



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

Aktenzahl: 13 E 13/24g

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 26 mit 276/8620 Anteilen, verbunden mit WE an der Wohnung W 2

der EZ 787, GB 01101 Favoriten

Adresse: 1100 Wien, Inzersdorfer Straße 44

Stichtag: 05. März 2025



Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 8g
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 15114150
IBAN: AT643200000015114150
BIC: RLNWATWW





Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	1
1.4. Bewertungsstichtag: 05. März 2025, als Tag der Befundaufnahme	1
1.5. Grundlagen und Unterlagen	1
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen.....	2
1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen.....	2
1.5.3. Literatur	2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	2
2. Befund	4
2.1. Grundbuchstand	4
2.2. Lage	11
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	12
2.2.2. Individualverkehr	13
2.2.3. Infrastruktur	15
2.2.4. Kaufkraft	17
2.3. Grundstück	18
2.3.1. Allgemeine Topographie	18
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung	19
2.3.3. Hochwasserrisiko	20
2.3.4. Flächenwidmung	20
2.3.5. Anschlüsse	21
2.3.6. Kontaminationen	21
2.4. Gebäudebestand	23
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	30
2.6. Objektbestand Wohnung W2	30
2.6.1. Raumprogramm	30
2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume	31
2.6.3. Nutzfläche	32
2.6.4. Bestandsverhältnis	33
2.7. Wohnbeitragsvorschreibung	34
2.8. Aufteilung der Aufwendungen	34
2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau	34
2.10. Energieausweis	35
3. Gutachten	38
3.1. Bewertungsgrundsätze	38
3.2. Restnutzungsdauer	39
3.3. Technische Lebensdauer	39



3.3.1. Wirtschaftliche Nutzungsdauer.....	40
3.3.2. Gewöhnliche Lebensdauer.....	40
3.4. Bewertung.....	42
3.4.1. Ertragswertverfahren.....	42
3.4.2. Bodenwert	43
3.4.3. Kapitalisierte Erträge	46
3.4.4. Verkehrswertermittlung Wohnung W 2.....	51
4. Zusammenfassung	53
4.1. B-LNr. 26	53
5. Anmerkung	54
5.1. Umsatzsteuer.....	54
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3	55
6. Fotodokumentation.....	56
7. Anlagen	64



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	12
Abb. 2:	Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	13
Abb. 3:	Verbindung mittels Individualverkehr	13
Abb. 4:	Kurzparkzonen Wien	14
Abb. 5:	Straßen- / Autobahnnetz	14
Abb. 6:	Aus- und Weiterbildung	16
Abb. 7:	medizinische Versorgung	16
Abb. 8:	Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	17
Abb. 9:	DKM	18
Abb. 10:	Luftbild	18
Abb. 11:	Straßenlärm [dB]	19
Abb. 12:	Schienenlärm [dB]	19
Abb. 13:	Hochwasserrisikozone	20
Abb. 14:	Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	21
Abb. 15:	Datumsvermerk auf den historischen Einreichplänen	23
Abb. 16:	Historische Ansichten/Schnitte	23
Abb. 17:	Kriegssachschäden um 1946	24
Abb. 18:	Unterlagen mutmaßlich zu den Kriegsschäden	25
Abb. 19:	Wohnungsgrundriss, Wohnung W 2	31
Abb. 20:	Lage der Vergleichswerte	43
Abb. 21:	Mietpreisentwicklung ab 50 m ² im 10. Bezirk	49

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Favoriten, Gerichtsabteilung 13, 1100 Wien, Angeligasse 35, Frau Rat Dr. Sabine Feldbacher, mit Beschluss vom 13. Jänner 2025 eingelangt am 21. Jänner 2025.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Volksbank Niederösterreich AG
Brunngasse 10
3100 St. Pölten

vertreten durch

Neumayer & Walter Rechtsanwälte KG
Baumannstraße 9/11
1030 Wien

Verpflichtete Partei

Mag. Stefan Hadrbolec
Rainergasse 34/21
1050 Wien

vertreten durch

Dr. Martin Huger
Rechtsanwalt
Favoritenstraße 4-6/13
1040 Wien

wegen: EUR 70.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache 13 E 13/24g

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 276/8620 Anteilen, B-LNr. 26 verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W 2, der EZ 787, GB 01101 Favoriten in 1100 Wien, Inzersdorfer Straße 44 zum Stichtag erstellen.

1.4. Bewertungsstichtag: 05. März 2025, als Tag der Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.



1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 05. März 2025, 09:30 Uhr unter Anwesenheit von:
 - siehe Anwesenheitsprotokoll bei den Anlagen sowie
 - Frau Ida Nebosis, Büro SV
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 10. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen

- Übereinkommen zum Wohnungseigentumsvertrag
- Energieausweis
- Protokoll WE-Versammlung

1.5.3. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren



Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes, marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Sofern ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes nicht vorgelegt wird, wird im Zuge der Bewertung daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01101 Favoriten
BEZIRKSGERICHT Favoriten

EINLAGEZAHL 787

Letzte TZ 1/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2443	GST-Fläche	434	
	Bauf.(10)	334	
	Bauf.(20)	100	Inzersdorfer Straße 44

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 356/1984 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst .2443

***** B *****

4 ANTEIL: 288/8620

Jan Koziol

GEB: 1955-06-29 ADR: Inzersdorfer Str 44/I/8, Wien 1100

a 1014/1954 Wohnungseigentum an W 8

c 3366/1997 Kaufvertrag 1993-04-27 Eigentumsrecht

d 3049/2002 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

7 ANTEIL: 312/8620

Tadeusz Konieczny

GEB: 1974-08-31 ADR: Laxenbrugerstraße 59/7, Wien 1100

b 1014/1954 Wohnungseigentum an W 24

h 3250/2014 IM RANG 1262/2014 Kaufvertrag 2014-03-21, Kaufvertrag

2014-06-18 Eigentumsrecht

18 ANTEIL: 348/8620

Andreas Strauch

GEB: 1968-04-14 ADR: Schulg 8/5, Korneuburg 2100

d 1270/1989 Wohnungseigentum an W 16

g 3695/2003 IM RANG 2244/2002 Kaufvertrag 2003-05-20 Eigentumsrecht

19 ANTEIL: 336/8620

Michael Lindner

GEB: 1970-08-09 ADR: Untere Hauptstr 3, Ringelsdorf 2272

a 1014/1954 Wohnungseigentum an W 27

f 387/2004 IM RANG 4991/2003 Kaufvertrag 2004-12-02 Eigentumsrecht

21 ANTEIL: 348/8620

Michael Flügel

GEB: 1974-04-30 ADR: Franz-Haas-Platz 6/1/47, Wien 1100

b 1270/1989 Wohnungseigentum an W 20

f 1402/2022 Einantwortungsbeschluss 2021-08-02, Kaufvertrag 2021-12-06

Eigentumsrecht

24 ANTEIL: 312/8620

Osama Danninger

GEB: 1981-11-24 ADR: Inzersdorfer Straße 44/25, Wien 1100

a 1014/1954 Wohnungseigentum an W 25



- ~~i 248/2014 Schenkungsvertrag 2014-01-10 Eigentumsrecht~~
- 26 ANTEIL: 276/8620
Mag. Stefan Hadrbolec
GEB: 1972-05-05 ADR: Rainergasse 34/21, Wien 1040
a 1014/1954 Wohnungseigentum an W 2
h 1968/2014 IM RANG 1262/2014 Kaufvertrag 2014-03-21, Kaufvertrag
2014-04-02 Eigentumsrecht
i gelöscht
- 28 ANTEIL: 336/8620
Evo Invest GmbH (FN 354926a)
ADR: Tegetthoffstraße 7, Wien 1010
b 1014/1954 Wohnungseigentum an W 23
h 816/2012 IM RANG 4287/2011 Kaufvertrag 2011-11-28, Kaufvertrag
2011-10-13 Eigentumsrecht
i 808/2013 Änderung Firmenwortlaut
j gelöscht
- 39 ANTEIL: 360/8620
Michael Bokr
GEB: 1979-04-27 ADR: Gonzagag 3/5, Wien 1010
g 4649/1989 Wohnungseigentum an W 13
k 2441/2002 Einantwortungsurkunde 2001-10-12 Eigentumsrecht
- 41 ANTEIL: 324/8620
Roland Barbik
GEB: 1965-04-09 ADR: Inzersdorferstraße 44/18, Wien 1100
b 4649/1989 Wohnungseigentum an W 18
e 1690/2000 IM RANG 3484/1999 Kaufvertrag 1999-09-02 Eigentumsrecht
f 2986/2017 Adressenänderung
- 42 ANTEIL: 264/8620
Roland Barbik
GEB: 1965-04-09 ADR: Inzersdorferstraße 44/18, Wien 1100
b 4649/1989 Wohnungseigentum an W 19
e 1690/2000 IM RANG 3484/1999 Kaufvertrag 1999-09-02 Eigentumsrecht
f 2986/2017 Adressenänderung
- 43 ANTEIL: 760/8620
Nevenka Janosevic
GEB: 1969-09-15 ADR: Wallensteinstr. 50/6 1200
b 1270/1989 Teilung des Anteils
c 1270/1989 Wohnungseigentum an W 4/5
n 1075/2007 Eigentumsrecht (13 E 77/04i)
- 44 ANTEIL: 132/8620
Frantisek Polak
GEB: 1955-07-11 ADR: Inzersdorferstr. 44/22 1100
a 1014/1954 Wohnungseigentum an W 22
b 1215/2007 Kaufvertrag 2007-03-15 Eigentumsrecht
c 1215/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 45 ANTEIL: 132/8620
Eva Polakova
GEB: 1962-12-16 ADR: Slowakei, Bratislava, Trstinska 1, SK-84106
a 1014/1954 Wohnungseigentum an W 22
b 1215/2007 Kaufvertrag 2007-03-15 Eigentumsrecht
c 1215/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 50 ANTEIL: 384/8620
Florin Fedorca
GEB: 1980-06-01 ADR: Gentzgasse 72/19, Wien 1180
a 1014/1954 Wohnungseigentum an W 1
b 54/2017 IM RANG 5573/2016 Kaufvertrag 2016-11-22 Eigentumsrecht
- 52 ANTEIL: 276/8620
Selenge Doljinjav
GEB: 1970-08-31 ADR: Knöllgasse 53/19, Wien 1100



- a 1270/1989 Wohnungseigentum an W 12
b 3985/2017 Kaufvertrag 2017-04-12 Eigentumsrecht
- 53 ANTEIL: 336/8620
Selenge Doljinjav
GEB: 1970-08-31 ADR: Knöllgasse 53/19, Wien 1100
a 1270/1989 Wohnungseigentum an W 11
b 3985/2017 Kaufvertrag 2017-04-12 Eigentumsrecht
- 54 ANTEIL: 444/17240
Razvan-Raul Rosu
GEB: 1990-12-01 ADR: Gratian Marx Strasse 3/29, Wien 1110
a 1014/1954 Wohnungseigentum an W 7
b 3292/2018 IM RANG 3017/2018 Kaufvertrag 2018-06-21 Eigentumsrecht
c 3292/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 55 ANTEIL: 444/17240
Ramona-Valentina Rosu
GEB: 1989-02-14 ADR: Gratian Marx Strasse 3/29, Wien 1110
a 1014/1954 Wohnungseigentum an W 7
b 3292/2018 IM RANG 3017/2018 Kaufvertrag 2018-06-21 Eigentumsrecht
c 3292/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 57 ANTEIL: 264/8620
Julian Schönherr
GEB: 1994-10-18 ADR: Kreillerstraße 36, 81673 München, Deutschland
a 1270/1989 Wohnungseigentum an W 6
b 317/2021 Kaufvertrag 2020-11-13, Kaufvertrag 2020-11-16 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 58 ANTEIL: 360/8620
Gabriel Ercin
GEB: 1990-12-05 ADR: Stauraczgasse 13/9-12, Wien 1050
a 1270/1989 Wohnungseigentum an W 9
b 5008/2021 Kaufvertrag 2021-07-28 Eigentumsrecht
- 59 ANTEIL: 336/8620
Gabriel Ercin
GEB: 1990-12-05 ADR: Stauraczgasse 13/9-12, Wien 1050
a 4649/1989 Wohnungseigentum an W 10
b 5009/2021 Kaufvertrag 2021-08-09 Eigentumsrecht
- 60 ANTEIL: 216/8620
Constantin Czamay
GEB: 2003-02-24 ADR: Rabensburger Straße 17/38, Wien 1020
a 1014/1954 Wohnungseigentum an W 14
b 47/2022 IM RANG 5888/2021 Kaufvertrag 2021-12-10 Eigentumsrecht
c 47/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 47/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 61 ANTEIL: 216/8620
Lara Melcher
GEB: 2001-03-05 ADR: Rabensburger Straße 17/38, Wien 1020
a 1014/1954 Wohnungseigentum an W 14
b 47/2022 IM RANG 5888/2021 Kaufvertrag 2021-12-10 Eigentumsrecht
c 47/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 47/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 62 ANTEIL: 324/8620
Alexander Michael Jank
GEB: 1991-01-14 ADR: Flachgasse 24/8, Wien 1150
a 4649/1989 Wohnungseigentum an W 17
b 231/2022 IM RANG 6108/2021 Kaufvertrag 2021-12-22 Eigentumsrecht
- 63 ANTEIL: 408/8620
Fatih Bektas
GEB: 1993-12-26 ADR: Arthaber Platz 16/1/23, Wien 1100
a 1014/1954 Wohnungseigentum an W 21
b 5059/2022 IM RANG 4496/2022 Kaufvertrag 2022-10-17 Eigentumsrecht



64 ANTEIL: 276/8620

Angelika Huber

GEB: 1977-08-31 ADR: Leonard-Bernstein-Straße 8/2/3/7, Wien 1220

a 1014/1954 Wohnungseigentum an W 15

b 539/2024 Schenkungsvertrag 2023-08-07 Eigentumsrecht

c 539/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot

65 ANTEIL: 252/8620

Angelika Huber

GEB: 1977-08-31 ADR: Leonard-Bernstein-Straße 8/2/3/7, Wien 1220

a 1014/1954 Wohnungseigentum an W 26

b 539/2024 Schenkungsvertrag 2023-08-07 Eigentumsrecht

c 539/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

1 auf Anteil B-LNR 4 18 19 24 39 41 bis 45 52 53 62 bis 65

a 1279/1952 Gesuch um Fondshilfe gem § 15 WWG

2 auf Anteil B-LNR 4

a 3195/1953 Schuldschein 1953-11-11

PFANDRECHT

Höchstbetrag 1,110.000,--

für Wohnhaus-Wiederaufbaufonds

b 635/1955 Lösungsverpflichtung zugunsten

Wohnhaus-Wiederaufbaufonds

c 5260/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten Raiffeisenbank

Wien registrierte Genossenschaft mit beschränkter

Haftungwie CLNr 9

d 4556/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten Wiener Allianz

Versicherungs-Aktiengesellschaft

e 2093/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse

Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse, Niederlassung Wien wie

C-LNr 14

f 2884/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse

Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse, Niederlassung Wien wie

C-LNr 16

g 3832/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse

Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse, Niederlassung Wien wie

C-LNr 17

h 1209/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten Zentralsparkasse

und Kommerzialbank Aktiengesellschaft, Wien wie C-LNr 21

i 2264/1994 Lösungsverpflichtung zugunsten GiroCredit Bank

Aktiengesellschaft der Sparkassen wie CLNr 28

j gelöscht

3 auf Anteil B-LNR 4

a 635/1955 Schuldschein 1955-02-22

PFANDRECHT

Höchstbetrag 48.090,--

für Wohnhaus-Wiederaufbaufonds

b 5260/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten Raiffeisenbank

Wien registrierte Genossenschaft mit beschränkter

Haftungwie CLNr 9

c 4556/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten Wiener Allianz

Versicherungs-Aktiengesellschaft

d 2093/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse

Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse, Niederlassung Wien wie

C-LNr 14

e 2884/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse

Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse, Niederlassung Wien wie

C-LNr 16

f 3832/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse

Innsbruck-Hall, Tiroler Sparkasse, Niederlassung Wien wie

C-LNr 17

g 1209/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten Zentralsparkasse



- und Kommerzialbank Aktiengesellschaft, Wien wie C-LNr 21
h 2264/1994 Lösungsverpflichtung zugunsten GiroCredit Bank
Aktiengesellschaft der Sparkassen wie CLNr 28
i gelöscht
- 13 a 1270/1989 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG gem Pkt IV Übereinkommen 1988-08-10
- 18 a 4649/1989 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG gem Pkt IV Vertrag 1989-06-14
- 96 auf Anteil B-LNr 18
a 1390/2004 Pfandurkunde 2003-05-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 38.000,--
für Die Burgenländische Anlage & Kredit Bank AG
b 1390/2004 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 1392 GB
11008 Leobendorf GB Korneuburg
- 109 auf Anteil B-LNr 19
a 2234/2006 Pfandurkunde 2006-05-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 98.000,--
für Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank
Aktiengesellschaft
c 2234/2006 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 2609
- 115 auf Anteil B-LNr 24
a 1487/2011 Schuldschein und Pfandurkunde 2011-04-01
PFANDRECHT EUR 21.600,--
6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 4.300,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft
(FN 319422p)
- 120 auf Anteil B-LNr 26
a 1968/2014 Pfandurkunde 2014-04-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 66.000,--
für Volksbank Krems-Zwettl Aktiengesellschaft (FN 39939i)
- 123 auf Anteil B-LNr 18
a 3503/2015 (Entscheidendes Gericht BG Korneuburg - 4314/2015)
Pfandbestellungsurkunde 2015-08-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für BKS Bank AG (FN 91810s)
b 3503/2015 (Entscheidendes Gericht BG Korneuburg - 4314/2015)
Simultanhaftung mit EZ 1392 KG 11008 Leobendorf
- 125 auf Anteil B-LNr 52 53
a 3985/2017 Schuldschein und Pfandurkunde 2017-04-12
PFANDRECHT EUR 99.000,--
8 % Z, 5 % VZ, 13 % ZZ, NGS EUR 19.800,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
b gelöscht
- 134 auf Anteil B-LNr 26
a 6346/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-12-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
für Rendity GmbH (FN 438425v)
b 6346/2019 1840/2024 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus -
2293/2024) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 787 KG 01101 Favoriten C-LNr 134
EZ 2679 KG 01006 Landstraße C-LNr 22
EZ 331 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNr 84
- 138 auf Anteil B-LNr 41 42
b 3002/2021 IM RANG 599/2021 Schuldschein und Pfandurkunde
2021-02-23
PFANDRECHT EUR 441.000,--
8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 88.200,--



