassadensanierung ein Kostenvoranschlag vorgelegt (*Anmerkung: Hierbei handelt es sich, vor allem bei Pos. 03 – Konsulentenleistungen, um Schätzkosten, da erst nach der Planeinsicht ersichtlich wird, wie groß der Aufwand wirklich sein wird*). Der Kostenaufwand wird auf rd. rd. € 37.677,- geschätzt (→ siehe auch Angebot im Anhang).

Eine Hausbesorger-Wohnung ist nicht vorhanden.

Außerbücherliche Sanierungsdarlehen sind lt. Auskunft der HV ebenfalls nicht vorhanden.

Lt. Auskunft der HV bestehen für die ggst. WE-Objekte keine Betriebskostenrückstände (dzt. Guthaben iHv. € 12,26).

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

---

## 3. METHODIK

---

### 3.1. Allgemeines

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

§ 2 Abs 2 LBG

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

§ 2 Abs 3 LBG

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

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

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

Im ggst. Fall handelt es sich um eine befristet vermietete Wohnung (welche Bau-/wohnrechtlich jedoch als Lager gewidmet ist; Lager 6) und zwei unbefristet vermietete Wohnungen (W 8<sup>2</sup> und W 12) im Wohnungseigentum.

Zumal aus Sicht eines präsumtiven Erstehers daher Renditeüberlegungen und die aus der Vermietung der Bestandobjekte erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen und das Ertragswertverfahren dem herrschenden Stand der Lehre bei der Bewertung von Ertragsobjekten entspricht, wird für unbefristet vermietete Wohnungen generell das Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG zur Berechnung des Verkehrswertes einer vermieteten Liegenschaft zur Anwendung gebracht.

Die Wohnung Lager 6 ist auf Basis eines auf 5 Jahre bis 31.03.2029 befristeten Mietvertrages vermietet (Restlaufzeit zum Stichtag 43 Monate bzw. 3,58 Jahre ()). Der Verkehrswert ermittelt sich im Sinne eines „best use“ daher über eine Phasen-Berechnung:

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

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt jeweils auf Basis des **Vergleichswertverfahrens** gem. § 4 LBG und unter Zuhilfenahme nach Art, Lage und Beschaffenheit geeigneter Vergleichsobjekte.

### 3.2. Phasenbewertung

**Phase 1 (befristet vermietet)**

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

---

<sup>2</sup> tlw. mit Ordinationswidmung der Räumlichkeiten

**Phase 2: bestandfrei**

Im ggst. Fall wird im Sinne des „best use“ nach Beendigung des Mietvertrages eine Bestandfreiheit unterstellt. Bestandfreie Wohnungen<sup>3</sup> sprechen sowohl Eigennutzer als auch Anleger an. Beim Erwerb von bestandfreien Wohnungen werden von Eigennutzern in der Regel höhere Kaufpreise bezahlt als von Anlegern. Unter dem Gesichtspunkt des „highest and best use“ ist daher bei der Bewertung der Eigennutzer in den Vordergrund zu stellen.

Da aus Sicht eines Eigennutzers weniger Renditeüberlegungen, sondern die Nutzung zu Wohnzwecken im Vordergrund stehen und die Wiederbeschaffungskosten einer gleichwertigen Wohnung für einen potentiellen Käufer von vorrangiger Bedeutung sind, ist in der Phase 2 das Sachwertverfahren in Anwendung zu bringen.

**3.3. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)**

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird gemäß folgendem Schema vorgegangen:

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

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

V Vervielfältiger; p Kapitalisierungszinssatz; n Restnutzungsdauer in Jahren

**Rohrertrag**

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

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

<sup>3</sup> Im Rahmen der Marktanpassung ist jedoch zu berücksichtigen, dass das ggst. WE-Objekt baulich zwar eine Wohnung darstellt, zum Stichtag aber baurechtlich und wohnungseigentumsrechtlich als „Lager“ gewidmet ist.

**Bewirtschaftungskosten**

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

**Mietausfallswagnis**

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

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

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

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

**Instandhaltungskosten**

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

**Verwaltungskosten**

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

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

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

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

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

Quelle: „Sachverständige“, Heft 2/2025

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

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

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

### **Restnutzungsdauer**

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

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

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

### 3.4. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG und § 10 LBG)

#### Generelles

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

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

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

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

#### Anpassungen

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, ua nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

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

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

#### Stichtagsanpassung

Im ggst. Fall erfolgt die Stichtagsanpassung auf Basis der seitens der Statistik Austria publizierten Baugrundstückspreise für Hietzing. Die Immobilien-Durchschnittspreise bilden dabei das durchschnittliche Preisniveau bzw. den durchschnittlichen Wert von Immobilien in Österreich auf regionaler Ebene ab. Die Datengrundlage bilden die von Privathaushalten getätigten Käufe von Häusern, Wohnungen und Grundstücken. Für Häuser und Wohnungen liegen Ergebnisse auf Bezirksebene, unterteilt in neun Größenkategorien, vor. Bei Grundstücken werden auch Gemeindedurchschnittspreise veröffentlicht. Zur Berechnung der Werte des Zieljahres werden auch die Transaktionen der vier Vorjahre berücksichtigt. Ein Regressionsmodell valorisiert die Preise der Vorjahre unter Berücksichtigung von Unterschieden in Wohnflächen, Grundflächen, Bauperioden und Lage der Objekte.

#### sonstige Anpassungen

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

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

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

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

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

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

### Ausreißerprüfungen

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

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

## 3.5. Sachwertverfahren (§ 6 LBG)

### Generelles

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

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

### Neubauwert

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

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

### Baumängel und Bauschäden

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

## Alterswertminderung

### Errichtungsjahr (real/fiktiv)

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

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

### Nutzungsdauer

Siehe die vorangehenden Ausführungen unter Pkt. 3.3.

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

Für die Ermittlung stehen unterschiedliche Berechnungsmethoden zur Verfügung.

### Lineare Wertminderung

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

Die Formel lautet:

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

### Progressive Wertminderung (Ross)

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

Die Formel lautet:

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

W = Wertminderung  
A = Alter des Gebäudes  
GND = Gesamtnutzungsdauer

## Zustandswertminderung nach Heideck

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

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

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

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

### **Besondere wertbeeinflussende Umstände**

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

Zu derartigen Umständen zählen beispielsweise:

- **Verlorener Bauaufwand**  
Ein, der Bewertung methodisch zu unterstellende/präsumtive Käufer würde gegebenenfalls die Baulichkeiten, in Abweichung zu dem bewertungsrelevanten Bestand, nach seinen (geschmacklichen) Vorstellungen und nutzungstechnischen Anforderungen errichten. Insofern kann unter Umständen ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen marktseitig nicht in voller Höhe abgegolten werden und dadurch „verloren“ gehen. Dies trifft insbesondere auf individuell gestaltete und exklusiv ausgestattete Objekte zu.
- **Unorganischer Aufbau (ungünstiger Grundriss)**  
Insbesondere durch Einbeziehung historischer Bausubstanz und/oder Erweiterung der Baulichkeiten in mehreren Ausbaustufen, aber auch durch mangelnde/fehlerhafte Planung können unter Umständen ungünstige, die Funktionalität beeinträchtigende oder nicht zeitgemäße Grundrisslösungen entstehen.
- **Ungünstige Lageverhältnisse**  
Grundsätzlich wirkt sich die Lage auf den Bodenwert der Liegenschaft aus. Fallweise kann darüber hinaus eine Diskrepanz zwischen der Qualität der Lage und Art, Umfang sowie Qualität der Baulichkeiten entstehen (z.B. luxuriös ausgestattetes Objekt in der Nähe eines Industriegebietes).
- **Denkmalschutz**  
Die Unterschutzstellung eines Gebäudes ist unter Umständen mit Einschränkungen der Nutzung und (insb.) der Umgestaltung verbunden. Gegebenenfalls kann eine Unterschutzstellung vom Markt, trotz allfälliger Einschränkungen als positiv beurteilt werden (z.B. bei Luxusimmobilien) und sich werterhöhen auswirken.

## 4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

### 4.1. Beurteilung

Kriterium	Beurteilung
<b>Lage der Liegenschaft</b>	gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Individualverkehr; gute infrastrukturelle Lage; unmittelbare Entfernung zum Schloss Belvedere und Belvedere- und Schwarzenberggarten; leichte überdurchschnittliche Lärmbelästigung durch Straßenlärmmmissionen; insgesamt gute-sehr gute Wohnlage
<b>Größe/Konfiguration der Liegenschaft</b>	Die ggst. Liegenschaft EZ 1077 besteht aus dem GST 1026, ist relativ eben gelegen, polygonal konfiguriert und weist gem. Grundbuch eine Fläche von 660 m <sup>2</sup> auf. <b>Sowohl die Konfiguration als auch die Größe sind durchschnittlich.</b>
<b>Gebäude</b>	Auf der ggst. Liegenschaft befindet sich ein um 1893/1894 errichtetes und zwischen 2012 und 2017 erweitertes Wohnhaus. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoß, ein Souterrain, 4 Geschosse über Niveau (EG/HP-3. OG) und zwei nachträglich ausgebaute Dachgeschosse. Ein Aufzug ist vorhanden. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. <b>Gute Ausstattung und durchschnittlicher bis sehr guter Erhaltungszustand.</b>
<b>Lager 6 (als Wohnung ausgeführt)</b>	
<b>Lage im Gebäude Lager 6</b>	Lage im Hochparterre, ausschließlich hofseitig ausgerichtet, durchschnittliche Belichtung; (unter)durchschnittliche Lage im Gebäude; Personenaufzug vorhanden
<b>Größe/Konfiguration Lager 6</b>	Das ggst. WE-Objekt verfügt über eine (Wohn-)Nutzfläche von rd. 75 m <sup>2</sup> , die sich (vorgefunden) auf einen Vorraum, 2 Zimmer, eine Küche und ein getrenntes Bad und WC aufteilt. Baurechtlich & gem. Wohnungseigentum handelt es sich um ein Lager mit Lagerräumen <sup>4</sup> . <b>Insgesamt durchschnittliche, marktgängige Größe. Die Konfiguration ist ansprechend.</b>
<b>Ausstattung/Zustand Lager 6</b>	Das ggst. WE-Objekt verfügt für eine Wohnung über eine(n) <b>ordentliche Ausstattung</b> (überdurchschnittlich für ein Lager) <b>und einen durchschnittlichen-ordentlichen Erhaltungszustand</b> . Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entsprechen durchaus den Vorstellungen/Erwartungen an modernes Wohnen, jedoch sind tlw. starke Abplatzungen und Schimmelbildung im Vorraum, Bad und WC ersichtlich. Das WE-Objekt ist nicht für eine klassische Lagernutzung ausgestattet.
<b>Wohnung W 8 (tlw. Ordinationswidmung der Räume)</b>	
<b>Lage im Gebäude Wohnung W 8</b>	Lage im Hochparterre, sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet, durchschnittlich-gute Belichtung; (unter)durchschnittliche Lage im Gebäude; Personenaufzug vorhanden
<b>Größe/Konfiguration Wohnung W 8</b>	Das ggst. WE-Objekt verfügt über eine (Wohn-)Nutzfläche von rd. 144 m <sup>2</sup> , die sich (vorgefunden) auf einen Vorraum mit Gang, 5 Zimmer, eine Küche, ein Bad mit WC sowie ein weiteres getrenntes WC aufteilt. Diese Raumwidmungen stimmen tlw. nicht (mehr)

<sup>4</sup> Das ggst. WE-Objekt wurde in den 60er Jahren von Wohnung auf Lager umgewidmet.

	mit dem baurechtlichen Konsens (tlw. Ordinationsräume, Archiv statt Küche) überein. <b>Insgesamt überdurchschnittliche, jedoch familientaugliche, marktgängige Größe. Die Konfiguration ist ansprechend.</b>
<b>Ausstattung/Zustand Wohnung W 8</b>	Die ggst. Wohnung verfügt über eine(n) <b>ordentliche Ausstattung und einen guten Erhaltungszustand</b> . Die Ausstattung (Technik/Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht den Vorstellungen/Erwartungen an modernes Wohnen.
<b>Wohnung W 12</b>	
<b>Lage im Gebäude Wohnung W 12</b>	Lage im 2. Stock, ist ausschließlich hofseitig ausgerichtet, insgesamt schlechte Belichtung durch Balkonvorbau im darüber liegenden Stock; durchschnittliche-gute Lage im Gebäude; Personenaufzug vorhanden
<b>Größe/Konfiguration Wohnung W 12</b>	Das ggst. WE-Objekt verfügt über eine (Wohn-)Nutzfläche von rd. 79 m <sup>2</sup> , die sich auf einen Vorraum, 2 Zimmer, eine Küche, einen Gang und ein WC aufteilt. <b>Insgesamt durchschnittliche, marktgängige Größe. Die Konfiguration ist durchschnittlich.</b>
<b>Ausstattung/Zustand Wohnung W 12</b>	Die ggst. Wohnung verfügt über eine(n) <b>durchschnittliche-ordentliche Ausstattung und einen ordentlichen Erhaltungszustand</b> . Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) mit Ausnahme des Bades, entspricht nicht mehr den Vorstellungen/Erwartungen an modernes Wohnen.

## 4.2. Anteiliger Bodenwert/Grundkostenanteil (GKA)

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

Für die Ermittlung des Bodenwertes der ggst. Liegenschaft wurden nachfolgende Vergleichsobjekte herangezogen.

Vergleichsobjekte/Basisdaten								Plausib. Prüf.	
PLZ	Straße	EZ	GSt. Nr.	Stichtag	FläWi	Bau- klasse	Bauweise	angepasste Vergleichswerte	Ausreißer Prüfung II
1030	Rennweg	3413	1279/11, 1279/14	10.08.2021	GBGV		StrE, G	2 717,- €/m <sup>2</sup>	nein
1030	Kelsenstraße	4063, 4130	3306/1, 3297/7	04.10.2021	GBGV	IV	g, 44-47 m, G	3 734,- €/m <sup>2</sup>	nein
1030	Mohsgasse	2700	1126/43	10.11.2021	W	IV	g, G, WZ	2 685,- €/m <sup>2</sup>	nein
1030	Fasangasse	486	1133	10.11.2021	WGV	IV	g, G	2 685,- €/m <sup>2</sup>	nein
1030	Erdbergstraße	2828	2173	27.01.2022	W	IV	g, G	2 636,- €/m <sup>2</sup>	nein
1030	Schlachthausgasse	1552	1474	29.03.2022	GB	IV	g	3 939,- €/m <sup>2</sup>	nein
1030	Eslamgasse	952	661/3	10.11.2022	WGV	IV	g	3 245,- €/m <sup>2</sup>	nein
1030	Apostelgasse	38	1902	15.02.2024	GB	III	g	3 092,- €/m <sup>2</sup>	nein
1030	Matthäusgasse	1111	77/1, 77/2	04.03.2024	WGV	IV	g	3 310,- €/m <sup>2</sup>	nein
1030	Steingasse	1622	1318	05.06.2024	W	III	g	2 746,- €/m <sup>2</sup>	nein
1030	Apostelgasse	36	1909	29.11.2024	W	III	g	2 705,- €/m <sup>2</sup>	nein
1030	Rennweg	1353	1332	12.05.2025	W	IV	g	3 038,- €/m <sup>2</sup>	nein
1030	Untere Weißgerberstraße	3303	230/9, 230/30	12.05.2025	W	IV	g, G, WZ, SZ	2 912,- €/m <sup>2</sup>	nein
<b>Durchschnitt</b>								<b>3 034,- €/m<sup>2</sup></b>	

Wie in der nachfolgenden Bodenwert-Tabelle ersichtlich, liegen die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten<sup>5</sup> Grundkostenanteile (Durchschnitt über alle Geschosse) für vergleichbare Liegenschaften liegen zwischen rd. € 2.636,-/m<sup>2</sup> und rd. € 3.939,-/m<sup>2</sup>. Der Durchschnitt liegt bei **rd. € 3.034,-/m<sup>2</sup>**. Für die ggst. Wohnungen ergibt sich der anteilige Bodenwert daher wie folgt:

<sup>5</sup> Stichtagsunterschiede wurden auf Basis der Preisentwicklungen des Immobilien-Preisspiegels der WKO vorgenommen.

Anteiliger Bodenwert Lager 6

Anteiliger Bodenwert Lager 6						
EZ	WE-Objekt	Fläche	GKA Ø	Faktor	GKA	Bodenwert
1077	B-LNr 41; 60/2387 Anteile; WE an Lager 6	74,67 m <sup>2</sup>	3 034,- €/m <sup>2</sup>	0,90	2 731,- €/m <sup>2</sup>	203 919 €
Gesamt		74,67 m <sup>2</sup>			2 731,- €/m <sup>2</sup>	203 919 €

Anteiliger Bodenwert Wohnung W 8

Anteiliger Bodenwert W 8						
EZ	WE-Objekt	Fläche	GKA Ø	Faktor	GKA	Bodenwert
1077	B-LNr 42; 144/2387 Anteile; WE an W 8	144,08 m <sup>2</sup>	3 034,- €/m <sup>2</sup>	1,00	3 034,- €/m <sup>2</sup>	437 193 €
Gesamt		144,08 m <sup>2</sup>			3 034,- €/m <sup>2</sup>	437 193 €

Anteiliger Bodenwert Wohnung W 12

Anteiliger Bodenwert W 12						
EZ	WE-Objekt	Fläche	GKA Ø	Faktor	GKA	Bodenwert
1077	B-LNr 44; 71/2387 Anteile; WE an W 12	78,95 m <sup>2</sup>	3 034,- €/m <sup>2</sup>	1,05	3 186,- €/m <sup>2</sup>	251 542 €
Gesamt		78,95 m <sup>2</sup>			3 186,- €/m <sup>2</sup>	251 542 €

## 4.1. Ertragswertverfahren

### 4.1.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag

Mietzinsbildung/Anwendungsbereich - allgemein

Die ggst. Liegenschaft wurde mit einer Baubewilligung vor dem 8.5.1945 errichtet. Die ggst. Liegenschaft unterliegt daher dem Vollanwendungsbereich des MRG (**Überprüfbarkeit der Miete<sup>6</sup> und 25 % Befristungsabschlag**). Im Falle einer Neuvermietung ergeben sich somit prinzipiell folgende Möglichkeiten der Mietzinsbildung: Richtwertmietzins für Wohnungen gem. §16 (2-4) MRG bzw. der angemessene Hauptmietzins gem. §16 (1) Z 1, 2 und 4 MRG (Vermietung zu Geschäfts-/Bürozwecken, Neuschaffung des Mietgegenstandes auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau), oder aber ein Kat D brauchbar/unbrauchbar-Mietzins. Für nachträglich errichtete/ausgebaute Dachgeschoße/Aufstockungen (ab 01.01.2002) kommt der freie Mietzins zur Anwendung (Teilanwendungsbereich). Die ggst. Liegenschaft liegt lt. Adressenverzeichnis<sup>7</sup> bzw. Online-Abfrage<sup>8</sup> nicht in einem mietrechtlichen Gründerzeitviertel ist gem. § 2 Abs 3 RichtWG.

Im Falle einer Wohnungs-Neuvermietung ist der Richtwertmietzins gem. §16 (2-4) MRG in Anwendung zu bringen.

Exkurs mietrechtliche Gründerzeitlage

Gem. § 2 Abs 3 RichtWG wird wie folgt ausgeführt...

<sup>6</sup> Bei befristeten Mietverträgen (Altbau/MRG) muss die Überprüfung des Hauptmietzins auf gesetzliche Zulässigkeit spätestens 6 Monate nach Beendigung des Vertrags oder Umwandlung in einen unbefristeten Vertrag bei der Schlichtungsstelle beantragt werden. Zu viel bezahlte Miete kann für die gesamte Vertragsdauer, maximal aber 10 Jahre zurückgefordert werden. Bei einem unbefristeten Mietvertrag muss die Überprüfung und Herabsetzung eines überhöhten Hauptmietzins binnen drei Jahren ab Vertragsabschluss (bzw. Unterzeichnung des Angebotes) bei der Schlichtungsstelle oder gerichtlich geltend gemacht werden.

<sup>7</sup> in Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins, 1994

<sup>8</sup> <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/richtwert?subpage=/lagezuschlag/>

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

Gem. § 16 Abs 4 MRG wird wie folgt ausgeführt

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

Prinzipiell ist die ggst. Lage auf Basis der vorangehenden Ausführungen im Befund und in der Beurteilung als überdurchschnittlich zu qualifizieren → somit wären die lageabhängigen Grundlagen/Voraussetzungen für einen Lagezuschlag prinzipiell gegeben. Die Zulässigkeit eines Lagezuschlags stellt jedoch eine Rechtsfrage dar und kann diese nicht durch den gef. SV geklärt werden.

Die ggst. WE-Objekte/Wohnungen sind zum Stichtag jeweils auf Basis von befristeten bzw. unbefristeten Mietverträgen vermietet. Die Bestandsituation sowie die aktuellen Nettomietzinse und Jahresroherträge ergeben sich wie folgt:

Objekt	Geschoß	Nutzung	Beginn	Befristung	Nutzfläche lt. ZiLi	zum Stichtag erzielter Nettohauptmietzins		Jahresrohertrag
Lager 6	Hochparterre	Wohnung	01.04.2019	31.03.2029	74,67 m <sup>2</sup>	1 200,91 €	16,08 €/m <sup>2</sup>	14 410,92 €
W 8	Hochparterre	Wohnung	01.08.2009	unbefristet	144,08 m <sup>2</sup>	1 588,80 €	11,03 €/m <sup>2</sup>	19 065,60 €
W 12	2. Stock	Wohnung	02.04.1984	unbefristet	78,95 m <sup>2</sup>	467,61 €	5,92 €/m <sup>2</sup>	5 611,32 €

Die Miete für das befristet vermietete WE-Objekt Lager 6 ist jedenfalls deutlich overrent. Die Miete von W 8 liegt unter der (fiktiven) Annahme der Anwendbarkeit eines Lagezuschlags<sup>9</sup> in einem Bereich von leicht underrent-angemessen. Im Mietvertrag der Wohnung W 12 ist unter Berücksichtigung des Abschlusszeitpunktes im Jahr 1984 (noch kein RichtWG) entsprechend auch kein Lagezuschlag vereinbart. Die Miete erscheint deutlich underrent.

### Wertsicherungsvereinbarungen

Im Hinblick auf die Klauselentscheidung(en) wird, da es sich hierbei generell um Rechtsfragen handelt, die nicht durch den gef. SV geklärt werden können, im Rahmen der Bewertung die Annahme unterstellt, dass die bestehenden Wertsicherungsvereinbarungen nachhaltig und rechtlich auch durchsetzbar sind.

## 4.1.2. Bewirtschaftungskosten

### Mietausfallswagnis

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

<sup>9</sup> wobei dies, wie bereits vorangehend ausgeführt, eine Rechtsfrage darstellt

- Wohnung Lager 6: 5,00 %
- Wohnung W 8: 4,00 %
- Wohnung W 12: 2,00 %

#### Instandhaltungskosten

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorisch durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen. Die Instandhaltungskosten werden in Höhe von rd. € 12,- /m<sup>2</sup> p.a. in Ansatz gebracht.

#### **4.1.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)<sup>10</sup>**

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

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

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

Für die gegenständliche Liegenschaft wurde auf Basis der gegebenen Nutzungen, unter Berücksichtigung des möglichen/vorhandenen Entwicklungspotenzials der Zinssatz über einen Basiszinssatz und weitere Anpassungen/ Korrekturen abgeleitet. Eine Plausibilisierung des gewählten Liegenschaftszinssatzes ist u.a. mit Hilfe von veröffentlichten Richtwerten erfolgt<sup>11</sup>. Siehe hierzu auch die Empfehlungen des Hauptverbandes der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs unter Pkt. 3.3.

Für die gegenständlichen Wohnungen wird der Kapitalisierungszinssatz wie folgt in Ansatz gebracht:

- Wohnung Lager 6: 5,000 %
- Wohnung W 8: 3,250 %
- Wohnung W 12: 2,375 %

<sup>10</sup> entspricht dem Liegenschaftszinssatz lt. ÖNORM B 1802-1

<sup>11</sup> Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weitere Fachliteratur sowie Vergleichstransaktionen.

#### 4.1.4. Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer (RND)

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise erwartete Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung: Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und –art sowie der Wartung und laufenden Instandhaltung des Gebäudes ab. Die gewöhnliche Nutzungsdauer beträgt rd. 100 Jahre. Ausgehend vom Zeitpunkt der Errichtung, einer laufenden Instandhaltung und dem aktuellen Erhaltungszustand des Gebäudes kann von einer **Restnutzungsdauer von rd. 60 Jahren** ausgegangen werden.

Für die Wohnung Lager 6 ist die RND für die Phase 1 jedoch mit der Befristung/Restlaufzeit des Mietvertrages beschränkt, diese beträgt zum Bewertungsstichtag **rd. 3,50 Jahre**.

#### 4.1.5. Vervielfältiger

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

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

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

## 4.2. Sachwertverfahren

### 4.2.1. Herstellungswert der Wohnung Lager 6

Der Neubauwert inklusive USt. je m<sup>2</sup> Nutzfläche wird nach den ortsüblichen und angemessenen Herstellungskosten für Eigentumswohnungen dieser Art und Ausstattung ermittelt. Im Zuge der Ermittlung des Herstellungswertes der vorhandenen Baulichkeiten der ggst. Liegenschaft wird im ggst. Fall nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs vorgegangen, die dieser in Zusammenarbeit mit seinen Landesverbänden und dem SV-Büro Orlainsky/Steppan für den mehrgeschoßigen Wohnbau wie erarbeitet hat. → siehe Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, in „Der Sachverständige“, 02/2019 bzw. 03/2025 u.a.“.

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

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

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

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten für den Stichtag ermitteln sich durch Interpolation der vorgegebenen Werte gem. den Empfehlungen für die unterschiedlichen Ausstattungskategorien. Unter Berücksichtigung der anteiligen Allgemeinflächen und Außenanlagen ergeben sich die Herstellungskosten iHv. € 4.000,-/m<sup>2</sup>.

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

SACHVERSTÄNDIGE

HEFT 2/

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

#### 4.2.2. Bauschäden und Reparaturrückstau

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem durchschnittlich-ordentlichen Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht durchaus den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen, jedoch sind im Vorraum, Bad und WC tlw. starke Abplatzungen und Schimmelbildung ersichtlich (ehem. Wasserschaden). Diese Umstände werden jeweils im Rahmen der Zustandswertminderung (Heideck) berücksichtigt.

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

### 4.2.3. Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Siehe u.a. 4.1.4. Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer (RND) – für die Phase 2 ist die Differenz zwischen der RND der Wohnung/des Gebäudes und der Restlaufzeit des Mietvertrages (zum Stichtag) zu bilden.

### 4.2.4. Alterswertminderung

Der Alterswertminderung wird die lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt.

### 4.2.5. Zustandswertminderung (HEIDECK)

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

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

Die Zustandsnoten (ZN) werden wie folgt klassifiziert:

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

Auf Basis der vorangehenden Ausführungen wird die Zustandsnoten iHv. **2,25** in Ansatz gebracht.

## 4.3. Rechte und Lasten

### A2-Blatt

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 3 a 2560/2015 Verwalter der Liegenschaft :  
 Dr. Marhold Immobilien GmbH (FN 90385w), Mariahilferstraße 101/17,  
 1060 Wien
- 4 a 2560/2015 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32  
 WEG 2002 und den abweichenden Aufteilungsschlüssel für die  
 Aufwendungen der Liegenschaft gem. Punkt 6 Wohnungseigentumsvertrag  
 2015-03-17 (§ 32 Abs 8 WEG 2002)

### A2-LNR 3: Verwalter der Liegenschaft

Verwalter der Liegenschaft ist die Dr. Marhold Immobilien GmbH. Die ggst. Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der ggst. WE-Objekt und ist daher nicht bewertungsrelevant.

### A2-LNR 4: Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen

Gem. Punkt 6 des Wohnungseigentumsvertrages vom 17.03.2015 werden die Betriebskosten der gemeinsamen Teile der Liegenschaft und des darauf errichteten Gebäudes nach den Nutzflächen getragen, wobei Balkon- und Terrassenflächen nicht als Nutzflächen in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen sind. Die übrigen Aufwendungen der Liegenschaften und des Gebäudes werden zwischen den Wohnungseigentümern nach Nutzwerten aufgeteilt. Die Kosten des Betriebes des Personenaufzuges werden nach dem Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungseigentumsobjekte zueinander, jedoch unter Ausschluss der im Tiefparterre gelegenen Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt. Die ggst. Eintragung ist nicht bewertungsrelevant.

### C-Blatt

```
***** C *****
29   auf Anteil B-LNR 41 42 44
    a 6814/2019 Pfandurkunde 2019-06-25
      PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 2.600.000,--
      für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen
      (FN 107016b)
    c 9859/2024 Hypothekarklage
      (LG für Zivilrechtssachen Wien - 13 Cg 99/24k)
    d 5683/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
      Hereinbringung von vollstr EUR 1.364.861,40
      samt 12% Z p.a. seit 2024-12-01,
      Kosten EUR 34.689,08 samt 4% Z p.a. seit 2025-04-24,
      Antragskosten EUR 6.594,08
      für Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen
      (FN 107016b) (74 E 86/25p)
```

### C-LNR 29: Pfandrecht

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung geldwerter Rechte und Lasten. Das ggst. Pfandrecht ist daher nicht bewertungsrelevant

### Außerbücherliche Rechte und Lasten

sind mit Ausnahme der Bestandverhältnisse (und eines unverbücherten Vorkaufsrechtes für Lager 6) nicht bekannt; lt. der Abteilung Rechnungs- und Abgabewesen der Stadt Wien bestehen für die ggst. Liegenschaft bzw. WE-Objekte keine Rückstände.

## **4.4. Marktsituation, Anpassung an den Markt, Plausibilitätsprüfung**

### Angebot & Nachfrage

Der 3. Bezirk ist bei den Wohnungssuchenden sehr beliebt. Auf den div. Internetplattformen werden derzeit rd. 1.140 Eigentumswohnungen angeboten (davon rd. 680 Eigentumswohnungen mit einer Größe bis 60 m<sup>2</sup> und rd. 160 m<sup>2</sup>). Die folgende Aufstellung gibt einen Auszug an angebotenen Wohnungen (Altbau, tlw. saniert, tlw. vermietet). Bei diesen Preisen handelt es sich um Angebotspreise und nicht um tatsächliche Kaufpreise:

Lage/Nähe	NFI	Anmerkungen	Angebotspreis Gesamt	Angebotspreis €/m <sup>2</sup> NFI
3., Nähe Rennweg	75,00 m <sup>2</sup>	Altbau, s.g. Zustand, 1.Stock, 3 Zimmer	€ 479 000,00	€ 6 387 /m <sup>2</sup>
3., Nähe Adamsgasse	114,00 m <sup>2</sup>	Altbau, s.g. Zustand, 3. Stock, 3 Zimmer	€ 890 000,00	€ 7 807 /m <sup>2</sup>
3., Nähe Arenbergpark	91,83 m <sup>2</sup>	Altbau, s.g. Zustand, 3. Stock, 3 Zimmer, Balkon, unbefr. verm.	€ 454 558,80	€ 4 950 /m <sup>2</sup>
3., Nähe Arenbergpark	135,19 m <sup>2</sup>	Altbau, s.g. Zustand, 1. Stock, 5 Zimmer, Balkon, unbefr. verm.	€ 723 266,50	€ 5 350 /m <sup>2</sup>
3., Apostelgasse	80,00 m <sup>2</sup>	Altbau, saniert, 2. Stock, 2 Zimmer	€ 475 000,00	€ 5 938 /m <sup>2</sup>
3., Kegelgasse	122,19 m <sup>2</sup>	Altbau, unbefr. verm.	€ 434 500,00	€ 3 556 /m <sup>2</sup>
3., Markhofgasse	100,96 m <sup>2</sup>	Altbau, neuwertig, 1. Stock, 3 Zimmer	€ 549 000,00	€ 5 438 /m <sup>2</sup>
3., Rennweg	79,92 m <sup>2</sup>	Altbau, renoviert, 2. Stock, 3 Zimmer	€ 499 000,31	€ 6 244 /m <sup>2</sup>
3., Hegergasse	87,22 m <sup>2</sup>	Altbau, guter Zustand, 2. Stock, 3 Zimmer, unbefr. verm.	€ 318 350,05	€ 3 650 /m <sup>2</sup>

### Kauftransaktionen auf der ggst. Liegenschaft sowie in der Umgebung

Die folgenden Aufstellungen gibt einen Überblick über die auf der ggst. Liegenschaft (farblich markiert) und in der Umgebung bzw. im 2. Bezirk seit 2023 durchgeführten Kauftransaktionen (Anmerkung: bei den Transaktionen handelt es sich um bestandfreie Wohnungen):

#### Wohnungen Größe von rd. 60 m<sup>2</sup> bis rd. 90 m<sup>2</sup>

Vergleichsobjekte/Basisdaten									
GB	EZ	Adresse	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Freifläche Balkon/ Terrasse	gew. Fläche	Kaufpreis (exkl. Zubehör)	Kaufpreis/m <sup>2</sup>
01006	2583	Beatriggasse 14 Stg 4 Top 10	19.04.2023	5. OG	71,20 m <sup>2</sup>		71,20 m <sup>2</sup>	390 000 €	5 478,- €/m <sup>2</sup>
01006	1077	Marokkanergasse 21 Top 9	10.05.2023	1. OG	83,38 m <sup>2</sup>		83,38 m <sup>2</sup>	460 000 €	5 517,- €/m <sup>2</sup>
01006	1151	Posthorngasse 5 Top P17	01.08.2023	1. OG	74,36 m <sup>2</sup>		74,36 m <sup>2</sup>	495 000 €	6 657,- €/m <sup>2</sup>
01006	4196	Oberzellergasse 3 Stg 14 Top 4	03.04.2024	1. OG	75,35 m <sup>2</sup>	2,84 m <sup>2</sup>	76,20 m <sup>2</sup>	530 000 €	6 955,- €/m <sup>2</sup>
01006	2782	Strohgasse 7 Top 8	24.07.2024	1. OG	88,86 m <sup>2</sup>		88,86 m <sup>2</sup>	585 000 €	6 583,- €/m <sup>2</sup>
01006	1065	Zaunergasse 18 Top 4	30.07.2024	EG	79,72 m <sup>2</sup>		79,72 m <sup>2</sup>	476 500 €	5 977,- €/m <sup>2</sup>
01006	2742	Trubelgasse 14 Top 17	18.09.2024	Mezz.	72,21 m <sup>2</sup>		72,21 m <sup>2</sup>	380 000 €	5 262,- €/m <sup>2</sup>
01006	1193	Posthorngasse 3 Top 8	16.10.2024	3. OG	89,79 m <sup>2</sup>		89,79 m <sup>2</sup>	520 000 €	5 791,- €/m <sup>2</sup>
01006	4450	Eslamgasse 16 Top 27	06.11.2024	4. OG	61,40 m <sup>2</sup>		61,40 m <sup>2</sup>	305 000 €	4 967,- €/m <sup>2</sup>
01006	1151	Posthorngasse 5 Top P.19	17.12.2024	2. OG	64,01 m <sup>2</sup>		64,01 m <sup>2</sup>	270 000 €	4 218,- €/m <sup>2</sup>
01006	2565	Schützengasse 25 Top 108+109	27.01.2025	k.A.	71,86 m <sup>2</sup>		71,86 m <sup>2</sup>	355 000 €	4 940,- €/m <sup>2</sup>
01006	1571	Schützengasse 3 Top 6	28.04.2025	EG	68,81 m <sup>2</sup>	6,41 m <sup>2</sup>	70,73 m <sup>2</sup>	475 000 €	6 715,- €/m <sup>2</sup>

#### Wohnungen Größe von rd. 120 m<sup>2</sup> bis rd. 160 m<sup>2</sup>

Vergleichsobjekte/Basisdaten									
GB	EZ	Adresse	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Freifläche Balkon/ Terrasse	gew. Fläche	Kaufpreis (exkl. Zubehör)	Kaufpreis/m <sup>2</sup>
01006	506	Seidlgasse 14 Top 11	18.01.2023	Mezz.	121,57 m <sup>2</sup>		121,57 m <sup>2</sup>	799 000 €	6 572,- €/m <sup>2</sup>
01006	1639	Ungargasse 51 Top 12	21.02.2023	Mezz.	158,70 m <sup>2</sup>	1,44 m <sup>2</sup>	159,13 m <sup>2</sup>	780 000 €	4 902,- €/m <sup>2</sup>
01006	1273	Reisnerstraße 26 Top 10	26.04.2023	3. OG	137,69 m <sup>2</sup>	2,00 m <sup>2</sup>	138,29 m <sup>2</sup>	910 000 €	6 580,- €/m <sup>2</sup>
01006	940	Landstraßer Hauptstraße 107 Top 95	05.05.2023	k.A.	129,30 m <sup>2</sup>		129,30 m <sup>2</sup>	825 000 €	6 381,- €/m <sup>2</sup>
01006	491	Fasangasse 44 Top 8	21.06.2023	2. OG	126,49 m <sup>2</sup>	1,26 m <sup>2</sup>	126,87 m <sup>2</sup>	860 000 €	6 779,- €/m <sup>2</sup>
01006	1354	Aspangstraße 47 Stg B Top 7B	03.07.2023	k.A.	136,00 m <sup>2</sup>	18,00 m <sup>2</sup>	141,40 m <sup>2</sup>	995 000 €	7 037,- €/m <sup>2</sup>
01006	1311	Jacquingasse 2 Top 16	15.09.2023	3. OG	134,26 m <sup>2</sup>		134,26 m <sup>2</sup>	660 000 €	4 916,- €/m <sup>2</sup>
01006	1282	Neulinggasse 35 Top 9	11.04.2024	2. OG	128,96 m <sup>2</sup>		128,96 m <sup>2</sup>	800 000 €	6 203,- €/m <sup>2</sup>
01006	1059	Am Heumarkt 25 Top 18	01.08.2024	3. OG	153,54 m <sup>2</sup>		153,54 m <sup>2</sup>	1 000 000 €	6 513,- €/m <sup>2</sup>

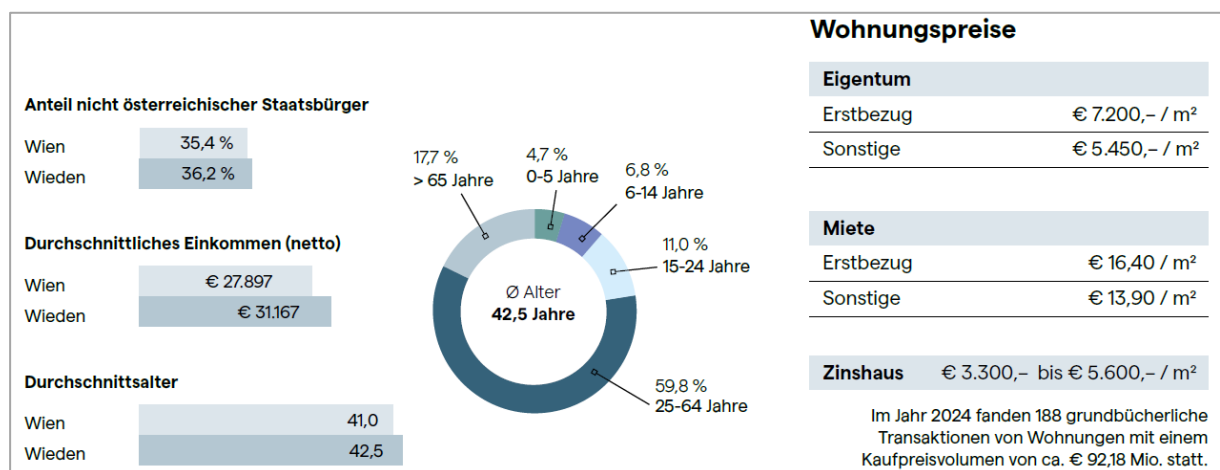
## Lager-Objekte

Vergleichsobjekte/Basisdaten										
GB	EZ	Adresse	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	gew. Fläche	Kaufpreis (exkl. Zubehör)	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	
01006	99	Barichgasse 25 Top 1-2	4786/2023	02.06.2023	k.A.	87,00 m <sup>2</sup>	87,00 m <sup>2</sup>	51 000 €	586,- €/m <sup>2</sup>	
01006	1629	Strohgasse 11 Top 3	4062/2025	26.03.2025	k.A.	42,20 m <sup>2</sup>	42,20 m <sup>2</sup>	167 000 €	3 957,- €/m <sup>2</sup>	
01006	1629	Strohgasse 11 Top 2	4062/2025	26.03.2025	k.A.	192,09 m <sup>2</sup>	192,09 m <sup>2</sup>	410 000 €	2 134,- €/m <sup>2</sup>	
01006	1567	Eslamgasse 26 Top 4	318/2025	19.12.2024	EG	48,27 m <sup>2</sup>	48,27 m <sup>2</sup>	67 500 €	1 398,- €/m <sup>2</sup>	
01006	973	Landstraßer Hauptstraße 144 Stg 2 Top 21	3992/2025	25.03.2025	EG	68,12 m <sup>2</sup>	68,12 m <sup>2</sup>	155 000 €	2 275,- €/m <sup>2</sup>	
01006	3061	Hainburger Straße 53 Top II	10837/2025	27.11.2025	UG	35,43 m <sup>2</sup>	35,43 m <sup>2</sup>	28 000 €	790,- €/m <sup>2</sup>	
01006	1941	Lechnerstraße 18 Top 1	4574/2023	10.05.2023	UG	37,89 m <sup>2</sup>	37,89 m <sup>2</sup>	27 000 €	713,- €/m <sup>2</sup>	
01006	505	Seidlgasse 12 Top 2	8294/2024	19.09.2024	Souterrain	38,16 m <sup>2</sup>	38,16 m <sup>2</sup>	46 000 €	1 205,- €/m <sup>2</sup>	
01006	3983	Dampfschiffstraße 14	5998/2025	24.06.2025	UG	47,80 m <sup>2</sup>	47,80 m <sup>2</sup>	105 000 €	2 197,- €/m <sup>2</sup>	
01006	1262	Reisnerstraße 25 Top K 1	5784/2023	20.05.2025	UG	50,04 m <sup>2</sup>	50,04 m <sup>2</sup>	110 000 €	2 198,- €/m <sup>2</sup>	

## Marktbericht(e)

Gemäß dem Wiener Wohnungsmarktbericht Herbst 2024 (Otto Immobilien) lagen/liegen die (Angebots-)Preise für Wohnungen im 4. Bezirk bei € 7.397,- /m<sup>2</sup> für Bestandsimmobilien sowie bei € 10.784,- /m<sup>2</sup> bei Neubau-/Erstbezugsimmobilien. Hinsichtlich der tatsächlich erzielten Verkaufspreise liegen diese zwischen € 5.292,- /m<sup>2</sup> bis € 9.115,- /m<sup>2</sup>.

Lt. dem Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht 2025 (EHL) bewegen sich die Preise für Wohnungen, innerhalb des 7. Bezirkes zwischen rd. € 5.450,- /m<sup>2</sup> und € 7.200,- /m<sup>2</sup>.



## Allg. Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)

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

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer eine deutliche Zurückhaltung erkennbar. Das Transaktionsvolumen scheint in der zweiten Jahreshälfte zurück gegangen zu sein. Unklar ist zum Stichtag, ob diese Situation zu einer mittelfristigen Senkung der am Markt erzielbaren Preise führt oder ob es sich lediglich um ein vorübergehendes Aussetzen des Marktes handelt.

Aufgrund der, zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung bestehenden Entwicklungen lassen sich unverhältnismäßige Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftssituation – und daraus resultierende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht einschätzen. Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass allfällige, zum Stichtag vorhandene Beeinträchtigungen des Marktes nur

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

temporär sind. Da längerfristige Auswirkungen allfälliger Marktbeeinträchtigungen nicht vorweggenommen werden können, wird – im Hinblick auf bewertungsimmanente, durch den SV vorzunehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unterstellt. Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen ist hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

#### WE-Objekt Lager 6

Wie bereits vorangehend ausgeführt, war das ggst. WE-Objekt Lager 6 ursprünglich eine Wohnung. Zum Stichtag war/ist dieses WE-Objekt baulich nach wie vor als Wohnung ausgeführt und wird es auch als solche vermietet. Baurechtlich erfolgte mit Bescheid vom 13.09.1960 die Umwidmung auf Lager und wurde diese „Lager“-Widmung auch wohnungseigentumsrechtlich gem. WE-Vertrag/Nutzwertgutachten im Jahr 2015 übernommen. D.h. die dzt. Nutzung stimmt nicht mit dem baurechtlichen und wohnungseigentumsrechtlichen Konsens überein.

Gem. Pkt. 8.2. und 8.7. des WE-Vertrages wurde jedoch vereinbart, dass die Vertragspartner einerseits berechtigt sind, auf eigenen Kosten Änderungen an ihrem WE-Objekt vorzunehmen bzw. andererseits gem. den Bestimmungen des § 16 WEG 2002 Widmungsänderungen von WE-Einheiten oder Zubehör zulässig sind<sup>12</sup>.

**8.2** Die Vertragspartner sind gemäß und nach Maßgabe des § 16 WEG 2002 berechtigt, auf eigene Kosten Änderungen an ihrem WE-Objekt vorzunehmen und dabei unter den in § 16 Abs 2 Z 2 genannten Umständen auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch zu nehmen.

**8.7** Entsprechend den Bestimmungen des § 16 WEG 2002 vereinbaren die Vertragsparteien, dass Widmungsänderungen von Wohnungseigentumseinheiten oder Zubehör zulässig sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Duldung der Nutzung als Büro, Arztpraxis bzw einer geschäftlichen Nutzung, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich, es zu unterlassen, in ihrem WE-Objekt Tätigkeiten auszuüben oder zu gestatten, die den häuslichen Frieden stören, wie etwa die Betreuung eines Bordells, eines Sexshops, die Ausübung von Prostitution in diesen Räumlichkeiten, usw.

→ siehe hierzu auch die Bestimmungen des § 16 WEG 2002 im Anhang. Ob derartige Pauschal-Vorabzustimmungen/Bestimmungen des WE-Vertrags tatsächlich auch so rechtlich zulässig sind, stellt eine Rechtsfrage dar, die nicht durch den gef. SV beantwortet werden kann.

Wie bereits vorangehend ausgeführt ist die Miete für das ggst. WE-Objekt unter Berücksichtigung einer befristeten Vermietung deutlich overrent, dh sie liegt über einem gesetzlich zulässigen Mietzins. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag vom baurechtlichen und wohnungseigentumsrechtlichen Konsens (Lager-Widmung) abweichenden baulichen Ausgestaltung des ggst. WE-Objektes als Wohnung und der vereinbarten bzw. vorgeschriebenen Miete und den

<sup>12</sup> Angemerkt wird hierzu auch, dass von jeder Stelle des ggst. WE-Objektes der Hauseingang in höchstens 40 m Gehweglänge erreichbar ist.

damit einhergehenden Risiken und Rechtsunsicherheiten, wird im ggst. Fall ein Marktanpassungsabschlag iHv. 20% in Ansatz gebracht.

#### Konsensabweichungen Top W 8

Wie bereits erwähnt, stimmt die innere Raumaufteilung der ggst. Wohnung W 8 in natura nicht ganz mit den Planunterlagen/dem Konsens überein (eine Wand im Bereich des Badezimmers wurde entfernt). Die vorgefundenen Nutzungen/Raumwidmungen stimmen tlw. nicht (mehr) mit der tlw. baulichen Umwidmung auf Ordinationsräume (04/1975) überein. Für die tlw. (vergleichsweise geringen) Konsensabweichungen ist im ggst. Fall nach Ansicht des gef. SV ein pauschaler Marktanpassungsabschlag iHv. € 2.500,- in Ansatz zu bringen.

#### Konsensabweichungen Top W 12

Wie im Befundteil bereits ausgeführt stimmen die innere Raumeinteilung und die Raumwidmungen tlw. nicht mit dem Konsens überein (ua erfolgte ein konsensloser Badeinbau → idR Bauanzeige notwendig). Aufgrund des fehlenden Bades ergibt sich für die ggst. Wohnung auch ein niedrigerer Nutzwert. Nach Ansicht des gef. SV ist ein Marktanpassungsabschlag von rd. 2,50 % vorzunehmen.

## 5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT

### 5.1. Verkehrswert BLNR 41 (Lager 6)

Ertragswertverfahren - Phase I				
Nettomiete p.m.		74,67 m <sup>2</sup>	€ 16,08 /m <sup>2</sup> €	1 201
<b>Jahresrohertrag</b>			€	<b>14 411</b>
- Bewirtschaftungskosten	Inst. € 12,-/ m <sup>2</sup>		MAW 5,00%	-€ 1 617
<b>= Liegenschaftsreinertrag</b>			€	<b>12 794</b>
- Verzinsung Bodenwert	€ 203 919		5,00%	-€ 10 196
<b>= Reinertrag der baulichen Anlagen</b>			€	<b>2 598</b>
x Vervielfältiger	RestND 3,50 J.		5,00%	3,1396
<b>= Gebäudeertragswert</b>			€	<b>8 158</b>
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			€	-
<b>= Ergebnis Ertragswertverfahren Phase I</b>			€	<b>8 158</b>
Sachwertverfahren - Phase II				
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	NFI:	74,67 m <sup>2</sup> €	4 000 /m <sup>2</sup> €	298 680
<b>= ungekürzter Herstellungswert</b>			€	<b>298 680</b>
- Baumängel und -schäden			€	-
<b>= gekürzter Herstellungswert</b>			€	<b>298 680</b>
- Alterswertminderung	Linear		RestND 56,50 J.	-€ 119 472
<b>= Zwischenwert</b>			€	<b>179 208</b>
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 2,25		0,0478	-€ 8 566
<b>= Gebäudesachwert</b>			€	<b>170 642</b>
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände			€	-
<b>= Ergebnis Sachwertverfahren Phase II</b>			€	<b>170 642</b>
Phasenberechnung				
<b>Ergebnis - Ertragswertverfahren - Phase I</b>				<b>€ 8 158</b>
Ergebnis - Sachwertverfahren - Phase II				€ 170 642
<i>Diskontierungsfaktor für Phase II</i>	5,00%		<i>RestLZ 3,50 J.</i>	0,8430
<b>Phase II diskontiert</b>				<b>€ 143 851</b>
<b>Zwischensumme</b>				<b>€ 152 009</b>
+ Bodenwert	NFI:	74,67 m <sup>2</sup>	2 731,- €/m <sup>2</sup>	€ 203 919
<b>Ergebnis Phasenberechnung gesamt</b>				<b>€ 355 928</b>
+/- Rechte und Lasten				€ 0
<b>= Zwischenwert</b>				<b>€ 355 928</b>
+/- Marktanpassung			-20,00%	-€ 71 186
<b>Verkehrswert</b>				<b>€ 284 742</b>
<b>Verkehrswert gerundet</b>				<b>€ 285 000</b>

Der **Verkehrswert** der BLNR 41, 60/2387 Anteile verbunden mit WE an Lager 6, auf der Liegenschaft GB 01006 Landstraße, EZ 1077, an der Adresse 1030 Wien, Marokkanergasse 21, beträgt zum Stichtag

**rd. € 285.000,-**

## 5.2. Verkehrswert BLNR 42 (W 8)

Ertragswertverfahren W 8			
Nettomiete p.m.	144,08 m <sup>2</sup>	11,03 €/m <sup>2</sup>	1 588,80 € p.m.
Jahresrohertrag			19 066 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m <sup>2</sup>	MAW 4,00%	- 2 492 €
= Liegenschaftsreinertrag			16 574 €
- Verzinsung Bodenwert	437 193 €	3,25%	- 14 209 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			2 365 €
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	3,25%	26,2537
= Gebäudeertragswert			62 096 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			- €
= Wert des Gebäudes			62 096 €
+ Bodenwert	144,08 m <sup>2</sup>	3 034 €/m <sup>2</sup>	437 193 €
Ertragswert			499 289 €
+/- Rechte und Lasten			- €
= Zwischenwert			499 289 €
+/- Marktanpassung		pauschal	- 2 500 €
Verkehrswert			496 789 €
<b>Verkehrswert gerundet</b>			<b>497 000 €</b>
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		144,08 m <sup>2</sup>	3 449 €/m <sup>2</sup>
Bruttorendite	497 000 €	19 066 € p.a.	3,84%

Der **Verkehrswert** der BLNR 42, 144/2387 Anteile verbunden mit WE an W 8, auf der Liegenschaft GB 01006 Landstraße, EZ 1077, an der Adresse 1030 Wien, Marokkanergasse 21, beträgt zum Stichtag

**rd. € 497.000,-**

### 5.3. Verkehrswert BLNR 44 (W 12)

Ertragswertverfahren W 12			
Nettomiete p.m.	78,95 m <sup>2</sup>	5,92 €/m <sup>2</sup>	467,61 € p.m.
Jahresrohertrag			5 611 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m <sup>2</sup>	MAW 2,00%	- 1 060 €
= Liegenschaftsreinertrag			4 552 €
- Verzinsung Bodenwert	251 542 €	2,375%	- 5 974 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			1 422 €
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	2,375%	31,8085
= Gebäudeertragswert			45 245 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			- €
= Wert des Gebäudes			45 245 €
+ Bodenwert	78,95 m <sup>2</sup>	3 186 €/m <sup>2</sup>	251 542 €
Ertragswert			206 297 €
+/- Rechte und Lasten			- €
= Zwischenwert			206 297 €
+/- Marktanpassung (Konsensherstellung)		-2,50%	- 5 157 €
Verkehrswert			201 139 €
<b>Verkehrswert gerundet</b>			<b>201 000 €</b>
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		78,95 m <sup>2</sup>	2 546 €/m <sup>2</sup>
Bruttorendite	201 000 €	5 611 € p.a.	2,79%

Der **Verkehrswert** der BLNR 44, 71/2387 Anteile verbunden mit WE an W 12, auf der Liegenschaft GB 01006 Landstraße, EZ 1077, an der Adresse 1030 Wien, Marokkanergasse 21, beträgt zum Stichtag

**rd. € 201.000,-**

Wien, am 23.02.2026

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

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6. ANLAGEN

### 6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße  
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 1077

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 5683/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1026	GST-Fläche	660	
	Bauf.(10)	631	
	Bauf.(20)	29	Marokkanergasse 21

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 3 a 2560/2015 Verwalter der Liegenschaft :  
Dr. Marhold Immobilien GmbH (FN 90385w), Mariahilferstraße 101/17,  
1060 Wien
- 4 a 2560/2015 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32  
WEG 2002 und den abweichenden Aufteilungsschlüssel für die  
Aufwendungen der Liegenschaft gem. Punkt 6 Wohnungseigentumsvertrag  
2015-03-17 (§ 32 Abs 8 WEG 2002)

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

41 ANTEIL: 60/2387  
ImmoCleanUp Consulting GmbH (FN 512264f)  
ADR: Theobaldgasse 5/2, Wien 1060  
a 2560/2015 650/2020 Wohnungseigentum an Lager 6  
b 6814/2019 IM RANG 4988/2019 Kaufvertrag 2019-05-23 Eigentumsrecht

42 ANTEIL: 144/2387  
ImmoCleanUp Consulting GmbH (FN 512264f)  
ADR: Theobaldgasse 5/2, Wien 1060  
a 2560/2015 650/2020 Wohnungseigentum an W 8  
b 6814/2019 IM RANG 4988/2019 Kaufvertrag 2019-05-23 Eigentumsrecht

44 ANTEIL: 71/2387  
ImmoCleanUp Consulting GmbH (FN 512264f)  
ADR: Theobaldgasse 5/2, Wien 1060  
a 2560/2015 650/2020 Wohnungseigentum an W 12  
b 6814/2019 IM RANG 4988/2019 Kaufvertrag 2019-05-23 Eigentumsrecht

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

29 auf Anteil B-LNR 41 42 44  
a 6814/2019 Pfandurkunde 2019-06-25

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.600.000,--  
für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen  
(FN 107016b)

c 9859/2024 Hypothekarklage  
(LG für Zivilrechtssachen Wien - 13 Cg 99/24k)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

d 5683/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 1.364.861,40  
samt 12% Z p.a. seit 2024-12-01,  
Kosten EUR 34.689,08 samt 4% Z p.a. seit 2025-04-24,  
Antragskosten EUR 6.594,08  
für Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen  
(FN 107016b) (74 E 86/25p)

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

---

Grundbuch

30.07.2025 08:58:32

---

## 6.2. Einheitswertbescheid

Finanzamt Finanzamt Österreich DS 03 / AV 03 Postfach 260, 1000 Wien zurück an : Postfach 254, 1000 Wien	Einheitswert-Aktenzeichen <b>03 043-2-2495/9</b>	Team <b>I</b>
Herr Mag. Georg Strafella Mittersteig 13 1040 Wien	Bezug <b>Anfrage</b>	
	Datum	
	Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Klanfer Tel.: +43 (0) 50 233 511 608 Fax: +43 (0) 50 233 591 1013	

### Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Für den Grundbesitz **Mietwohngrundstück**

in (Lageadresse und Hausnummer) **Marokkanergasse 21**

Kat.-Gem. **Landstraße** EZ **1077**

Grdst.-Nr. **1026**

beträgt der  maßgebliche Einheitswert/besondere Einheitswert  Bodenwert pro m<sup>2</sup>  Hektarsatz in Euro

des	Feststellungsstichtag/besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert	Bodenwert pro m <sup>2</sup>	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
land- und forstwirtschaftlichen Vermögens zum					
übersteigenden Wohnungswertes - Sonst. bebautes Grundstück - zum					
Grundvermögens zum	1.1.2025	119.200,00	138,0783		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet:

ImmoCleanUP Consulting GmbH	€ 2.996,23	Anteil 60/2387
ImmoCleanUP Consulting GmbH	€ 7.190,95	Anteil 144/2387
ImmoCleanUP Consulting GmbH	€ 3.545,54	Anteil 71/2387
		Anteil
		Anteil
		Anteil
		Anteil

## 6.3. Fotos

### Außenansichten und Außenanlagen

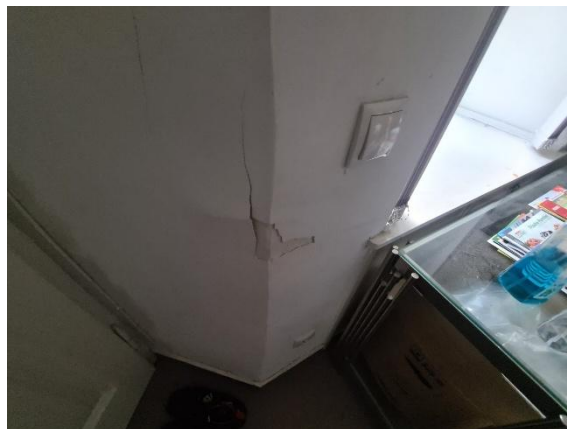






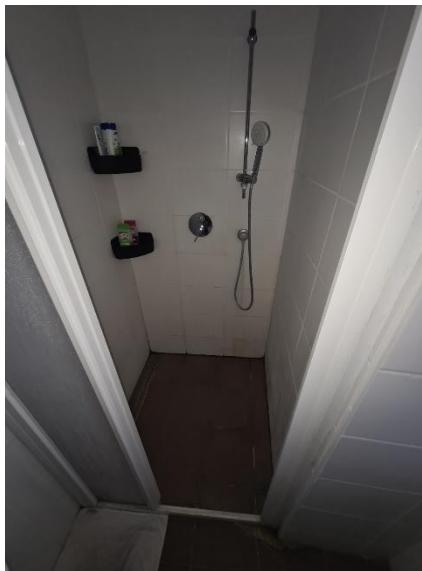


Lager 6



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger







Wohnung W 8

*Anmerkung: Auf Wunsch der Mieterin, sind mit Ausnahme von 2 Fotos keine weiteren Fotos der Wohnung ins Gutachten aufzunehmen.*