- für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
- c 3002/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 787 KG 01101 Favoriten C-LNR 138
EZ 24 KG 64132 Oberlungitz C-LNR 14
- 140 auf Anteil B-LNR 58 59
- a 5010/2021 Pfandurkunde 2021-09-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 254.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
- b gelöscht
- 141 auf Anteil B-LNR 60 61
- a 47/2022
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß VII. Kaufvertrag
vom 10.12.2021 für Georg Melcher geb 1974-05-13
- 142 auf Anteil B-LNR 62
- a 2434/2022 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 2848/2022)
Pfandurkunde 2022-03-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
- c 2434/2022 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 2848/2022)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1071 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 41
EZ 787 KG 01101 Favoriten C-LNR 142
- 143 auf Anteil B-LNR 26
- a 1878/2023 Zahlungsbefehl 2023-02-21
PFANDRECHT vollstr EUR 51.700,--
4 % Z seit 2022-10-01, Kosten EUR 3.926,14 samt 4 % Z seit
2023-02-21, Antragskosten EUR 1.568,45 für Gabriel
Gschaider, geb 1981-06-05 und Franziska Gschaider, geb
1986-03-18
vertr. d Nossek & Polster RAe GesbR, 3002 Purkersdorf
(23 E 2031/23f BG Döbling - hg. 24 E 23/23g)
- 144 auf Anteil B-LNR 26
- a 2733/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (12 C 604/23d)
- 146 auf Anteil B-LNR 26
- a 439/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,- sowie der Kosten ds
Exkeutionsantrages von EUR 1.555,90 für Volksbank
Niederösterreich AG (FN 39939i) (13 E 13/24g)
- b 439/2024 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung zur
Hereinbringung von Kosten von EUR 4,-- samt 4% Zinsen seit
30.10.2023 für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
(13 E 13/24g)
- 147 auf Anteil B-LNR 64 65
- a 539/2024
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gemäß Punkt Drittens Schenkungsvertrag 2023-08-07
für Karl Huber geb 1946-07-14
- 148 auf Anteil B-LNR 26
- a 1380/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 304/24f
BG Döbling)
- 149 auf Anteil B-LNR 26
- a 1773/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.268,68 samt je 4 % Zinsen
p.a. aus je EUR
140,50 seit 06.11.2022 140,50 seit 06.12.2022 140,50 seit
06.01.2023 140,50 seit 06.02.2023 140,50 seit 06.03.2023
140,50 seit 06.04.2023 4,18 seit 05.2023 140,50 seit
06.05.2023 140,50 seit 06.06.2023 140,50 seit 06.07.2023



- sowie der Kosten von EUR 532,37 samt 4 % Zinsen seit 28.7.2023 weiters zur Hereinbringung der Kosten aus einem früheren Exekutionsverfahren von EUR 301,-- (Beschluss des BG Döbling vom 13.9.2023, GZ 23 E 3970/23b-2) und der Kosten des Exekutionsantrags von EUR 313,50 für EG 1100 Wien Inzersdorferstraße 44 v.d. Kager-Knapp Immobilien GmbH (13 E 46/24k führend 13 E 13/24g) - Klage siehe C-LNR 144
- 151 auf Anteil B-LNR 28
- a 4505/2024 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 5366/2024)
Pfandurkunde 2024-12-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--
für Sparkasse Haugsdorf (FN 58398f)
- b 4505/2024 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 5366/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1171 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 81
EZ 3435 KG 01101 Favoriten C-LNR 80
EZ 787 KG 01101 Favoriten C-LNR 151
EZ 1472 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 143
- 152 auf Anteil B-LNR 63
- a 4578/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 1982/24v)

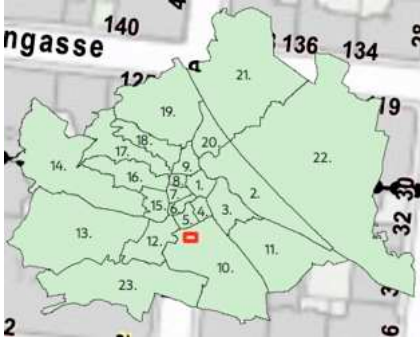
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

16.01.2025 12:12:25

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen, bis auf ein bestehendes Mietverhältnis, wurden nicht bekannt gegeben.

2.2. Lage



Quelle: www.wien.gv.at

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ per Adresse Inzersdorfer Straße 44. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird wie folgt markiert: Inzersdorfer Straße — Alxingergasse – Schröttergasse – Van-der-Nüll-Gasse.

Die Inzersdorfer Straße beginnt bei der Favoritenstraße im Osten, wird vom Antonsplatz unterbrochen und endet im Nordwesten bei der Triester Straße. Sie wird teils entlang, teils entgegenschläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geföhrt. Benannt wurde sie 1875 (vorher: Kühberggasse), zur Wahrung des Ortsnamens; Inzersdorf wurde um 1120 erstmals urk. erwähnt; der nördliche Teil der Gemeinde Inzersdorf kam 1890 zu Wien; bis dahin war die Inzersdorfer Straße teilweise Grenze zwischen Wien und Inzersdorf; 1954 kam Inzersdorf zum 23. Bezirk.

Im DEHIO – Handbuch Die Kunstdenkmäler Österreichs wird die Inzersdorfer Straße wie folgt beschrieben:

INZERSDORFER STRASSE. Bis 1890 Bezirks- und Stadtgrenze.

Der 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ erstreckt sich über eine Fläche von 31,82 km². Er liegt im Südosten der Stadt und grenzt südlich an den politischen Bezirk Mödling in Niederösterreich. Umringt ist der 10. Bezirk von folgenden Wiener Gemeindebezirken: im Westen „Liesing“ (23.) und „Meidling“ (12.), im Norden „Margareten“ (5.), „Wieden“ (4.) und „Landstraße“ (3.) und im Osten „Simmering“ (11.). Favoriten hat etwa 220.400 Einwohner und setzt sich aus den Ortsteilen Favoriten, Oberlaa, Rothneusiedl, Unterlaa und Inzersdorf-Stadt zusammen. Der Kurpark Oberlaa – am Südosthang des Laaer Bergs - und die Therme Oberlaa liegen am südlichen Bezirks- bzw. Stadtrand.

Im nördlichsten Teil des historischen Favoriten entstand in den Jahren um 2014 der neue Hauptbahnhof Wiens. Nach der 2009 erfolgten Absiedelung des daran anschließenden alten Frachtenbahnhofs, entstand auf dem ehemaligen Bahngelände um den neuen Bahnhof zwei neue Bezirksteile, das Quartier Belvedere und das Sonnwendviertel.

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

Haltestellen der Autobuslinie 7A befinden sich rund 150 m von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt. In der Laxenburger Straße, in rund 305 m Entfernung, ist eine Haltestelle der Straßenbahnlinien 0 sowie 11 verortet. Nach wenigen Gehminuten können Haltestellen diverser Regionalbusse erreicht werden.

Die Autobuslinie **7A** verbindet den 10., Reumannplatz (U1) mit dem 12. Bezirk Bahnhof Meidling (Schnellbahn, Südbahn und U6) / Schedifkaplatz (U6). Die Linie verläuft über die Inzersdorfer Straße, Davidgasse, Kunratstraße (Franz-Josef-Spital und Unfallkrankenhaus Meidling), Köglergasse (Gesundheitszentrum Süd), Wienerbergstraße, Edelsinnstraße, Eichenstraße.

Die Straßenbahnlinie **11** fährt von 11., Kaiserebersdorf, Zinnergasse über die Simmeringer Hauptstraße, Enkplatz, Geiselbergstraße, weiters über die Quellenstraße, Quellenplatz, Laxenburger Straße, Troststraße und Neilreichgasse (Erholungsgebiet Wienerberg) bis zum 10., Otto-Probst-Platz.

Die Straßenbahnlinie „**O**“ startet in 10., Migerkastraße. Sie führt die Laxenburger Straße und die Favoritenstraße entlang zum Hauptbahnhof (U1), den Wiedner Gürtel und weiter über die Fasangasse zum Rennweg (Schnellbahn) und zur Landstraße (Bahnhof Wien-Mitte; Schnellbahn, U4 und U3), über den Radetzkyplatz und die Franzensbrücke zum Praterstern (2. Bezirk; Schnellbahn und U1).

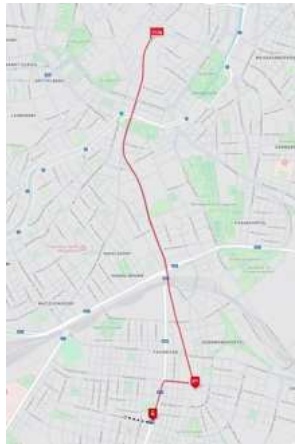
Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at



Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 20 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar. Die Inzersdorfer Straße ist im bewertungsgegenständlichen Bereich in beide Richtungen befahrbar. Die Parkplatzsituation ist schwierig. Der 10. Bezirk ist überwiegend ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk. Das nächstgelegene Parkhaus befinden sich am Reumannplatz.

Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 5,4 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT



Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist wie folgt gegeben:

Über die Triester Straße stadtauswärts befahren wird die A2 Südbahn erreicht. Die Anbindung an alle weiteren Autobahnen und Schnellstraßen in und um Wien ist somit gegeben.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	20 Min.	5,4 km
Westbahnhof	k.A.	25 Min.	5,2 km
Hauptbahnhof	2,0 km	12 Min.	2,7 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	21 Min.	5,2 km
Flughafen	k.A.	41 Min.	21,0 km

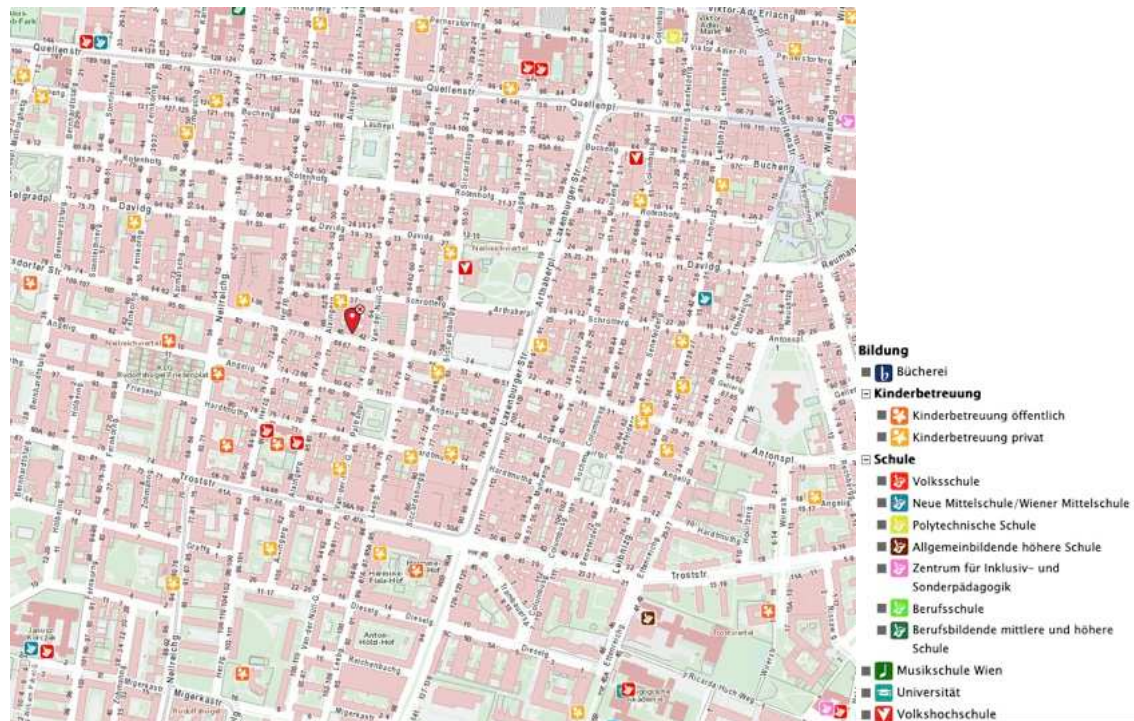
2.2.3. Infrastruktur

Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Triester Straße, in der Laxemburger Straße und den umliegenden Straßenzügen.

Freizeit: Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. In fußläufiger Entfernung befinden sich der Arthaberpark, der Laubepark, die PA Paltramplatz und die PA Van-der-Nüll-Gasse.

Gesundheit: Die nächstgelegenen Apotheken befindet sich in der Neilreichgasse 66 und Arthaberplatz 17.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

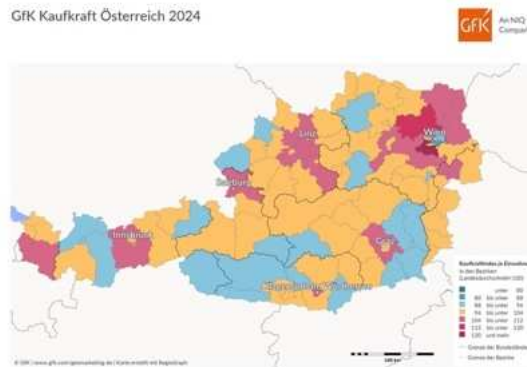
Abb. 7: medizinische Versorgung



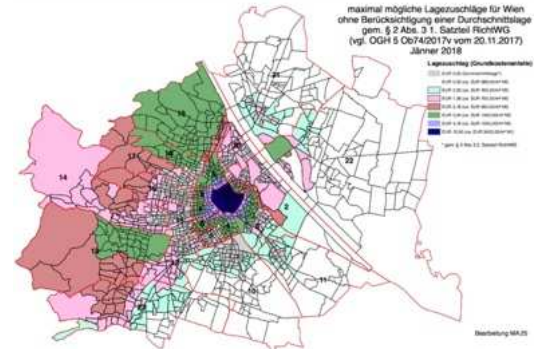
Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



Quelle: APA/Regio Data



Quelle: www.wien.gv.at/ MA 25

Die Wohnlage ist unter Berücksichtigung der Bezirkskaufkraft sowie den örtlichen Gegebenheiten als durchschnittlich zu bezeichnen.



2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und weist straßenseitig eine Südwestausrichtung auf. Das Niveau fällt nach Norden leicht ab und die Grundstücksform ist als viereckig konfiguriert zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 434 m² angegeben.