Wohnung W 12



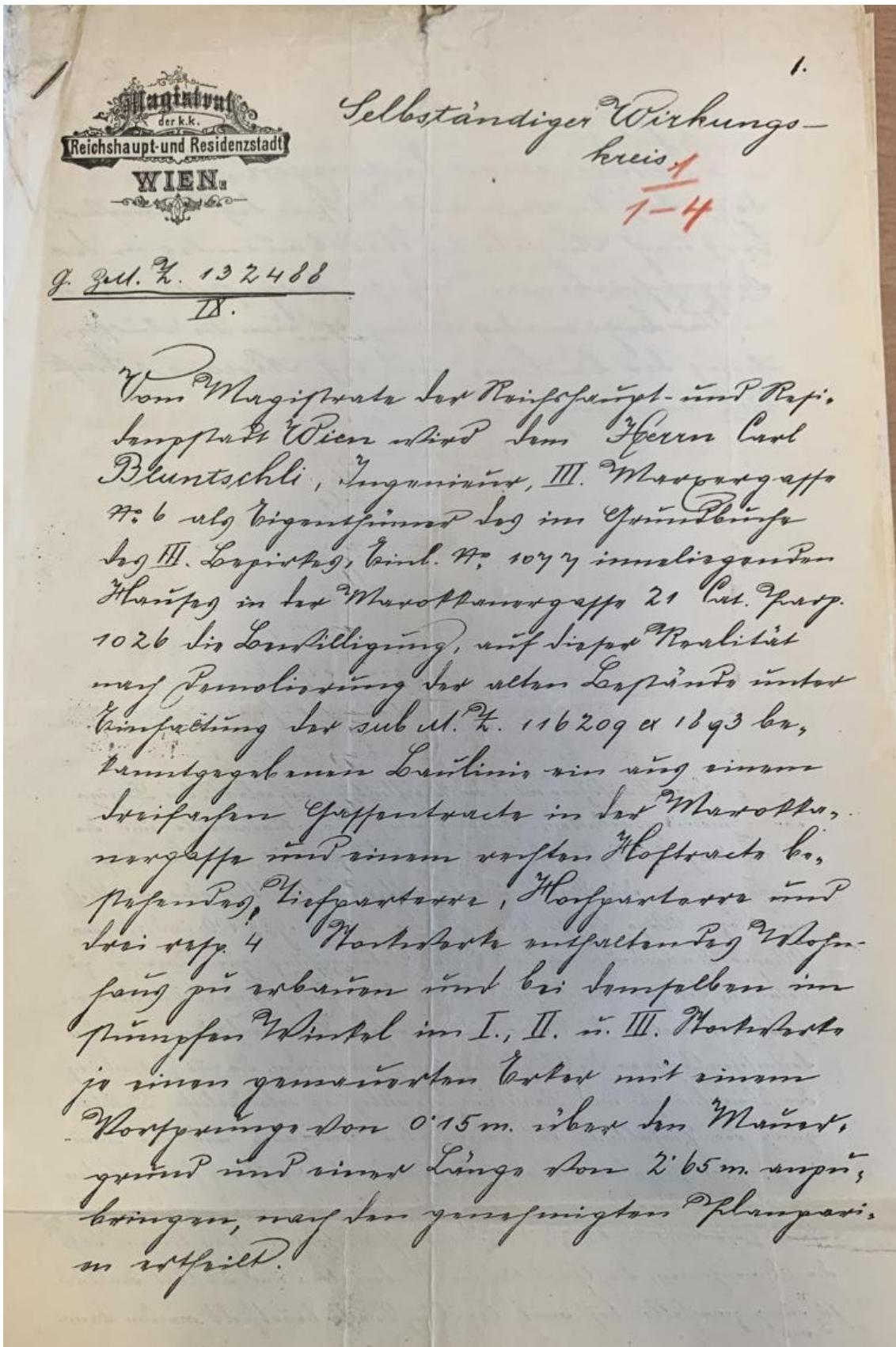




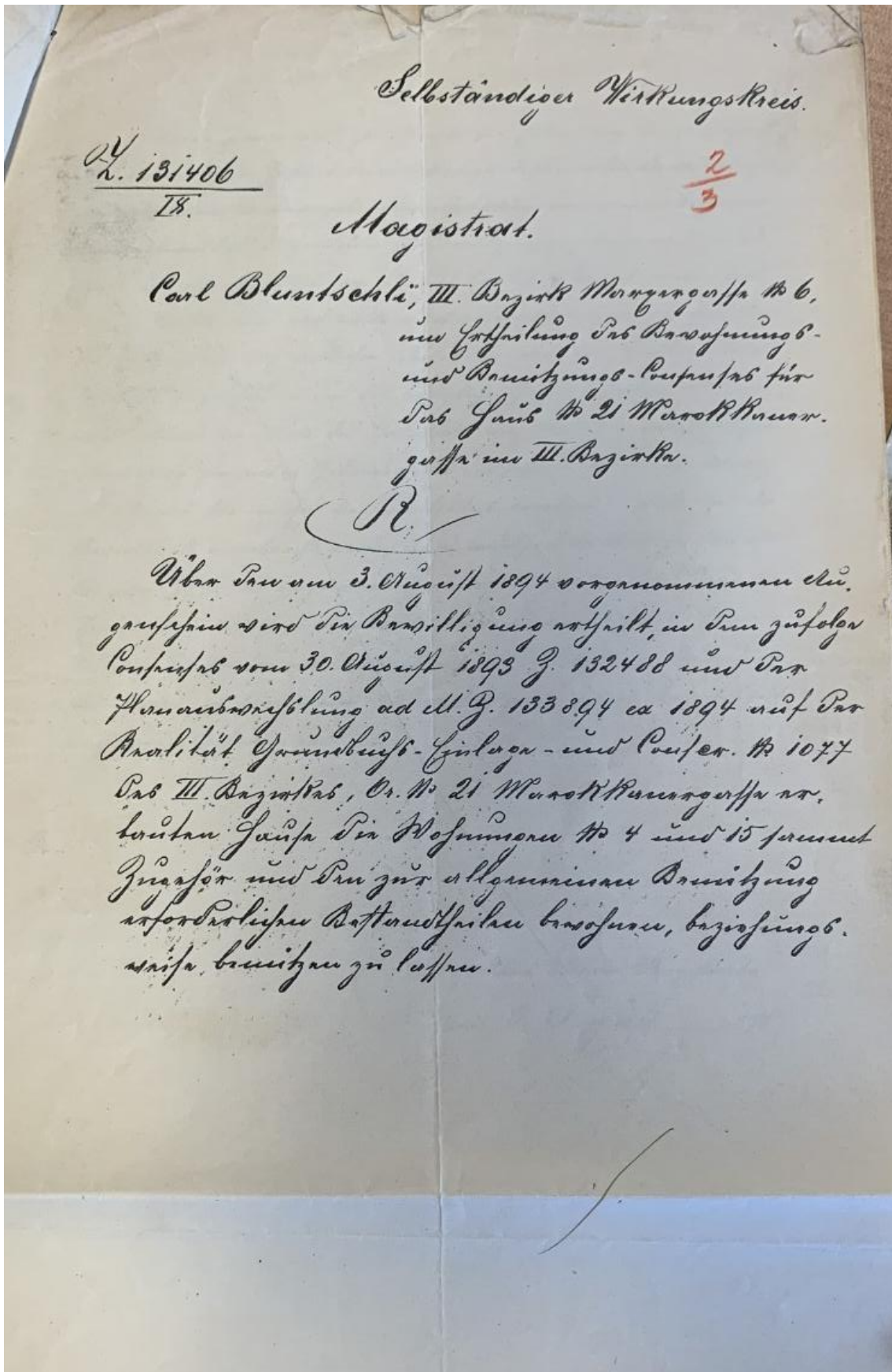


## 6.4. Bescheide (auszugsweise)

Baubewilligung Erbauung eines 4 Stock hohen Wohnhauses, 30.08.1893



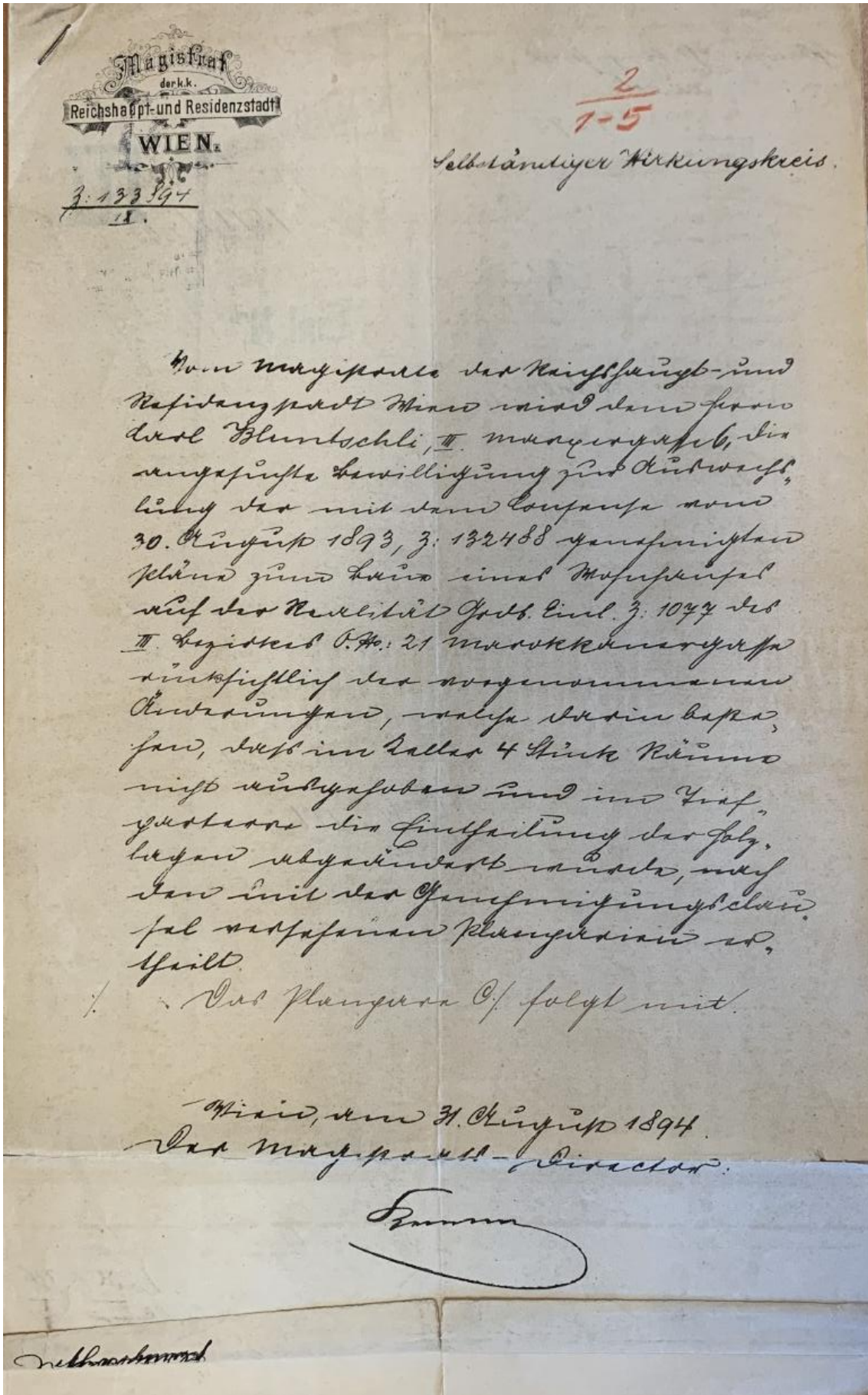
(Teil-)Bewohnungs- und Benützungskonsens Wohnhaus, 03.08.1894



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

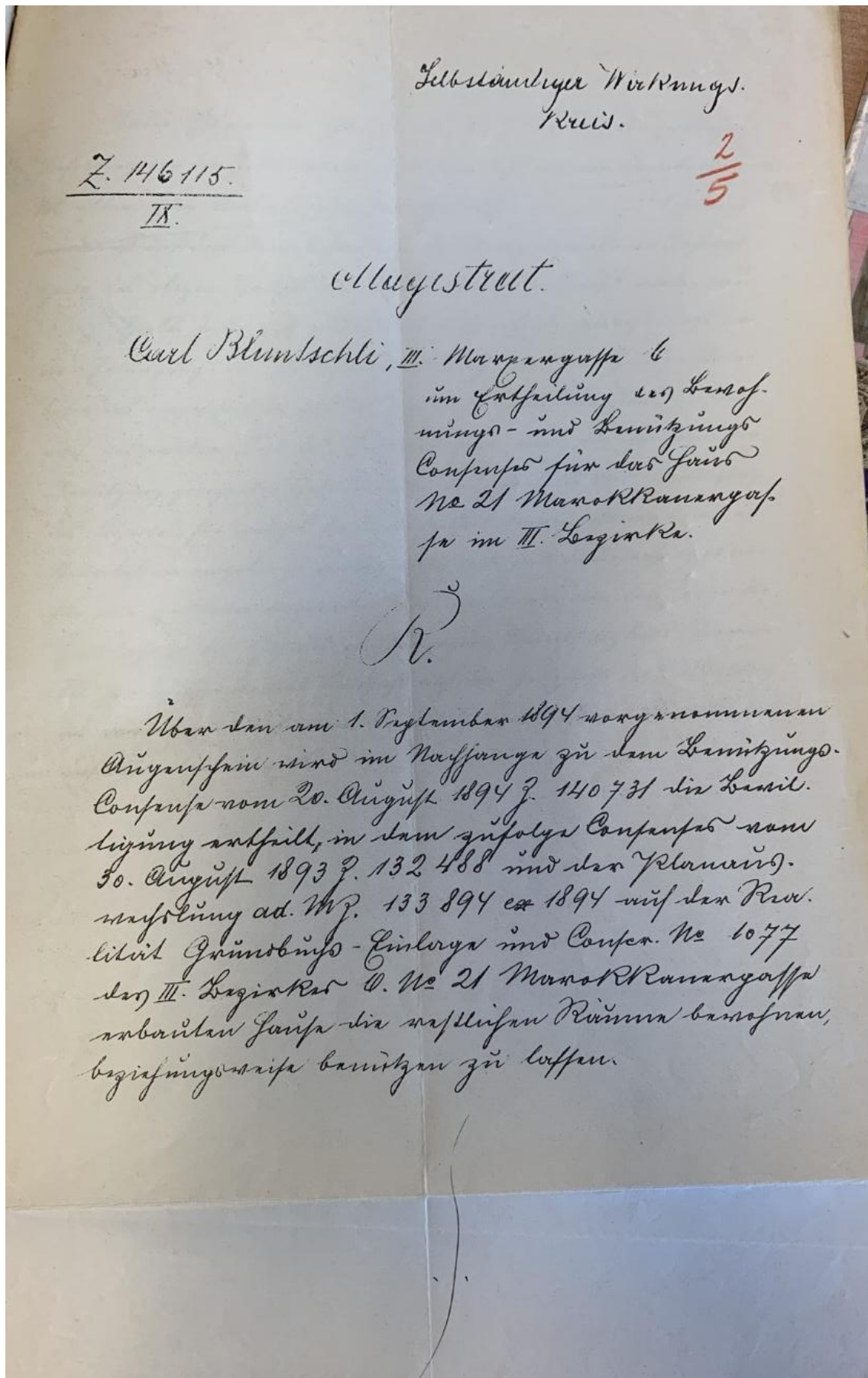
Bewilligung Planwechsel Erbauung eines Wohnhauses, 31.08.1894



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

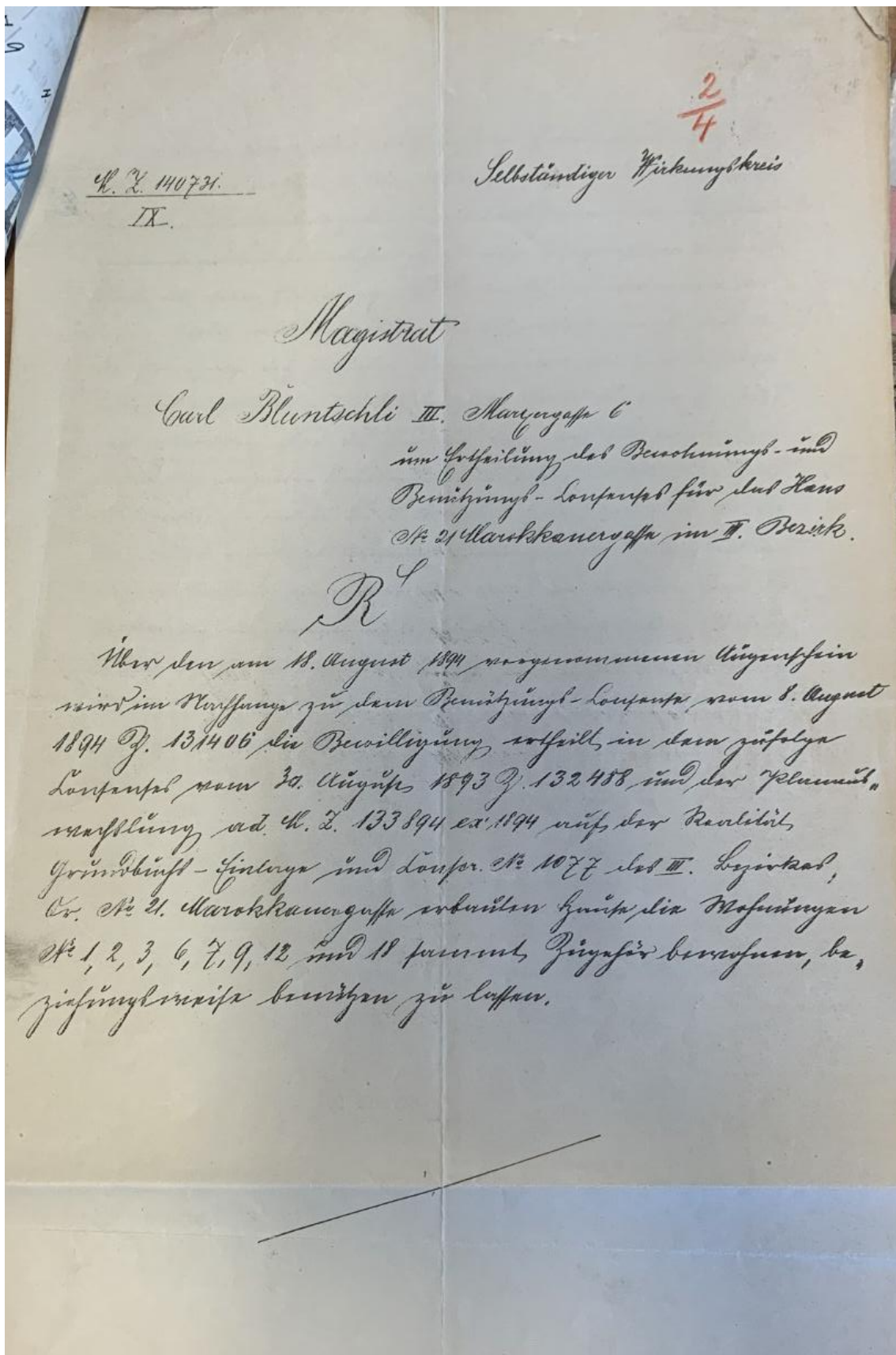
(Teil-)Bewohnungs- und Benützungskonsens, 06.09.1894



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

(End-)Bewohnungs- und Benützungskonsens, 20.08.1894



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewilligung Bauliche Wiederherstellung nach Kriegsschäden, 31.03.1948

Magistrat der Stadt Wien  
 Stadtbauamt, Magistratsabteilung 36  
 Bau-, Feuer- u. Gewerbebehörde f. d. Bez. 1-9 u. 20  
 Im selbständigen Wirkungsbereich.

M. Abt. 36 - 3998/48. *Handwritten: Bauvermerk - u. Bewilligung*  
 3. Bezirk, Marokkanergasse Or.Nr. 21,  
 E.Z. 1077 d. Grdb. Landstraße. *Handwritten: 4.11.48 / 4/12*

Bauliche Wiederherstellungen  
 nach Kriegsschäden. *Handwritten: 1-3*  
 Wien, am 31. März 1948.

Plankammer zur Ablage E.Z. 1077/11  
 Bescheid. Wien, *Handwritten: Für den Abteilungsleiter*

+ zwecks Behebung von Kriegsschäden

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien wird nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen die Bewilligung erteilt, bauliche Wiederherstellungen in dem Gebäude 3. Bezirk, Marokkanergasse Or.Nr. 21, E.Z. 1077 des Grundbuches Landstraße vorzunehmen, die darin bestehen, daß im 3. Stockwerk sowie im Dachgeschoß die Haupt- und Mittelmauer, sowie die Zwischenwände teilweise erneuert und teilweise instandgesetzt, im obersten Geschoß im Stiegenhaus die Stufenanlage und die Dachkonstruktion samt Dachdeckung (Dachziegel) erneuert werden soll, damit der konsensgemäße Zustand wieder hergestellt wird.

Die bauwirtschaftliche Genehmigung wurde mit Bescheid vom 8.3.48, M. Abt. 25, Zweigstelle III/941/48 für eine Kostensumme von S. 300.000 ert. teilt.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Für die Austrocknung der durchlöcherigsten Konstruktionsteile aus Holz und des durchlöcherigsten Beschüttungsmaterialies der Decken ist Sorge zu tragen.
- 2.) Das neue Mauerwerk ist mit den bestehenden Mauerwerksteilen in einwandfreier Weise zu verbinden.
- 3.) Der Fußboden der Aborte und Badezimmer ist flüssigkeitsdicht auszustatten.
- 4.) Die Fenster der Küchen sind mit vom Stand aus stellbaren, um eine waagrechte Achse drehbaren Kippflügel zu versehen, deren Flächen mindestens 1/60 der Bodenfläche betragen.
- 5.) Die Fenster der Aborte müssen mindestens 1/5 der Fußbodenfläche messen und ganz zu öffnen sein.
- 6.) Wird zur Lagerung von Baustoffen, Geräten, Schutt und dgl., für Bauhütten und Ähnliches öffentlicher Straßengrund in Anspruch genommen, ist hierfür rechtzeitig bei der M. Abt. 35, Platzsinsgruppe, I., Trattnerhof 2, die Bewilligung zu erwirken.
- 7.) Vor Baubeginn ist der Magistratsabteilung 36 ein Befund über den Bauzustand der im Bereich der Schadenstelle wiederverwendeten Bauteile vorzulegen.
- 8.) Die aus der Kriegszeit stammenden Luftschutzvorkehrungen, wie Feuermauerdurchbrüche, Splitterchutzvermauerungen von Gebäudeöffnungen und dgl. sind zu beseitigen und der frühere konsensmäßige Zustand wieder herzustellen.
- 9.) Der ausgefolgte Anschlagzettel über die Baubewilligung ist an der Baustelle - gegen Witterungseinflüsse und sonstige Beschädigungen geschützt - sichtbar anzubringen.

./.

*Handwritten: 52/48*

*Handwritten: M. Abt. M  
Plan- und Schriftkammer  
Vorgemerk im Baubewilligungsbuch*

## Bewilligung Zubau im Hof, Aufzugsschacht und Umwidmung Top 6, 13.09.1960

T  
**Statistik**  
 erfaßt am - 8. Feb. 1965  
 Magistrat der Stadt Wien  
 Stadtbauamt, Magistratsabteilung 36  
 Bau-, Feur- u. Gewerbe Polizei f. d. Bez. 1-9 u. 20  
 Im selbständigen Wirkungsbereich.  
 Beckner  
 2184/1965

M. Abt. 36-3., Marokkanerg. 21  
 1/60  
 E. Z. 1077 des Grundbuches  
 der Kat. Gem. Landstraße  
 Zubau.  
 Erledigt mit Planwechsel  
 M. Abt. 36 Konstruktionsabteilung  
 Benützungsbewilligung M. Abt. 36 - 4/63 = J. Z. 1964  
 Plankammer zur Ablage in E. Z. 1077/4  
 M. Abt. 20  
 Plan- und Schriftenkammer  
 Vorgemerkt im  
 Baubewilligungsbuch  
 Wien, am 13. Sept. 1960  
 10  
 1-14

F. d. Abteilungsleiter: **Im Wege der M. Abt. 41 Bescheid.**

Dipl. Ing. Brotschauer  
 Oberstadtbauamt  
 4. 2. 1965  
 Kralak

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird auf Grund  
 Zustimmung des GRA. VII vom 7. 9. 1960 Zl. 483/60 nach dem  
 mit den Genehmigungsvermerk versehenen Plänen Hr. Dr. Eugen  
 Gabany die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft  
 E. Z. 1077 des Grdb. der Kat. Gem. Landstraße in Wien 3., Marokka-  
 nergasse 21 nachstehenden Zubau durchzuführen:  
 Im Hofe soll ein 9,58 x 9,85 m großer Zubau errichtet  
 werden. Weiters soll ein Schacht für den Einbau eines Per-  
 sonenaufzuges hergestellt und die Widmung des Bestandsob-  
 jektes Nr. 6 abgeändert werden.  
 Auf diese Ausführung finden die einschlägigen Bestim-  
 mungen der BO für Wien mit Ausnahme jener des § 9/4 der  
 BO für Wien und die damit zusammenhängenden Vorschriften An-  
 wendung.  
 Vorgeschieden wird:  
 1. Vor Baubeginn ist der M. Abt. 36 der Bauführer nach-  
 haft zu machen, der Pläne und die Verhandlungsschrift zu  
 unterfertigen hat.  
 2. Der Baubeginn ist der M. Abt. 36 rechtzeitig anzuzeigen.  
 3. Für sämtliche belangreichen, tragenden Bauteile des  
 Gebäudes ist der M. Abt. 36 rechtzeitig vor Baubeginn der Stand-  
 sicherheitsnachweis zur Überprüfung vorzulegen. \*)  
 4. Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen der  
 ÖNORM B 2501 auszuführen.  
 5. Nach Beendigung der Rohrlegerarbeiten ist noch vor  
 Schließung der Rohrgräben die Ausstellung eines Kanalbefundes  
 bei der I. Abt. 30 zu erwirken.  
 6. Gen. § 54 BO für Wien ist entlang der Baulinien vor  
 Erteilung der Benützungsbewilligung ein vorschriftsmäßiger  
 Gehsteig herstellen zu lassen.  
 7. Nach Fertigstellung des Zubaus ist unter Vorlage  
 von Ausführungsplänen in drei Gleichstücken und folgender  
 Beilagen um Benützungsbewilligung anzusuchen:  
 \*) Dem Baufortschritt entsprechend ist zügig um die Beschau  
 der Bewehrungsstäbe anzusuchen.

Benutzungsbewilligung Zubau und abgeänderte Räumlichkeiten, 05.02.1964

2194/60

Magistrat der Stadt Wien  
 Stadtbauamt, Magistratsabteilung 36  
 Bau-, Feuer- und Gewerbebehörde f.d. Bez. I-IX u. XX  
 im selbständigen Wirkungsbereich

---

Konsensmäßig ausgeführt  
 Plankammer zur Ablage in E.Z. 1077/4

M. Abt. 36- 3., Marokkanergasse 21 ✓  
 4/63 F. d. Abteilungsleiter Im Wege der M. Abt. 41

E.Z. 1077 des Grundbuches der  
 Kat. Gem. Landstraße.

Benutzungsbewilligung-  
 Kenntnisnahme.

4. 2. 1965  
 Hübner

Wien, am 5. Feber 1964.

M. Abt. 20  
 Plan- und Schriftenkammer  
 Vorgemerkt im Bescheid.  
 Baubewilligungsbuch

2 P.  
 11  
 1-3

Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien die Bewilligung, den zufolge dem Bescheid vom 13. September 1960, G.Z. M. Abt. 36-2., Marokkanergasse 21 auf der Liegenschaft 1/60 3., Marokkanergasse 21, E.Z. 1077 des Grundbuches der Kat. Gem. Landstraße errichteten Zubau und die abgeänderten Räume benutzen zu lassen.

Gleichzeitig werden folgende geringfügige Planabweichungen, die darin bestehen, daß die Dachlichten des Zubaus und die Kanalanlage abgeändert wurden, gemäß § 61 BO. zur Kenntnis genommen.

Bedungen wird:  
 Für die Herstellung des ordnungsgemäßen Gehsteiges wird eine Nachfrist von 4 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides festgesetzt.

B e g r ü n d u n g:

Da die Ausführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 5. Feber 1964 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benutzungsbewilligung erteilt werden. Die vorgeschriebene Bedingung ist im § 128 Abs. 5 der Bauordnung für Wien begründet.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen nach Zustellung bei der M. Abt. 36, Wien 27., Kalvarienbergg. 33 schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 10.-S Bundesstempel je Bogen zu versehen.

Es wird bemerkt, daß die neu hergestellten Räume nach Angabe der Partei seit November 1963 benützt werden.

Ergeht an:

1.) Herrn Dir. Eugen Gubany, 3., Marokkanerg. 21, als Bauwerber und Grundeigentümer, mit Ausführungsplänen A 1,2 und B 1,2

Baubewilligung Bauliche Änderungen Wohnung Top 8, 09.04.1975

272/74

Magistratsabteilung 20  
Plan- und Schriftenkammer  
Vorgemerkt im  
Baubewilligungsbuch

Magistrat der Stadt Wien  
Stadtbausamt, Magistratsabteilung 36  
Bau-,Feuer-u.Gewerbepolizei f.d.Bez.1-9 u.20  
Kalvarienberg, 33, 1170 Wien

1881-1105  
1-2

Wien, 1975 04 09

MA 36/3-Marokkanergasse 21/9/74  
EZ. 1077 des Grundbuches  
der Kat. Gen. Landstraße

Bauliche Abänderungen

Plankammer zur Ablage in E.Z. 1077/3  
F. d. Abteilungsleiter:  
*M. Schneider*  
Oberstädtbaurat

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft EZ. 1077 des Grundbuches der Kat. Gen. Landstraße in Wien 3, Marokkanergasse 21, unter Wahrung der statischen Sicherheit nach Ausbrechen von Türöffnungen und Errichten von Zwischenwänden die Größe, Anzahl und Widmung der Räumlichkeiten der Wohnung Tür Nr. 8 teilweise abzuändern.

Auf diese Ausführung finden die einschlägigen Bestimmungen der BO. f. Wien und die damit zusammenhängenden Vorschriften Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

1. Der Baubeginn ist gem. § 124 Abs. 2 BO vom Bauführer der MA 36 schriftlich anzuzeigen.
2. Gemäß § 127 Abs. 4 der Bauordnung für Wien wird auf die Überprüfung der geringfügigen Baualanlage während der Ausführung verzichtet.
3. Die Fertigstellung der Bauarbeiten ist der MA 36 schriftlich anzuzeigen.

B e g r ü n d u n g

Der den Bescheid zugrunde gelagte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 31. Jänner 1975 entnommen. Die Ausführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

6/4/75

Baubewilligung Dachgeschoßzubau und Bauliche Änderungen, 19.12.2012

3. Bezirk, Marokkanergasse ONr. 21  
EZ 1077 der Kat. Gem. Landstraße

**POLBAU Gronus KG**  
Guschelbauergrasse 6/9, A-1210 WIEN  
FB: FN3108051, ATU: 64569103  
www.polbau.at, e-mail: w.gronus@polbau.at  
büro: +43-1-342 4537-111, +43-1-342 453-111  
mobil: +43 670 999-85-01

**GRECU BAU KG**  
Hofherrgasse 14/26  
A-1100 Wien  
FN 278634g

**MA37  
BAUPOLIZEI  
KLEINVOLUMIGE  
BAUVORHABEN  
SICHER BAUEN**

**StoDt:Wien**

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd  
Kleinvolumige Bauvorhaben  
Favoritenstraße 211, 5. Stock  
A – 1100 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37670  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37670  
E-Mail: gpa.kleinvolumig@ma37.wien.gv.at  
www.bauen.wien.at

*neue ZId: 463 432-2014*

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/3-32090-1/12	Ing. Adametz	01/4000-37673	Wien, 19. Dez. 2012

**Dachgeschosszubau und  
bauliche Änderungen**

**Baubewilligung**

**BESCHEID**

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagensgesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Der bestehende Dachstuhl wird abgetragen und ein neuer unter 45 Grad hergestellt.  
In dieser neu geschaffenen Kubatur werden 3 Wohnungen geschaffen. Die 3 Wohnungen Top Nr. 19, Top Nr. 20 und Top Nr. 21 werden alle zweigeschossig und jede mit einer Dachterrasse ausgeführt.  
Im Souterrain werden 3 neue Einlagerungsräume geschaffen.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagensgesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von drei Stellplätzen wird nicht entsprochen.

- Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 52 in Verbindung mit § 48 Abs.1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt zur Gänze um drei Stellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

**Vorgeschrieben wird:**

1.) Der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gemäß § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.

Verkehrsbindung: Linie 67 und 15A Station Altes Landgut  
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planeinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU3680150

Bewilligung 1. Planwechsel, 04.08.2016

3. Bezirk, Marokkanergasse ONr. 21  
Gst.Nr. 1026 in  
EZ 1077 der Kat. Gem. Landstraße

**MA37  
BAUPOLIZEI  
STADTNEUERUNG  
SICHER BAUEN**

**Stadt#Wien**

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd  
Stadterneuerung II  
Favoritenstraße 211, 3. Stock  
A – 1100 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37630  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37630  
E-Mail: [ggp.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at](mailto:ggp.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at)  
[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)

*RM, 1.10.16*

Aktenzahl	Sachbearbeiterin:	Durchwahl	Datum
MA37/463432-2014-31	DJ <sup>in</sup> Lehner	01/4000-37635	Wien, 4. Aug. 2016

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

II.) **Bauliche Herstellung eines Balkones Bewilligung gemäß § 71 BO**

III.) **Zubau**

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

**I.) Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben**  
Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO, und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 19. Dez. 2012, Zl.: MA 37/3-32090-1/12, bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Ein Treppenlauf zwischen den Podesten im Dachgeschoss wird erneuert.

In der Ebene des 1. Dachgeschosses wird an der Hoffront des Gassentraktes ein Balkon hergestellt.

An der Gassenseite werden im 2. Dachgeschoss drei Gauben errichtet.

Innerhalb des Dachumrisses werden nunmehr insgesamt vier Wohnungen (Top Nrn. 19-22), davon drei Maisonnetten, eingebaut.

Das festverlegte Rettungswegesystem an der Hoffront des Hoftraktes wird nicht ausgeführt.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von weiteren drei Stellplätzen wird nicht entsprochen.

Verkehrsanbindung: Linie 67 und 15A Station Altes Landgut  
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planeinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU36801500

# Fertigstellungsanzeige Dachgeschoßausbau und Bauliche Änderungen, 10.10.2017

EZ: 1077 Einlegen in :  EZ  
 REG-EZ  
 Gehsteigreferat

KG: Landstraße, Marokkanergasse 21

## FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 463432-2014-54

Bewilligungszahl : MA 37/ 3-32090-1/12  
 Bewilligungszahl : MA 37/ 463432-2014-31  
 Bewilligungszahl : MA 37/  
 Bewilligungszahl : MA 37/  
 Bewilligungszahl : MA 37/

Belege :	vorgelegt	nachgereicht am :
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Erklärung des/r Bauführers/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Ausführungsplan/pläne <input type="checkbox"/> grau <input checked="" type="checkbox"/> mit Änderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Überprüfungsbefunde des/der Prüflingenieurs/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	erforderlich
- grundbücherliche Durchführung der Abteilung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Mitteilung an MA 64
- Gehsteigerstellung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Mitt. an Gehsteigref.
- Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

**Fertigstellungsanzeige ....**

unvollständig belegt - Mitteilung am : \_\_\_\_\_

vollständig belegt am : 10.10.2017 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

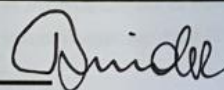
**Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen**

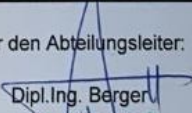
→ GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau)  JA  NICHT ERFORDERLICH

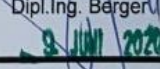
→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben  NEIN  JA → A.A. an Bewilligungsdezernat

→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes  NEIN  JA → Protokollieren und Kopie einlegen

22,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben  50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

Der Sachbearbeiter : OWKM Binder 

Für den Abteilungsleiter: Dipl. Ing. Berger 

Datum : 08.06.2020 

Formularversion 11/2012

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.5. Bescheid vom 11.08.2025 (auszugsweise)



MAGISTRAT  
DER STADT WIEN

Betreff:  
3., Marokkanergasse 21  
  
Gst.Nr. 1026 in  
EZ 1077, Kat.Gem. Landstraße

Gebietsgruppe Süd - Bauinspektion  
Favoritenstraße 211, 4. Stock  
1100 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37550  
Fax: (+43 1) 4000-99-37550  
ggs.bauinspektion@ma37.wien.gv.at  
bauen.wien.at

ÜW Baubestand

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/1117171-2024-1	Winter	4000/37594	Wien, 11.08.2025

### B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 2, 4, 10 und 11 der Bauordnung für Wien (BO) der\*dem Eigentümer\*in der Baulichkeit auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

- 1.) Die hofseitige Fassade ist fachgerecht instand zu setzen.
- 2.) Der im kleinen Lichthof, angrenzend an die Liegenschaften 3., Rennweg 17 und 3., Marokkanergasse 23, ohne baubehördliche Bewilligung errichtete hofseitige Balkon ist zu entfernen und der konsensgemäße Zustand herzustellen.
- 3.) Die Feuermauer an der hofseitigen Fassade, angrenzend an die Liegenschaft 3., Rennweg 17, ist im Bereich der Dachkante fachgerecht ein Verputz herzustellen.

Die Maßnahmen sind binnen 5 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.

Die Erfüllung des Auftrages ist gemäß § 129 Abs. 11 BO für Wien bei diesem Amt unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung zu melden.

### B e g r ü n d u n g

Aufgrund einer Anzeige wurde am 20.05.2025 eine Ortserhebung durchgeführt und Folgendes festgestellt:

- 1.) Die hofseitige Fassade, angrenzend an die Liegenschaft 3., Rennweg 17, ist schadhaft.  
- Der Verputz ist teilweise schadhaft, locker und droht abzustürzen.

Wichtige Informationen und Formulare im Internet: [bauen.wien.at](http://bauen.wien.at)  
Verkehrsanbindung: U1 und 15A Station Altes Landgut  
Planeinsichten: nur nach telefonischer Voranmeldung, UID:ATU36801500



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2.) Es wurde im kleinen Lichthof, angrenzend an die Liegenschaft 3., Rennweg 17 und 3., Marokkanergasse 23, eine Balkonkonstruktion ohne einer baubehördlichen Bewilligung hergestellt.

3.) Die Feuermauer an der hofseitigen Fassade, angrenzend an die Liegenschaft 3., Rennweg 17, weist im Bereich der Dachkante keinen bzw. nie hergestellten Verputz auf.

(siehe Beilage - Erhebungsfotos)

Schadhafter und fehlender Verputz von der Witterung ausgesetzten Bauteilen bewirkt eine Herabsetzung der bauphysikalischen Qualifikationen der Bauteile. Unverputztes Ziegelmauerwerk ist nicht frostbeständig und es wird unter Einwirkung von Feuchtigkeit und Frost die Tragfähigkeit der Baulichkeit auch durch Auswaschung der offen liegenden Mörtelbänder schrittweise verschlechtert.

Folgende Bestimmungen der Bauordnung für Wien (BO) wurden verletzt:

Die angeführten Schäden stellen eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und bauordnungsgemäßen Zustandes der Gebäude dar und sind ihrer Natur nach geeignet, das öffentliche Interesse zu beeinträchtigen, sodass sie als Baugebrechen im Sinne des § 129 Abs. 2 und 4 BO angesehen werden müssen.

Der/Die Eigentümerin der Baulichkeit ist daher gemäß § 129 Abs. 2 und 4 BO zur Durchführung der vorgeschriebenen Maßnahmen verpflichtet.

Die angeführten baulichen Abänderungen stellen eine Vorschriftswidrigkeit dar.

Gemäß § 129 Abs. 10 BO sind die ohne Baubewilligung durchgeführten baulichen Abänderungen zu beseitigen und es ist der konsensgemäße Zustand herzustellen.

Die gestellte Frist ist nach der Art der angeordneten Maßnahmen angemessen.

Da die ausgeführten Vorschriftswidrigkeiten der/dem Eigentümer/in der Baulichkeit zufolge der Mitteilung der MA37 vom 23.05.2025 bekannt waren, konnte gemäß § 56 AVG auf ein weiteres Ermittlungsverfahren verzichtet werden.

### **H i n w e i s**

Der Nachweis gemäß § 129 Abs. 11 BO kann von jedem einschlägig befugten Sachverständigen, aber auch z.B. vom ausführenden Fachunternehmen erstellt werden.

### **R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g**

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der

Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 50,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes Österreich – Dienststelle Sonderzuständigkeiten (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt Österreich – Dienststelle Sonderzuständigkeiten (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

### **Mitteilung**

Bei Nichterfüllung des Auftrages ist die Behörde verpflichtet, gemäß §§ 4 und 5 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VVG) die Vornahme der angeordneten Leistung durch die Vollstreckungsbehörde auf Gefahr und Kosten der\*des Verpflichteten durchführen zu lassen, ohne dass dieser jedoch hierauf einen Rechtsanspruch hat.

Außerdem sind gemäß § 135 der Bauordnung für Wien Übertretungen der Bauordnung und der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen mit einer Geldstrafe bis zu EUR 50.000,-- sowie im Falle der Uneinbringlichkeit, bei erschwerenden Umständen aber auch unmittelbar, mit einer Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bedroht.

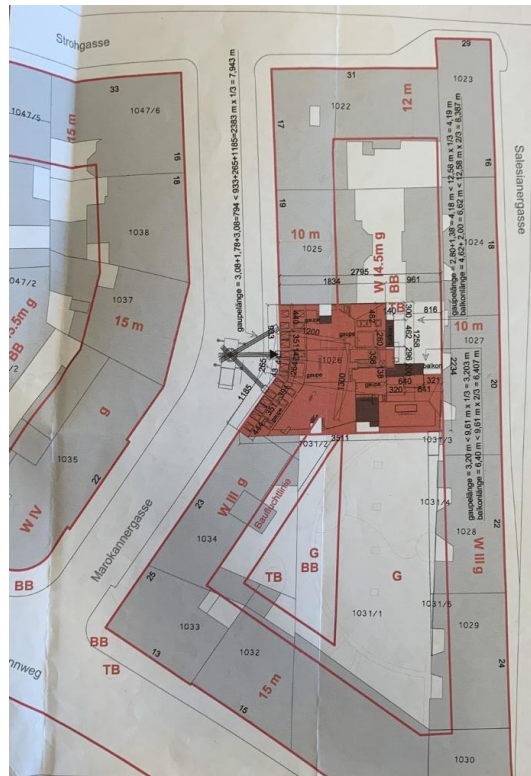
#### **Ergeht an:**

Grund(mit)eigentümerin, (Mit-)Eigentümerin der Baulichkeit EZ 1077 Kat.Gem. Landstraße	Barbukova Vesela Dimitrova
Grund(mit)eigentümerIn, (Mit-)EigentümerIn der Baulichkeit EZ 1077 Kat.Gem. Landstraße	Bze Beratungs GmbH





## 6.6. Pläne (auszugsweise)



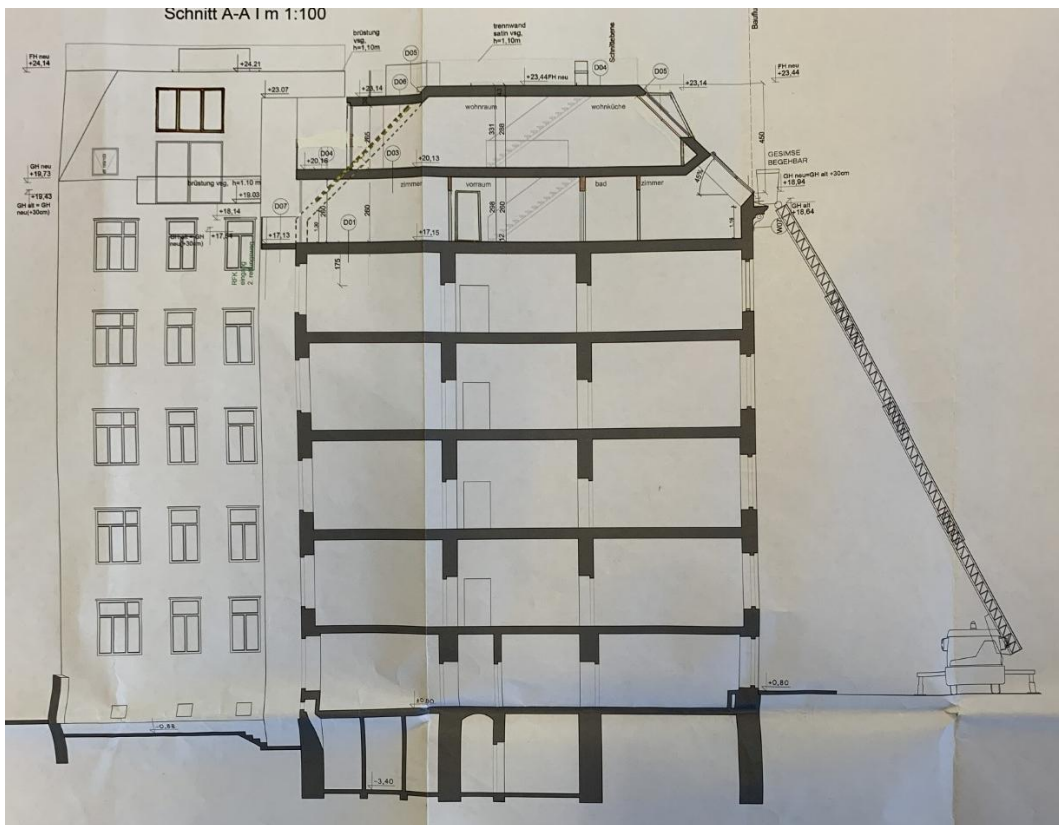
Lageplan (Ausführungsplan Oktober 2017)



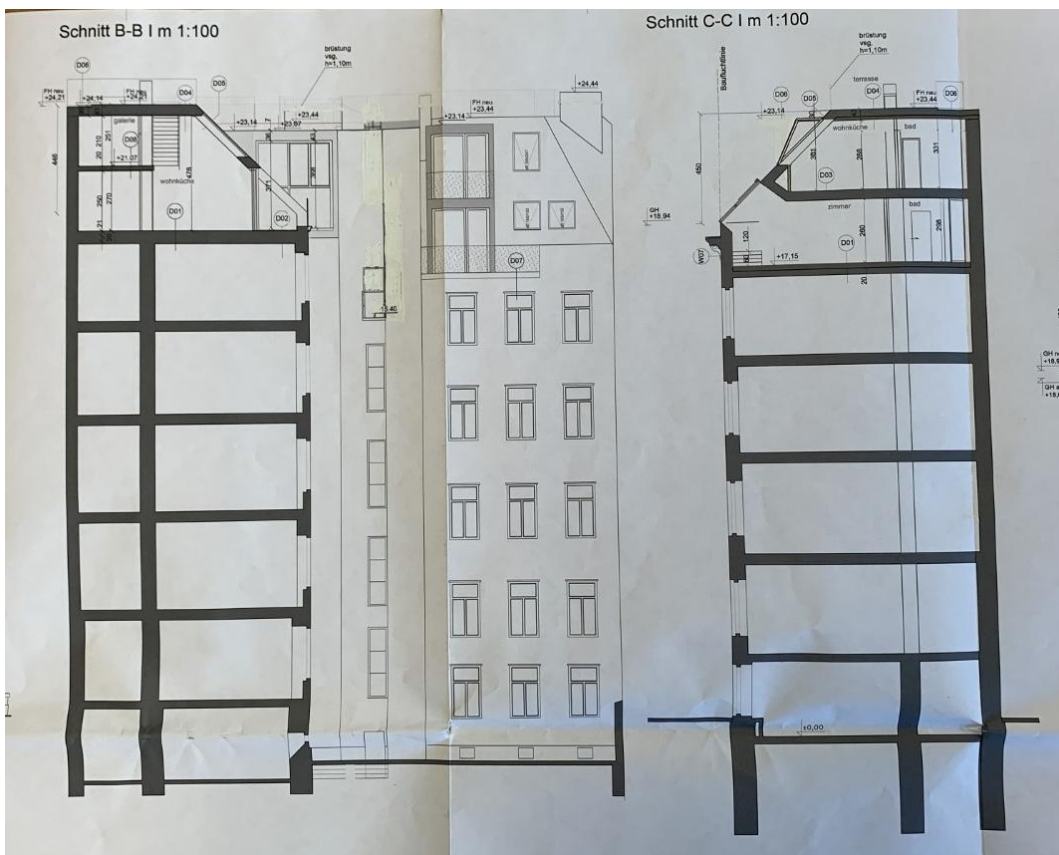
Straßenansicht (Ausführungsplan Oktober 2017)

**Mag. Georg Strafella**

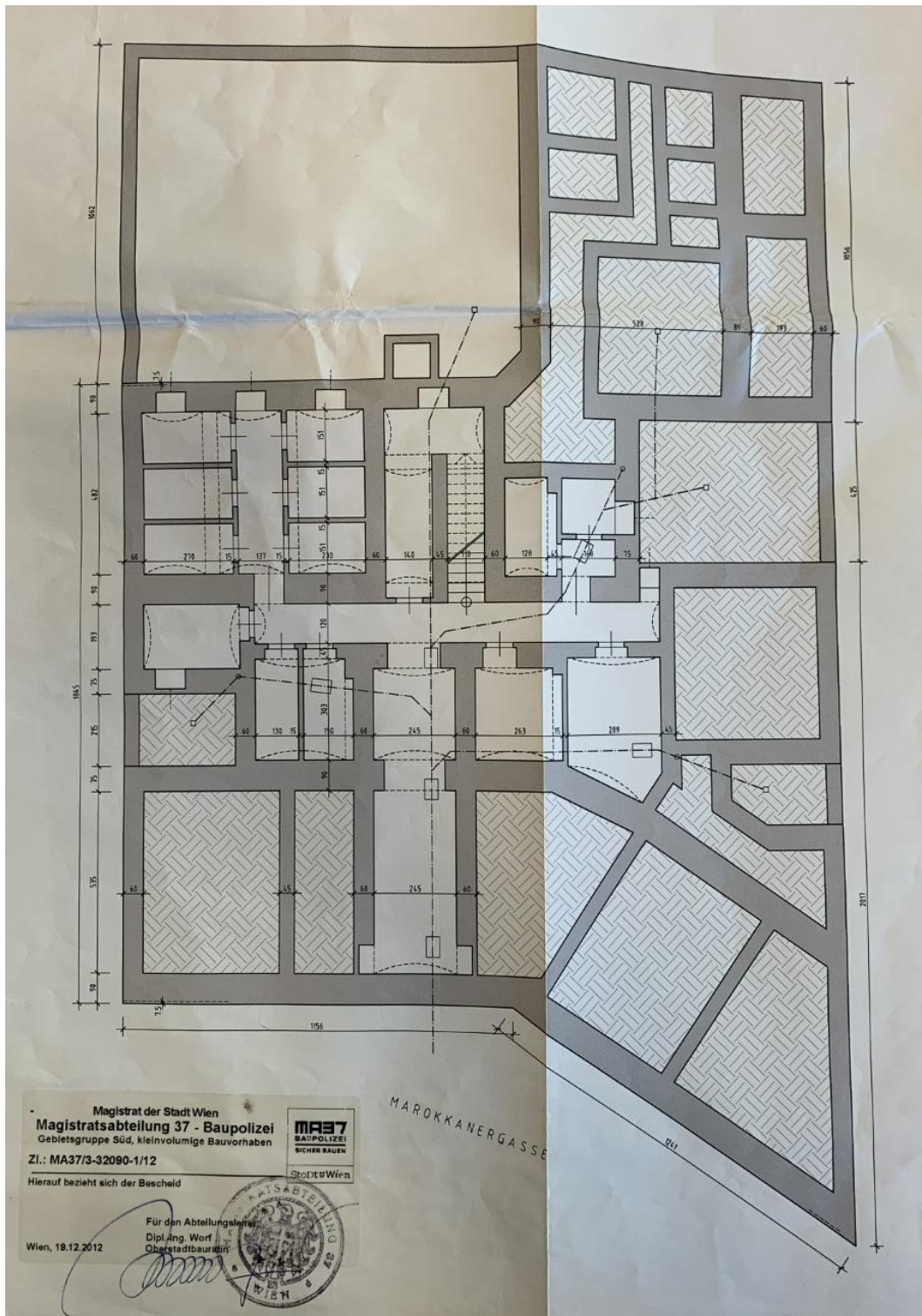
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Schnitt A-A (Ausführungsplan Oktober 2017)



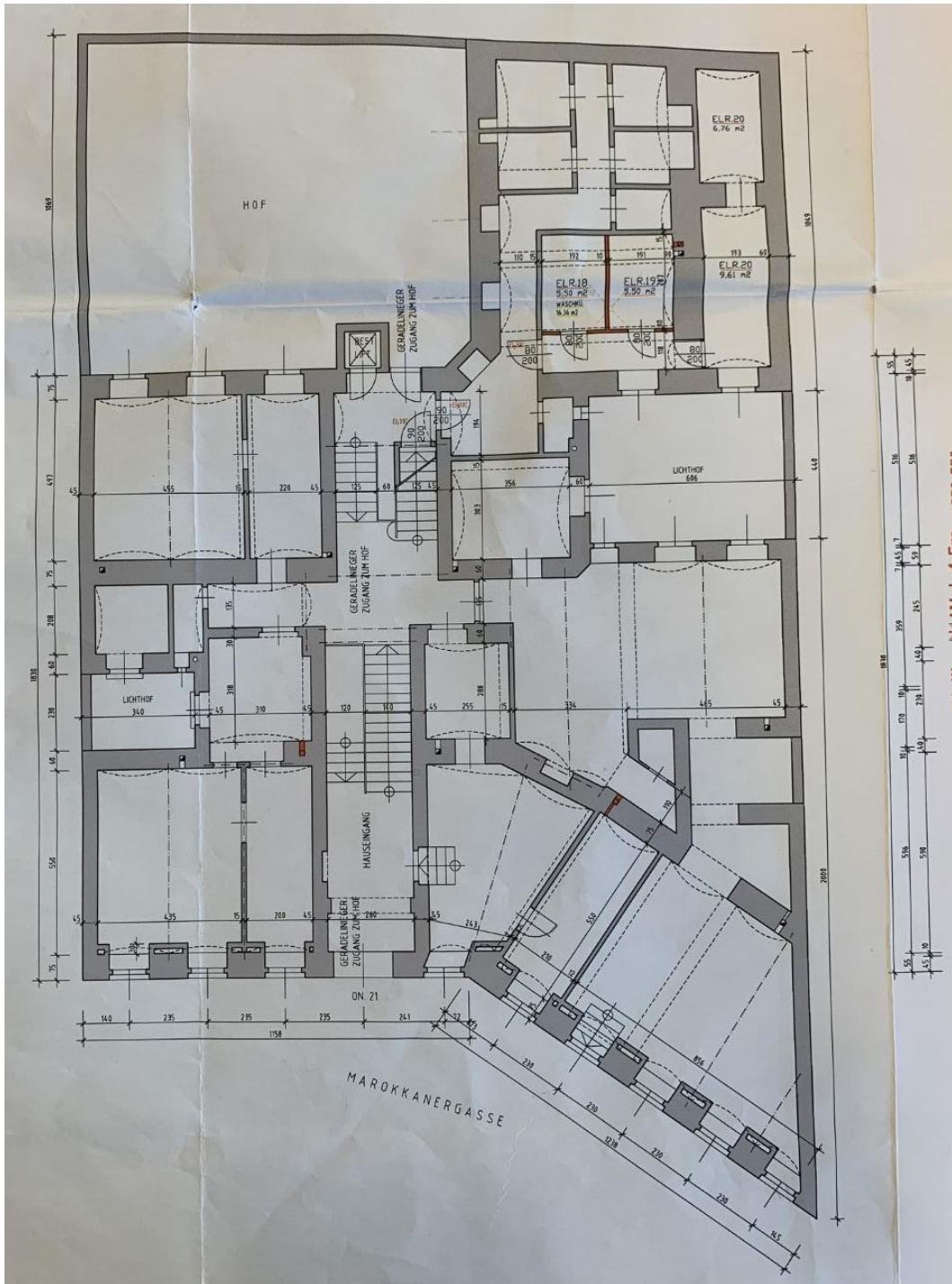
Schnitt B-B und C-C (Ausführungsplan Oktober 2017)



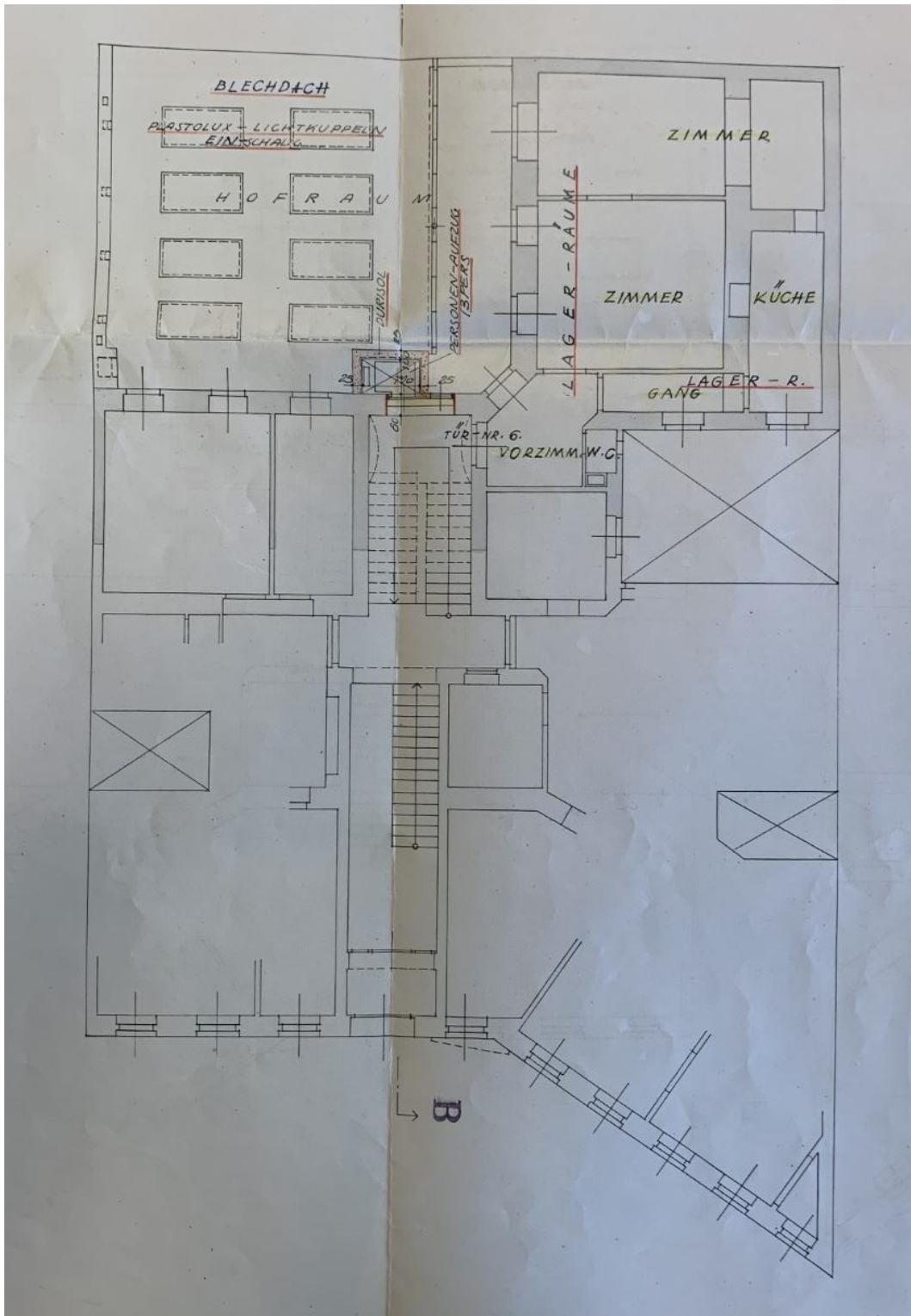
Grundriss Kellergeschoß (Einreichplan Dezember 2012)

**Mag. Georg Strafella**

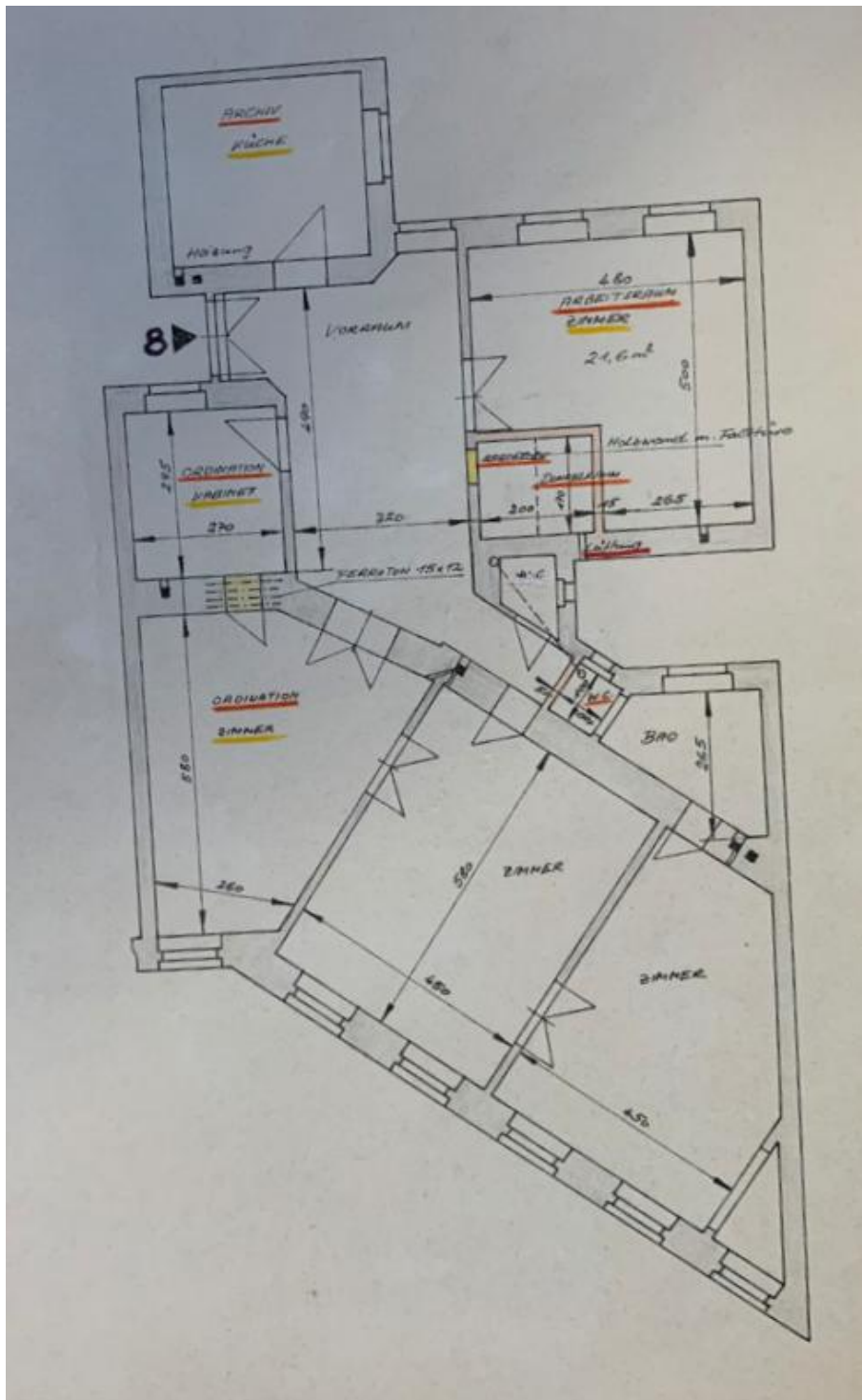
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



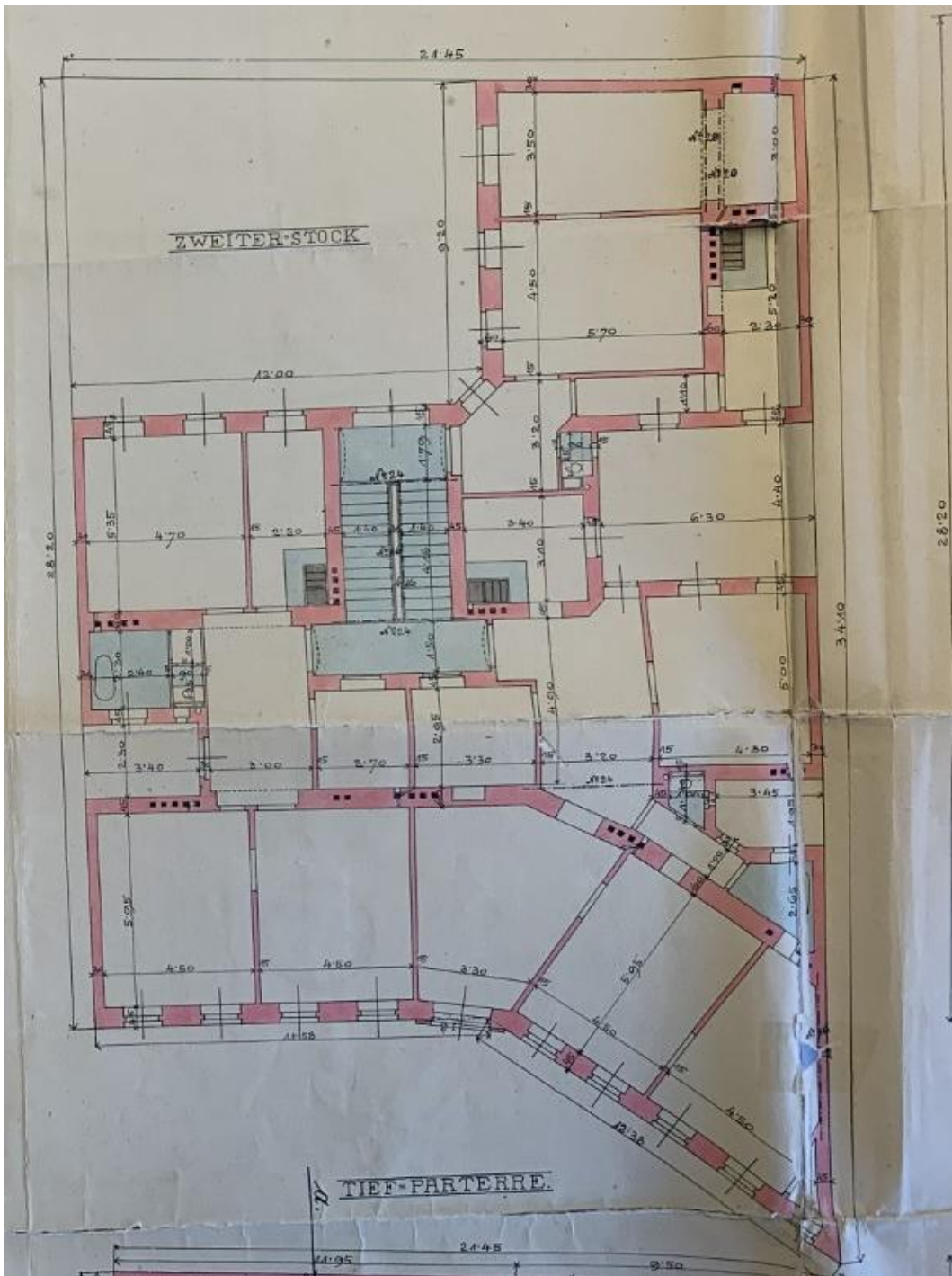
Grundriss Souterrain (Einreichplan Dezember 2012)



Grundriss Hochparterre (Einreichplan September 1960 – Lager 6)



Grundriss W 8 (Einreichplan April 1974)



Grundriss 2. Stock (Plan 30.08.1893)

## 6.7. Wohnungseigentumsvertrag 2015 (auszugsweise)

### WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

zur Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 1077 Grundbuch 01006 Landstraße, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus Gst 1026, abgeschlossen zwischen den in der angeschlossenen - einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrags bildenden - Liste (Tabelle) genannten Miteigentümern/Vertragspartnern wie folgt:

#### 1. Vertragspartner

Die in Spalte I der Tabelle genannten Personen sind zum Teil bürgerliche, zum Teil außerbürgerliche Miteigentümer der in der Einleitung genannten Liegenschaft zu den in Spalte III der Tabelle genannten Miteigentumsanteilen.