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
2443    GST-Fläche          434
        Bauf. (10)          334
        Bauf. (20)          100  Inzersdorfer Straße 44

Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
***** A2 *****
```

Abb. 9: DKM



Abb. 10: Luftbild



Quelle: www.wien.gv.at

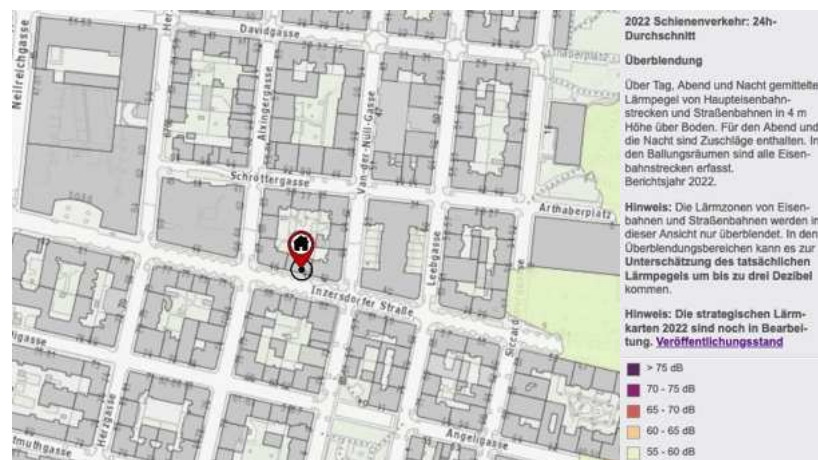
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung

Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.lärminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.lärminfo.at

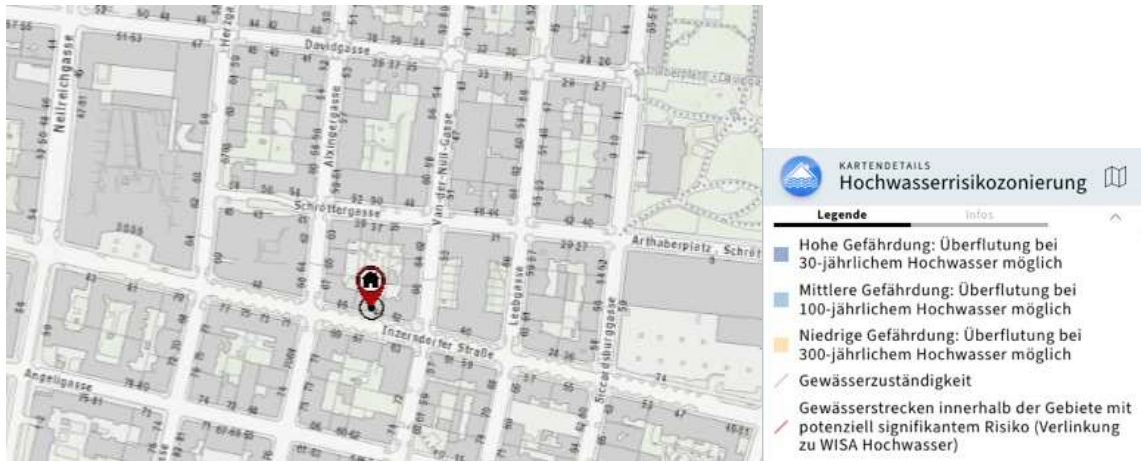
Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist straßenseitig gemäß der Lärmkarte 2022 eine überdurchschnittliche Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm (65-75 dB) gegeben. Das gegenständliche Objekt ist in den Innenhof ausgerichtet.

Laut Auskunft durch die MA22 handelt es sich bei den Lärmkarten um Jahresmittelwerte, abhängig von der Qualität der Verkehrserfassung. Es handelt sich lediglich um einen groben Überblick, um Maßnahmen evaluieren zu können. Die ausgewiesenen Lärmbeeinträchtigungen müssen nicht exakt auf eine bestimmte Liegenschaft zutreffen und könnten nur gesondert über Anfrage für die bestimmte Liegenschaft überprüft werden. Somit stellen die ausgewiesenen Kennwerte nur ein Indiz dar.



2.3.3. Hochwasserrisiko

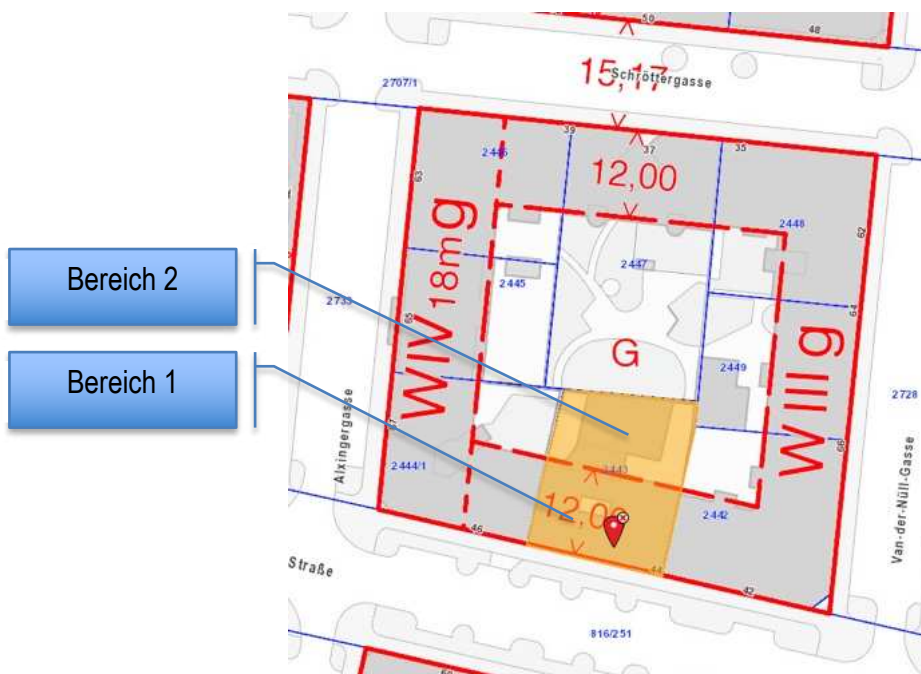
Abb. 13: Hochwasserrisikozonierung



Quelle: www.hora.gv.at

Gemäß www.hora.gv.at liegt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht in einem Hochwasserrisikobereich.

2.3.4. Flächenwidmung



Quelle: www.wien.gv.at

Widmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

Bereich 1

- Bauland - Wohngebiet
- Bauklasse III
- geschlossene Bauweise
- Trakttiefe auf 12 m beschränkt

Bereich 2

- gärtnerische Ausgestaltung

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

2.3.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist augenscheinlich an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.6. Kontaminationen

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde auf dem Altlastenportal Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Abb. 14: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal





Der Verdachtsflächenkataster ist entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1. Jänner 2025 nicht mehr abfragbar. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal 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 Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

2.4. Gebäudebestand

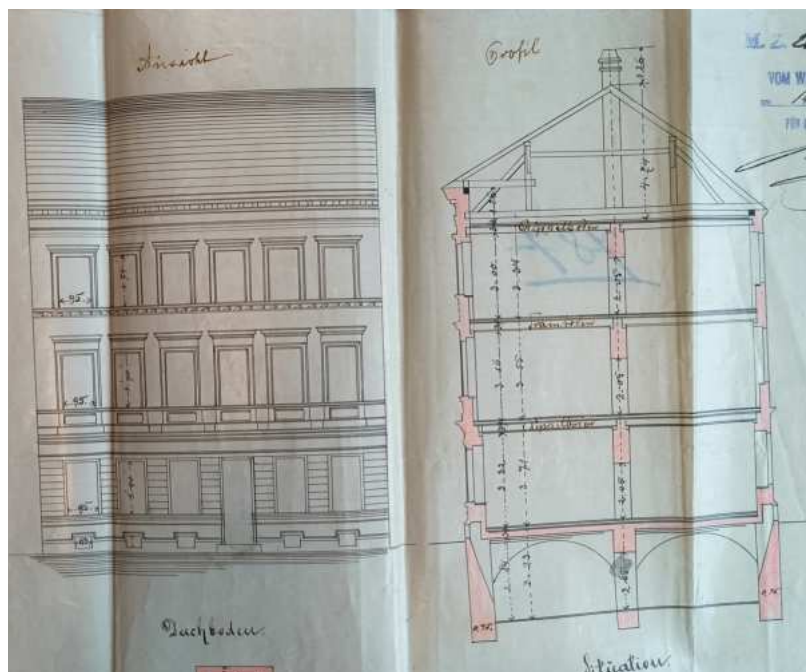
Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt befindet sich im Erdgeschoss eines viergeschossigen Gebäudes mit Keller- und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Ursprünglich wurde das Gebäude um das Jahr 1883 errichtet.

Abb. 15: Datumsvermerk auf den historischen Einreichplänen



Quelle: Bauakt MA37 (historischer Einreichplan)

Abb. 16: Historische Ansichten/Schnitte



Quelle: Bauakt MA37 (historischer Einreichplan)

Abb. 17: Kriegssachschäden um 1946



Quelle: www.wien.gv.at

Wie auf der Karte ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegereignisse einen schweren Kriegsschaden.

Die diesbezügliche Auskunft des Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft lautet: „Der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds hat mit Bewilligungsbescheid vom 23. Oktober 1953, ZI. 246.690-11-14-53, für die Wiederherstellung des Hauses 1100 Wien, Inzersdorfer Straße 44, EZ 787, KG 01101 Favoriten, gemäß 8 18, Abs. 2 Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz, - BGBl. Nr. 130/48 vom 16. Juni 1948, in der Fassung der Bundesgesetze vom 15. Dezember 1950, BGBl. Nr. 26/1951; vom 21. September 1951, BGBl. Nr. 228/1951; vom 27. Mai 1952, BGBl. Nr. 106/1952 und vom 9. Juli 1953, BGBl. Nr. 117/1953, ein Darlehen in Höhe von ATS 1,110.000,-- zugesichert.

Mit Endbescheid vom 10. Februar 1955, ZI. 101.496-11/14/55, wurde dieses Darlehen endgültig mit einem Betrag von ATS 1,158.090,-- festgesetzt.

Der, auf die dem Herrn Mag. Stefan Hadrbolec gehörigen 276/8620 Anteile, der oben genannten Liegenschaft, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 2 im oben genannten Haus untrennbar verbunden ist, entfallende Darlehensteilbetrag, wurde bereits von einem Voreigentümer am 02. Juli 1990 mittels Überweisung der letzten fällig gewesenen Tilgungsrate getilgt.

Es wurde weder das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971, BGBl. Nr. 336/71 noch das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl. Nr. 340/87 in Anspruch genommen.

Weitere Auskünfte können nicht erteilt werden, da im Bauakt keine Pläne vorhanden sind.“



12.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist unter Vorlage eines Baufertigstellungs- und Abnahmebestätigungsbogen bei der M.-Abt. 37 anzugehen.

Die vorgeschriebenen Bedingungen sind in der B.O. Nr. 111 begründet.

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Erhalt des Bescheides bei der Magistrats-Abteilung 37 schriftlich oder telegraphisch die Befreiung eingebracht werden.

Trachtet an

- 1.) den Bauvererber: bevollm. Bauverwalter Herr Rudolf Leisinger, Wien X., Muehlstele 2 unter Anschluss des Planes A, B u. C,
- 2.) den Haupt-Grundbesitzer: bevollm. Bauverwalter Herr Rudolf Leisinger, Wien X., Muehlstele 2,

In Abschrift an:

- 3.) den Bauführer: Herr Austr. Fritz Tscherning, Wien X., Leiningerstr. 2,
- 4.) die Mag.-Abteilung 37 unter Anschluss der Pläne D,
- 5.) die Mag.-Abteilung 4 (Grundbesitzkarte),
- 6.) die Finanzdirektion für Wien, V.-Dist. und Burgenland, wirtschaftlicher Informationsdienst, Wien VII., Färbergasse 7.

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:

Der Abteilungsleiter:
i. V.

Dr. Ing. Harl.

Stadtschreiber:

E-Z 787/AM/AR

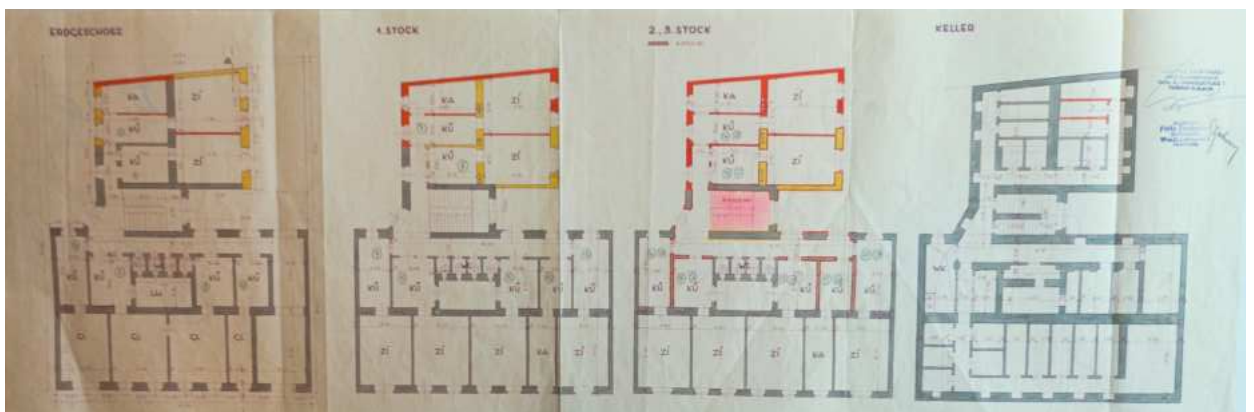
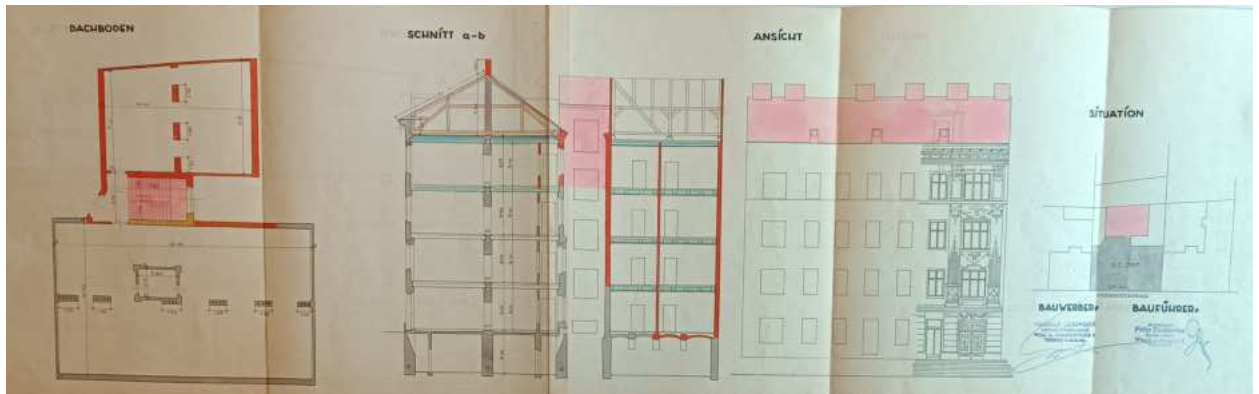
D

10. Innerdorferstraße 44.

Dachboden
Schnitt
Ansicht
Situation

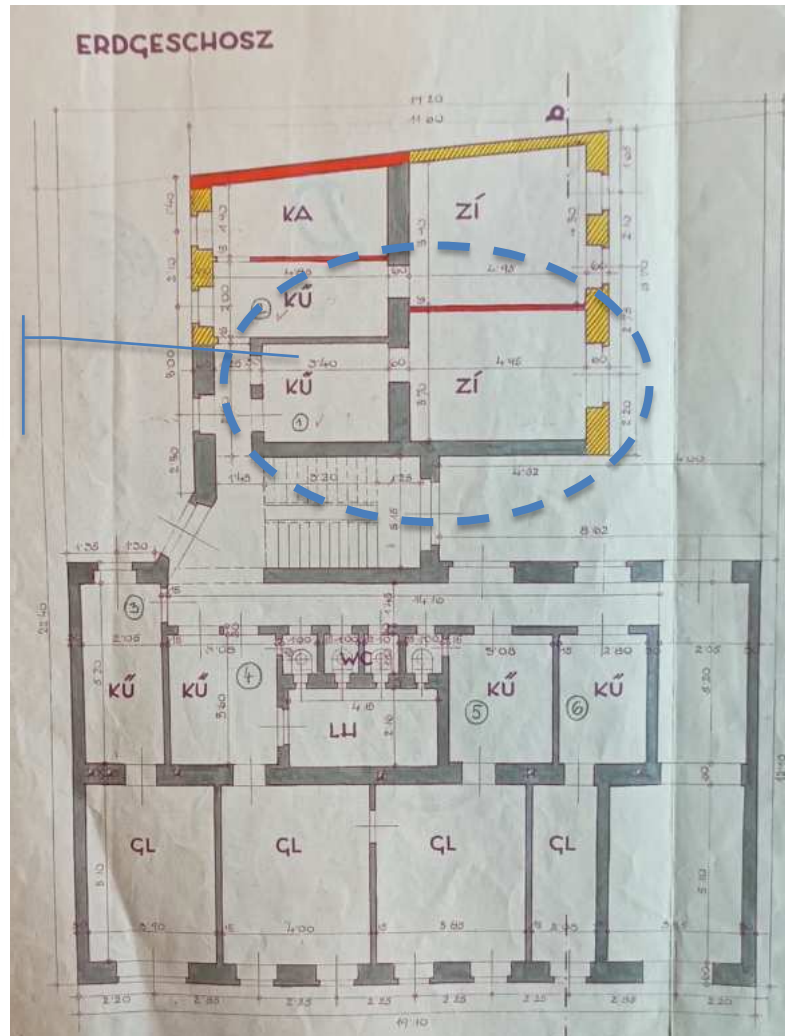
Wiener Magistrat
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Garverbaupolizei
Dir. 3-372 und 3-373, 14
Genehmigt gemäß § 72 - B. O. 1 Wien
H. Abt. 37 / 3762 - 19 12
Wien, am 4. Dezember 1912
Der Abteilungsleiter:
J. J.

Stiller





bewertungsgegenständliche
Wohnung



Quelle: Bauakt MA 37

Der Zugang zur Liegenschaft bzw. zur bewertungsgegenständlichen Stiege erfolgt über die Inzersdorfer Straße über eine doppelflügelige Holztüre mit Oberlichte. Über eine Hauseinfahrt gelangt man in den Innenhof und zum allgemeinen Stiegenhaus. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr durchschnittlichen Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich sowie der Hofbereich befanden sich in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand. Im Sockelbereich der Liegenschaft sind Schäden, mutmaßlich durch Feuchtigkeit vorhanden.

Das Gebäude, in dem die bewertungsgegenständliche Wohnung gelegen ist, ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 28.05.2024 verzeichnet.



Nutzung:	Wohnzwecke
Bauzustand:	durchschnittlich
Lage:	Mittellage
Geschosse:	Kellergeschoss Erdgeschoss 1. – 3. Stock nicht ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	massiv
Abfallrohre:	innenliegend liegend
Straßenfassade:	verputzt/verziert, durchschnittlicher Zustand (Schäden im Sockelbereich)
Hoffassade:	verputzt/glatt, durchschnittlicher Zustand (Schäden im Sockelbereich)
Fenster:	gemischter Bestand
Haustor:	doppelflügelige Holztüre mit Oberlichte
Stiegenhausform:	U-Treppe mit Halbpodest
Stiegenhaus:	Stein
Geländer:	Metall
Bodenbeläge:	Terrazzo
Wandbeläge:	verputzt/gemalt
Decken:	verputzt/gemalt
Abortanlage:	bestandobjektintern
Lift:	nicht vorhanden
Außenanlagen:	befestigt

Gemäß dem Übereinkommen zum Wohnungseigentumsvertrag vom 28. Juli 1988 befinden sich auf der Liegenschaft 27 wohnungseigentumstaugliche Objekte inkl. einer Hauswart-Wohnung.



2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Laut Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es derzeit auf der Liegenschaft keine offenen Bauvorhaben und Bauaufträge.

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Baubescheide erhoben werden:

- Bescheid – bauliche Herstellung nach Kriegsschaden, vom 08. Dezember 1949

2.6. Objektbestand Wohnung W2

Das Objekt ist im Erdgeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Wohnungseingangstüre mit Glaseinsatz betreten. Die Wohnung besteht aus einem Vorraum mit Küchenzeile, einem Bad mit WC und einem Zimmer. Das Badezimmer wurde in Form eines raumbildenden Kubus in den Vorraum eingebracht und wird in Selbigen entlüftet. Im Zimmer wurde eine Zwischendecke eingezogen um augenscheinlich eine Schlafstätte zu schaffen.

Die Wohnung ist hofseitig gegen Osten ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer Gastherme und Radiatoren in allen Räumen. Das Objekt verfügt über Strom-, Gas, Wasser-, Telekabel und Kanalanschluss sowie eine Gegensprechanlage.

Laut Aussage des Verpflichteten ist die Wohnung bis 30.03.2027 vermietet, die Mieter waren bei der Befundaufnahme anwesend.

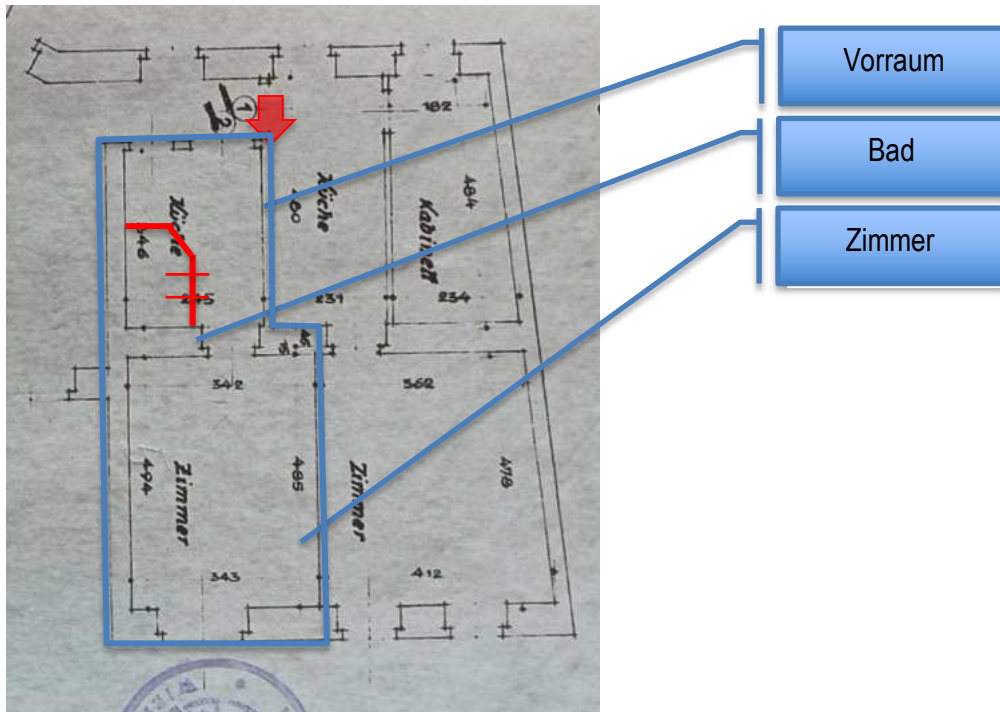
Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

Ein Kellerabteil ist vorhanden.

2.6.1. Raumprogramm

1. Vorraum mit Küchenzeile
2. Bad mit WC
3. Zimmer 1

Abb. 19: Wohnungsgrundriss, Wohnung W 2



Quelle: Bauakt MA37 (Einreichplan der Top 5, vom 05. August 1965)

Der Istzustand stimmt nicht mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

Raum:	Vorraum mit Küchenzeile		
Türe:	einfügelige Wohnungseingangstüre mit Glaseinsatz		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	Oberlichte in das Stiegenhaus		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Gegensprechanlage, Waschmaschinenanschluss, Spüle, Küchenkästen, Gastherme		
begehbare Räume:	Bad und Zimmer		
Zustand:	durchschnittlich, Schimmelbildung über der Gastherme, keine Kochgelegenheit		



Raum:	Bad		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung, Abluft in den Vorraum		
Beheizung:	Sprossenradiator		
Ausstattung:	Dusche, Waschbecken, WC, Lüftung		
Zustand:	durchschnittlich		

Raum:	Zimmer		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Laminat	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 hofseitiges Holzfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	über eine Leiter begehbares Hochbett		
Zustand:	durchschnittlich		

2.6.3. Nutzfläche

Gemäß dem Plan vom 08. Dezember 1949 weist die Wohnung eine Fläche von 26,31 m² auf.

Es wird in weiterer Folge von dieser Fläche ausgegangen. Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.



2.6.4. Bestandsverhältnis

Das Objekt war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Inzersdorfer Straße 44, Top 8 bestehend aus Vorraum, Bad/WC und Wohnraum Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. April 2024
Mietdauer	Abgeschlossen auf 3 Jahre „30. März 2027“
Vereinb. Hauptmietzins	€ 420,--exkl. Betriebskosten und laufenden öffentlichen sowie dem Entgelt für mitvermietetes Inventar
Indexierung	nach §§5 und 6 Richtwertgesetz
Kautions	€ 1.200,--
Sonstiges	Auf dem Mietvertrag wurde die falsche Topnummer angegeben. Der zum Zeitpunkt der Bandaufnahme anwesende Mieter bejaht, dass es sich bei dem vorgezeigten Mietvertrag um den Mietvertrag für diese „Wohnung W2“ Wohnung handelt. Im Mietvertrag ist die Befristung wie folgt geregelt: „Das Mietverhältnis beginnt am 01.04.2024, wird auf 3 Jahre abgeschlossen und endet sohin am 30.03.2027, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf. ...“ Aufgrund der Formulierung kann hier von dem Willen der Parteien ausgegangen werden den Vertrag auf 3 Jahre zu befristen, auch wenn der März 31 Tage hat. In GeKo Wohnrecht I § 29 MRG, RZ 25, des Manz Verlages kommentiert der Autor Stabentheiner, dass „...die Festlegung der Vertragsdauer entweder durch Angabe eines datumsmäßigen Endtermins oder durch Nennung einer bestimmten Vertragslaufzeit geschehe. Wenn die Festlegung – was in der Mietvertragspraxis durchaus häufig vorkommt – auf beide Weisen geschieht und die sich daraus jeweils ergebenden Endtermine geringfügig voneinander abweichen, schadet dies der Wirksamkeit der Befristungsabrede nicht, solange sich der wahre Wille der Parteien insgesamt noch erkennen lässt. Es wurde keine Umsatzsteuer ausgewiesen. Dem Mieter wurde die Haltung eines kleinen Hundes gestattet.



2.7. Wohnbeitragsvorschreibung

Dem derzeitigen Eigentümer wurden im März lt. Auskunft der Hausverwaltung (Kager-Knapp Immobilien GmbH) € 161,98 brutto vorgeschrieben.

Laut Auskunft durch die Hausverwaltung besteht derzeit eine Klage innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft gegen die Top 21.

2.8. Aufteilung der Aufwendungen

Laut Auskunft durch die Hausverwaltung gibt es keine abweichende Aufteilung der Aufwendungen. Gemäß Übereinkommen zum Wohnungseigentumsvertrag vom 28. Juli 1988 wird die Aufteilung wie folgt geregelt:

Zu lit. e) des Punktes IV. des Übereinkommens vom 3.4.1954 wird festgehalten, daß die Aufteilung der Betriebskosten nicht nach Liegenschaftsanteilen erfolgt, sondern nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes vom 12.11.1981 BGBl. 520/81 in der jeweils gültigen Fassung.

Quelle: Hausverwaltung

2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt per März 2025: € 38.000,04

Laut Auskunft durch die Hausverwaltung ist eventuell die Sanierung der Straßenfassade geplant. Nähere Auskünfte hierzu wurden nicht erteilt.

Die letzte Eigentümerversammlung fand am 13. Juni 2024 statt, das Protokoll ist bei den Anlagen zu finden, die nächste findet voraussichtlich im Mai 2026 statt.



2.10. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG EA_MFH_INZ44 (nach OiB-RL6, Ausgabe 2015)

Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	1900, Zubau 1954
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Inzersdorferstraße 44	Katastralgemeinde	Favoriten
PLZ/Ort	1100 Wien-Favoriten	KG-Nr.	01101
Grundstücksnr.	2443	Seehöhe	212 m

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

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2-SK}	f _{GEE}
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebautechnischen Systeme 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 Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU 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.

"Gebäudeprofil Duo" Software, ETU GmbH, Version 4.6.7 vom 29.03.2017, www.etu.at

1



Energieausweis für Wohngebäude



ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.029,7 m ²	charakteristische Länge	2,94 m	mittlerer U-Wert	1,46 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	823,8 m ²	Heiztage	309 d	LEK _T -Wert	88,96
Brutto-Volumen	4.873,9 m ³	Heizgradtage	3503 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.659,4 m ²	Klimaregion	Region N	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,34 m ⁻¹	Norm-Außentemperatur	-14,0 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	42,6 kWh/m ² a nicht erfüllt	HWB _{Ref, RK}	199,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	199,9 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	91,7 kWh/m ² a nicht erfüllt	E/LEB _{RK}	278,6 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	3,07
Erneuerbarer Anteil	nicht erfüllt		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	216.662 kWh/a	HWB _{Ref, SK}	210,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	216.662 kWh/a	HWB _{SK}	210,4 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	13.154 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	281.549 kWh/a	HEB _{SK}	273,4 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ, H}	1,23
Haushaltsstrombedarf	16.913 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	298.462 kWh/a	EEB _{SK}	289,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	387.443 kWh/a	PEB _{SK}	376,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	376.273 kWh/a	PEB _{n, em., SK}	365,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	11.170 kWh/a	PEB _{em., SK}	10,8 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	78.900 kg/a	CO ₂ _{SK}	76,6 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	3,10
Photovoltaik-Export		PV _{Export, SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Architekt DI Winfried Schuh
Ausstellungsdatum	30.01.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	29.01.2030		

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.

"Gebäudeprofil Duo" Software, ETU GmbH, Version 4.6.7 vom 29.03.2017, www.etu.at

2



Energieausweis für Wohngebäude

- Anhang 1 -

VERWENDETE SOFTWARE

Gebäudeprofi
Version 4.6.7

Bundesland: Österreich

ETU GmbH
Traungasse 14
A-4600 Wels
www.etu.at - office@etu.at

VERWENDETE NORMEN / HILFSMITTEL

OIB-Richtlinie 6	Energieeinsparung und Wärmeschutz
ÖNORM B 8110-5	Wärmeschutz im Hochbau; Teil 5: Klimamodell und Nutzungsprofile
ÖNORM B 8110-6	Wärmeschutz im Hochbau; Teil 6: Grundlagen und Nachweisverfahren - Heizwärmebedarf und Kühlbedarf
ÖNORM H 5055	Energieausweis für Gebäude
ÖNORM H 5056	Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - Heiztechnik-Energiebedarf
EN ISO 6946	Bauteile – Wärmedurchlasswiderstand und Wärmedurchgangskoeffizient, Berechnungsverfahren

ERMITTLUNG DER EINGABEDATEN

Geometrische Eingabedaten	laut Planunterlagen
Bauphysikalische Eingabedaten	laut Angaben Auftraggeber sowie Annahmen baujahrtypischer Bauteile
Haustechnische Eingabedaten	laut Angaben Auftraggeber, laut Begehung sowie Annahmen nach OIB- Leitfaden

EMPFOHLENE SANIERUNGSMÄßNAHMEN

Modernisierungsempfehlungen

Der bauliche Wärmeschutz könnte durch gezielte Wärmedämmmaßnahmen an den Außenbauteilen verbessert werden.
Es wird eine vorhergehende bauphysikalische Berechnung empfohlen. Durch den Austausch veralteter Heizungstechnik gegen neue effiziente Brennwertgeräte können Anlagenverluste erheblich reduziert werden.



3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjekts zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.



Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Da das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt derzeit vermietet ist, gelangt das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

3.2. Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:

3.3. Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt



auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

3.3.1. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss. Für die Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschosshöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend. Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.

3.3.2. Gewöhnliche Lebensdauer

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie etwaigen Adaptionmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Bergschäden, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.



Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert, zweihundert oder mehr Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen denn auf rein technische Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht. Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

- Wohn- und gemischt genutzte Gebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre
- Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 100 bis 120 Jahren aus.

Die Fachliteratur (vgl. Heimo Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage-Wien 2017) setzt für Mehrfamilienwohnhäuser (Miet- und Eigentumswohngebäude) eine gewöhnliche Lebensdauer von 60-70 Jahren an.



Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Gebäudelebensalter.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

Ausgehend von einem fiktiven Baujahr 1980 ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 55 Jahren.

3.4. Bewertung

3.4.1. Ertragswertverfahren

Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Ertragswertformel:

$$EW = RE \times V + \frac{BW}{q^n}$$

EW....Ertragswert
V.....Vervielfältiger
q.....1+i
p.....Zinssatz

RE.....Reinertrag
BW.....Bodenwert
i.....p / 100
n.....Jahre Restnutzungsdauer



3.4.2. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht bebauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen bzw. der im Rahmen eines Vergleichswertverfahren ermittelt wird. Dieser Ansatz multipliziert mit der gesamten Nutzfläche ergibt den Grundwert der Liegenschaft.

3.4.2.1. Vergleichswerterhebung Bodenwerte

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum
1	1100	Buchengasse	91	1.933,00 m ²	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20
2	1100	Hasengasse	5-7	1.766,00 m ²	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20
3	1100	Buchengasse	58	2.421,00 m ²	3.195.000,00 €	1.319,70 €	23.08.18
4	1100	Leibnizgasse	64	1.216,68 m ²	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21
5	1100	Senefeldergasse	48	894,43 m ²	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20
6	1100	Muhrengasse	58	1.299,07 m ²	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20
7	1100	Neilreichgasse	32	1.857,00 m ²	3.710.000,00 €	1.997,85 €	14.02.22
8	1100	Gudrunstraße/ Humboldtgasse	120/ 42-44	5.400,00 m ²	8.600.000,00 €	1.592,59 €	10.12.20

Abb. 20: Lage der Vergleichswerte



Quelle: www.wien.gv.at



3.4.2.2. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 10. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 10. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte und der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen. Seit dem Sommer 2022 ist am Wiener Immobilienmarkt für Eigentumswohnungen eine stagnierende Nachfrage bemerkbar, wodurch die zeitliche Anpassung in die Bewertung mit einem gedämpften Ansatz von -50 % Eingang findet.