#### 2. Liegenschaft – wohnungseigentumstaugliche Objekte

2.1 Auf der oben genannten Liegenschaft ist ein Zinswohnhaus errichtet.

2.2 Auf der Liegenschaft befinden sich nachfolgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

Wohnungseigentumstaugliche Objekte	19	bewertet	Nicht bewertet
Wohnungen	16	16	
Lokale	2	2	
Lager	1	1	

2.3 Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich ferner noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zugeordnete baulich nicht verbundene Liegenschaftsteile gemäß § 2 Abs 3 WEG 2002, die laut nachstehender Tabelle bewertet oder nicht bewertet werden. Letztere verbleiben im allgemeinen Eigentum (§ 2 Abs 4 WEG 2002):

Zubehörobjekte	Anzahl	bewertet	Nicht bewertet
Keller	2		2
WC	1	1	
Hausanschluss, Kanal	1		1
Abstellräume	2	2	
Innenhof	1		1
Lichthöfe	2	1	1

**2.4** Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil bzw Abstellraum - sofern vorhanden und verfügbar - zugeordnet, dessen ausschließliche Nutzung ohne gesondertes Entgelt dem jeweiligen Wohnungseigentümer zusteht.

**2.5** Abstellplätze für KFZ iSd § 2 Abs 2 letzter Satz WEG 2002 sind auf der Liegenschaft nicht vorhanden.

**3. Nutzwertgutachten vom 27.02.2015**

**3.1** Der Sachverständige Architekt Diplomingenieur Rudolf Rollwagen, Sieveringerstraße 36/1, 1190 Wien, hat in seinem Nutzwertgutachten vom 27.02.2015 die Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungseigentumsobjekte, nämlich der Wohnungen, der Lokale, des Lagers und der sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten festgesetzt.

**3.2** Die Vertragspartner anerkennen das Nutzwertgutachten als für sie verbindlich und erklären ihr vollinhaltliches Einverständnis mit der Beschreibung, Berechnung und Widmungsdarstellung des Sachverständigen. Sie erklären weiters, dass sämtliche im Nutzwertgutachten angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte dieser Liegenschaft entsprechen.

**4. Begründung von Wohnungseigentum**

**4.1** Die Vertragspartner räumen einander wechselseitig und unentgeltlich das Recht der ausschließlichen Nutzung und alleinigen Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des WEG 2002 an den in der angeschlossenen Tabelle mit der jeweiligen TOP-Nummer bezeichneten WE-Objekten samt Zubehör jeweils zugunsten des Vertragspartners ein, dessen Name in dieser Tabelle bei der betreffenden Einheit angeführt ist; die Miteigentümer zu deren Gunsten das Wohnungseigentum eingetragen wird, erklären die Annahme dieses Rechts.

**4.2** Größe und Zubehör der Einheiten ergeben sich ebenfalls aus dieser Tabelle.

**4.3** Bis zu Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages im Grundbuch gelten dessen Bestimmungen zwischen den Vertragsparteien sinngemäß als Benützungsregelung.

**4.4** Im Falle einer Abweichung der erworbenen Miteigentumsanteile von den notwendigen Mindestanteilen, stimmen alle Vertragsteile einer entsprechenden

Berichtigung der Miteigentumsanteile aufgrund der Nutzwertentscheidung ohne Anspruch auf Wertausgleich zu. Die Miteigentümer stellen fest, dass es durch die Begründung von Wohnungseigentum zu keiner wertmäßigen Veränderung der bereits vorliegenden Miteigentumsanteile kommt

## **5. Bauliche Veränderungen**

- 5.1** Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen die in § 16 WEG 2002 idGF genannten Verfügungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu.
- 5.2** Darüber hinaus erklären die Vertragspartner unwiderruflich ihr Einverständnis, dass die in der Tabelle angeführten Einheiten, an denen aufgrund dieses Vertrags Wohnungseigentum begründet wird, künftig zusammengelegt oder derart unterteilt werden können, dass aus einer Einheit zwei oder mehr selbständig benutzbare Untereinheiten entstehen oder zwei oder mehr bisher selbständige Einheiten zu einer Einheit zusammengelegt werden und auch an diesen neu geschaffenen Einheiten Wohnungseigentum begründet wird sowie dass die in der Tabelle angeführten Einheiten in ihrer Widmung unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Punktes 8.7 dieses Vertrags abgeändert werden können. Alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Nachtragsparifizierung, vertraglicher Änderungen sowie die Kosten der bücherlichen Durchführung trägt der jeweilige Verursacher.
- 5.3** Gem § 10 Abs 3 WEG 2002 haben die Miteigentümer die Übertragung oder Übernahme von Miteigentumsanteilen durchzuführen, damit die neue Nutzwertfestsetzung verbüchert werden kann. Erfolgte die Bauführung, die zur neuen Nutzwertfestsetzung führte, in einem der ausschließlichen Nutzung durch einen Miteigentümer unterliegenden Bereich (WE-Objekt) und auf seine eigenen Kosten, so erfolgt die grundbücherliche Übernahme bzw Übertragung von Liegenschaftsanteilen zur Herstellung der neuen Mindestanteile ohne Gegenleistung, sofern sich am Ausmaß des Gesamtobjekts de facto nichts ändert.
- 5.4** Die Miteigentümer stimmen schon jetzt dem Ansuchen etwaiger baulicher Veränderungen zu und verpflichten sich, erforderliche Eingaben an Gericht oder Behörden mit zu fertigen und alle für die Durchführung solcher Änderungen notwendigen und nützlichen Erklärungen abzugeben, sofern ihre Rechte dadurch nicht beeinträchtigt werden oder sonst wichtige Gründe dagegen sprechen.

5.5 Festgestellt wird, dass der Dachboden der gegenständlichen Liegenschaft zum Zeitpunkt des Abschlusses des Wohnungseigentumsvertrages noch unausgebaut ist und sich somit im Rohzustand befindet. Festgestellt wird weiters, dass für den Dachgeschosszubau/-umbau ein rechtsgültiger Baubewilligungsbescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 (Baupolizei) vom 19.12.2012 zu Aktenzahl MA37/3-32090-1/12, sowie ein (Muster) Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 (Baupolizei) für die Ausgleichsabgabe nach dem Wiener Garagengesetz zu Aktenzahl MA37/3-32090-1/12 iHv EUR 26.162,22 vorliegt. Festgestellt wird überdies, dass die vorgenannte Ausgleichsabgabe mangels Baubeginn noch nicht entrichtet wurde und die Abgabe in weiterer Folge mit Baubeginn ausschließlich von den jeweiligen Miteigentümern der Dachgeschosswohnungen Top 19, Top 20 und Top 21 (anteilig) zu entrichten sein wird. Die genannten Bescheide und der Einreichplan sind dem Wohnungseigentumsvertrag angeschlossen. Die Miteigentümer der Wohnung(en) im Dachgeschoß haben das Recht, diese Wohnung(en) im Dachgeschoß samt Terrassen und samt der Außenhaut und den Dachfenstern und etwaigen Gaupen gemäß der erwähnten Baubewilligung bzw auch gemäß allenfalls geänderter Einreichpläne unter Bedachtnahme auf alle einschlägigen baurechtlichen Vorschriften nach Belieben auszubauen und zu gestalten, ohne dass hier den übrigen Wohnungseigentümern ein Mitspracherecht zusteht. Die Miteigentümer der Wohnung(en) im Dachgeschoß halten die übrigen Miteigentümer und Mieter im Falle einer diesbezüglichen Bauführung hinsichtlich aller Schäden, die im Zuge des Umbaues entstehen, schad- und klaglos.

Der Beginn des Ausbaus des Rohdachbodens muss der Hausverwaltung angezeigt werden. Die Miteigentümer der Dachgeschoßwohnungen Top 19, Top 20 und Top 21 sind verpflichtet, auf eigene Kosten den gesamten Ausbau des Rohdachbodens – samt der statisch allenfalls erforderlichen Fundamentverstärkungen zügig - ausschließlich unter Beziehung befugter Professionisten - vorzunehmen. Die Miteigentümer der Dachgeschoßwohnungen Top 19, Top 20 und Top 21 werden den Aus- bzw Umbau ausreichend versichert halten, insbesondere eine übliche Bauwesenversicherung abschließen; diese Versicherung wird der Hausverwaltung über Aufforderung nachgewiesen.

Die Miteigentümer der Dachgeschoßwohnungen Top 19, Top 20 und Top 21 sind verpflichtet vor Baubeginn sowohl eine Beweissicherung als auch einen Vorbefund für die Kamine auf eigene Kosten zu veranlassen. Sollten Kamine im Zuge des Vorbefundes saniert werden müssen, haben die Miteigentümer der

Dachgeschoßwohnungen Top 19, Top 20 und Top 21 dafür keine Kosten zu tragen. Sollten aufgrund des Endbefundes bereits sanierte Kamine wieder Instand zu setzen sein, tragen die Kosten die Miteigentümer der Dachgeschoßwohnungen Top 19, Top 20 und Top 21. Etwaige Kosten der Verlegung der Kamintüren oder Verlängerung der Kamine übernehmen die Miteigentümer der Dachgeschoßwohnungen Top 19, Top 20 und Top 21.

Die Miteigentümer der Dachgeschoßwohnungen Top 19, Top 20 und Top 21 verpflichten sich unverzüglich nach Baufertigstellung die Fertigstellungsanzeige zu erstatten und die Hausverwaltung darüber unverzüglich zu informieren.

## **6. Aufwendungen und Betriebskosten**

**6.1** Die Kosten des Betriebes, der Instandhaltung und einer allfälligen Wiederinstandsetzung und der Neuherstellung jedes WE-Objektes trägt der jeweilige WE-Eigentümer.

**6.2** In diesem Sinne gehören zu den einzelnen WE-Objekten insbesondere:

- a) Die Innen- und Außenseiten der Fenster und Türen einschließlich Dachflächenfenster und Gaupen samt Beschlägen, Fenster- und Türstöcken, Jalousien und Markisen;
- b) die Portale und Eingangstüren zu den WE-Objekten sowie die innerhalb dieser Objekte vorhandenen Türen;
- c) Strom- und Telefonzuleitungen, sämtliche Wasser- und Abwasserarmaturen und Leitungen sowie die Heizungsradiatoren inklusive Thermostatventile in den einzelnen WE-Objekten, sohin alle innerhalb der Wohnungseigentumseinheit befindlichen Versorgungsleitungen;
- d) die sanitären Anlagen innerhalb der WE-Objekte;
- e) die Fußbodenbeläge (Oberböden) in den einzelnen WE-Objekten;
- f) Zwischenwände, die ohne Beeinträchtigung der Rechte eines Vertragspartners oder eines Dritten, dem der Vertragspartner die gänzliche oder teilweise Nutzung der WE-Objekte überlassen hat sowie ohne Beeinträchtigung der gemeinsamen Hausteile, insbesondere ohne Gefährdung der Standfestigkeit, entfernt oder versetzt werden können;

- g) die Teile der Gegensprech- und Klingelanlage, die sich in dem einzelnen Wohnungseigentumsobjekt befindet;
- h) die Oberkonstruktion der einzelnen Terrassen-/Balkonflächen.

**6.3** Zu den gemeinsamen Teilen der Liegenschaft gehören insbesondere:

- a) alle Fundamente und tragenden Elemente des auf der Liegenschaft errichteten Gebäudes samt Fassade,
- b) die außerhalb einer Wohnungseigentumseinheit liegende der allgemeinen Ver- und Entsorgung dienenden Steigleitungen, Zu- und Ableitungen und Abfallstränge, insbesondere für Stark- und Schwachstrom, Zu- und Abluft, Trinkgebrauchs-, Kühl- und Abwasser,
- c) technische Anlagen, soweit diese nicht einem WE-Objekt zugeordnet werden können, samt den darin installierten Einrichtungen, der allgemeine Müllraum, der Hausanschlusskasten für Stromversorgung und für Sicherungstrenner,
- d) etwaige Blitzschutzanlagen,
- e) die Dächer, sofern sie nicht gem Punkt 6.2.i. einzelnen Wohnungseigentumseinheiten zugeordnet sind, und alle die der Ableitung von Niederschlag- und Schmelzwasser dienenden Rohrleitungen sowie die Kamine (Kaminköpfe und Kaminschächte),
- f) Stiegenhäuser und Gänge mit Ausnahme der in Punkt 6.2 dieses Vertrags angeführten Flächen,
- g) die zentrale Wärmeversorgung,
- h) die Aufzugsanlage,
- i) etwaige Balkone als Bestandteil der Außenfassade,
- j) die Unterkonstruktionen der einzelnen Terrassenflächen,
- k) etwaige Gemeinschaftsräume wie zB Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume.

**6.4** Die Betriebskosten der gemeinsamen Teile der Liegenschaft und des darauf errichteten Gebäudes werden nach den Nutzflächen entsprechend den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (§ 17 MRG idgF) getragen, wobei Balkon- und Terrassenflächen nicht als Nutzflächen in die Bemessungsgrundlage miteinzubeziehen sind. Die übrigen Aufwendungen der Liegenschaft und des darauf errichteten Gebäudes werden zwischen den Wohnungseigentümern nach Nutzwerten

aufgeteilt. Vereinbart wird, dass die Einbeziehung der Dachboden-/Dachgeschossflächen in die Nutzfläche des Gebäudes resp. für die Ermittlung der Nutzwerte erst ab dem Monatsersten erfolgt, der der Abgabe der Fertigstellungsanzeige der jeweiligen Dachbodenausbauarbeiten folgt, oder bei tatsächlicher vorheriger Benützung. Darüber hinaus bleiben zwingende gesetzlichen Bestimmungen von dieser Regelung unberührt. Die nachfolgende Sonderregelung bezüglich Auszugsanlage bleibt davon unberührt.

- 6.5** Für die Kosten des Betriebes des bestehenden Personenaufzuges wird ein eigener Betriebskostenschlüssel gebildet. Diese Kosten sind nach dem Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungseigentumsobjekte zueinander, jedoch unter Ausschluss der im Tiefparterre gelegenen Wohnungseigentumseinheiten, zu berechnen.
- 6.6** Der abweichende Aufteilungsschlüssel gemäß Punkt 6 (sechs) dieses Vertrags ist als schriftliche Vereinbarung zwischen allen WE-Eigentümern gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 grundbücherlich anzumerken.
- 6.7** Die Miteigentümer vereinbaren eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen (§ 32 WEG 2002) zu bilden. Die Beiträge zur Bildung dieser Rücklage betragen vorerst EUR 0,20 pro Nutzwerteinheit (Nutzwert 100 ergibt Beitrag EUR 20,-) und Monat.

#### **7. Bestellung der Verwalterin**

- 7.1** Die Miteigentümer bestellen die Dr. Marhold Immobilien GmbH, 1060 Wien, Mariahilferstraße 101/17, FN 90385, zum Verwalter gem § 19 WEG 2002.
- 7.2** Die Hausverwaltung ist auf unbestimmte Zeit bestellt und kann nach Ablauf von 3 Jahren ab Verwaltungsübernahme unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Jahres von den Vertragsparteien gekündigt werden. Die Kündigung und der Widerruf müssen schriftlich erklärt werden; von Seiten der WE-Eigentümergeinschaft durch die Mehrheit der Miteigentümer.
- 7.3** Eigentümerversammlungen erfolgen entsprechend den Bestimmungen des § 25 WEG 2002.
- 7.4** Die Vertragsparteien kommen überein, dass Name und Anschrift des Verwalters im Grundbuch ersichtlich gemacht werden.

## **8. Erhaltungspflichten und wechselseitige Rechte**

- 8.1** Jeder Vertragspartner ist verpflichtet, sein WE-Objekt so zu erhalten und so zu benützen, dass die Nutzung anderer Einheiten oder allgemeiner Flächen nicht beeinträchtigt wird und dass diese in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Dies gilt insbesondere für Um- und Zubauten.
- 8.2** Die Vertragspartner sind gemäß und nach Maßgabe des § 16 WEG 2002 berechtigt, auf eigene Kosten Änderungen an ihrem WE-Objekt vorzunehmen und dabei unter den in § 16 Abs 2 Z 2 genannten Umständen auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch zu nehmen.
- 8.3** Bei der Erneuerung von Fenstern und Eingangstüren ist insbesondere darauf Bedacht zu nehmen, dass das einheitliche Erscheinungsbild des Hauses von außen und vom Stiegenhaus aus betrachtet nicht beeinträchtigt wird und verpflichten sich alle Wohnungseigentümer, solche Erneuerungen nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen Verwalter der Liegenschaft durchzuführen.
- 8.4** Sofern ein Wohnungseigentümer trotz schriftlicher Aufforderung durch die Eigentümergeinschaft Schäden an seinem Wohnungseigentumsobjekt bzw von diesem ausgehende Schäden, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen könnten, nicht rechtzeitig behebt, ist die Gemeinschaft, nachdem mittels eingeschriebenen Briefs eine angemessene Nachfrist gesetzt wurde (außer bei Gefahr im Verzug), zur Ersatzvornahme auf Kosten des säumigen Wohnungseigentümers berechtigt.
- 8.5** Die Vertragspartner verpflichten sich zur wechselseitigen Rücksichtnahme und Einhaltung aller die gemeinsame Benützung regelnden Vorschriften, insbesondere der Hausordnung.
- 8.6** Kann eine allen WE-Eigentümern dienende Versorgungseinrichtung (Maschinenraum, usw.) nur über ein WE-Objekt erreicht werden, so verpflichten sich die Vertragspartner wechselseitig den Zugang zu gestatten. Die Vertragspartner haften einander dafür, dass Personen, die von einem oder mehreren von ihnen Nutzungsrechte an den jeweils in ihrem WE stehenden Teilen der Liegenschaft ableiten, ebenfalls diese Rücksichtnahme walten lassen und diese Vorschriften befolgen.

- 8.7 Entsprechend den Bestimmungen des § 16 WEG 2002 vereinbaren die Vertragsparteien, dass Widmungsänderungen von Wohnungseigentumseinheiten oder Zubehör zulässig sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Duldung der Nutzung als Büro, Arztpraxis bzw einer geschäftlichen Nutzung, die üblicherweise in einer Wohnung ausgeübt wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich, es zu unterlassen, in ihrem WE-Objekt Tätigkeiten auszuüben oder zu gestatten, die den häuslichen Frieden stören, wie etwa die Betreibung eines Bordells, eines Sexshops, die Ausübung von Prostitution in diesen Räumlichkeiten, usw.
- 8.8 Im Falle einer widmungsgemäßen geschäftlichen oder betrieblichen Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes wird die Anbringung eines entsprechenden Geschäftsschildes im Hauseingangsbereich in ortsüblichem Ausmaß gestattet. Festgehalten wird, dass an der Fassade derzeit Firmenschilder angebracht sind und nehmen die Vertragsparteien dies zustimmend zur Kenntnis.
- 8.9 Die Vertragsparteien stimmen bereits jetzt der Errichtung einer Gemeinschaftsantenne auf dem Gebäude (Dachaußenfläche) zu. Die Anbringung einer gesonderten Satellitenempfangsanlage (Parabolspiegel) in einem Wohnungseigentumsobjekt ist somit ausgeschlossen, wie auch die Errichtung sonstiger Empfangs- oder Sendeanlagen (Funk-, Fernseh- und Radioantennen bzw Mobiltelefonsendeanlagen und dergleichen).

#### **9. Altmietler / keine Hausbesorgerwohnung**

- 9.1 Bezüglich der im Haus bestehenden „Altmietverhältnisse“ (das sind Mietverträge, die vor Begründung dieses Wohnungseigentumsvertrages geschlossen worden sind) gelten die Bestimmungen des § 4 Abs 1 bis 3 WEG 2002.
- 9.2 Festgehalten wird, dass im Gebäudekomplex keine Hausbesorgerwohnung installiert wird. Die Hausbesorgerarbeiten werden durch ein Fachunternehmen geleistet und im Rahmen der Betriebskosten von den Eigentümern anteilig bezahlt.

#### **10. Überbindung von Rechten und Pflichten**

- 10.1 Überträgt ein Miteigentümer seine Eigentumsanteile, so ist er verpflichtet, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf seine Rechtsnachfolger zu überbinden (dies mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger) und die Hausverwaltung von dem erfolgten Rechtsvorgang zu verständigen.

**10.2** Sollte eine der Vertragsparteien vor grundbücherlicher Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages Anteile an der Liegenschaft veräußern, mit denen nach diesem Vertrag Wohnungseigentum verbunden ist, so wird vereinbart, dass der Erwerber berechtigt ist, diesem Wohnungseigentumsvertrag durch einseitige Erklärung beizutreten, ohne dass eine neuerliche Unterschriftsleistung der übrigen Eigentümer erforderlich wäre.

#### **11. Unentgeltliche Berichtigung der Nutzwerte**

**11.1** Sämtliche Vertragsteile kommen überein, ihre Anteile gemäß Spalte 3 und/bzw 4 der unten angeschlossenen Tabelle unentgeltlich zu berichtigen. Die Differenzanteile gelten als mit Unterfertigung dieses Vertrages in den physischen Besitz der Übernehmer übergeben bzw übernommen.

**11.2** Die Vertragspartner erklären ihre Einwilligung, dass die jeweiligen Liegenschaftsanteile entsprechend dem Ergebnis des Nutzwertfestsetzungsverfahrens grundbücherlich berichtigt werden und bei jedem Mindestanteil das Wohnungseigentum an dem entsprechenden Wohnungseigentumsobjekt laut Tabelle eingetragen wird.

#### **12. Allgemeine Vertragsbestimmungen**

**12.1** Durch Unterfertigung dieses Vertrags treten alle allfällig früher getroffenen Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien außer Kraft. Grundlage dieses Vertrags sind ausschließlich dieser Vertrag und die anlässlich der Vertragsunterfertigung zur Kenntnis genommenen Unterlagen.

**12.2** Käuferin und Verkäufer erklären ausdrücklich, dass in Ergänzung oder Abänderung dieses Vertrags keine mündlichen Nebenabreden getroffen oder Erklärungen abgegeben wurden und auch keine anderen mündlichen Zusagen zwischen den Vertragsparteien ausgehandelt wurden.

**12.3** Änderungen dieses Vertrags sowie Nebenabreden bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Auch das Abgehen von diesem Schriftformerfordernis kann nur in Schriftform erfolgen.

**12.4** Die in diesem Vertrag verwendeten Überschriften dienen lediglich der besseren Übersicht. Sie sind nicht zur Auslegung des Vertragsinhaltes heranzuziehen.

**12.5** Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit dieses Vertrags im Übrigen dadurch nicht berührt. Die

Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung gegebenenfalls durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem mit der unwirksamen Bestimmung gewollten wirtschaftlichen Zweck möglichst nahe kommt. Gleiches gilt sinngemäß auch für etwaige unbeabsichtigte Lücken dieses Vertrags.

- 12.6** Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die als gemeinschaftliche Urkunde beim Vertragsverfasser verbleibt. Jeder Miteigentümer ist berechtigt, auf seine Kosten (beglaubigte) Abschriften des Originals in beliebiger Anzahl herstellen zu lassen.

**13. Vollmacht**

Die Vertragsparteien haben die Hopmeier Wagner Kirnbauer Rechtsanwälte OG, Rathausstraße 15, 1010 Wien, beauftragt und bevollmächtigt, die Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages samt allen damit im Zusammenhang stehenden Schritten durchzuführen. Die Vertragsteile bevollmächtigen und ermächtigen demnach die Hopmeier Wagner Kirnbauer Rechtsanwälte OG in ihrem Namen zu sämtlichen zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendigen Handlungen, insbesondere zur Einbringung von Grundbuchsgesuchen, zu allfälligen Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, soweit diese zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und allfälliger Nachträge zur Begründung des Wohnungseigentums erforderlich sein sollten, zur Abgabe von Erklärungen, einschließlich Aufsandungserklärungen, sowie zur Entgegennahme von Grundbuchsbeschlüssen, Ergreifung von Rechtsmitteln gegen diese, etc. Diese Vollmacht umfasst insbesondere auch den Abschluss von Nachträgen zu diesem Wohnungseigentumsvertrag im Namen der Vertragsparteien, sofern dies aufgrund einer Neufestsetzung der Nutzwerte oder aufgrund einer Änderung der Eigentumsverhältnisse an der Liegenschaft erforderlich ist.

#### **14. Aufsandungserklärung**

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der ihnen gehörigen Liegenschaft EZ 1077, Grundbuch 01006 Landstraße, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus Gst 1026 nachstehende Eintragungen erfolgen können:

##### **A) Im Gutbestandsblatt:**

- a. Gemäß § 5 Abs 3 WEG 2002 die Ersichtlichmachung des Wortes "WOHNUNGSEIGENTUM"
- b. Entsprechend Punkt 7 dieses WE-Vertrags die Ersichtlichmachung der Verwalterin, der Dr. Marhold Immobilien GmbH, 1060 Wien, Mariahilferstraße 101/17, FN 90385, gemäß § 19 WEG 2002.

##### **B) Im Eigentumsblatt:**

- a. die Teilung der Anteile der Erkona Immobilienverwertung GesmbH (FN 79133y);
- b. die Einverleibung des Eigentumsrechts für die in Spalte 1 der unten angeschlossenen Tabelle genannten Personen zu den in Spalte 3 der unten angeschlossenen Tabelle genannten Anteilen; bei Eigentümerpartnerschaften je zur Hälfte ob diesen Anteilen gemäß Spalte 4;
- c. die Einverleibung des WE-Rechts an den in Spalte 2 der unten angeschlossenen Tabelle genannten WE-Objekten;
- d. bei Eigentümerpartnerschaften, gem. § 13 WEG 2002, die Verbindung dieser Anteile zu gemeinsamen Wohnungseigentum.

##### **C) Im Lastenblatt**

Entsprechend Punkt 6 dieses WE-Vertrags die Anmerkung gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 über den abweichenden Aufteilungsschlüssel für die Aufwendungen der Liegenschaft.