zeitliche Anpassung		
Jahr	Anp. zum Stichtag	gedämpfter Ansatz von -50%
2017	47,37%	23,68%
2018	34,94%	17,47%
2019	24,44%	12,22%
2020	19,15%	9,57%
2021	13,13%	6,57%
2022	1,82%	0,91%
2023	0,00%	0,00%
2024	0,00%	0,00%
2025	0,00%	0,00%



Nr.	Adresse	ON	m² Nfl.	KP	KP/m² Nfl.	KV-Datum	zeitliche Anp.	angep. Vergl.wert
1	Buchengasse	91	1.933,00 m²	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20	9,57%	1.700,59 €
2	Hasengasse	5-7	1.766,00 m²	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20	9,57%	1.613,21 €
3	Buchengasse	58	2.421,00 m²	3.195.000,00 €	1.319,70 €	23.08.18	17,47%	1.550,25 €
4	Leibnizgasse	64	1.216,68 m²	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21	6,57%	2.102,09 €
5	Senefeldergasse	48	894,43 m²	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20	9,57%	2.021,38 €
6	Muhrengasse	58	1.299,07 m²	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20	9,57%	1.265,23 €
7	Neilreichgasse	32	1.857,00 m²	3.710.000,00 €	1.997,85 €	14.02.22	0,91%	2.016,01 €
8	Gudrunstraße/ Humboldtgasse	120/42- 44	5.400,00 m²	8.600.000,00 €	1.592,59 €	10.12.20	9,57%	1.745,07 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m² Nfl.	angep. Vergl.wert/m²
Minimum	1.154,67 €	1.265,23 €
Maximum	1.997,85 €	2.102,09 €
Median	1.572,29 €	1.722,83 €
Mittelwert	1.613,30 €	1.751,73 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 1.750,--/m² verifiziert und in Ansatz gebracht.

Dieser Wertansatz wird aufgrund der Gebundenheit durch mietengeschützte Objekte auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontiert.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

$$BW_{\text{diskontiert}} = \frac{BW}{q^n}$$



3.4.3. Kapitalisierte Erträge

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{\text{ietausfall}} + B_{\text{ewirtschaftung}} + I_{\text{ns tan dhaltung}})$$

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag

3.4.3.1. Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.

3.4.3.2. Nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwält werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im §21 -24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxativ aufgelistet.



3.4.3.3. Instandhaltungsaufwendungen

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 kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Wobei V sich wie folgt darstellt:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

i.....p / 100

p..... Kapitalisierungszinsfuß

n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2024 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

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 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %
Transport, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
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 %		

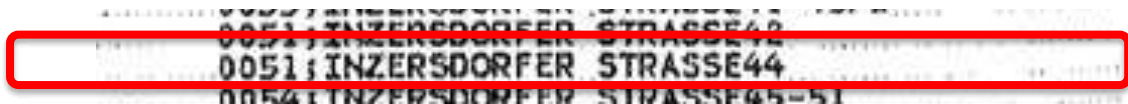


In Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2022 wird für österreichische Mietzinshäuser eine Bandbreite für Kapitalisierungszinssätze angegeben, wobei in erster Linie je nach Lage der Liegenschaft unterschieden wird:

Lage	Kapitalisierungszinssatz
ausgezeichnet	0,5 % - 2,0 %
Sehr gut	1,5 % - 2,5 %
gut	2,0 % - 3,5 %
mäßig	3,5 % - 7,0 %

Je geringer die Durchschnittsmiete desto mehr Entwicklungspotential ist gegeben, von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft laut Beiratsempfehlung in einem Gründerzeitviertel liegt, da es sich um ein Gebiet handelt in dem in der Zeit von 1870 bis 1917, überwiegend Gebäude mit kleinen und mangelhaft ausgestatteten Wohnungen errichtet wurden.



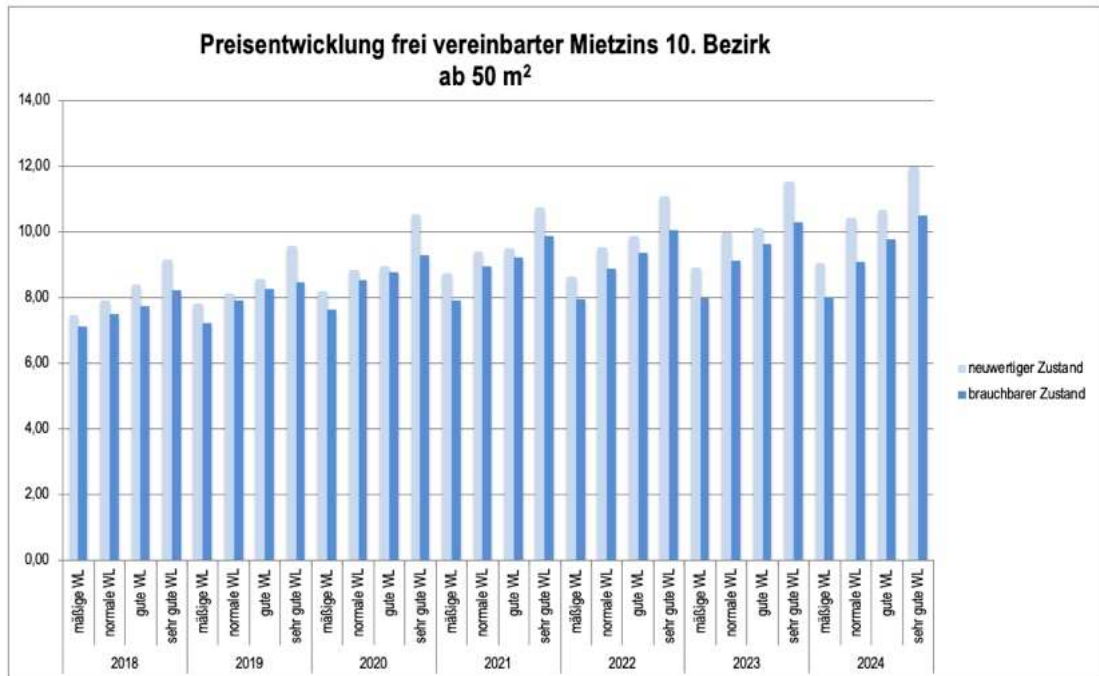
Quelle: Dimbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, 1994

Gemäß § 2 Abs. 3 des RichtWG ist die Lage somit als höchstens durchschnittlich einzustufen.

In den Immobilienpreisspiegeln, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, ist folgende Mietpreisentwicklung von Wohnungen im 10. Bezirk ausgewiesen.

Nach Sanierung kann die Wohnung der Ausstattungskategorie B zugeordnet werden. Es wird somit von einem nachhaltigen Mietzins in Höhe von € 6,50 ausgegangen.

Abb. 21: Mietpreisentwicklung ab 50 m² im 10. Bezirk



Quelle: Immobilienpreisspiegel

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Mietwohnungen im 10. Bezirk folgende Mietpreise:





3.4.3.4. Kapitalisierungszinssatz

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet, weshalb von einem durchschnittlichen Mietsituationsrisiko ausgegangen wird. Die Objektqualität ist nach Sanierung als neuwertig zu bezeichnen und wird mit einem Abschlag von 0,50 % berücksichtigt. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag in der Höhe von 0,50 % ein. Ein Entwicklungspotential ist aufgrund des angenommenen nachhaltigen Mietzinses nicht gegeben.

Ausgehend von einer für Wohnliegenschaften guten Lage (**bezogen auf Österreich**) lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständliche Wohnung wie folgt ermitteln:

gute Lage Wohnliegenschaft		2,50%
Risiko Mietsituation	durchschnittlich	0,00%
Objektqualität	saniert	-0,50%
allgemeine wirtschaftliche Situation		0,50%
Entwicklungspotenzial		0,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz		2,50%

Der für das Objekt angenommene Kapitalisierungszinssatz wird aufgrund der Lage, des Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt in Ansatz gebracht. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses, wie oben dargestellt, mit rund 55 Jahren bemessen.



3.4.4. Verkehrswertermittlung Wohnung W 2

Somit ergibt sich folgende Verkehrswertermittlung:

	%	m ²	€ / m ²	
Grundkostenanteil		26,31	€ 1.750	€ 46.043
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 46.043
				€ 46.043

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	26,31	€ 6,50	€ 171,02	€ 2.052
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 62
Mietausfallswagnis in %			5 %	-€ 103
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,00	-€ 316
Jahresreinertrag der Liegenschaft				€ 1.572
abzgl. Bodenwertverzinsung			2,5 %	-€ 1.151
Jahresreinertrag				€ 421

Baujahr	1883
fiktives Baujahr	1980
Stichtag	2025
GND	100

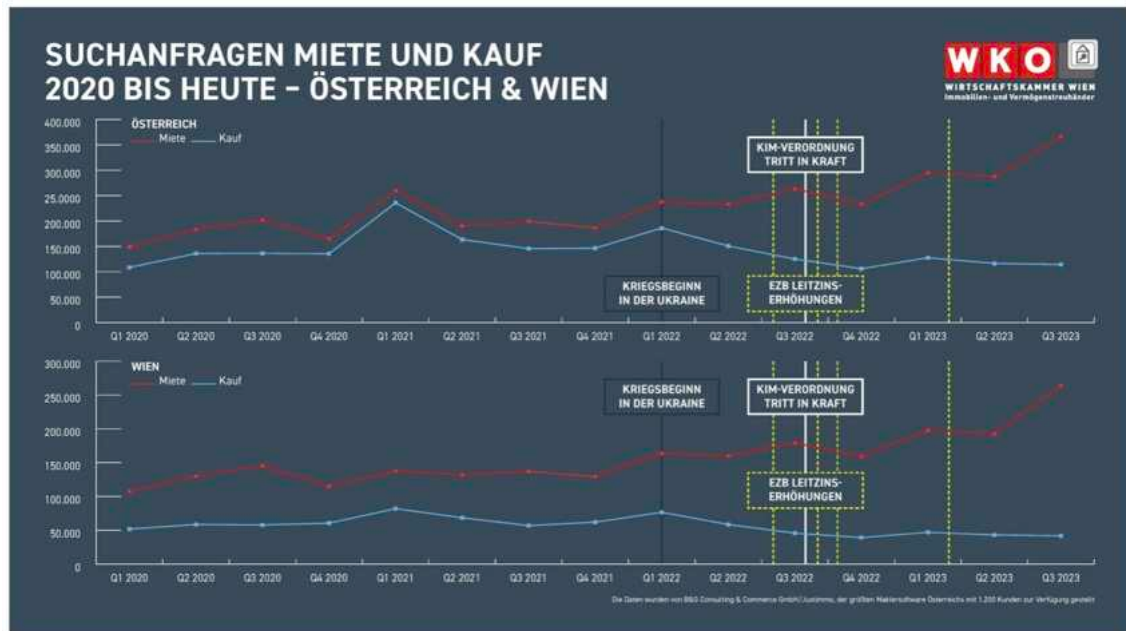
Restnutzungsdauer/ Jahre		55	
Liegenschaftszinssatz		2,5 %	
Rentenbarwertfaktor V		29,71398	
kapitalisierte Reinerträge			€ 12.516
zzgl. Bodenwert			€ 46.043
Ertragswert der Liegenschaft			€ 58.559
Sanierung Wohnung	26,31 m ²	€ 700,00	-€ 18.417
Verkehrswert der Liegenschaft			rd. € 40.000

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche	€ 1.520,33
---	-------------------



In der nachstehenden Grafik lässt sich die gesunkene Nachfrage nach Kaufobjekten ableiten.



Quelle: WKO



4. Zusammenfassung

4.1. B-LNr. 26

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 276/8620 Anteilen, B-LNr. 26 verbunden mit
Wohnungseigentum Wohnung W2 der EZ 787, GB 01101 Favoriten, per Adresse

1100 Wien, Inzersdorfer Straße 44

beträgt zum Stichtag, den 05. März 2025 gerundet

€ 40.000,-

(in Worten: vierzigtausend)

Wien, 08. Mai 2025



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS



5. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)



5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3

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

Festgehalten wird, 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.

Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.



6. Fotodokumentation

Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:

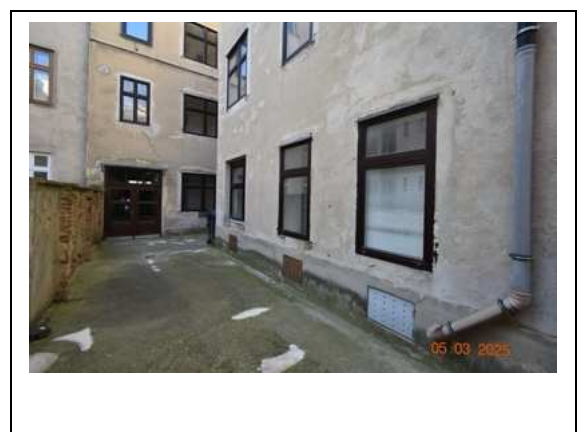




Foto 7:



Foto 8:



Foto 9:

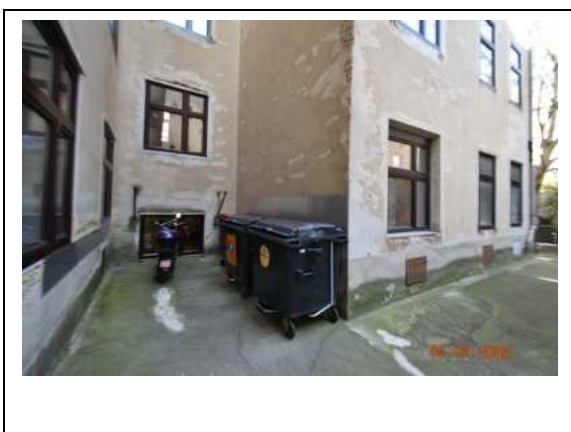


Foto 10:



Foto 11:



Foto 12:





Foto 13:



Foto 14:



Foto 15:



Foto 16:



Foto 17:

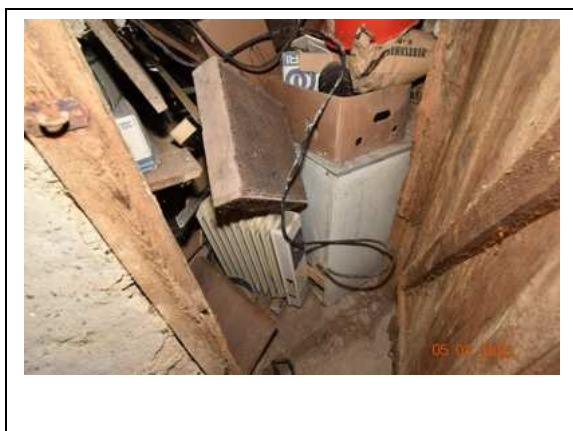


Foto 18:





Foto 19:



Foto 20:



Foto 21:



Foto 22:



Foto 23:



Foto 24:





Foto 25:

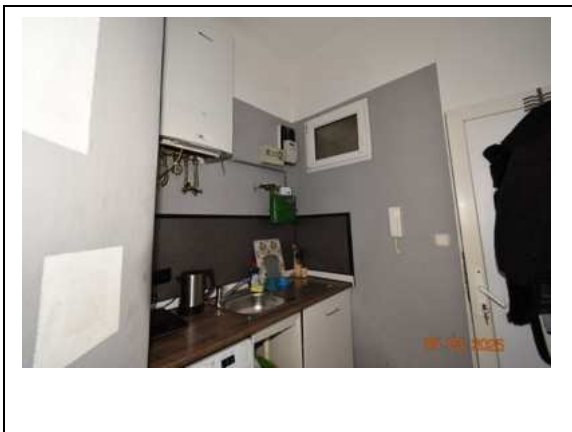


Foto 26:

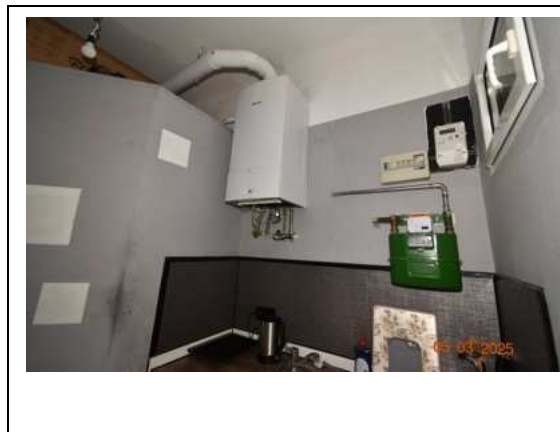


Foto 27:



Foto 28:

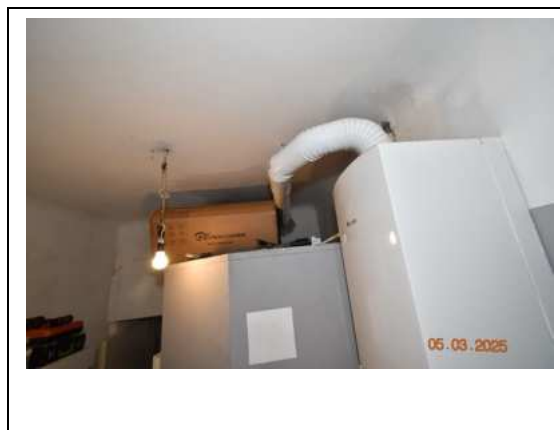


Foto 29:



Foto 30:





Foto 31:



Foto 32:

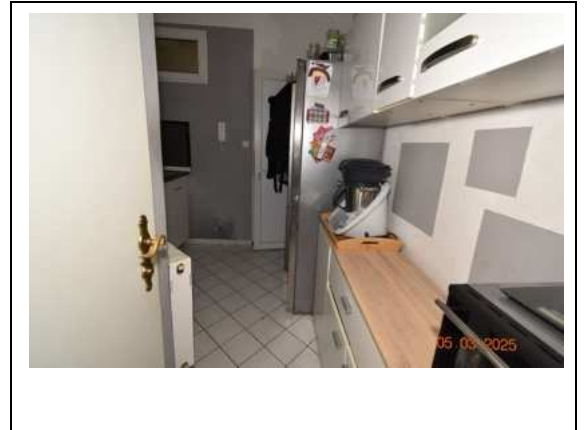


Foto 33:

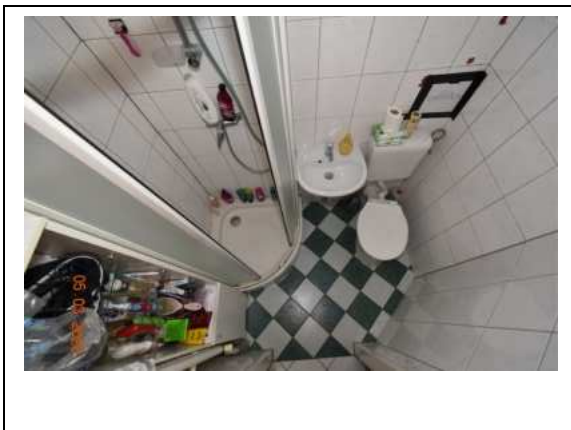


Foto 34:



Foto 35:

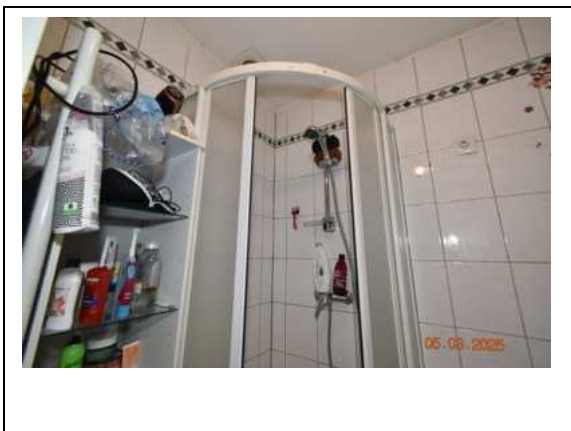


Foto 36:





Foto 37:

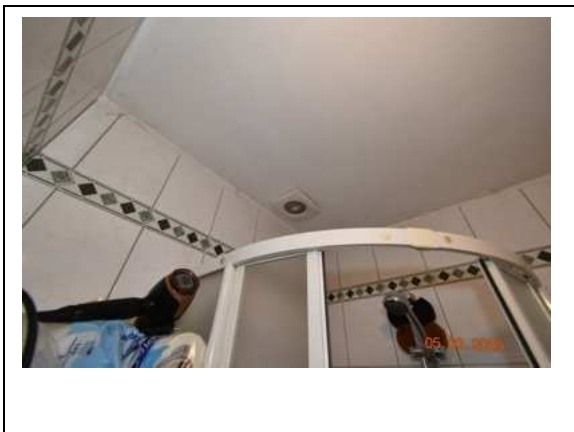


Foto 38:



Foto 39:

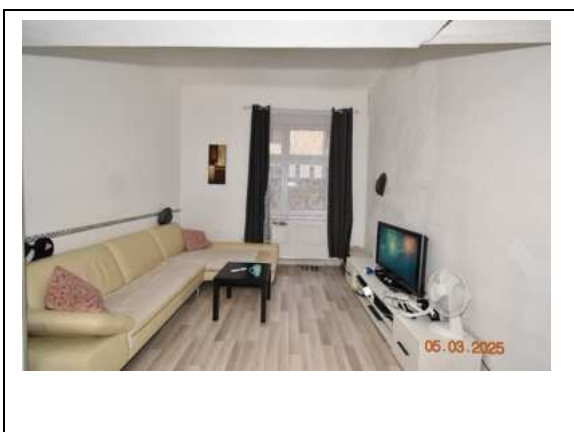


Foto 40:

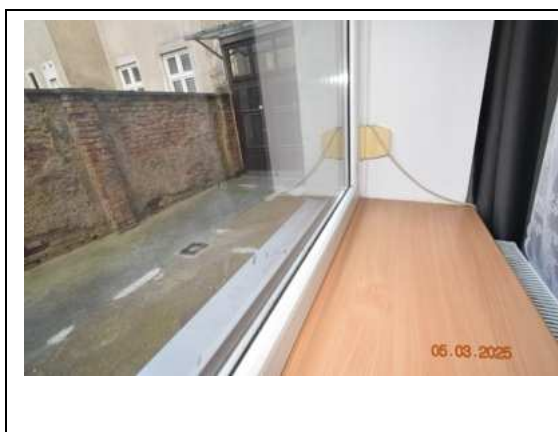


Foto 41:



Foto 42:





Foto 43:



Foto 44:



Foto 45:



Foto 46:



Foto 47:



Foto 48:





7. Anlagen

Anlage./I	Anwesenheitsprotokoll	1 Seite
Anlage./II	Übereinkommen zum Wohnungseigentumsvertrag (TZ 1270/1989)	18 Seiten
Anlage./III	Protokoll der letzten Hausversammlung	2 Seiten
Anlage./IV	Mietvertrag	7 Seiten



ANWESENHEITSPROTOKOLL

13E 13 124 g Inzersdorfer 44 5.3.25/9:30
Geschäftszahl Liegenschaft Datum/Uhrzeit

Vor- und Zuname (in Blockbuchstaben)	Unterschrift	anwesend für...
PATRYCJA JOANNA SLINA	<i>Patrycja Slina</i>	
Mag. Ulrich WALTER	<i>Ulrich Walter</i>	Neuapog. P. Walter KG für P. Walter & U. Walter, VR Niederösterreich
STEFAN HODERBOM	<i>SH</i>	EIGENTÜMER





1064

WE 105

10

Anlage II

Angenommen am 28. JULI 1988	W. 101/8.R.P. verhört
127957	
Finanzamt für Gebiets- und u. Verkehrs- und Kontor-Veren	

Ü B E R

1270/88

welches am heutigen Tage abgeschlossen worden ist zwischen

1. Frau Annemarie METH, Geschäftsfrau
 2. Herrn Werner GÜRTH, Angestellter
 3. Herrn Dr. Rudolf ÖHLZELT
 4. Frau Elfriede TRAXLER
 5. Frau Ernestine ZISKA, kfm. Angestellte
 6. Frau Margarete HARIS, Angestellte
 7. Herrn Peter WEINL
 8. Herrn Friedrich THURNER, Schneidergeselle
 9. Frau Marie-ÜBERAKER Maria SCHLEIFER
 10. Frau Hermine SIRCH verehel. SOMMER, Angestellte
 11. Frau Ingeborg BÖHM
 12. Herrn Karl HUBER, Vertragsbediensteter
 13. Herrn Karl HEINZMANN
 14. Herrn Wilhelm HIRTENFELDER
 15. Frau Josefina SCHULZ, Angestellte
 16. Herrn Martin TRAXLER
 17. Herrn Dipl.Ing. Erhard RESCHENHOFER
 18. Frau Christine NIEBLER
 19. Herrn Alexander FORST, Kraftfahrer
- alle Vorgenannten wohnhaft in
1100 Wien, Inzersdorfer Straße 44
20. Frau Gertrud RENEZEDER, Geschäftsfrau,
wohnhaft in 1180 Wien, Hildebrandgasse 7.

I.

Ob der Liegenschaft EZ 787 des Grundbuches der Katastralgemeinde Favoriten, Wohnungseigentum, bestehend aus dem Grundstück Nr. 2443 Baufläche, Grundstücksadresse Inzersdorfer Straße 44, ist das Eigentumsrecht einverleibt für:

1. Frau Annemarie METH zu 384/8620 Anteilen, BLNr.9 verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Tür Nr. 1
2. Herrn Werner GÜRTH zu 276/8620 Anteilen, BLNr.26 verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Tür Nr. 2
3. Herrn Dr. Rudolf ÖHLZELT zu 444/8620 Anteilen, BLNr.8 verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Tür Nr. 7
4. Frau Elfriede TRAXLER zu 288/8620 Anteilen, BLNr.4 verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Tür Nr. 8
5. Frau Ernestine ZISKA zu 432/8620 Anteilen, BLNr.3 verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Tür Nr. 14
6. Frau Margarete HARIS zu 276/8620 Anteilen, BLNr.2 verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Tür Nr. 15
7. Herrn Peter WEINL zu 408/8620 Anteilen, BLNr.27 verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Tür Nr. 21
8. Herrn Friedrich THURNER zu 264/8620 Anteilen, BLNr.1 verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Tür Nr. 22
9. Frau ~~Marie~~ ^{Maria} SCHLEIFER zu 336/8620 Anteilen, BLNr.28 verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Tür Nr. 23
10. Frau Hermine SIRCH verheh. SOMMER zu 312/8620 Anteilen, BLNr. 7 verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Tür Nr. 24
11. Frau Ingeborg BÖHM zu 312/8620 Anteilen, BLNr.24 verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Tür Nr. 25

12. Herrn Karl HUBER zu 252/8620 Anteilen, BLNr. 25
verbunden mit Wohnungseigentum an der
Wohnung Tür Nr. 26
13. Herrn Karl HEINZMANN zu 336/8620 Anteilen, BLNr. 19
verbunden mit Wohnungseigentum an der
Wohnung Tür Nr. 27
14. Herrn Wilhelm HIRTENFELDER zu 760/8620 Anteilen,
BLNr. 12
15. Frau Josefine SCHULZ zu 264/8620 Anteilen, BLNr.15
16. Herrn Martin TRAXLER zu 360/8620 Anteilen, BLNr.16
17. Herrn Dipl.Ing.Erhard RESCHENHOFER zu 276/8620
Anteilen, BLNr. 17
18. Herrn Dipl.Ing. Erhard RESCHENHOFER zu 336/8620
Anteilen, BLNr. 32
19. Frau Christine NIEBLER zu 348/8620 Anteilen, BLNr.18
20. Herrn Alexander FORST zu 348/8620 Anteilen, BLNr.21
21. Frau Gertrud RENEZEDER zu 1608/8620 Anteilen, BLNr.29

II.

Die in Punkt I. Ziffer 1 - 21 genannten Vertragsparteien vereinbaren schon den unter Punkt I. Ziffer 14 bis 20 genannten Vertragsparteien an den auf der Liegenschaft errichteten Bestandobjekten Tür Nr. 4, 5, 6, 9, 11, 12, 16 und 20 Wohnungseigentum anzuerkennen.

III.

Schon vereinbaren die vertragschließenden Parteien, daß

1. Herr Wilhelm Hirtenfelder die Wohnung Tür Nr. 4
mit 400/8620 Nutzungseinheiten,
2. Herr Wilhelm Hirtenfelder die Wohnung Tür Nr. 5 mit
360/8620 Nutzungseinheiten,
3. Frau Josefine Schulz die Wohnung Tür Nr. 6 mit
264/8620 Nutzungseinheiten,
4. Herr Martin Traxler die Wohnung Tür Nr. 9 mit
360/8620 Nutzungseinheiten,

5. Herr Dipl.Ing.Erhard Reschenhofer die Wohnung Tür Nr. 11 mit 336/8620 Nutzungseinheiten,
6. Herr Dipl.Ing.Erhard Reschenhofer die Wohnung Tür Nr. 12 mit 276/8620 Nutzungseinheiten,
7. Frau Christine Niebler die Wohnung Tür Nr. 16 mit 348/8620 Nutzungseinheiten und
8. Herr Alexander Forst die Wohnung Tür Nr. 20 mit 348/8620 Nutzungseinheiten

als Wohnungseigentum besitzen und über diese Wohnungen allein rechtlich verfügen sollen und daß das Wohnungseigentum mit dem ideellen Miteigentumsanteil an der Liegenschaft verbunden sein soll.

IV.

In Punkt IV. des Übereinkommens vom 3. April 1954 haben die Vertragschließenden für sich und ihre Rechtsnachfolger vereinbart, die dort angeführten Bestimmungen zur Regelung der aus dem Mit- und Wohnungseigentum abgeleiteten Rechte und Pflichten einzuhalten. Diese Bestimmungen werden nunmehr auch Vertragsgegenstand dieses Vertrages.

In Punkt c) dieses Übereinkommens haben sich die Vertragsschließenden verpflichtet, hinsichtlich der Beitragsleistung für die Annuitäten an den Wohnhauswiederaufbaufonds diese auf Grund der nach den Bestimmungen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes ermittelten Aufteilung zu tragen.

Diese im Sinne der Bestimmungen des § 19 Abs.11 des Wohnhauswiederaufbaugesetzes vorgenommene Aufteilung ergibt folgende anteilige Kosten des Wohnhauswiederaufbaudarlehens:

Wohnung Tür Nr. 1	S	76.527,--
Wohnung Tür Nr. 2	S	49.102,--
Hauswart-Wohnung Tür Nr. 3	-----	
Wohnung Tür Nr. 4	S	28.614,--
Wohnung Tür Nr. 5	S	29.149,--
Wohnung Tür Nr. 6	S	19.045,--
Wohnung Tür Nr. 7	S	79.147,--
Wohnung Tür Nr. 8	S	49.994,--
Wohnung Tür Nr. 9	S	29.477,--



Wohnung Tür Nr. 10	S	29.271,--
Wohnung Tür Nr. 11	S	29.909,--
Wohnung Tür Nr. 12	S	20.105,--
Wohnung Tür Nr. 13	S	30.434,--
Wohnung Tür Nr. 14	S	80.191,--
Wohnung Tür Nr. 15	S	52.384,--
Wohnung Tür Nr. 16	S	29.674,--
Wohnung Tür Nr. 17	S	29.205,--
Wohnung Tür Nr. 18	S	30.050,--
Wohnung Tür Nr. 19	S	20.264,--
Wohnung Tür Nr. 20	S	30.453,--
Wohnung Tür Nr. 21	S	80.191,--
Wohnung Tür Nr. 22	S	52.385,--
Wohnung Tür Nr. 23	S	60.034,--
Wohnung Tür Nr. 24	S	59.085,--
Wohnung Tür Nr. 25	S	60.793,--
Wohnung Tür Nr. 26	S	40.997,--
Wohnung Tür Nr. 27	S	61.610,--
		S 1,158.090,--
		=====

Der Ermittlung der auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte entfallenden laufenden sowie allfälliger vorzeitiger oder außerordentlicher Darlehensrückzahlungen sind die aus vorangeführter Aufteilung ersichtlichen Beträge zugrunde zu legen.

Zu lit. e) des Punktes IV. des Übereinkommens vom 3.4.1954 wird festgehalten, daß die Aufteilung der Betriebskosten nicht nach Liegenschaftsanteilen erfolgt, sondern nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes vom 12.11.1981 BGBI. 520/81 in der jeweils gültigen Fassung.

V.

Die in Punkt I. Ziffer 1 bis 21 genannten Vertragsschließenden, und zwar:

Frau Annemarie Meth, Herr Werner Gürth, Herr Dr. Rudolf Öhlzelt, Frau Elfriede Traxler, Frau Ernestine Ziska, Frau Margarete Haris, Herr Peter Weinl, Herr Friedrich Thurner, Frau Marie-Überaker⁺⁾ Frau Hermine Sirch verehelichte Sommer, Frau Ingeborg Böhm, Herr Karl Huber, Herr Karl Heinzmann, Herr Wilhelm Hirtenfelder, Frau Josefine Schulz, Herr Martin Traxler, Herr Dipl. Ing. Erhard Reschenhofer, Frau Christine Niebler, Herr Alexander Forst, Frau Gertrud Renezeder⁺⁾ Maria Schleifer,

erteilen dahin ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, daß auf Grund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob der in Punkt I. angeführten Liegenschaft EZ 787 des Grundbuches der Katastralgemeinde Favoriten folgende Eintragungen erfolgen:

1. im Eigentumsblatte
zum Zwecke der Eintragung des Wohnungseigentums
die Aufteilung der Herrn Wilhelm Hirtenfelder gehörigen 760/8620 Anteile wie folgt:
 - a) 400/8620 Anteile hinsichtlich des Bestandobjektes Tür Nr. 4,
 - b) 360/8620 Anteile hinsichtlich des Bestandobjektes Tür Nr. 5
2. im Eigentumsblatte
die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes der in Punkt III. Ziffer 1 - 8 namentlich genannten Miteigentümer an den in diesem Punkt genannten Bestandobjekten.
3. im Lastenblatte
die Anmerkung der von dem Verhältnis der Anteile abweichenden Verteilungsschlüssel für die in Punkt IV. des Wohnungseigentumsvertrages beschriebenen Aufwendungen (Betriebskosten, Aufteilung des Wohnhauswiederaufbaufondsdarlehens).

VI.

Die Nutzungen und Lasten der in sich geschlossenen Bestandobjekte Tür 10, 13, 17, 18 und 19, an welchen kein Wohnungseigentum begründet wird, trifft ausschließlich die Miteigentümerin Gertrud Renezeder, sodaß ihr hinsichtlich dieser Bestandobjekte die gleichen Rechte und Pflichten zustehen wie den Wohnungseigentümern an ihren Wohnungen. Es hat daher Frau Gertrud Renezeder zu den Instandsetzungs-

arbeiten an den gemeinsamen Teilen des Hauses sowie den
ernsten Schäden im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile
beizutragen.

Da diese Leistungen jedoch jeweils auf die Mieter der
vorgenannten Bestandobjekte zu überwälzen sind, entfällt für
sie die laufende Beitragspflicht zum Instandhaltungsfonds.

VII.

Bestimmungen über die Auslegung dieses Vertrages:

Soweit in Zukunft bei Zweifelsfragen Bestimmungen dieses
Vertrages auszulegen sind oder eine vertragliche Regelung
fehlt, sind die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in
der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

Wien, am 6. April 1988, 12. April 1988, 27. April 1988,
29. April 1988, 4. Mai 1988, 10., 24. und 27. Mai 1988, 1. Juni 1988
7. Juli 1988, 15. Juli 1988, 19. Juli 1988,

Die durchgehende Korrektur des Namens "Marie Überaker" in---
richtig "Maria Schleifer" auf den Seiten eins, zwei und sechs
erfolgte vor Unterfertigung.-----

WIEN, sechster April neunzehnhundertachtundachtzig.-----

Böhl Engelberg

By Kurti Tule, geb 18. I. 1963

17. 4. 1988

J. Prosser-Winter

8.3.1983

Johny Josef

~~Handwritten signature~~

1983.01.27

J. 12.08.

Margarete Hainz

Wb. H. 06

Hinner Friedl

3. VII 1973

Karl R. geb. 14. 7. 46

Liska Ernestine 27. 3. 1928

Gommer Hermine 3. 5. 1930

EM R 27 4 10.5 r

- 8 -

Arnold Peter, geb. 22. 9. 1938

Annemarie Melle 24. 8. 42

Maria Schleifer 21. III, 1919

Udo Uhl 28. 12. 1936

Lilke Tuder 29. 6. 1937

D. Waltraud Infalkner, 3. I 1945 für (mg.) Werner
Füth geb. 10. 5. 52

Wilhelm Risch geb. 3. 10. 1958
Karl K... 8. I. 41

D. Waltraud Infalkner 3. 1. 1945

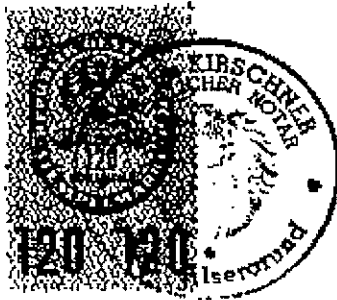
für Ferdinand Rengesser 24. 12. 1916

Wien, am 19. Aug. 1988

Joanna P... 01. 08. 1960

Wien, am 31. Jan. 1989

Ferdinand Rengesser 24. XII. 1916



B.R.Zl. 473/1988

Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften-----

- 1) des Herrn Magister Martin TRAXLER, geboren am 18. (achtzehnten) Jänner 1963 (neunzehnhundertdreißig), Angestellter, 1100 Wien, Inzersdorfer Straße 44,-----
- 2) der Frau Josefine SCHULZ, geboren am 8. (achten) Dezember 1908 (neunzehnhundertacht), Angestellte, ebendort wohnhaft,-----
- 3) des Herrn Friedrich THURNER, geboren am 3. (dritten) Juli 1913 (neunzehnhundertdreizehn), Schneidergeselle, ebendort wohnhaft,-----
- 4) der Frau Ernestine ZISKA, geboren am 27. (siebenundzwanzigsten) März 1929 (neunzehnhundertneunundzwanzig), kaufmännische Angestellte, ebendort wohnhaft,-----
- 5) der Frau Hermine SOMMER, geboren am 3. (dritten) Mai 1930 (neunzehnhundertdreißig), Angestellte, ebendort wohnhaft,-----
- 6) des Herrn Diplomingenieur Erhard RESCHENHOFER, geboren am 4. (vierten) Oktober 1957 (neunzehnhundertsiebenundfünfzig), Universitätsassistent, ebendort wohnhaft,-----
- 7) der Frau Ingeborg BÖHM, geboren am 17. (siebzehnten) April 1938 (neunzehnhundertachtunddreißig), kaufmännische Angestellte, ebendort wohnhaft,-----
- 8) des Herrn Doktor Rudolf ÖHLZELT, geboren am 9. (neunten) März 1943 (neunzehnhundertdreißig), Bankangestellter, ebendort wohnhaft und-----
- 9) des Herrn Alexander FORST, geboren am 27. (siebenundzwanzigsten) Jänner 1938 (neunzehnhundertachtunddreißig), Kraftfahrer, ebendort wohnhaft,-----

wird hiermit bestätigt.-----

WIEN, den sechsten April neunzehnhundertachtundachtzig.-----



[Handwritten signature]

Dr. ...
Notar, Innsbruck



B.R.Zl. 508/1988

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift der Frau
Margarete HARIS, geboren am 4. (vierten) November
1906 (neunzehnhundertsechs), Angestellte, 1100 Wien,
Inzersdorfer Straße 44, wird hiermit bestätigt.-----

WIEN, den zwölften April neunzehnhundertachtundacht-
zig.-----



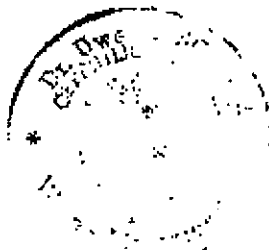
Dr. Owe Kirschner

Dr. Owe Kirschner
öffentl. Notar

B.R.Zl. 584/1988

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn Karl HUBER,