**15. Tabelle**

Zum WE-Übereinkommen betreffend die Liegenschaft(en)  
EZ 1077, GB 01006 Landstraße  
„Marokkanergasse 21, 1030 Wien“

Spalte 1	Spalte 2		Spalte 3	Spalte 4
WE-Eigentümer / Miteigentümer	Top/Objekt/Bezeichnung/Geschoß		Mindestanteil bzw Nutzwert in /2206	Verbindung der Anteile gem §§ 5, 13 WEG 2002
Erkona Immobilienverwertung GesmbH, FN 79133y	3	Lokal - Tiefparterre Lichthof links - Tiefparterre	147	
Erkona Immobilienverwertung GesmbH, FN 79133y	4	Wohnung - Tiefparterre WC - Souterrain	20	
Erkona Immobilienverwertung GesmbH, FN 79133y	5	Lokal	89	
Erkona Immobilienverwertung GesmbH, FN 79133y	6	Lager - Hochparterre	60	
Erkona Immobilienverwertung GesmbH, FN 79133y	7	Wohnung - Hochparterre	97	
Erkona Immobilienverwertung GesmbH, FN 79133y	8	Wohnung - Hochparterre	144	
Erkona Immobilienverwertung GesmbH, FN 79133y	9	Wohnung - 1. Stock	83	
Erkona Immobilienverwertung GesmbH, FN 79133y	10	Wohnung - 1. Stock	118	
Erkona Immobilienverwertung GesmbH, FN 79133y	11	Wohnung - 1. Stock	152	
Erkona Immobilienverwertung GesmbH, FN 79133y	12	Wohnung - 2. Stock	71	
Erkona Immobilienverwertung GesmbH, FN 79133y	13	Wohnung - 2. Stock	153	
Eugenio Cappellaro, geb. 25.12.1941	14	Wohnung - 2. Stock	120	
Erkona Immobilienverwertung GesmbH, FN 79133y	15	Wohnung - 3. Stock	83	

**16. Anhang**

Baubewilligungsbescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 (Baupolizei) vom 19.12.2012 zu Aktenzahl MA37/3-32090-1/12, samt (Muster) Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 (Baupolizei) für die Ausgleichsabgabe nach dem Wiener Garagengesetz zu Aktenzahl MA37/3-32090-1/12 iHv EUR 26.162,22 und Einreichplan, Anhang./A.

Wien, am 13.03.2015



Erkoda Immobilienverwertung GesmbH,  
FN 79133y

Wien, 17.3.2015



Eugenio Cappellaro, geb. 25.12.1941

Annahme der Verwalterbestellung gem Punkt 7 des Wohnungseigentumsvertrages:

Wien, 17.3.2015



Dr. Marhold Immobilien GmbH, FN 90385w

## 6.8. Nutzwertgutachten, 27.02.2015



Architekt Diplomingenieur Rudolf  
ROLLWAGEN

Wien, 27.02.2015  
SV15014.th

### NUTZWERTBERECHNUNG

Zur Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002 i.d.g.F.  
für die Liegenschaft

1030 WIEN, MAROKKANERGASSE 21  
EZ 1077, GST 1026, KG 01006 Landstraße

#### Grundlagen:

1. WEG 2002 in der Fassung BGBl 30/2012
2. Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 von Arch. DI Rudolf Rollwagen 27.02.2015
3. Nutzflächenaufstellung von Arch. DI Rudolf Rollwagen vom 27.02.2015
4. Grundbuchauszug vom 17.09.2014
5. Die Baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

Datum	Bescheid bzw. Geschäftszahl	Inhalt
19.12.2012	MA37/3-32090-1/12	Dachgeschoßzubau, bauliche Änderungen
22.07.1974	MA36/3-Marokkanergasse 21/1/74	Unterfangung Feuermauer
09.04.1975	MA 36/3 Marokkanergasse 21/9/74	Top 8 Ordinationsräume
16.05.1974	MA36/3-2/74	Top 4 Wohnung vergrößert
25.02.1971	MA36/3-1/70	Umbau Tiefparterre
05.02.1964	MA36/3-4/63	Hof- Magazins- u. Aufzugseinbau
13.09.1960	MA36/3-1/60	Top 6 Umwidmung in Lager
11.08.1954	4/54	Badeinbau Top 9
04.11.1952	4/52	Badeinbau Top 19, Umbau Top 17/18
21.04.1948	3998/1948	Sanierung Dach/Dachboden
29.10.1948	18948/48	Badeinbau in Top 15
17.12.1937	MA 38/16142/37	Platzdecke Top 4 ausgetauscht
13.08.1894	MA 133894	Auswechslungsplan Keller
30.08.1893	MA 132488	Einreichplan

staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

BG 010 TZ 2560/2015

Arch. DI Rudolf Rollwagen, Postgasse 36, Telefon: +43 1 32013 54, Fax: +43 1 32013 54 31, Email: office@rollwagen.at  
Konto: Bank Austria 0444-3460300-BLZ: 12000, IBAN: AT93 11000 04443460300, BIC: BKAUAT33

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Marokkanergasse 21, 1030 Wien

SV15014.th

ZUSAMMENSTELLUNG DER BESTANDSGEGENSTÄNDE:

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Gutachten von Arch. DI Rudolf Rollwagen gemäß § 6 (1) Ziff. 2 WEG 2002 idgF d. BGBl. Nr. 30/2012 vom 27.02.2015

<u>Wohnungseigentumstaugliche Objekte</u>	<u>19</u>	<u>bewertet</u>	<u>nicht bewertet</u>
Diese gliedern sich auf wie folgt:			

Wohnungen	<b>16</b>	16	
Lokale	<b>2</b>	2	
Lager	<b>1</b>	1	

Demnach befinden sich auf der Liegenschaft iSd. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002:

	<u>Anzahl</u>	<u>bewertet</u>	<u>nicht bewertet</u>
Abstellplätze für KFZ	keine		

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich ferner noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zugeordnete baulich nicht verbundene Liegenschaftsteile gem. § 2 Abs. 3 WEG 2002, die laut nachstehender Tabelle bewertet oder nicht bewertet werden. Letztere verbleiben im allgemeinen Eigentum:

<u>Zubehörobjekte</u>	<u>Anzahl</u>	<u>bewertet</u>	<u>nicht bewertet</u>
Keller	2		2
WC	1	1	
Hausanschluss, Kanal,	1		1
Abstellräume	2	2	
Innenhof	1		1
Lichthöfe	2	1	1

Arch. DI B. Rollwagen, Sieveringerstraße 36/1, 1190 Wien

BG 010 TZ 2560/2015

2

### ERLÄUTERUNGEN

Das großbürgerliche Zinswohnhaus aus dem Jahr 1893 besteht laut Konsensplänen aus 2 Lokalen und einem Lager im Tiefparterre und 13 Wohnungen, wovon eine teilweise als Ordination gewidmet ist. Weiter sind seit 2012 3 Wohnungen mit Dachterrassen im zweigeschoßig auszubauenden Dach geplant und bewilligt.

Straßen- und Hoftrakt sind halbgeschoßig versetzt. Die Stockwerksbezeichnungen folgen den ursprünglichen Bauplänen von 1893. Der Straßentrakt ist zum Teil unterkellert, besteht aus Tiefparterre, Hochparterre und darüber 3 Stockwerken, der Hoftrakt besteht aus Tiefparterre, Hochparterre und darüber 4 Stockwerken. 1963 wurde hofseitig am Stiegenhaus ein Aufzug bis in den 4. Stock errichtet.

- 1.) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m<sup>2</sup> (RNW/m<sup>2</sup>) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.

Als Bezugswohnung wurde Top 7 im Hochparterre festgesetzt bestehend aus Vorraum, Küche, 3 Zimmern, Bad, WC.

- 2.) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§8 Abs.1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörobjekten iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins gerundet.
- 3.) Die mit den wohnungseigentumstauglichen Objekten baulich verbundenen Teile, wie die Terrassen und Dachterrasse wurden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch Zuschlag zum jeweiligen wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt. Der Zuschlag errechnet sich aus Nutzfläche mal Regelnutzwert prozentuell abhängig vom angewendeten Nutzwert des zugehörigen Bestandsobjektes.
- 4.) Die Terrassen und Dachterrasse werden abzüglich jener Flächen bewertet, welche der Revision der vorhandenen Kamine dienen und daher allein für diesen Zweck im allgemeinen Eigentum verbleiben. Das betrifft die Zugangswege und Arbeitsflächen zu und entlang der Kamingruppen in 60 cm Breite, sowie die Kamingruppen selbst, siehe Planbeilage für Rauchfangkehrerwege.

SV 15.014th

REGELNUTZWERTE	RNW	
Wohnung	1,00	Als Bezugswohnung wurde Top 7 im Hochparterre festgesetzt bestehend aus Vorraum, Küche, 3 Zimmern, Bad, WC.
Lager, Abstellraum	0,90	
WC am Gang	0,50	
Hof, Lichthof	0,20	
Terrasse befestigt	0,25	
Terrasse Kiesfläche	0,07	
Dachterrasse	0,15	

ABSCHLÄGE	%	ZUSCHLÄGE	%
A1 Kein WC in der Wohnung	-30,00	Z1 Kleinwohnung < 45 m <sup>2</sup>	15,00
A2 kein Vorraum	-2,50	Z2 Dusch/WC zusätzlich	5,00
A3 Tiefparterre	-15,00	Z3 2. Bad oder 2. WC zusätzlich	5,00
A4 kein Bad	-10,00		
A5 Gangküche	-5,00		
A6 Bad/WC in einem Raum	-2,50		
A7 Dachschrägen gering	-5,00		
A8 Dachschrägen stark geneigt	-15,00		

**NUTZWERTBERECHNUNG:**

TOP	BESTAND	GESCHOSS	FLÄCHE	RNW	ABSCHLÄGE	FAKTOR	NW	NW	NW
			m <sup>2</sup>		ZUSCHLÄGE	x		rund	gesamt
3	Lokal	Tiefparterre	171,31	1,00	A3	0,8500	145,6122	146	147
	Lichthof links	Tiefparterre	7,82	0,20	A3	0,1700	1,3294	1	
4	Wohnung	Tiefparterre	36,95	1,00	A1,2,3,4,5 Z1	0,5250	19,3995	19	20
	WC	Souterrain	1,40	0,50		0,5000		1	
5	Lokal	Tiefparterre	104,25	1,00	A3	0,8500	88,6167	89	89
6	Lager	Hochparterre	74,66	0,90	A4	0,8100	60,4726	60	60
7	Wohnung	Hochparterre	96,70	1,00		1,0000	96,6950	97	97
8	Wohnung	Hochparterre	144,08	1,00		1,0000	144,0788	144	144
9	Wohnung	1. Stock	83,38	1,00		1,0000	83,3760	83	83
10	Wohnung	1. Stock	118,29	1,00		1,0000	118,2900	118	118
11	Wohnung	1. Stock	151,86	1,00		1,0000	151,8638	152	152
12	Wohnung	2. Stock	78,95	1,00	A4	0,9000	71,0528	71	71
13	Wohnung	2. Stock	153,32	1,00		1,0000	153,3173	153	153

Arch. DI R. Ruffwagner, Steyrergasse 40, 36/1, 1190 Wien

BG 010 TZ 2560/2015

4

Marokkanergasse 21, 1030 Wien

SV 15.014b

TOP	BESTAND	GESCHOSS	FLÄCHE	RNW	ABSCHLÄGE	FAKTOR	NW	NW	NW
			m <sup>2</sup>		ZUSCHLÄGE	x		rund	gesamt
14	Wohnung	2. Stock	119,64	1,00		1,0000	119,6400	120	120
15	Wohnung	3. Stock	82,72	1,00		1,0000	82,7187	83	83
16	Wohnung	3. Stock	109,56	1,00		1,0000	109,5600	110	110
17	Wohnung	3. Stock	170,68	1,00		1,0000	170,6795	171	171
18	Wohnung	4. Stock	81,56	1,00		1,0000	81,5600	82	82
19	Wohnung	1. Dachgesch.	133,31	1,00	A7, Z2	1,0000	133,3121		
	Wohnung	2. Dachgesch.	42,62	1,00	A8, Z2	0,9000	38,3557		
			175,93				171,6677	172	
	Terrasse	2. Dachgesch.	39,44	0,25		0,2250		10	
	Kiesstreifen	2. Dachgesch.	3,91	0,07		0,0700		1	
	Abstellraum	2. Dachgesch.	1,34	0,90		0,9000		1	
								184	184
20	Wohnung	1. Dachgesch.	153,81	1,00	A7, Z2, Z3, Z3	1,1000	169,1862		
	Wohnung	2. Dachgesch.	62,51	1,00	A8 Z2, Z3, Z3	1,0000	62,5115		
			216,32				231,6977	232	
	Terrasse	2. Dachgesch.	44,70	0,25		0,2500		11	
	Kiesstreifen	2. Dachgesch.	4,11	0,07		0,0700		1	
	Abstellraum	2. Dachgesch.	2,73	0,90		0,9000		2	
								246	246
21	Wohnung	1. Dachgesch.	87,64	1,00	A 2, 6, 8	0,8000	70,1143		
	Wohnung	2. Dachgesch.	1,00	1,00		1,0000	1,0000		
			88,64				71,1143	71	
	Dachterrasse	2. Dachgesch.	33,05	0,15		0,1500		5	
								76	76
<b>GESAMTNUTZFLÄCHE</b>			<b>2 484,93</b>		<b>GESAMTNUTZWERTE</b>				<b>2 206</b>

Arch. DLR Bollwangen, Sieveringerstraße 36/1, 1190 Wien

BG 010 TZ 2560/2015

5

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Marokkanergasse 21, 1030 Wien

SV 15.014.th

**ZUSAMMENSTELLUNG ALLER NUTZWERTE:**

TOP	BEZEICHNUNG	GESCHOSS	NUTZWERT / GESAMT	ANTEIL
<b>3</b>	<b>Lokal</b> Lichthof links	Tiefparterre Tiefparterre	<b>147 / 2 206</b>	6,66%
<b>4</b>	<b>Wohnung</b> WC	Tiefparterre Souterrain	<b>20 / 2 206</b>	0,91%
<b>5</b>	<b>Lokal</b>		<b>89 / 2 206</b>	4,03%
<b>6</b>	<b>Lager</b>	Hochparterre	<b>60 / 2 206</b>	2,72%
<b>7</b>	<b>Wohnung</b>	Hochparterre	<b>97 / 2 206</b>	4,40%
<b>8</b>	<b>Wohnung</b>	Hochparterre	<b>144 / 2 206</b>	6,53%
<b>9</b>	<b>Wohnung</b>	1. Stock	<b>83 / 2 206</b>	3,76%
<b>10</b>	<b>Wohnung</b>	1. Stock	<b>118 / 2 206</b>	5,35%
<b>11</b>	<b>Wohnung</b>	1. Stock	<b>152 / 2 206</b>	6,89%
<b>12</b>	<b>Wohnung</b>	2. Stock	<b>71 / 2 206</b>	3,22%
<b>13</b>	<b>Wohnung</b>	2. Stock	<b>153 / 2 206</b>	6,94%
<b>14</b>	<b>Wohnung</b>	2. Stock	<b>120 / 2 206</b>	5,44%
<b>15</b>	<b>Wohnung</b>	3. Stock	<b>83 / 2 206</b>	3,76%
<b>16</b>	<b>Wohnung</b>	3. Stock	<b>110 / 2 206</b>	4,99%

Arch. DLP, Rollwagen, Sieversingstraße 36/1, 1190 Wien  
BG 010 TZ 2560/2015

6



Architekt Diplomingenieur Rudolf  
ROLLWAGEN

Wien, 27.02.2015

## NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

1030 WIEN, MAROKKANERGASSE 21  
EZ 1077, GST 1026, KG 01006 Landstraße

### Grundlagen:

1. WEG 2002 in der Fassung BGBl 30/2012
2. Die Baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

Datum	Bescheid bzw. Geschäftszahl	Inhalt
19.12.2012	MA37/3-32090-1/12	Dachgeschoßzubau, bauliche Änderungen
22.07.1974	MA36/3-Marokkanergasse 21/1/74	Unterfangung Feuermauer
09.04.1975	MA 36/3 Marokkanergasse 21/9/74	Top 8 Ordinationsräume
16.05.1974	MA36/3-2/74	Top 4 Wohnung vergrößert
25.02.1971	MA36/3-1/70	Umbau Tiefparterre
05.02.1964	MA36/3-4/63	Hof- Magazins- u. Aufzugseinbau
13.09.1960	MA36/3-1/60	Top 6 Umwidmung in Lager
11.08.1954	4/54	Badeinbau Top 9
04.11.1952	4/52	Badeinbau Top 19, Umbau Top 17/18
21.04.1948	3998/1948	Sanierung Dach/Dachboden
29.10.1948	18948/48	Badeinbau in Top 15
17.12.1937	MA 38/16142/37	Platzdecke Top 4 ausgetauscht
13.08.1894	MA 133894	Auswechslungsplan Keller
30.08.1893	MA 132488	Einreichplan

Etwaige Differenzen bei den Flächenmaßen in den verschiedenen Plänen und der vorliegenden Berechnung resultieren aus unvermeidbaren Messungenauigkeiten, aus dem Unterschied von Rohbau- und Putzmaßen, Rundungsdifferenzen und unterschiedlicher Berechnungsmethodik und lösen bis zur Größe von 3 v.H. keine Neuberechnung der Nutzwerte aus.

Planbeilagen: Rauchfangkehrerwege

staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

BG 010 TZ 2560/2015

Arch. Dipl.-Ing. Rudolf Rollwagen, Simmeringgasse 36/1, 1190 Wien, Tel: +43 1 320 13 54, Fax: +43 1 320 13 54 31, Email: office@rollwagen.at  
Konto: Bank Austria 0444-3460300, BLZ: 12000, IBAN: AT93 11000 04443460300, BIC: BKAUAT33

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

BG 010 TZ 2560/2015

Top Nr		Stock	Raum	Nutzfläche	Aufenthaltsr. m <sup>2</sup>	Nebenraum m <sup>2</sup>	Gesamt- fläche m <sup>2</sup>	Terrasse m <sup>2</sup>	Zubehör m <sup>2</sup>	Allgem. m <sup>2</sup>
<b>KELLER Straßentrakt</b>										
Keller										128,98
<b>Souterrain HOFTRAKT</b>										
Keller										60,56
Souterrain			Lichthof Hoftrakt	6,0*4,25						25,50
Tiefparterre			Innenhof	2,35*9,5-1/2*0,5*1,1-1,5*2,35						18,53
<b>TIEFPARTERRE Straßentrakt</b>										
3	Tiefparterre		<b>Lokal</b>							
			Zimmer	2*5,2	10,40					
			Zimmer	4,35*5,2+2*1,15*0,3	23,31					
			Vorraum	2,85*3,17		9,03				
			Lichthof	2,3*3,4					7,82	
			Vorraum	3,25*1,35		4,39				
			Gang	0,9*1		0,90				
			WC	0,9*1		0,90				
			Abstellraum	2,2*2,08		4,58				
			Magazin	6,90*4,97	34,29					
			Magazin	8,95*9,6-1,25*1,65-0,35*1	83,51					
					151,51	19,80	171,31		7,82	
4	Tiefparterre		<b>Wohnung</b>							
			Küche	2,55*2,88		7,34				
			Zimmer	5,5*1/2*(1,1+2,25)+1/2*4,55*3+1/2*1,1*5,2	18,90					
			Abstellraum	5,1*2,1		10,71				
			Souterrain Hof	WC	1,6*0,9-0,04				1,40	
					18,90	18,05	36,95		1,40	
5	Tiefparterre		<b>Lokal</b>							
			Lager	5,2*(8,53+4,5)/2+2*1,2*0,3+0,8*0,3	34,84					
			Lager	1/2*2,5*3		3,75				
			Lager	1,95*3,0		5,85				
			WC	1,4*1		1,40				
			Gang	1,9*1,1		2,09				
			Packraum	8*4,7+1,35*1,15-0,4*1,8+ 3,34*1/2*(2,45+0,65)+						
				1,1*1,7	45,48					
			Zimmer	3,58*3,03	10,85					
					91,16	13,09	104,25			

Arch. DI R. Rollwagen, Sieveringerstraße 36/1, 1190 Wien

9

BG 010 TZ 2560/2015

Top Nr		Stock	Raum	Nutzfläche	Aufenthaltsr. m <sup>2</sup>	Nebenraum m <sup>2</sup>	Gesamt- fläche m <sup>2</sup>	Terrasse m <sup>2</sup>	Zubehör m <sup>2</sup>	Allgem. m <sup>2</sup>
<b>HOCHPARTERRE Hoftrakt</b>										
6	Hochparterre		<b>Lager</b>							
			Vorraum	3,2*3,1-1/2*1,9*0,95-1,9*0,4		8,26				
			Zimmer	5,4*4,5	24,30					
			Zimmer	(3,35+3)*0,5*5,4+0,75*2,4+3,0*2,15	25,40					
			Küche	5,2*2,15		11,18				
			Gang	1,1*4		4,40				
			WC	1,25*0,9		1,13				
					49,70	24,96	74,66			
<b>HOCHPARTERRE Straßentrakt</b>										
7	Hochparterre		<b>Wohnung</b>							
			Vorraum	4,9*3		14,70				
			Gang	1*0,9		0,90				
			WC	1,25*0,9		1,13				
			Bad	2,4*2,3		5,52				
			Zimmer	2015*5,8	12,47					
			Zimmer	4,5*5,8	26,10					
			Zimmer	4,7*5,2	24,44					
			Küche	2,2*5,2		11,44				
					63,01	33,69	96,70			
8	Hochparterre		<b>Wohnung</b>							
			Vorraum	0,9*1,35+5,2*3,2+1,25*0,5+2,7*1,0/2		19,83				
			Gang	3,1*1		3,41				
			Kabinett (Ordination)	2,7*2,95	7,97					
			Zimmer (Ordination)	(2,1+2,5)/2*5,8+5,3*3,05/2	21,42					
			Zimmer	4,5*5,8	26,10					
			Zimmer	2,2*5,8+2,3*(5,8+2,5)/2+0,15*1,7+1,5*2,0/2	24,06					
			Bad	2,65*(2,25+0,3)/2+3,1*1,0/2		4,93				
			WC	1*1		1,00				
			WC	1*1,4		1,40				
			Garderobe	2*1,7		3,40				
			Zimmer (Arbeitsraum)	4,8*5-1,85*2,15	20,02					
			Küche (Archiv)	3,1*3,4	10,54					
					110,11	33,97	144,08			

Arch. DI R. Rollwagen, Sieveringerstraße 36/1, 1190 Wien

10

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

BG 010 TZ 2560/2015

Marokkanergasse 21, 1030 Wien				SV 15.014.th						
Top Nr	Stock	Raum	Nutzfläche	Aufenthaltsr. m <sup>2</sup>	Nebenraum m <sup>2</sup>	Gesamt- fläche m <sup>2</sup>	Terrasse m <sup>2</sup>	Zubehör m <sup>2</sup>	Allgem. m <sup>2</sup>	
<b>2. STOCK Hoftrakt</b>										
12	2. Stock	<b>Wohnung</b>								
		Vorraum	2,7*3,2-1,75*0,9/2+1,35*0,4		8,39					
		Zimmer	5,70*4,5	25,65						
		Zimmer	5,7*3,4+0,6*2,4+2,2*3	27,42						
		Küche	5,2*2,3		11,96					
		Gang	1,1*4		4,40					
		WC	1,25*0,9		1,13					
				53,07	25,88	78,95				
<b>2. STOCK Straßentrakt</b>										
13	2. Stock	<b>Wohnung</b>								
		Vorraum	1,0*1,8+5,2*3,2+1,25*0,5+2,85*1,0/2		20,49					
		Gang	3,1*1		3,41					
		Kabinett	3,3*2,95	9,74						
		Zimmer	3,15*5,95/2+6,25*2,7/2+3,11*5,95/2	27,06						
		Zimmer	4,5*5,95	26,78						
		Zimmer	2,2*5,95+2,3*(5,95+2,5)/2+0,15*1,7+1,6*2,2/2	24,82						
		Bad	2,65*(2,25+0,3)/2+3,1*1,1/2		5,08					
		WC	1*1,4		1,40					
		Zimmer	4,8*5	24,00						
		Küche	3,1*3,4	10,54						
				122,93	30,38	153,32				
14	2. Stock	<b>Wohnung</b>								
		Vorraum	4,9*3		14,70					
		Gang	0,9*1,0		0,90					
		WC	0,9*1,25		1,13					
		Bad	2,4*2,3		5,52					
		Zimmer	4,5*5,95	26,78						
		Zimmer	4,5*5,95	26,78						
		Kabinett	2,7*2,95		7,97					
		Küche	2,2*5,2		11,44					
		Zimmer	4,7*5,35	24,44						
				77,99	41,65	119,64				

Arch. DI R. Rollwagen, Sieveringerstraße 36/1, 1190 Wien

12

Nutzflächen gesamt	2258,79	125,21	13,29	256,48
--------------------	---------	--------	-------	--------

**6.9. Gutachten gem. § 6 Abs 1 Ziff 2 WEG 2002, 27.02.2015**

Architekt Diplomingenieur Rudolf  
ROLLWAGEN

Wien, 27.02.2015  
SV15014.th

**GUTACHTEN**

Zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte gemäß  
§ 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 30/12  
für die Liegenschaft

1030 WIEN, MAROKKANERGASSE 21  
EZ 1077, GST 1026, KG 01006 Landstraße

Auf der oben genannten Liegenschaft befinden sich:

Wohnungseigentumstaugliche Objekte **19**

Diese gliedern sich auf wie folgt:

Wohnungen **16**  
Lokale **2**  
Lager **1**

Auf der Liegenschaft befinden sich iSd. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 insgesamt:

Abstellplätze für KFZ **keine**

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

Datum	Bescheid bzw. Geschäftszahl	Inhalt
19.12.2012	MA37/3-32090-1/12	Dachgeschoßzubau, bauliche Änderungen
22.07.1974	MA36/3-Marokkanergasse 21/1/74	Unterfangung Feuermauer
09.04.1975	MA 36/3 Marokkanergasse 21/9/74	Top 8 Ordinationsräume
16.05.1974	MA36/3-2/74	Top 4 Wohnung vergrößert
25.02.1971	MA36/3-1/70	Umbau Tiefparterre
05.02.1964	MA36/3-4/63	Hof- Magazins- u. Aufzugseinbau
13.09.1960	MA36/3-1/60	Top 6 Umwidmung in Lager
11.08.1954	4/54	Badeinbau Top 9
04.11.1952	4/52	Badeinbau Top 19, Umbau Top 17/18
21.04.1948	3998/1948	Sanierung Dach/Dachboden
29.10.1948	18948/48	Badeinbau in Top 15
17.12.1937	MA 38/16142/37	Platzdecke Top 4 ausgetauscht
13.08.1894	MA 133894	Auswechslungsplan Keller
30.08.1893	MA 132488	Einreichplan

Erght an: MA 37/03 zur Kenntnisnahme  
zum Akt

staatlich befugter und beiderer Ziviltechniker

allgemein beiderer und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



BG 010 TZ 2560/2015  
1100 Wien, Steyngasse, Straße 36, Telefon: +43 1 320 13 54, Fax: +43 1 320 13 54 31, Email: office@rollwagen.at  
Konto: Bank Austria 0444-3460300, BLZ: 12000, IBAN: AT93 11000 04443460300, BIC: BKAUATWW

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beiderer und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.10. Nutzwertgutachten, 24.10.2017 (Auszug)

RH+architekten zt gmbh



Arch DI Mileta Rado Staatlich befugter und beideter Ziviltechniker

### NUTZWERTGUTACHTEN

Für die aufgrund baulicher Abänderungen erforderliche Neufestsetzung der  
Nutzwerte für die Liegenschaft in:

**1030 Wien**

**Marokkanergasse 21**

**EZ 1077**

**KG 01006 Landstrasse**



Wien, 24. Oktober 2017

1200 wien | tel +431 270 74 67 | www.rhplus.at | atu 57702249 | bic GIBAATWWXXX  
wallensteinplatz 3-4/1/13-15 fax +431 270 74 67 15 office@rhplus.at firmenbuch FN 244286w iban AT602011128233937300

BG 010 TZ 650/2020

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 4 -

<u>GESCHOSS/TOP NR.</u>	<u>BESTANDSGEGENSTAND</u>	<u>NUTZWERT</u>
-------------------------	---------------------------	-----------------

**ABZÜÄNDERNDE bzw. NEU GESCHAFFENE ANTEILE:****4. STOCK**

TOP 18	W O H N U N G mit Balkon	84
--------	--------------------------	----

**DACHGESCHOSS**

TOP 19	W O H N U N G mit Balkon, Terrasse und Dachterrasse	165
--------	---	-----

TOP 20	W O H N U N G mit Terrasse und Dachterrasse	121
--------	---	-----

TOP 21	W O H N U N G mit 2 Balkonen und 2 Dachterrassen	280
--------	--	-----

TOP 22	W O H N U N G mit Terrasse und Dachterrasse	119
--------	---	-----

<b><u>SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE</u></b>		<b><u>2387</u></b>
--	--	--------------------

BG 010 TZ 650/2020

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.11. § 16 WEG 2002

### § 16 WEG 2002 Nutzung, Änderung und Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts

1. (1) Die Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts kommt dem Wohnungseigentümer zu.
2. (2) Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt. Die Änderungen bedürfen der Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer, sofern die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer möglich ist. Unter den folgenden Voraussetzungen darf eine Zustimmung nicht verweigert und kann eine nicht erteilte Zustimmung gerichtlich ersetzt werden:
  1. 1. Die Änderung darf weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben.
  2. 2. Werden für eine solche Änderung auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so muss die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen. Für die Einbeziehung oder den Einbau einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts in das Innere des Wohnungseigentumsobjekts, für die Errichtung von Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernspreitleitungen, Beheizungsanlagen und ähnlichen Einrichtungen sowie für die barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft darf aus diesem Grund die Zustimmung jedenfalls nicht verweigert werden; das Gleiche gilt für die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs, einer Photovoltaikanlage am Balkon oder an der Terrasse zur Versorgung des Wohnungseigentumsobjekts sowie von nach dem Stand der Technik notwendigen Einrichtungen für den Rundfunkempfang und den Empfang digitaler Dienstleistungen, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.
  3. 3. Werden für eine solche Änderung auch Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte anderer Wohnungseigentümer in Anspruch genommen, so muss überdies der betroffene Wohnungseigentümer der Änderung nur zustimmen, wenn sie keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums zur Folge hat und sie ihm bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar ist. Der Wohnungseigentümer, der die Änderung durchführt, hat den beeinträchtigten Wohnungseigentümer angemessen zu entschädigen.
3. (3) Ist eine behördliche Bewilligung für Änderungen erforderlich, die die anderen Wohnungseigentümer nach Abs. 2 dulden müssen, so dürfen diese eine für die Erlangung der Bewilligung allenfalls erforderliche Mitwirkung nicht verweigern. Ist eine behördliche Bewilligung für Änderungen erforderlich, die die anderen Wohnungseigentümer nach Absatz 2, dulden müssen, so dürfen diese eine für die Erlangung der Bewilligung allenfalls erforderliche Mitwirkung nicht verweigern.
4. (4) Abs. 2 Z 1 und Abs. 3 gelten sinngemäß auch für Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungseigentumsobjekte sowie für die Übertragung von Zubehörobjekten. Absatz 2, Ziffer eins und Absatz 3, gelten sinngemäß auch für Änderungen im Bestand räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungseigentumsobjekte sowie für die Übertragung von Zubehörobjekten.
5. (5) In den Fällen der barrierefreien Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs, der Anbringung einer Solaranlage an einem als Reihenhause oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt, der Anbringung einer steckerfertigen Photovoltaik-Kleinstenerzeugungsanlage am Balkon oder an der Terrasse, der Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjekts sowie des Einbaus von einbruchsicheren Türen gilt die Zustimmung eines Wohnungseigentümers als erteilt, wenn er von der geplanten

Änderung durch Übersendung auf die in [§ 24 Abs. 5](#) bestimmte Weise verständigt worden ist und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht. In der Verständigung muss die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben und müssen die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs genannt werden. Ein Widerspruch muss dem die Änderung anstrebenden Wohnungseigentümer auf Papier oder in dauerhaft speicherbarer elektronischer Form übermittelt werden. Eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekts muss ein Wohnungseigentümer allerdings auch dann nicht dulden, wenn er einen Widerspruch unterlassen hat. In den Fällen der barrierefreien Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs, der Anbringung einer Solaranlage an einem als Reihenhäuser oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt, der Anbringung einer steckerfertigen Photovoltaik-Kleinsterzeugungsanlage am Balkon oder an der Terrasse, der Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjekts sowie des Einbaus von einbruchsicheren Türen gilt die Zustimmung eines Wohnungseigentümers als erteilt, wenn er von der geplanten Änderung durch Übersendung auf die in Paragraph 24, Absatz 5, bestimmte Weise verständigt worden ist und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht. In der Verständigung muss die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben und müssen die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs genannt werden. Ein Widerspruch muss dem die Änderung anstrebenden Wohnungseigentümer auf Papier oder in dauerhaft speicherbarer elektronischer Form übermittelt werden. Eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekts muss ein Wohnungseigentümer allerdings auch dann nicht dulden, wenn er einen Widerspruch unterlassen hat.

6. (6) Hat eine Änderung, für die auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen wurden (Abs. 2 Z 2), im Weiteren höhere Kosten für die Erhaltung dieser allgemeinen Teile zur Folge, so hat der Wohnungseigentümer die durch seine Änderung verursachten Mehrkosten zu tragen. Hat eine Änderung, für die auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen wurden (Absatz 2, Ziffer 2,), im Weiteren höhere Kosten für die Erhaltung dieser allgemeinen Teile zur Folge, so hat der Wohnungseigentümer die durch seine Änderung verursachten Mehrkosten zu tragen.
7. (7) Der Wohnungseigentümer hat das Wohnungseigentumsobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen, auf seine Kosten so zu warten und in Stand zu halten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst. Er hat ferner das Betreten und die Benützung des Wohnungseigentumsobjekts zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist; für die vermögensrechtlichen Nachteile, die er dadurch erleidet, ist er von der Eigentümergemeinschaft angemessen zu entschädigen.
8. (8) Ein Wohnungseigentümer, der in seiner Garage oder an seinem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug eine einzelne Vorrichtung zum Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs angebracht hat, muss deren Nutzung nach Inbetriebnahme einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage unterlassen, wenn die Eigentümergemeinschaft dies auf Grundlage eines darüber gefassten Beschlusses von ihm verlangt und die elektrische Versorgung der Liegenschaft durch eine Beteiligung an der gemeinsamen Anlage besser genützt werden kann als durch die weitere Nutzung der Einzelladestation; diese Unterlassungspflicht tritt aber frühestens fünf Jahre nach Errichtung der Einzelladestation ein.

## 6.12. Mietverträge

### 6.12.1. Mietvertrag und Verlängerung Lager (Wohnung) 6

# MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen  
**BBB Immo GmbH**, 1010 Wien, Plankengasse 2/12,  
 vertreten durch die Hausverwaltung  
**Dr. Marhold Immobilien GmbH**, 1060 Wien, Mariahilferstraße 101/17,  
 als Vermieter einerseits  
 und

**[REDACTED]**  
 derzeit wohnhaft in 1030 Wien, Marokkanergasse 21/6  
 als Mieter andererseits, wie folgt:

#### I.

Der Vermieter vermietet an den Mieter die im Haus **1030 Wien, Marokkanergasse 21**, gelegenen Räume **Top Nr. 6** Die Wohnung entspricht der Kategorie A und besteht aus 2 Zimmer, Küche (komplett eingerichtet), Vorzimmer, Bad, WC und hat ein Gesamtausmaß von 76,28 m<sup>2</sup>. Die Bestandsräume dürfen nur zu Wohnzwecken verwendet werden.  
 Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes. Die gemeinsamen Gänge, Stiegen und Hof sowie die Außenflächen des Hauses usw. sind nicht vermietet.

#### II.

Das Mietverhältnis beginnt am **1.4.2019** und wird befristet bis zum 31.3. 2024 abgeschlossen. Das Mietverhältnis endet daher an diesem Tag, ohne dass es einer gesonderten Aufklärungserklärung bedarf. Es kann vom Mieter nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendermonats mittels eingeschriebenen Briefs aufgekündigt werden. Der Mieter hat für den Fall, dass die Mietzinsen immer pünktlich und ohne Abzüge bezahlt werden, das einmalige Recht auf Verlängerung des Mietvertrages um weitere 5 Jahre. Dieses Recht ist bis spätestens 6 Monate vor Mietablauf schriftlich geltend zu machen.

Der Mieter hat ein Vorkaufsrecht für die Wohnung um € 5.250,00/m<sup>2</sup>.  
 Die Mieträume sind bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grund auch immer, in ordnungsgemäßen Zustand, d.h. wie bei Mietbeginn übernommen, (jedenfalls in der Farbe bei Übergabe) und mit sämtlichen übernommenen und während des Mietverhältnisses angefertigten Schlüsseln zurück zu stellen, wobei aber lediglich unerhebliche Gebrauchsspuren nicht zu beseitigen sind. Mängel, die in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen, sind aus Anlass der Rückgabe des Mietgegenstandes vom Mieter nicht zu beseitigen, wobei aber Schadenersatzansprüche des Vermieters vorbehalten bleiben, wenn es der Mieter unterlassen hat, in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallende Schäden und Mängel im Inneren des Mietgegenstandes unverzüglich dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Unterlässt der Mieter eine ordnungsgemäße Rückstellung des Mietgegenstandes, ist der Vermieter berechtigt, die diesbezüglich notwendigen Instandhaltungskosten dem scheidenden Mieter in Rechnung zu stellen.

#### III.

Der Richtwertmietzins beträgt inklusive aller Zu- und Abschläge sowie unter Berücksichtigung des Lagezuschlages und des Befristungsabschlages **€ 784,75** monatlich (€ 1.046,33 abzüglich 25% Befristungsabschlag von € 261,58), zuzüglich der auf das Mietobjekt anteilmäßig entfallenden Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, sowie Entgelt für den Hauswart, und allfällige durch den Mieter verursachte Kosten für ein zusätzliches Reinigungsentgelt des Hausbesorgers, zuzüglich auch Mehrwertsteuer für alle vom Mieter zu bezahlenden Entgelte.

Erläuterung zum Lagezuschlag: gute Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, medizinische Versorgung umliegend (KH Rudolfstiftung), Bildungseinrichtungen im Nahebereich (Sacre Ceur), Grünanlagen (Botanischer Garten und Belvedere) in Gehweite, Kulturanbot (Konzerthaus und Akademietheater), Freizeitangebote (Eislaufverein) innerhalb weniger Meter.

Der Mietzins ist am 5. eines jeden Monats (Eingangsdatum) im Vorhinein zur Zahlung fällig. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Mehrkosten (Mahnspesen, Prozeß- und Anwaltskosten) und Verzugszinsen in der Höhe von 10 % pa. einzuheben. Befindet sich der Mieter mit Zahlungen im Rückstand, so kann der Vermieter Zahlungen zunächst auf etwaige Kosten, dann auf Zinsen und zuletzt auf die älteste Schuld anrechnen.

Die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben in der Höhe von derzeit **€ 124,34** werden monatlich akontiert und per 31.12. abgerechnet.

Der Mieter hat jedoch den nach den jeweiligen gesetzlichen Zinsvorschriften sich ergebenden Mietzins zu entrichten, solange dieser den vereinbarten Mietzins übersteigt. Ein Verzicht auf die Benützung befreit den Mieter nur dann von der Entrichtung des Kostenanteils, wenn der Vermieter zustimmt.

**Der Mietzins beträgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses inkl. sämtlicher Betriebskosten, Möbelmiete und Umsatzsteuer € 1.000,00 brutto.**

#### IV.

Der Hauptmietzins wird gemäß den Bestimmungen der §§ 5 bis 7 RichtWG wertgesichert. Sollte dieser Richtwert nicht mehr veröffentlicht werden, tritt anstelle dessen folgende Wertsicherung: Der Hauptmietzins ist wertgesichert auf der Basis der Verbraucherpreise, im gleichen Verhältnis wie der Verbraucherpreisindex 2015, steigt oder fällt, verändert sich auch die Höhe des Mietzinses. Ausgangsbasis ist die für Februar 2019 verlautbarte Indexzahl. Die Anpassung erfolgt dann jeweils zum 1.1. eines jeden Jahres, jeweils mit der Indexzahl des Monats Oktober des Vorjahres. Die Indexerhöhung kann im Falle der Versäumnis auch rückwirkend begehrt werden. Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses auch gegen Glasbruch und Sturmschäden zu bzw. tritt bestehenden Vereinbarungen bei.

#### V.

Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal, Besucher etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und elektrische Leitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl. Der Mieter ist als Vertragspartner verpflichtet, im Rahmen der allgemeinen Nebenpflichten eines jeden Vertrages, das Mietobjekt pfleglich zu gebrauchen. Diese Obliegenheit umfasst auch die entsprechenden Pflege- und Servicemaßnahmen im Zusammenhang mit der gesamten Wohnungsausstattung und somit auch der Therme. Darunter fällt unter anderem auch die Verpflichtung zur regelmäßigen Reinigung der Wohnung und der Fenster, der entsprechenden fachgerechten Behandlung der Böden und Fliesen, die Erneuerung abgenützter Bodenbeläge, die Beseitigung von Abnützungen und geringfügigen Gebrauchsschäden (wie z.B. gesprungene Fliesen, beschädigte Sesselleisten, defekte und undichte Armaturen und Syphone, undichte Silikonfugen, klemmende Scharniere, etc.).

#### VI.

Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für die Wohnung ausdrücklich eine Haushaltversicherung abzuschließen und diese auf Wunsch dem Vermieter nachzuweisen. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf er der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter darf die Mieträume nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters untervermieten. Der Vermieter kann jedoch die Zustimmung widerrufen, wenn gegen den Untermieter ein wichtiger Grund vorliegt. Das Mietobjekt darf weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz oder teilweise dritten Personen und bei Geschäftsräumen im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages und dgl. überlassen bzw. getauscht werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten, wobei aber die Bestimmungen des § 12a MRG voll zur Anwendung kommen.

#### VII.

Der Mieter erklärt sich nicht berechtigt, eventuelle Gegenforderungen, die er an den Vermieter haben könnte, mit dem Mietzins (einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Zuschläge usw.) zu kompensieren und im Hinblick auf solche, den Mietzins ganz oder teilweise zurückzuhalten. Der Mieter erklärt aus zeitweiligen Störungen in der Wasserzufuhr, Gebrechen an den Gas-, Kraft-, Licht- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängeln der Waschküche und dergleichen, keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten. Der Vermieter hat Störungen der Zentralheizung oder des Aufzuges nicht zu vertreten, verpflichtet sich aber, diese so rasch als möglich beheben zu lassen. Störungen, der in

diesem Punkt angeführten Art, berechtigen den Mieter zu keiner Mietzinsminderung. Zusätze und Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des Einschreibbriefes empfohlen.

Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter als zugekommen gelten.

#### VIII.

Bauliche Veränderungen im Bestandsobjekt, sowie Änderungen der Beheizungsart, Anbringen von Außenantennen, Blumenkästen, Schildern, usw. bedürfen der schriftlichen Bewilligung des Vermieters. Für bauliche Veränderungen, Adaptierungen, Verbesserungen, usw. stehen dem Mieter gegenüber dem Vermieter unter einverständlichem Ausschluß der § 1097, 1037 ABGB keinerlei Ersatzansprüche zu. Derartige Änderungen gehen mit ihrer Ausführung in das Eigentum des Vermieters über, bzw. kann der Vermieter die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.

Notwendig werdende Maßnahmen, Errichtung und Verbesserungen, wie das Verlegen und Verstärken von Leitungen, Adaptierungen von Rauchfängen usw. sind vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen. Leitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.

Der Vermieter ist berechtigt, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen auch ohne Zustimmung des Mieters vorzunehmen, wenn diese notwendig oder zweckmäßig sind. Eine Mietzinsminderung findet in diesem Falle nicht statt.

#### IX.

Das Abstellen von Fahrzeugen aller Art (einschließlich Fahrräder und Kinderwagen), sowie Gegenständen in den allgemeinen Teilen des Hauses ist nicht gestattet. Motorfahrzeuge jeglicher Art dürfen auch nicht innerhalb der gemieteten Räume sowie Keller, Hof, noch sonstigem Ort des Hauses abgestellt werden. Dem Mieter ist es gestattet Haustiere zu halten. Für Schäden durch die Tierhaltung haftet der Mieter. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der bei Vertragsabschluss geltenden Hausordnung, die im Haus ausgehängt ist.

#### X.

Wenn Gefahr im Verzug ist, kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Reparaturen wie z.B. Sanitärgebrechen, Feuer-, Bauschäden usw. festzustellen und durchführen zu lassen, die Mieträume jederzeit betreten. In diesem Fall muß der Mieter dafür sorgen, daß die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können, ansonsten er für alle daraus entstehenden Kosten und Schäden (Öffnung, usw.) aufzukommen hat.

Bei Kündigung des Mietverhältnisses hat der Vermieter oder sein Beauftragter nach vorheriger Ankündigung jederzeit das Recht, die Mieträume mit Interessenten, zu den üblichen Tageszeiten zu besichtigen.

#### XI.

Der Mieter verpflichtet sich dem Vermieter zur Sicherung seiner Ansprüche eine Kautions in Form eines Barerlages in der Höhe von **€ 3.000,00** bei Vertragsunterzeichnung zu übergeben.

Der Vermieter ist berechtigt, aus der vereinbarten Kautions, unbeschadet des ihm zustehenden Rechtes auf Auflösung des Mietvertrages, rückständige Bestandzinse, Nebenkosten oder darauf entfallende Umsatzsteuerbeträge bei Verzug in Abzug zu bringen; desgleichen Ersatzansprüche aus Beschädigung oder Beeinträchtigung sowie mangelnder Wartung des Bestandsobjektes, des Inventars (Küche), Prozesskosten etc. aus der erliegenden Kautions abzuziehen. Es steht dem Vermieter frei, die Reihenfolge der Ansprüche zu bestimmen, die aus der Kautions abgedeckt werden. Die Kautions ist bei Verbrauch entsprechend aufzufüllen.

Die Kautions bzw. der verbleibende Restbetrag ist vom Vermieter bei Rückstellung des Bestandsobjektes in einwandfreiem Zustand und wenn feststeht, dass der Vermieter keine Forderung im Sinne dieses Mietvertrages gegen den Mieter zusteht, auszufolgen, insbesondere nach Eintritt folgender Bedingungen:

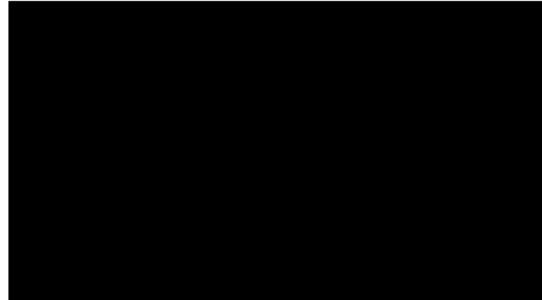
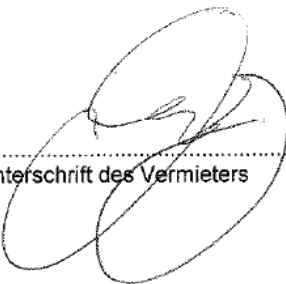
- Vorlage der Bestätigung der Hausverwaltung über die Bezahlung des Bestandzinses, der Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie der Bestandsvertragsgebühren an das Finanzamt für den gesamten Zeitraum der Vertragsdauer
- Ausfolgung sämtlicher Schlüssel bzw. Handsender etc. des Bestandsobjektes,

- Zahlung der Reparatur- und Reinigungskosten, sofern der Bestandnehmer dafür aufzukommen hat.

Zur Feststellung von Forderungen wird dem Vermieter eine angemessene Frist von maximal 8 Wochen, gerechnet ab dem Tag der Rückstellung des Bestandobjektes, eingeräumt. Der Mieter ist zu keinem Zeitpunkt des Bestandverhältnisses berechtigt, den Bestandszins mit dem Hinweis nicht zu entrichten, dass dieser aus der erliegenden Kautions abgezogen werden könne. Eine Verzinsung zu Gunsten des Bestandnehmers erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des MRG.

Wien, am 15.4.2019

.....  
Unterschrift des Vermieters



# VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen  
**ImmoCleanUp Consulting GmbH**,  
 vertreten durch die Hausverwaltung  
**Dr. Marhold Immobilien GmbH**,  
 1060 Wien, Mariahilfer Straße 101/ 17,  
 als Vermieterin einerseits

und

Herr [REDACTED]  
 wohnhaft in 1030 Wien, Marokkanergasse 21/6  
 als Mieter andererseits, wie folgt:

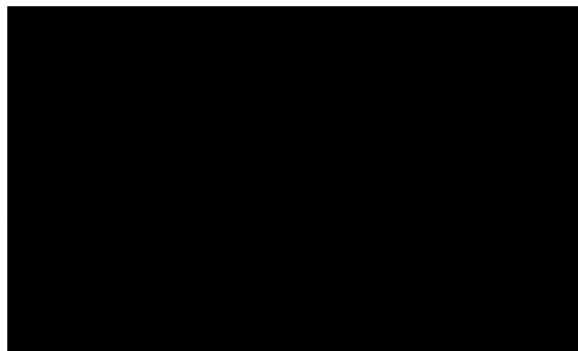
1. Die **ImmoCleanUp Consulting GmbH** ist Eigentümer der Wohnung 1030 Wien, Marokkanergasse 21/6. Herr [REDACTED] ist Hauptmieter dieser Wohnung.
2. Das bestehende befristete Mietverhältnis wird per 01. April 2024 um 5 Jahre verlängert, Mietende ist nunmehr der 31. März 2029. Das Mietverhältnis endet an diesem Tage ohne, dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendermonats mittels eingeschriebenen Briefs aufgekündigt werden.
3. Die Mieter verpflichten sich ab 01. April 2024 zur Zahlung der monatlichen Vorschreibungen wie folgt:

Hauptmietzins netto (wertgesichert):	€ 900,91
Betriebskosten netto	€ 137,30
10% Umsatzsteuer	€ 103,82
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>€ 1.142,03</b>

4. Sämtliche andere Bestimmungen, Rechte und Pflichten des Mietvertrags vom 15. April 2019 samt allen Anhängen, insbesondere die Wertsicherungsvereinbarung bleiben aufrecht.
5. Die Mieter erklären mit der Unterschrift auf diesem Vertrag ausdrücklich, aus dem Mietverhältnis bis zum 31. März 2024, keine wie auch immer gearteten Forderungen mehr gegenüber der Vermieterin zu haben, mit Ausnahme der Rückforderung der Kautions.

Wien, am 14.3.24 .....

**Dr. Marhold**  
**Immobilien GmbH**  
 1060 Wien, Mariahilfer Straße 101/17  
 Unterschrift Vermieterin  
 Tel: 59 60 510; Fax: 59 60 510 33  
 Email: kanzlei@hvmarhold.at



## 6.12.2. Mietvertrag Wohnung W 8

Tür Nr. 8

### Mietvertrag für Wohnungen (angemessener Hauptmietzins)

ungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

<p>Gebührenseltberechnung          Gebühr €..... 520,01          10. 2009          St.Nr. 012/6580 Ref. 29          Fortl. Nr. 7/1/2009</p>	
---	--

Zwischen [REDACTED]  
als Vermieter

und [REDACTED]  
als Mieter

wird vorbehaltlich des Auszugs des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag abgeschlossen.

#### § 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Haus (Nr., Stg., Stock, Tür) **1030 Wien, Marokkanergasse 21**, Hochparterre, Tür Nr. 8

bestehend aus: 4 Zimmern, Vorzimmer, Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Abstellraum, Kellerabteil.

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Weitere funktionstüchtige Ausstattung:  
 Heizung: Gasetagenheizung;  
 Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in Bad und Küche.

Die Wohnung und die für diese bestimmten Einrichtungen und Ausstattungsmerkmale befinden sich in komplett saniertem, neuwertigem Zustand.  
 Sie entspricht (§ 15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie **Kat. A.**  
 Die Nutzfläche beträgt ca. **154,58 m<sup>2</sup>.**

Der Mietgegenstand darf nur einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

~~1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubnutzen:~~

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

#### § 2 (Vertragsdauer)

##### 1. Unbefristeter Mietvertrag

Das Mietverhältnis beginnt am **01.08.2009** und wird auf **unbestimmte Zeit** abgeschlossen.

Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.

Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.

oder

**2. ~~Befristeter Mietvertrag~~**

- ~~(mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)~~  
~~Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf die Dauer von ..... abgeschlossen;~~  
~~es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf.~~  
~~Der Mieter hat ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unbedingbare Auf Lösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.~~
3. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter:  
 jede Art von Untervermietung des Mietobjektes

**§ 3 (Mietzins)**

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich im Voraus zu entrichten und besteht aus
- dem **Hauptmietzins** in der Höhe von dzt. € 1.082,00
  - dem ~~Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände~~ € .....  
 und sonstige Leistungen von dzt.
  - sowie weiters dem gesetzmäßigen Anteil an:  
 den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben
  - der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)
- 1a. ~~Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins ist der in § 16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:~~
- |                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Hauptmietzins ohne Befristung        | € ..... |
| 25% Befristungsabschlag              | € ..... |
| Hauptmietzins im Befristungszeitraum | € ..... |
- ~~Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.~~
- ~~An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist~~
- gemäß §§ 18 ff. MRG für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von € ..... zu entrichten.
  - gemäß § 16 Abs 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von € .....
- ~~für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, das ist bis ....., zu entrichten.~~
- 2a. Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach dem von Statistik Austria monatlich verlaublichen Verbraucherpreisindex 2005 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlaubliche Indexzahl Juni 2009. Indexschwankungen bleiben bis einschließlich 5% unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.
- 2b. Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.
3. Der Anteil an den **Betriebskosten** und laufenden öffentlichen Abgaben sowie an den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 -oder-6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit **8,69 %**.
4. Hausversicherungen  
 Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet.
- Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar Glasbruch- und Sturmschadenversicherung bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 3 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.
- Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserversicherung) folgende Versicherungen:  
 Glasbruch- und Sturmschadenversicherung .....
- Ja, ich stimme zu
- Nein, ich stimme nicht zu
- Hinweis: Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige – dann nicht versicherte – Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs. 1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzins erhöhungsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Versicherungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt. 3) anrechenbar.

5. Der Mieter verpflichtet sich, im Falle der Benützung des Aufzuges den auf sein Mietobjekt entfallenden Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzugs zu bezahlen. Da derzeit dem Mieter keine Kosten für den Betrieb des Aufzugs vorgeschrieben werden, besteht kein Recht des Mieters zur Aufzugsbenützung.
6. ~~Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:~~
  - a) ~~Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z.B. ohne individuelle Verbrauchermessung) beträgt der derzeitige Anteil: .....~~ %
  - b) ~~Bei Anlagen mit individueller Verbrauchermessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:~~
    - ~~Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis .....~~ %/.....%
    - ~~Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): .....~~ %
    - ~~Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteils an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Messpreis) nach beheizbarer Nutzfläche oder nach .....~~
  - e) ~~Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i.S. der lit. b) nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13 Abs. 3.~~
7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform einzuholen.
8. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter – nach Maßgabe seines Verschuldens – für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
12. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

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

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Die Behebung von ernststen Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernststen Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
2. Kommt der Mieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.  
Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.
3. Dem Vermieter obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hierzu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung

einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.

- Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintürchen, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wassermessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Der Mieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
  7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
  8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie die Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
  9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nicht gestattet.
  10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen, Roller usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

#### § 5 (Verbot der Untervermietung)

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

#### § 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrages kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

#### § 7 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren (für Vergebührung des Mietvertrages beim Finanzamt) in der Höhe von voraussichtlich € 526,07 trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich	€	1.420,23
somit für das Jahr	€	17.042,76

Wien, am 10.09.2008

  
.....  
Vermieter

  
.....  
Mieter



## § 3. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus
- dem Hauptmietzins (Grundzins)
  - dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher ..... 6,00 Prozent beträgt
  - ~~dem Anteil für besondere Aufwendungen~~
  - ~~dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen~~
  - der Umsatzsteuer (MwSt.)

2. Der ~~frei vereinbarte~~ Hauptmietzins (~~Mietzins~~) beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses

monatlich S ..... 350,00 ..... in Worten: Schilling ..... dreihundertfünfzig .....

~~vierteljährlich~~ .....

~~jährlich~~ .....

- a) Nur zulässig nach § 1 Abs. 4 MRG (Baubewilligung nach 30. 6. 1953, Zweifamilienhaus, Wohnungseigentum mit Baubewilligung nach 8. 5. 1945; oder § 16 Abs. 1 (mit Angemessenheitskontrolle) Geschäftsräume, Baubewilligung nach 8. 5. 1945. Erhebliche Aufwendungen für Denkmalschutz, Kat. A über 90 m<sup>2</sup>, Kat. B über 130 m<sup>2</sup> oder für A, B und C bei Standarderhöhung nach 31. 12. 1987 mit erheblichen Mitteln oder Dienst- oder Zweitwohnung (§ 1 Abs. 2 Ziff. 2 und 4).

3. Der Mietzins besteht in dem jeweils durch Gesetz\*\* oder behördliche Anordnung festgesetzten zulässigen Höchstbetrag, derzeit S ..... m<sup>2</sup> Nutzfläche, sohin

monatlich S ..... in Worten: Schilling .....

~~vierteljährlich~~ .....

~~jährlich~~ .....

4. Der Hauptmietzins (Mietzins) von ..... 350,00 ..... S wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verarbeiteten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaubar sein, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat ..... März ..... 19... 84 errechnete Indexzahl ..... Schwankungen bis ausschließlich 10% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Dem Vermieter steht das Recht zu, die gem. § 3/4 dieses Vertrages aufgelaufene Wertsicherungsdifferenz rückwirkend bis zur Dauer von 3 Jahren einzuheben.

Der Mieter verlangt und verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (MwSt.) zu bezahlen.

5. Für die Benützung des Aufzuges — ~~der Zentralheizung~~ entrichtet der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes, der gegenwärtig ..... 6,00 Prozent beträgt. Ein Verzicht auf die Benützung bereitet den Mieter nur dann von der Entrichtung des Kostenanteils, wenn der Vermieter zustimmt. Bei freier Zinsbildung können auch Erhaltungs- und Erneuerungskosten eingehoben werden.

6. Der Mieter erklärt ausdrücklich, der jeweiligen Glasbruch- und Sturmschädenversicherung beizutreten und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteils an den Prämien der Versicherungssummen.

7. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben sowie Zuschläge für Aufzug, Zentralheizung, monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

8. Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im voraus monatlich ~~vierteljährlich~~ ~~halbjährlich~~ ..... jeweils am Ersten des Monats zu bezahlen\*\*\*).

9. Mit der (den) eingangs angeführten Wohnung (Geschäftsräumlichkeiten) wird der zum Hause gehörige Garten ~~ein Feststück~~ des zum Hause gehörigen Gartens im Ausmaß von ..... m<sup>2</sup> mitgemietet; hierfür ist ein monatlicher Zuschlag von ..... S im Sinne des Abs. 4 zu entrichten; dem Mieter steht das Alleinbenützungsrecht — Mitbenützungsrecht — zu.

## § 4. Erhaltungspflicht

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes schuldhaft durch ihn oder die Mitbewohner entsteht. Der Hauptmieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instandzuhalten, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

## § 5. Benützung

1. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personen- aufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängeln der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

2. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen nur unter Verputz verlegt werden. Der Vermieter hat bei Vertragsende das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurücklassung der Investition oder auf Entfernung zu bestehen.

3. Hunde und Kleintiere dürfen ~~nicht~~ nur mit Bewilligung des Vermieters — gehalten werden. Motorfahrzeuge jeglicher Art (Lkw, Pkw, Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hofe, Garten, Vorgarten, Dachboden, noch sonst an irgendeinem Orte abgestellt werden.

\*) Pkt. 2 ist auszufüllen bei freier Vereinbarung

\*\*) Pkt. 3 ist auszufüllen bei gesetzlichem Mietzins

\*\*\*) für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

#### § 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

1. Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters auch nicht im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages u. dgl., dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

#### § 7. Vereinbarter Kündigungsgrund

Gem § 30 Abs. 2 Ziff. 13 wird vereinbart, daß folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:

Es kann vom Mieter nur unter gleichzeitiger Aufkündigung des Bestandvertrages, betreffend Objekt Tür Nr. 12 im Hause Wien 3., Marokkanerg. 21 mit den gleichen Fristen die im Bestandvertrag angeführt sind, aufgekündigt werden.

#### § 8. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergebühung dieses Mietvertrages trägt der Mieter/~~Vermieter~~.

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr 1984, inkl. Umsteträgt.

#### § 9. Zustimmungserklärung

Der Mieter erteilt gem. § 4 Abs. 4 MRG seine Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im inneren des Mietobjektes, insbesondere zu Maßnahmen, die eine Verbesserung des Standards herbeiführen.

#### § 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein Beauftragter können die Mieträume bei Gefahr im Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle des Verkaufes, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, betreten.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist und dem Vermieter am zugrunde liegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Für diejenigen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt sind, die Wohnung zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Zutritt zur Wohnung auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr im Verzug ist, hat der Vermieter den beabsichtigten Zutritt dem Mieter mindestens 3 Tage vorher anzuzeigen.

#### § 11. Aufrechnung von Gegenforderungen

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen; es sei denn, diese Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters, ist gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt.

#### § 12. Sonstiges

Der Mieter verpflichtet sich, folgende in Bestand gegebenen Inventargegenstände im Sinne des § 4 des Mietvertrages zu behandeln, Beschädigungen zu beheben und bei Notwendigkeit zu erneuern.

~~Der Mieter übernimmt sämtliche Betriebskosten und Reparaturkosten für den Aufzug in der Höhe seines Anteil von 6%. Bei einer notwendigen Neuanschaffung einer Aufzugsanlage beteiligt sich der Mieter für seinen Anteil mit S 50.000.--. Der Betrag von S 50.000.-- hat als Basis den Mietbeginn März 1984 und unterliegt der Wertsicherung analog der Aufzugsmiete, d.h. die Indexzahl für den Monat März 1984 ist als Wertmaßstab anzusehen.~~

~~Der Mieter verpflichtet sich die Aufzugsanlage äusserst schonend zu benützen und nimmt zur Kenntnis, dass an Handwerker und hausfremde Personen kein Aufzugsschlüssel ausgehändigt werden darf. Die Aufzugstüre schliesst automatisch und darf nicht zwangsweise verändert werden. Weiters ist beim Beladen d. Kab. darauf zu achten, bes. bei Kofferttransport, dass dies nur langsam geschieht.~~

i. W. ....