Versicherungsangestellter, geboren am 14. (vierzehnten) Juli
1946 (neunzehnhundertsechsvierzig), 1100 Wien, Friedrich-
Knauer-Gasse 8/2/4, wird hiermit bestätigt.-----

WIEN, am siebenundzwanzigsten April neunzehnhundertachtund-
achtzig.-----



Dr. Owe Kirschner

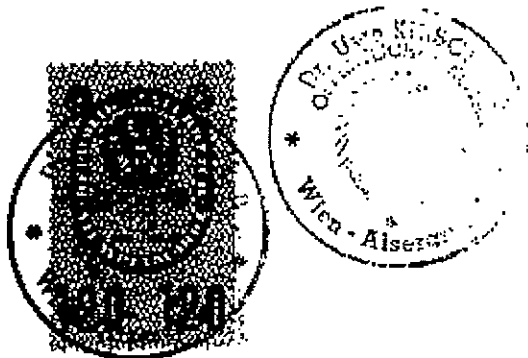
Dr. Owe Kirschner
öffentl. Notar



B.R.Zl. 595/1988

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn
Peter WEINL, geboren am 22. (zweiundzwanzigsten)
September 1938 (neunzehnhundertachtunddreißig),
Chemielaborant, 1100 Wien, Inzersdorfer Straße 44,
wird hiermit bestätigt.-----

WIEN, den neunundzwanzigsten April neunzehnhundert-
achtundachtzig.-----



Uwe Kirschner
Dr. Uwe Kirschner
öffentl. Notar

B.R.Zl. 625/1988

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift der Frau
Annemarie METH, geboren am 24. (vierundzwan-
zigsten) August 1942 (neunzehnhundertzweiundvier-
zig), Geschäftsfrau, 1170 Wien, Kapitelgasse 2,
wird hiermit bestätigt.-----

WIEN, den vierten Mai neunzehnhundertachtundacht-
zig.-----



Uwe Kirschner
Dr. Uwe Kirschner
öffentl. Notar



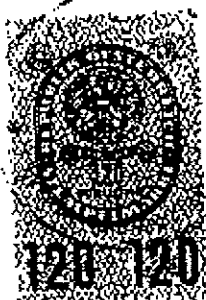
B.R.Zl. 653/1988

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift der Frau Maria SCHLEIFER, Pensionistin, geboren am 21. (einundzwanzigsten) März 1919 (neunzehnhundertneunzehn), 2521 Trumau, Oskar-Helmer-Straße 3, wird hiermit bestätigt.-----

WIEN, am zehnten Mai neunzehnhundertachtundachtzig.-----



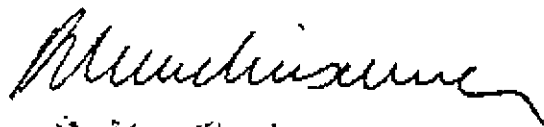
Dr. Uwe Kirschner
Öffentl. Notar



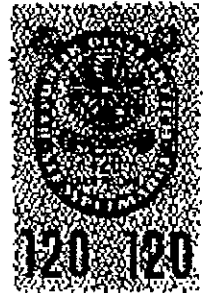
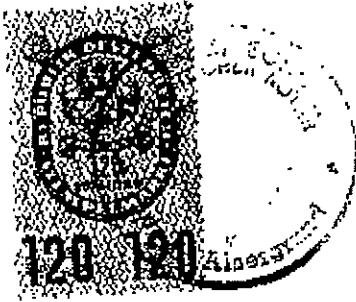
B.R.Zl. 718/1988

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift der Frau Christine NIEBLER, Makler, geboren am 28. (achtundzwanzigsten) Dezember 1946 (neunzehnhundertsechundvierzig), 1030 Wien, Markhofgasse 12-18/10/2/15, wird hiermit bestätigt.-----

WIEN, am vierundzwanzigsten Mai neunzehnhundertachtundachtzig.-----



Dr. Uwe Kirschner
Öffentl. Notar



B.R.Zl. 735/1988

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift der Frau Elfriede TRAXLER, Hausfrau, geboren am 29. (neunundzwanzigsten) Juni 1937 (neunzehnhundertsiebenunddreißig), 1100 Wien, Uetzgasse 5, wird hiermit bestätigt.-----

WIEN, am siebenundzwanzigsten Mai neunzehnhundertachtundachtzig.-----



M. G. G. G.
Dr. G. G. G. G.
Öffentl. Notar



B.R.Zl. 759/1988

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift der Frau Doktor Waltraud MIRFAKHRAI, Geschäftsfrau, geboren am 3. (dritten) Jänner 1945 (neunzehnhundertfünfundvierzig), 1180 Wien, Hildebrandgasse 7 mit dem Zusatz "für (Ingenieur) Werner GÜRTH, geboren 10. (zehnter) Mai 1952 (neunzehnhundertzweiundfünfzig)", wird hiermit bestätigt.-----

WIEN, am ersten Juni neunzehnhundertachtundachtzig.-----



V. K.
Dr. Viktoria Kögl
()
Öffentl. Notar
30.5.1988
44-K-406f
Öffentl. Notar
im Wiener Stadtbezirk 1



B.R.Zl. 999/1988

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn Wilhelm HIRTENFELDER, geboren am 3. (dritten) Oktober 1958 (neunzehnhundertachtundfünfzig), Beamter, 1100 Wien, Inzersdorfer Straße 44, wird hiermit bestätigt.

WIEN, den siebenten Juli neunzehnhundertachtundachtzig.-----



[Handwritten signature]
(Dr. Viktoria Kögl)
mit Bescheid des Präsidenten des Landes-
gerichtes für Z.R.S. Wien vom 5. 7. 1988
Pers. 4-K-40.68 bestellter Urlaubsver-
treter (Substitut) des öffentlichen Notars
Dr. Uwe KIRSCHNER in Wien-Alsergrund.



B.R.Zl. 1042/1988

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn Karl HEINZMANN, Vertragsangestellter, geboren am 8. (achten) Jänner 1941 (neunzehnhundertundeinundvierzig), 1100 Wien, Gußriegelstraße 3/32, wird hiermit bestätigt.-----

WIEN, am fünfzehnten Juli neunzehnhundertachtundachtzig.--



[Handwritten signature]
(Dr. Viktoria Kögl)
mit Bescheid des Präsidenten des Landes-
gerichtes für Z.R.S. Wien vom 5. 7. 1988
Pers. 4-K-40.68 bestellter Urlaubsver-
treter (Substitut) des öffentlichen Notars
Dr. Uwe KIRSCHNER in Wien-Alsergrund.



- 15 -

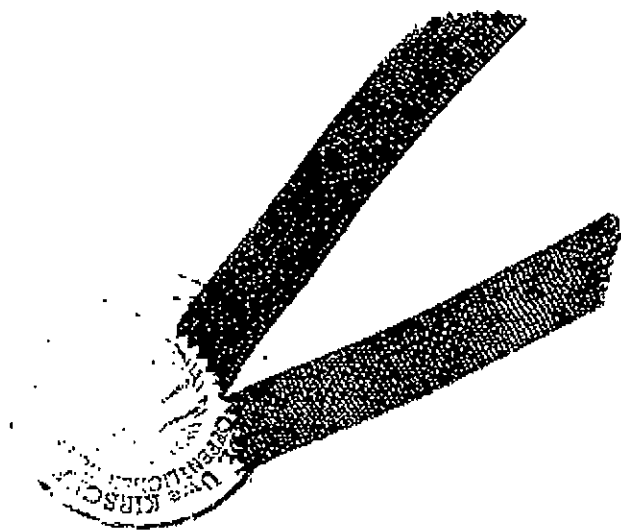
B.R.Zl. 1059/1988

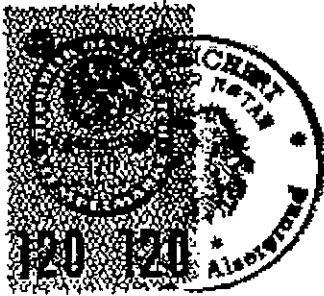
Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift der Frau Doktor
Waltraud MIRFAKHRAI, Geschäftsfrau, geboren am 3. (dritten)
Jänner 1945 (neunzehnhundertfünfundvierzig), 1180 Wien,
Hildebrandgasse 7 mit dem Zusatz " für Gertrud RENEZEDER,
geboren 24. (vierundzwanzigster) Dezember 1916 (neunzehn-
hundertsechzehn)", wird hiermit bestätigt.-----

WIEN, am neunzehnten Juli neunzehnhundertachtundachtzig.---



Dr. J. J. Gröschner
Öffentl. Notar





B.R.Zl. 1196/1988

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn
Günter GRASSER, Kunstschmied, geboren am 1. (ersten)
August 1960 (neunzehnhundertsechzig), 1100 Wien,
Inzersdorferstraße 44/11 und 12, wird hiermit bestä-
tigt.-----

WIEN, am zehnten August neunzehnhundertachtundacht-
zig.-----



(Dr. Kurt Reichert)

mit Beisein des Präsidenten des Landes-
gerichtes für / R.S. Wien vom 3.12.87
Pers. 4-K-4064 bestellter Urlaubsver-
treter Institut des öffentlichen Notars
Dr. Uwe Kirschner in Wien-Alsergrund.



B.R.Zl. 171/1989

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift
der Frau Gertrud RENEZEDER, geboren am 24.
(vierundzwanzigsten) Dezember 1916 (neun-
zehnhundertsechzehn), Geschäftsfrau, 1180
Wien, Hildebrandgasse 7, wird hiermit be-
stätigt.-----

WIEN, den einunddreißigsten Jänner
zehnhundertneunundachtzig,-----



Dr. Sanja Tades
(Dr. Sanja Tades)

mit Bescheid des Präsidenten des Landes-
gerichtes für Z.R.S. Wien vom 12. 1. 1989
Pers. 4-k-40.73 bestellter Urlaubsver-
treter (Substitut) des öffentlichen Notars
Dr. Uwe KIRSCHNER in Wien-Alsergrund.

Protokoll zur Eigentümerversammlung

Objekt: 1064 - 1100 Wien, Inzersdorferstraße 44

am 13.06.2024, um 18:00 Uhr

Ort: 1100 Wien, Karmarschgasse 50 – Gasthaus zum Buchenbeisl

top	09	Gabriel Engels	360
top	10	Gabriel Engels	336
top	22	Frantisek Polak	264

960 Anteile von 8.620 Anteilen = 11,14%

Laut der vorgenannten Anwesenheit der WohnungseigentümerInnen hat sich keine Mehrheit eingefunden und es war somit die Beschlussfähigkeit nicht gegeben.

Die anwesenden WohnungseigentümerInnen wurden von Frau Jamakovic um 18:00 Uhr zur ordentlichen Eigentümerversammlung begrüßt.

Abrechnung 2023

	Stand 31.12.2022		Stand 31.12.2023	
Betriebskosten	Schuld	€ 118,76	Schuld	€ 8.535,24
Instandhaltung	GH	€ 34.606,74	GH	€ 29.790,45

Bei der Abrechnung gab es keine Fragen, die Hausverwaltung wird entlastet.

Ö-Norm B1300

Die Überprüfung ist, wie bei der Hausversammlung im Jahr 2019 besprochen, durchgeführt worden. Bemängelt wurden die lockeren Handläufe sowie der Boden im Hofbereich.

Entsprechende Angebote für die Sanierung des Hofbereiches werden seitens der Hausverwaltung eingeholt und nach Erhalt an alle Eigentümer versendet.

Die Reparatur der bemängelten Handläufe wurde bereits seitens der Hausverwaltung beauftragt.

Videoüberwachung

Es wurde angeregt, eine Videoüberwachung im Eingangsbereich zu montieren.

Die Mehrheit der Eigentümer hat sich dagegen geäußert. Für die Montage ist die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich - die Montage der Videoüberwachung wird nicht beauftragt.

Die fehlenden Stimmen können über das Außerstreitgericht auf Antrag ersetzt werden. Jene Eigentümer, die sich dagegen ausgesprochen haben, müssen bei Gericht hierfür Gründe nennen.

Weiters wurde von den anwesenden Eigentümern angeregt, Kamera-Attrappen in der Liegenschaft anzubringen.

Die Mehrheit der Eigentümer hat sich dafür geäußert. Die Montage der Kamera-Attrappen wird seitens der Hausverwaltung beauftragt. Die Kosten dafür belaufen sich auf ca. € 1.000,00 und sind durch die Rücklage gedeckt.

Entrümpelung

Über die Lagerungen auf allgemeinen Flächen der Liegenschaft werden Sie ständigen informiert. Mit Aushängen wurden die Bewohner/Mieter öfters ersucht, die Gegenstände zu räumen. Leider wurden diese seitens der Bewohner nie entfernt, im Gegenteil, es wurden weitere Gegenstände dazugestellt.

Die Eigentümergeinschaft wurde im April 2024 über die erneuten Lagerungen informiert und ersucht, diese zu entfernen. Bei der letzten Begehung der Liegenschaft am Montag, den 24.06.2024 wurde festgestellt, dass diese nicht entfernt wurden.

Wir möchten Sie darüber in Kenntnis setzen, dass wir die Entrümpelung zu Lasten der Betriebskosten veranlasst haben.

Allfälliges

- Von den anwesenden Eigentümern wurde angeregt, die Postkästen bzw. die Postkastentüren zu erneuern. Die Erneuerung bzw. Reparatur des Postkastens obliegt dem Eigentümer.

Ende: 19:00

Dieses Protokoll beinhaltet keine wortwörtliche Wiedergabe des Gesagten, sondern lediglich stichwortartig den Inhalt bzw. die Abstimmungsergebnisse. Wir sind trotzdem bemüht, den Inhalt möglichst getreu wiederzugeben.

Tag des Hausanschlages

27. Juni 2024

Anfechtungsfrist für Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung

29. Juli 2024

Anfechtungsfrist für Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung

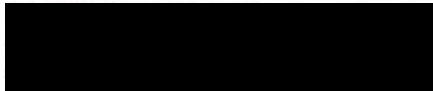
27. Dezember 2024

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Eine Anfechtung der Beschlüsse ist bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung einen Monat ab dem Zustandekommen des Beschlusses möglich. Zwei Monate kann der Beschluss angefochten werden, wenn der Miteigentümer zwar seiner Pflicht zur Bekanntgabe seiner Anschrift nicht nachgekommen ist, aber dennoch von der Beschlussfassung Kenntnis erlangt hat. Wurde die ordnungsgemäße Verständigung des Miteigentümers unterlassen, beginnt die einmonatige Anfechtungsfrist ab dem Zeitpunkt, zu dem der Miteigentümer von der Beschlussfassung Kenntnis erlangte. Die Frist erlischt aber jedenfalls sechs Monate nach Beschlussfassung.

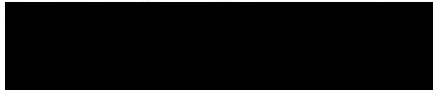
MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen



(im Folgenden kurz der "**Vermieter**")

einerseits, und



(im Folgenden kurz der "**Mieter**")

(im Folgenden Vermieter und Mieter gemeinsam die "**Vertragsparteien**" oder einzeln die "**Vertragspartei**")

wie folgt:

1. Mietgegenstand

- 1.1. Gegenstand dieses Vertrags ist die Wohnung Top Nr.8 im Haus in der Inzersdorferstraße 44, 1100 Wien („**Mietgegenstand**"). Der Mietgegenstand besteht aus nachstehenden Zimmern: Vorraum, Bad/WC und Wohnraum.
Der Mieter hat den Mietgegenstand eingehend besichtigt und übernimmt diesen im besichtigten Zustand.

2. Verwendungszweck

Der Mietgegenstand darf vom Mieter ausschließlich für Wohnzwecke verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

3. Mietdauer

- 3.1. Das Mietverhältnis beginnt am 1.4.2024, wird befristet auf 3 Jahre abgeschlossen und endet sohin am 30.3.2027, ohne dass es einer weiteren Kündigung bedarf. Der Mieter ist berechtigt, nach Ablauf eines Jahres das Mietverhältnis gemäß § 29 Abs 2 MRG jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.