Diese Vorauszahlung bezieht sich auf die Mietzinse vom Vertragsbeginn bis zum ..... das sind somit ..... Monate. Sollte das Mietverhältnis aus welchem Grunde immer vor diesem Termin enden, hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung der nicht verbrauchten Mietzinsbeträge. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

#### § 14. Entgelt für Kündigungsverzicht

Gem. § 27 Abs. 2 leistet der Mieter einen Betrag von S ..... i. W. Schilling ..... für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Ziff. 4 (Untervermietung) und Ziff. 6 (Leerstehung).

## § 15. Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich, die folgende Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, genau einzuhalten.

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters können dem Mieter an die Adresse des vermieteten Mietobjektes mit der Wirkung gestellt werden, daß die Erklärungen als dem Mieter zugegangen anzusehen sind; es sei denn, der Mieter hätte dem Vermieter für solche Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekanntgegeben.

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dieser Vertrag wurde von allen Vertragsparteien gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt.

Ort Wien, den 2.4. 19 84

Unterschrift des Vermieters \_\_\_\_\_

Unterschrift des Mieters \_\_\_\_\_

## Hausordnung

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen Mieter und Vermieter wie auch zwischen Mietern und Vermietern, setzt voraus, daß von allen Hausbewohnern weitestgehende Rücksicht geübt und das den Mietern im Rahmen dieses Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird. Darüber hinaus sind Mieter und Vermieter zur Berücksichtigung besonderer Belange der Allgemeinheit verpflichtet.

**A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu folgendem:**

Vermeidung störender Geräusche, z. B. durch Benützung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türenzuschlagen und Treppentaufen, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfanges mit belastender Lautstärke und Ausdauer, vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr, sowie Unterlassung des Teppichklopfens usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten.

Unterlassung des Ausschützens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten usw.

Beseitigung scharf- oder überbleichender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dinge.

Ausreichende Erziehung und Beaufsichtigung der Kinder.

Anwendung und Minderung eines drohenden Schadens, insbesondere auch ausreichende Maßnahmen gegen das Aufkommen von Ungeziefer, ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Unrat (Müll, Scherben, Küchenreste usw.) in (nicht neben) die aufgestellten Müllgefäße, von sprigigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennen oder Beförderung außerhalb des Grundstückes.

Brennstoffarkeln nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen.

Einholen der Genehmigung des Vermieters für etwaige Tierhaltung, Aufstellen und Lagern in Gängen, auf Höfen usw. (u. a. für Krafträder und Wagen), wofür der Mieter außerdem zuvor die behördliche Genehmigung einholen muß.

Zum Waschen ist die Waschküche nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Die Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trockenplatz getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist unzulässig.

Die Anbringung von Außenantennen, Schildern usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter und kann von der Leistung eines Sonderentgeltes abhängig gemacht werden; die Anbringung hat durch einen befähigten Gewerbetreibenden zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung von Grundstück- und Gebäudeteilen oder Belästigung anderer Hausbewohner führen.

Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im allgemeinen in der Zeit von 21 Uhr bis 6 Uhr morgens verschlossen zu halten.

Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume ganz oder auch nur zeitweilig verläßt, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an seinen Beauftragten abzuliefern, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch aus Anzahl oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht des dauernden Verlassens der Räume zu erkennen ist. In diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Miethafterfolgers berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung ausbessern zu lassen, ohne daß der Mieter ein Recht hätte, deshalb die Zahlung der Miete zu verweigern oder gezahlte Miete zurückzuverlangen.

**B. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter unter anderem zu folgendem:**

Trockenhaltung der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen, sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen.

Ordnungsgemäßes Verschlussanhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit.

Vermeidung der Vergewandung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeidung der Vergewandung von Wasser.

Verhütung unbefugter Benützung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen.

ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern bohnen, gestrichene Fußböden nicht waschen, Parkett nicht naß aufwischen, Steinholz nicht scharf abseifen).

die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerlichtschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietkellers liegen, im glei-

chen Falle das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umlange, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Nässe oder Kälte.

Die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt; insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen, einschließlich der elektrischen Leitungen und des Einschlagens von Nägeln (Schrauben) in Holzverkleidungen aller Art.

Die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Durchlauferhitzern, Feuerungstellen usw.,

sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile,

das Anbringen von Schildern, Kästen usw. außerhalb der Mieträume nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisungen unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften,

das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume wie das Zusperrern der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Etwas vorhandene Zentralheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten. Mit dem Heizen wird begonnen, wenn an vier aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 21 Uhr niedriger als +12 Grad Celsius ist. Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf +20 Grad Celsius und eine durchschnittliche Erwärmung von +18 Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- oder Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkühlung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf «kalt» stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein, in eigenen oder fremden Betrieben.

Etwas vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß von 7 bis 24 Uhr in Betrieb gehalten, und zwar derart, daß die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter 30 Grad Celsius absinkt, jedoch im Durchschnitt +35 Grad Celsius übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene, vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht. Im übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warmwasser nicht entnommen werden.

Etwas vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge werden sachgemäß in Betrieb gehalten. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen, er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadenersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, daß den Vermieter ein Verschulden trifft.

**C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit besteht u. a. folgende Verpflichtung:**

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Staats-, Bau- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; die Mieter haben aber für die regelmäßige und rechtzeitige übliche Reinigung der Öfen und Herde auf eigene Kosten und Gefahr Sorge zu tragen.

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohstücke, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleintierstallungen, Brennstoff- und größere Futtermittel usw. in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, daß diese Räume in allen Teilen übersichtlich und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in stärkstem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftsleben im Hause gewährleisten soll. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragsrechte einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragsteil und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.

## 6.13.Zinsliste August 2025

Zinsliste vom 20.08.2025



Seite 1 von 2

1008 / 1030 Wien, Marokkanergasse 21

von Top: 06

bis Top: 12

von Mietpool:

bis Mietpool:

Lfd. Nr.	Top	Name	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw m <sup>2</sup>	Kategorie	Geschoss	HMZ			BK			Anteile in %			Netto	USt	Brutto	interner Code
									Komponente	HMZ	HMZ %USt	Komponente	BK	BK %USt	Anteile in %	Anteile in %	Anteile in %				
002	06		1	M	Wohnung	76,28 A	HP	HMZ	1.200,91	10,00	ABR	-3,13	10,00	0,00	1.335,08	133,51	1.468,59	WS			
								BK			BK	137,30	10,00	0,00							
003	08		1	M	Wohnung	154,58 A	HP	HMZ	1.588,80	10,00	ABR	-6,39	10,00	0,00	1.861,65	186,26	2.047,91	WS			
								Manip	1,00	20,00	BK	278,24	10,00	0,00							
005	12		1	M	Wohnung	76,73 A	2.OG	aufzM	60,31	10,00	ABR	-8,57	10,00	0,00	608,62	60,95	669,57	WS			
								HMZ	407,03	10,00	BK	138,11	10,00	0,00							
								Manip	1,00	20,00	Lift	10,74	10,00	0,00							

Objektsummen LE/EN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Objektsummen M	307,59	3.259,05	546,30	3.805,35	380,72	4.186,07
Objektsummen gesamt	307,59	3.259,05	546,30	3.805,35	380,72	4.186,07

		0%		10%		20%	
Komponentensummen HMZ	M	aufzM	60,31	0,00	60,31	0,00	
Komponentensummen HMZ		HMZ	3.196,74	0,00	3.196,74	0,00	
Komponentensummen HMZ		Manip	2,00	0,00	0,00	2,00	

Summe Anteile:

Nutzwert	
----------	--

## 6.14. Betriebskostenvorschreibungen ab 01/2025

### 6.14.1. Betriebskostenvorschreibung Lager 6



Abs.: Dr. Marhold Immobilien GmbH

ImmoCleanUp Consulting GmbH  
z.Hd.Hr. Soheyl Almassi Noukiani, MBA  
Theobaldgasse 5/2  
1060 Wien

Sachbearbeitung  
Nicolas Dolezal  
01 59 60 510  
nd@hvmarhold.at

Wien, 25.11.2024

Seite 1 von 2

#### monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2025

**Nutzungsobjekt:** Objekt 295, 1030 Wien , Marokkanergasse 21 / 06  
**Rechnungsaussteller:** WEG 3...,Marokkanergasse 21  
**Zahlungsreferenz:** **000054960008** **gültig ab:** 01.01.2025  
**Kundennummer:** 5496 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU69403148  
**Rechnungsnummer:** 295/00019

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir ihnen die Vorschreibung für oben genanntes Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	142,64	20,00 %	28,53	171,17
Reparaturfonds	54,00	0,00 %	0,00	54,00
<b>Gesamtsumme</b>	<b>€ 196,64</b>		<b>€ 28,53</b>	<b>€ 225,17</b>

Unsere Bankverbindung: SEPA Creditor-ID: AT21ZZZ00000023614 Zahlart: Überweisung  
 IBAN: AT02 4300 0467 8444 0295, VOLKSBANK WIEN AG, BIC: VBOEATWWXXX  
 Kontoinhaber: WEG 3., Marokkanerg. 21  
 vertr.d.Dr. Marhold Immobilien GmbH

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes bis zum Ergehen einer neuen Vorschreibung. Diese Rechnung hat nur solange Geltung, als sie nicht durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird, wodurch die bisherige Rechnung ihre Gültigkeit verliert.

Die Zahlung ist bis längstens fünften des jeweiligen Monats zu überweisen.

Bitte geben sie bei ihrer Zahlung ihre Kundennummer an.

Bei Überweisung per Telebanking tragen sie die Kundendaten in das dafür vorgesehene Feld ein.

Bei einem Bankeinzug wird der vorgeschriebene Betrag jeweils am fünften Werktag des Monats von ihrem Bankkonto eingezogen. Änderungen der Vorschreibungsbeträge werden schriftlich bekannt gegeben.

Mit freundlichen Grüßen  
 Dr. Marhold Immobilien GmbH

1060 Wien, Mariahilferstraße 101/17, Tel 59 60 510 Fax 59 60 510 33 mail kanzlei@hvmarhold.at

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.14.2. Betriebskostenvorschreibung Wohnung W 8



Abs.: Dr. Marhold Immobilien GmbH

ImmoCleanUp Consulting GmbH  
z.Hd.Hr. Soheyl Almassi Noukiani, MBA  
Theobaldgasse 5/2  
1060 Wien

Sachbearbeitung  
Nicolas Dolezal  
01 59 60 510  
nd@hvmarhold.at

Wien, 25.11.2024

Seite 1 von 2

### monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2025

**Nutzungsobjekt:** Objekt 295, 1030 Wien , Marokkanergasse 21 / 08  
**Rechnungsaussteller:** WEG 3..,Marokkanergasse 21  
**Zahlungsreferenz:** **000054960008** **gültig ab:** 01.01.2025  
**Kundennummer:** 5496 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU69403148  
**Rechnungsnummer:** 295/00003

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir ihnen die Vorschreibung für oben genanntes Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	289,07	10,00 %	28,91	317,98
Reparaturfonds	129,60	0,00 %	0,00	129,60
<b>Gesamtsumme</b>	<b>€ 418,67</b>		<b>€ 28,91</b>	<b>€ 447,58</b>

Unsere Bankverbindung: SEPA Creditor-ID: AT21ZZZ00000023614 Zahlart: Überweisung  
 IBAN: AT02 4300 0467 8444 0295, VOLKSBANK WIEN AG, BIC: VBOEATWWXXX  
 Kontoinhaber: WEG 3., Marokkanerg. 21  
 vertr.d.Dr. Marhold Immobilien GmbH

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes bis zum Ergehen einer neuen Vorschreibung. Diese Rechnung hat nur solange Geltung, als sie nicht durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird, wodurch die bisherige Rechnung ihre Gültigkeit verliert.

Die Zahlung ist bis längstens fünften des jeweiligen Monats zu überweisen.

Bitte geben sie bei ihrer Zahlung ihre Kundennummer an.  
 Bei Überweisung per Telebanking tragen sie die Kundendaten in das dafür vorgesehene Feld ein.

Bei einem Bankeinzug wird der vorgeschriebene Betrag jeweils am fünften Werktag des Monats von ihrem Bankkonto eingezogen. Änderungen der Vorschreibungsbeträge werden schriftlich bekannt gegeben.

Mit freundlichen Grüßen  
 Dr. Marhold Immobilien GmbH

1060 Wien, Mariahilferstraße 101/17, Tel 59 60 510 Fax 59 60 510 33 mail kanzlei@hvmarhold.at

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

### 6.14.3. Betriebskostenvorschreibung Wohnung W 12



Abs.: Dr. Marhold Immobilien GmbH

ImmoCleanUp Consulting GmbH  
z.Hd.Hr. Soheyl Almassi Noukiani, MBA  
Theobaldgasse 5/2  
1060 Wien

Sachbearbeitung  
Nicolas Dolezal  
01 59 60 510  
nd@hvmarhold.at

Wien, 25.11.2024

Seite 1 von 2

#### monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2025

**Nutzungsobjekt:** Objekt 295, 1030 Wien , Marokkanergasse 21 / 12  
**Rechnungsaussteller:** WEG 3.,Marokkanergasse 21  
**Zahlungsreferenz:** **000054960016** **gültig ab:** 01.01.2025  
**Kundennummer:** 5496 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU69403148  
**Rechnungsnummer:** 295/00007

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die Vorschreibung für oben genanntes Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	143,48	10,00 %	14,35	157,83
Betriebskosten Aufzug	11,51	10,00 %	1,15	12,66
Reparaturfonds	63,90	0,00 %	0,00	63,90
Reparaturfonds Aufzug	7,10	0,00 %	0,00	7,10
<b>Gesamtsumme</b>	<b>€ 225,99</b>		<b>€ 15,50</b>	<b>€ 241,49</b>

Unsere Bankverbindung: SEPA Creditor-ID: AT21ZZZ00000023614 Zahlart: Überweisung  
 IBAN: AT02 4300 0467 8444 0295, VOLKSBANK WIEN AG, BIC: VBOEATWWXXX  
 Kontoinhaber: WEG 3., Marokkanerg. 21  
 vertr.d.Dr. Marhold Immobilien GmbH

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes bis zum Ergehen einer neuen Vorschreibung. Diese Rechnung hat nur solange Geltung, als sie nicht durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird, wodurch die bisherige Rechnung ihre Gültigkeit verliert.

Die Zahlung ist bis längstens fünften des jeweiligen Monats zu überweisen.

Bitte geben Sie bei Ihrer Zahlung Ihre Kundennummer an.  
 Bei Überweisung per Telebanking tragen Sie die Kundendaten in das dafür vorgesehene Feld ein.

Bei einem Bankeinzug wird der vorgeschriebene Betrag jeweils am fünften Werktag des Monats von Ihrem Bankkonto eingezogen. Änderungen der Vorschreibungsbeträge werden schriftlich bekannt gegeben.

Mit freundlichen Grüßen  
 Dr. Marhold Immobilien GmbH

1060 Wien, Mariahilferstraße 101/17, Tel 59 60 510 Fax 59 60 510 33 mail kanzlei@hvmarhold.at

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.15. Protokoll der Eigentümerversammlung, 26.09.2024

### P R O T O K O L L der Eigentümerversammlung 2024 WEG 1030 Wien, Marokkanergasse 21, vom 26.09.2024 Beginn: 17:00 Uhr, in 1060 Wien, Mariahilfer Straße 101/17

#### Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Abrechnung 2023
3. Diskussion und Beschlussfassung über allfällige Investitionen 2024/25
4. Allfälliges

#### ad 1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Nicolas Dolezal begrüßt im Namen der Dr. Marhold Immobilien GmbH (HV) alle anwesenden Eigentümer\*innen laut beiliegender Anwesenheitsliste. Die Versammlung ist durch die Anwesenheit von 658/2.387-tel-Anteilen nicht beschlussfähig.

Die HV teilt den Eigentümer\*innen mit, dass für allgemeine Anfragen, Reparatur-, Schadens- und Versicherungsfälle Herr Nicolas Dolezal (nd@hvmarhold.at) und für verrechnungstechnische Fragen Frau Veronika Moser-Marhold (vm@hvmarhold.at) zuständig sind. Relevante Unterlagen und Informationen, die die Liegenschaft betreffen, können über die Homepage der HV (Kunden-Login) abgerufen werden. Auf der Homepage (www.hvmarhold.at) ist auch eine Telefonnummer für Notfälle außerhalb der Geschäftszeiten der HV angeführt.

#### ad 2. Abrechnung 2023

Die Abrechnung 2024 wird voraussichtlich sowohl beim Aufzug als auch bei den allgemeinen Betriebskosten ein Guthaben ergeben:

BK allg. Ausgaben 2024 (hochgerechnet)	€ 49.891,69
BK allg. Einnahme 2024 (hochgerechnet)	€ 53.318,28
<b>GUTHABEN</b>	<b>€ 3.426,59</b>

BK Aufzug Ausgaben 2024 (hochgerechnet)	€ 2.951,00
BK Aufzug Einnahme 2024 (hochgerechnet)	€ 3.081,24
<b>GUTHABEN</b>	<b>€ 130,24</b>

Anm. HV: Es handelt sich hierbei um eine Hochrechnung zum Stand der Eigentümerversammlung. Unvorhergesehene Ausgaben können diese Berechnung entsprechend verändern.

Die Betriebskostenabrechnung 2023 weist folgende Guthaben bzw. Nachzahlung auf:

<b>GUTSCHRIFT</b>	Betriebskosten allgemein	EUR 1.262,47
<b>NACHZAHLUNG</b>	Betriebskosten Aufzug	EUR 92,81

Aufgrund der derzeit steigenden Kosten (z.B. Abwasser, Müllabfuhr, etc.) und zur Vermeidung einer Nachzahlung wurden für das Jahr 2024 die monatlichen Beiträge teilweise entsprechend erhöht:

<u>Betriebskosten allgemein</u>	<u>Betriebskosten Aufzug</u>
2023 -> EUR 1,73/m <sup>2</sup> /Monat	2023 -> EUR 0,13/m <sup>2</sup> /Monat
2024 -> EUR 1,80/m <sup>2</sup> /Monat	2024 -> EUR 0,14/m <sup>2</sup> /Monat

Der allgemeine Reparaturfonds weist zum 26.09.2024 ein Guthaben von rund EUR 62.022,82 und der Reparaturfonds für den Aufzug ein Guthaben von rund EUR 22.811,17 auf. Die monatlichen Beiträge zum Reparaturfonds und Reparaturfonds Aufzug wurden für das Jahr 2024 mit EUR 0,90/Anteil und EUR 0,10/Anteil festgesetzt.

#### ad 3. Diskussion und Beschlussfassung über allfällige Investitionen 2024/25

Die HV berichtet, dass es in der Top 3 zu zwei Wasser- bzw. Feuchtigkeitsschäden gekommen ist:

##### ad 3.1 Feuchtigkeit Straßenseite

Folgenden Bericht hat die HV von der Fa. AKSA (Baumeister) erhalten:

Seite 1 von 2

„Die Abplatzungen des Verputzes in Fensternähe sind vermutlich auf aufsteigende Feuchtigkeit zurückzuführen. Im Hochsommer gelangt die heiße Außenluft ins Souterrain und kondensiert an den kühlen Oberflächen der angrenzenden Wände. Es scheint, dass hier gipshaltiger Putz verwendet wurde, der die Feuchtigkeit wie ein Schwamm aufsaugt.

Es wäre notwendig, den bestehenden Putz abzutragen und durch einen Feuchtmauerputz zu ersetzen. Dabei sollten auch die Spachtelmasse „Klimaglätte“ sowie eine Mineralfarbe zum Einsatz kommen. Dies würde der Wand ermöglichen, aufsteigende Feuchtigkeit besser an die Raumluft abzugeben, während die Oberfläche weniger anfällig für Kondensation der heißen Außenluft im Sommer wäre.“

**Kosten Bestbieter Fa. AKSA GmbH rund netto € 5.366,30.**

#### **ad 3.2 Wassereintritte Balkon Top 7**

Folgenden Bericht hat die HV von der Fa. Schmitzer (Spengler) erhalten:

„Die Terrassen an sich sind sehr neu. Insbesondere die Abdichtungsebene der unteren Terrasse neben dem Flachdach weist jedoch erhebliche Mängel auf. Wie Sie erwähnt haben, wurden die Balkone samt Unterkonstruktion auf dem bestehenden Blechdach errichtet, was zu ständigen Wassereintritten führt.

Die Abdichtung wurde offensichtlich nicht normgerecht ausgeführt, dies führt zu zahlreichen undichten Stellen. Leider lassen sich diese Mängel aufgrund der Konstruktion der Balkone nicht einfach beheben.“

**Kosten Bestbieter Fa. SCHMITZER Dach & Bau GmbH rund netto € 22.435,10.**

Nachdem die Balkone damals von der Fa. Stolex errichtet wurden, geht die HV von einem Gewährleistungsmangel aus. Aus diesem Grund bietet Herr Wilnitsky an, dass er den Schaden mit der Fa. Stolex bespricht. Das Ergebnis der Besprechung wird der WEG nach Erhalt übermittelt.

Weiters wird die Fa. Stolex hinsichtlich des Feuchtigkeitsschadens unter ad. 3.1 ein Angebot legen.  
*Anm.: Zum Zeitpunkt des Versands des Protokolls lagen noch keine näheren Informationen vor.*

#### **ad 4. Allfälliges**

Nachdem erneut Unmengen an Altpapier neben die Altpapiertonnen abgelegt wurden, ersucht die HV dringlichst, die von der MA 48 zur Verfügung gestellten Müllplätze zu nutzen. Die Kosten der Entrümpelungen werden jeweils über die Betriebskosten verrechnet.

Auf Ersuchen der anwesenden Eigentümer\*innen wird die HV zwei weitere Altpapiertonnen bei der MA48 anfordern.

*Anm. HV: Die Bereitstellung wurde von der MA 48 bestätigt.*

Auf Ersuchen der Eigentümer Top 15 werden sämtliche Eigentümer\*innen ersucht, Zigaretten nicht in den Hof zu werfen, da diese einerseits den Gully verstopfen und andererseits auf dem Balkon Top 15 landen.

Die Miteigentümerin ImmoCleanUp Consulting GmbH verkauft derzeit die Einheiten Top 6,8,12. Nähere Informationen und Unterlagen können direkt beim zuständigen Asset-Manager, Herrn Dorn, unter 0664/236 7176 angefragt werden. Der HV wurden keine Unterlagen als Beilage für das Protokoll zur Verfügung gestellt.

Die Versammlung endet um 18:00 Uhr.

Für die WEG  
Dr. Marhold Immobilien GmbH

Nicolas Dolezal  
**Beilagen:** Anwesenheitsliste

## 6.16. Vorausschau 2025



### Vorausschau

Seite 1 von 2

## VORAUSSCHAU 2025

20.11.2024

Betrifft:  
**295 Marokkanergasse 21, 1030 Wien**  
**Aufzug**

Wir dürfen ausdrücklich darauf hinweisen, dass es sich bei dieser Betriebskostenvorausschau lediglich um eine Hochrechnung basierend auf den uns derzeit vorliegenden Zahlen und Informationen handelt. Diese Vorausschau kann daher von den tatsächlich im Jahr 2025 aufzuwendenden Betriebskosten abweichen.

Konto Aufzug

<b>Budgetierung</b>		
<u>Bezeichnung</u>	<u>Jahresbetrag netto</u>	<u>Verteilerschlüssel</u>
Aufzug Strom	311,65	Nutzfläche Aufzug
Aufzug-Behebung Störungen	200,00	Nutzfläche Aufzug
Aufzugsmanagement	2.789,87	Nutzfläche Aufzug
Summe der budgetierten Aufwendungen	3.301,52	

---

**voraussichtliche Erfordernis 2025** **3.301,52**

---

**Monatspauschale für Aufzug BK ab Jänner 2025** **275,13**

Objekt: 295

gedruckt am 20.11.2024 um 08:09:28 von stephanie.smolik auf MARSVR01

(c) 1998-2024 by andromeda GmbH / easypro 6.11.0715

---

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## VORAUSSCHAU 2025

20.11.2024

Betrifft:  
**295 Marokkanergasse 21, 1030 Wien**  
**Betriebskosten**

Wir dürfen ausdrücklich darauf hinweisen, dass es sich bei dieser Betriebskostenvorausschau lediglich um eine Hochrechnung basierend auf den uns derzeit vorliegenden Zahlen und Informationen handelt. Diese Vorausschau kann daher von den tatsächlich im Jahr 2025 aufzuwendenden Betriebskosten in jeder Hinsicht abweichen.

Konto Betriebskosten

### Budgetierung

Bezeichnung	Jahresbetrag netto	Verteilerschlüssel
Allgemeine Betriebskosten	1.000,00	Nutzfläche
Müllabfuhr	2.629,82	Nutzfläche
Wassergebühr	9.013,56	Nutzfläche
Wasser - Dichtheitsprüfung	350,00	Nutzfläche
Rauchfangkehrer	1.161,75	Nutzfläche
Schädlingsbekämpfung	109,87	Nutzfläche
Hausverwaltung/Verw.Honor.	16.799,20	Nutzfläche
Winterdienst	437,56	Nutzfläche
Strom allgemein	348,60	Nutzfläche
Grundsteuer	1.164,60	Nutzfläche
Hausversicherungen	17.301,94	Nutzfläche
Entrümpelungen	200,00	Nutzfläche
Hausbetreuung	4.875,12	Nutzfläche
Summe der budgetierten Aufwendungen	55.392,02	

---

<b>voraussichtliche Erfordernis 2025</b>	<b>55.392,02</b>
--	------------------

---

<b>Monatspauschale für Betriebskosten ab Jänner 2025</b>	<b>4.616,00</b>
--	-----------------

Objekt: 295





Pos	Menge	Bezeichnung	Einheitspreis	Gesamt
		- Grobputz - Feinputz		
		Keine Malerarbeiten inkludiert!		
		Hinweis: Anschlüsse der Fenster nicht inkludiert, Vorleistungen des Fensterbauern (Dichtbänder) fehlen.		
<b>Pos. 3 Konsulentenleistungen</b>				
3.001	20 Std	<b>Baumeister</b> Durchführung der Planeinsicht MA37 zur Prüfung des Konsensstandes und anschließender Aufstellung eines bewilligungsfähigen Konzeptes.  Exkl. Planungskosten  Hinweis: Es kann nicht gewährleistet werden, dass die bereits durchgeführten Leistungen bewilligungsfähig sind, weshalb im Vorfeld eine Planeinsicht und Studie der Unterlagen erforderlich sind.	165,00 €	3.300,00 €
3.002	50 Std	<b>Zivilingenieur</b> Durchführung der Planung für die Einreichung gem. §70 WBO zur Erzielung der Baubewilligung.  Hinweis: Es kann nicht gewährleistet werden, dass die bereits durchgeführten Leistungen bewilligungsfähig sind, weshalb im Vorfeld eine Planeinsicht und Studie der Unterlagen erforderlich sind.  Hinweis: Es handelt sich hierbei um Schätzkosten. Die genauen Kosten können erst nach einer Konzeptaufstellung übermittelt werden.	185,00 €	9.250,00 €
3.003	30 Std	<b>Statiker</b> Durchführung des statischen Nachweises für die Balkonstruktion nach <u>bauseitiger Übermittlung der Werkpläne</u> .  Hinweis: Es kann nicht gewährleistet werden, dass die bereits durchgeführten Leistungen bewilligungsfähig sind, weshalb im Vorfeld eine Planeinsicht und Studie der Unterlagen erforderlich sind.  Hinweis: Es handelt sich hierbei um Schätzkosten. Die genauen Kosten können erst nach einer Konzeptaufstellung übermittelt werden.	185,00 €	5.550,00 €
3.004	1 pauschal	<b>Bauführung gem. § 70 WBO</b> Übernahme und Ausführung der Bauführung gem. § 70 Wiener Bauordnung nach den genehmigten Plänen zur Herstellung der Konsensbereinigung gegenüber der Baubehörde.  Hinweis: Es kann nicht gewährleistet werden, dass die bereits durchgeführten Leistungen bewilligungsfähig sind, weshalb im Vorfeld eine Planeinsicht und Studie der Unterlagen erforderlich sind.	1.250,00 €	1.250,00 €



Pos	Menge	Bezeichnung	Einheitspreis	Gesamt
Hinweis: Es handelt sich hierbei um Schätzkosten. Die genauen Kosten können erst nach einer Konzeptaufstellung übermittelt werden.				
3.005	20 Std	Div. Konsulentenleistungen (Alternative Position) Brandschutzplaner, Bauphysiker, etc.  Verrechnung nach Aufwand	185,00 €	(3.700,00 €)
3.006	1.000 VE	Div. Materialkosten	1,20 €	1.200,00 €

Zusammenfassung			
Pos. 1		Allgemeinkosten	1.440,00 €
Pos. 2		Sanierung schadhafte Fassade	9.407,50 €
Pos. 3		Konsulentenleistungen Alternative Positionen	20.550,00 € (3.700,00 €)
Alternative Positionen			(3.700,00 €)
Nettobetrag			31.397,50 €
zzgl. 20% MwSt.			6.279,50 €
Gesamtsumme			37.677,00 €

Hinweis: Es handelt sich um einen unverbindlichen Kostenvoranschlag.

Der Kostenvoranschlag wird nach bestem Fachwissen erstellt, es kann jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden.

Allgemein: Strom und Wasser sind bauseits beizustellen.

Für gegenständliches Angebot gelten die "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" der ÖNORM B2110.

Zahlungsziel: 14 Tage Netto

Die oben genannten Preise gelten bis zu 6 Wochen nach Angebotserstellung.

Ich hoffe, dass Ihnen unser Angebot zusagt und freue mich über die Erteilung Ihres Auftrages.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Bmstr. Dipl.-Ing. Evren Yildirim

## 6.18. Energieausweis

### Energieausweis für Wohngebäude

**OIB**  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	EAW - Marokkanergasse 21		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Marokkanergasse 21	Katastralgemeinde	Landstraße
PLZ/Ort	1030 Wien-Landstraße	KG-Nr.	01006
Grundstücksnr.	1026	Seehöhe	160 m

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

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2SK</sub>	fGEE
A ++				
A +				
A				A
B	B	B	B	
C				
D				
E				
F				
G				

**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.

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

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

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

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

**fGEE**: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

**CO<sub>2</sub>**: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	943,10 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	2,36 m	mittlerer U-Wert	0,380 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	754,48 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	LEK <sub>I</sub> -Wert	26,20
Brutto-Volumen	2.534,57 m <sup>3</sup>	Heiztage	215 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.073,26 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3449 Kd	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (A/V)	0,42 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> erfüllt	HWB <sub>Ref,RK</sub>	29,72 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>RK</sub>	29,72 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	erfüllt	E/LEB <sub>RK</sub>	87,32 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	erfüllt	f <sub>GEE</sub>	0,809
Erneuerbarer Anteil	erfüllt		

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	28.312 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	30,02 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	28.312 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	30,02 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	12.048 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	68.317 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	72,44 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	1,69
Haushaltsstrombedarf	15.490 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	83.807 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	88,86 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	110.193 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	116,84 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	100.515 kWh/a	PEB <sub>n.en.,SK</sub>	106,58 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	9.677 kWh/a	PEB <sub>en.,SK</sub>	10,26 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	20.435 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	21,67 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	0,801
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		Ersteller	Dipl.-Ing. Johann Dorner
Ausstellungsdatum	22.12.2015	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	21.12.2025		

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.