- 3.2. Eine Kündigung seitens des Vermieters ist nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 30 MRG möglich. Die Parteien vereinbaren gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG als für den Vermieter wichtiger und bedeutsamer Kündigungsgrund insbesondere:
.....^{*(4)}

4. Mietzins und Zahlungsmodalitäten

- 4.1. Der Mietzins besteht aus:
- dem Hauptmietzins
 - dem Entgelt für mitvermietetes Inventar
 - den anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen
- 4.2. Der Mietgegenstand unterliegt gemäß § 1 Abs 1 MRG dem Vollarwendungsbereich des MRG. Unter Berücksichtigung sämtlicher Zuschläge und Abstriche beträgt der Hauptmietzins monatlich EUR 560,00. Da es sich gegenständlich um ein befristetes Mietverhältnis handelt, gelangt ein Befristungsabschlag in Höhe von 25 % zur Anwendung, sodass der Mietzins EUR 420 beträgt.
- 4.3. Die anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen sind insbesondere jene der §§ 21-24 MRG. Der Mieter verpflichtet sich, zur Deckung dieser Kosten zusammen mit jeder Zahlung des Hauptmietzinses ein entsprechendes Akonto, in der vom Vermieter vorgeschriebenen Höhe, zu entrichten.
- 4.4. Die Verrechnung der während eines Kalenderjahres gemäß 4.3 geleisteten Akontobeträge mit den tatsächlich angefallenen Kosten erfolgt bis zum 30. Juni des Folgejahres. Sich hieraus ergebende Gutschriften oder Nachzahlungen sind binnen 14 Tagen nach dieser Berechnung auszugleichen.

- 4.5. Der gesamte Mietzins gemäß 4.3 ist monatlich im Vornhinein unaufgefordert bis spätestens am fünften Tag eines jeden Monats auf nachstehendes Bankkonto spesen- und abzugsfrei zu entrichten: Stefan Hadrbolec, AT 83 2011 1838 9630 6500, GIBAATWWXXX.

Für die Rechtzeitigkeit dieser Zahlung ist das Datum des Einlangens am Bankkonto des Vermieters maßgebend.

- 4.6. Im Falle von Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, Mahnspesen in Höhe von EUR 15,- je Mahnung und Verzugszinsen in Höhe von 4 % p.a. zu berechnen. Darüber hinaus ist der Vermieter berechtigt, offene Forderungen an ein Inkassobüro abzutreten und sind die hierdurch entstehenden Kosten vom Mieter zu tragen.

5. Wertsicherung

Es wird die Wertbeständigkeit des monatlich zu bezahlenden Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 Richtwertgesetz vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte vereinbart, wobei Ausgangsbasis der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert ist. Die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses wird dem Mieter schriftlich spätestens 14 Tage vor dem Zinszahlungstermin bekannt gegeben.

6. Kautio

- 6.1. Spätestens bis zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung erlegt der Mieter als Sicherstellung für sämtliche Ansprüche des Vermieters eine Kautio in der Höhe von **EUR 1.200**. Die Kautio kann entweder durch Barzahlung oder Überweisung geleistet werden.
- 6.2. Die Kautio dient zur Befriedigung sämtlicher Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter trotz Fälligkeit nicht erfüllt. Insbesondere kann sie im Falle von Mietzinsrückständen, Verletzungen der Instandhaltungspflicht, oder Räumungs- und Reinigungskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses in Anspruch genommen werden. Erfolgt eine Inanspruchnahme, so verpflichtet sich der Mieter, den Differenzbetrag binnen 14 Tagen nach entsprechender Aufforderung durch den Vermieter zu bezahlen.
- 6.3. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautio zuzüglich Zinsen, abzüglich allfälliger Kosten aufgrund einer Inanspruchnahme, an den Mieter zurückzuerstatten.

7. Instandhaltung

- 7.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand – abgesehen von Abnutzung aufgrund des vertragsmäßigen Gebrauches des Mietgegenstandes – in einem gleich guten Zustand dem Vermieter zurückzustellen.
- 7.2. Die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB wird einvernehmlich ausgeschlossen. Die Pflicht des Mieters zur Instandhaltung des Mietgegenstandes erstreckt sich sohin auf alle Maßnahmen, die nicht in die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß §3 MRG fallen.
- 7.3. Der Mieter verpflichtet sich gemäß § 8 Abs 1 MRG, den Mietgegenstand und dessen Einrichtung, insbesondere die Wasser- und Stromleitung und sanitäre Anlagen so zu warten und so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Bewohner des Hauses hierdurch keine Nachteile erwachsen. Die Wartung der Therme hat jährlich zu erfolgen und ist dies dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen.
- 7.4. Kommt der Mieter seiner Verpflichtungen gemäß Punkt 7.3 nicht nach, so ist der Vermieter gemäß § 8 Abs 2 MRG berechtigt, sämtliche notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Der Mieter ist dabei zur vollständigen Schad- und klagloshaltung des Vermieters verpflichtet.
- 7.5. Der Vermieter ist verantwortlich für die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung. Stellt der Mieter einen ernsten Schaden des Hauses oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung fest, so hat er hiervon den Vermieter unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

8. Änderungen des Mietgegenstandes

- 8.1. Der Mieter ist nach Maßgabe des § 9 MRG zur Durchführung von Änderungen des Mietgegenstandes berechtigt. Demnach hat der Mieter eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.
- 8.2. Handelt es sich um eine wesentliche Veränderung (Verbesserung), die nicht im § 9 Abs 2 MRG angeführt ist, so kann der Vermieter seine Zustimmung von der Verpflichtung des Hauptmieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen.

- 8.3. Unabhängig von eigenem Verschulden haftet der Mieter für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder am Haus durch die Durchführung solcher Änderungen entstehen. Der Mieter hält diesbezüglich den Vermieter für Schäden, die Dritten entstehen, vollständig klag- und schadlos.
- 8.4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Hiervon ausgenommen ist Aufwandsersatz für den Mieter gemäß § 10 MRG. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen nach §§ 1036, 1037 ABGB iVm § 1097 ABGB. Sofern es sich bei den getätigten Investitionen nicht handelt um jene, für welche nach § 10 MRG Aufwandsersatz zu erstatten ist, so kann der Vermieter stattdessen auch deren Rückgängigmachung verlangen.

9. Haftung

- 9.1. Der Mieter haftet dem Vermieter für sämtliche Schäden am Mietgegenstand – dabei insbesondere auch die übermäßige Abnutzung – die er oder sonstige Personen, für die er einzustehen hat, schuldhaft verursacht haben. Der Vermieter kann hierdurch unbedingt notwendig gewordene Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen.
- 9.2. Der Vermieter haftet dem Mieter nur für Schäden, die er oder seiner Sphäre zuzurechnenden Personen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

10. Benützung

- 10.1. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und auch die allgemeinen Teile des Hauses schonend und pfleglich zu behandeln.
- 10.2. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der Hausordnung, der diesem Vertrag beigeschlossen ist und ein integraler Bestandteil dieses Vertrages bildet.
- 10.3. Die Tierhaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Diese Zustimmung ist nicht erforderlich für die Haltung von üblichen, ungefährlichen Kleintieren, die in üblicherweise in einem Käfig gehalten werden und deren Haltung keiner behördlichen Bewilligung bedarf.

ZU STÜTTUNG ZU KLEINEM HUND WURDE
ERSTELLT SKL 10.4.2024

11. Weitergabe und Untervermietung

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Weitergabe an Dritte, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist nicht gestattet. Im Falle eines Verstoßes gegen diese Bestimmung verpflichtet sich der Mieter zur Leistung einer Pönale in Höhe von EUR 3.000 an den Vermieter, welche binnen 14 Tagen ab schriftlicher Aufforderung seitens des Vermieters zu entrichten ist. Sämtliche weitere Rechte des Vermieters bleiben durch die Leistung dieser Pönale unberührt.

12. Betreten des Mietgegenstandes

12.1. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Durchführung von Arbeiten im Mietgegenstand nach Maßgabe des § 8 Abs 2 und 3 MRG zuzulassen. Bei Gefahr in Verzug sind der Vermieter und von diesem beauftragten Personen berechtigt, den Mietgegenstand jederzeit – auch in Abwesenheit des Mieters – zu betreten.

12.2. Der Vermieter ist überdies berechtigt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder der Veräußerung des Mietgegenstandes gemeinsam mit Miet- bzw Kaufinteressenten zur Besichtigung zu betreten, dies jedoch nach rechtzeitiger Terminvereinbarung mit dem Mieter

13. Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses – aus welchem Grund auch – ist der Mietgegenstand samt allfälligen mitvermieteten Gegenständen und Einrichtungen sowie auch allen übergebenen Schlüsseln besenrein und geräumt von Fahrnissen dem Vermieter zurückzustellen. Für diese Rückgabe ist ein entsprechendes Übernahmeprotokoll zu erstellen.

14. Sonstiges

14.1. Mehrere Mieter haften für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand.

14.2. Die Vertragsparteien verzichten auf die Irrtumsanfechtung.

14.3. Der Mieter ist nicht berechtigt, Gegenforderungen mit dem zu entrichtenden Mietzins aufzurechnen.

- 14.4. Zu diesem Vertrag bestehen keine Nebenabreden. Änderungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für jedes Abgehen von diesem Schriftformerfordernis.
- 14.5. Ergibt sich, dass eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam bzw. ungültig sind, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame bzw. ungültige Bestimmung ersetzen durch eine wirksame Bestimmung, die dem Zweck der unwirksamen bzw. ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt.
- 14.6. Erklärungen des Mieters, die auf Zahlungsbelege angebracht werden, kommt keine Rechtswirksamkeit zu. Sie können vom Vermieter nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden.
- 14.7. Änderungen der Anschrift einer Partei sind der jeweils anderen Partei unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls schriftliche Erklärungen an die letztbekannte Anschrift als ordnungsgemäß zugestellt gelten.
- 14.8. Der Mieter bestätigt den Erhalt eines Energieausweises für den Mietgegenstand. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der im Energieausweis enthaltenen Informationen; diesbezügliche Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter werden einvernehmlich ausgeschlossen.
- 14.9. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung oder Beratung trägt jede Partei selbst.
- 14.10. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jede Partei eine erhält.

[Redacted Signature]

Vermieter

[Redacted Signature]

Mieter