



MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Fachgebiete: 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte), 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe), 94.20 Wohnungseigentum, 94.23 Geschäftsräumlichkeiten, 94.60 Mietzins und Nutzungsentgelt, 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

URSCHRIFT

Wien, am 5. November 2025

GUTACHTEN

über die Ermittlung des Verkehrswertes



Liegenschaft

Pinaglgasse 3 / Wilhelmstraße 18 W9 Stg I, 1120 Wien

EZ 512 KG 01305 Meidling (BLNR 51-52)

BG Meidling

Bewertungstichtag

11.8.2025

Auftraggeber

BG Meidling

im Exekutionsverfahren 14 E 66/25s

ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsgegenstand	EZ 512 KG 01305 Meidling (BLNR 51-52), Pinaglgasse 3 / Wilhelmstraße 18, W9 Stg I, 1120 Wien
Bewertungszweck	Verwendung im Exekutionsverfahren 14 E 66/25s des BG Meidling
Auftraggeber	Bezirksgericht Meidling Schönbrunner Straße 222-2238/3/5. OG 1120 Wien
Tag der Befundaufnahme	11.8.2025
Bewertungsstichtag	11.8.2025
Bewertungsmethode	Ertragswertverfahren
Ermittelter Wert	Verkehrswert
Nutzfläche	58,33m ²
Verkehrswert	€ 213.000,00
Besondere Annahmen	/
Sachverständiger	MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINES.....	5
	a. AUFTRAGGEBER	5
	b. AUFTRAG.....	5
	c. ZWECK.....	5
	d. AUFTRAGSGRUNDLAGE	5
	e. BEWERTUNGSGEGENSTAND	7
	f. BEWERTUNGSSTICHTAG	7
	g. UNTERLAGEN	7
	h. BEILAGEN IM ANHANG	7
II.	BEFUND	8
	a. LIEGENSCHAFT	8
	b. GRUNDBÜCHERLICHE SITUATION	10
	1. A1-Blatt	10
	2. A2-Blatt	10
	3. B-Blatt.....	11
	4. C-Blatt.....	11
	c. AUSSERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN	13
	d. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN.....	13
	e. ÖKOLOGISCHE LASTEN	16
	1. Altlasten	16
	f. RISIKO DURCH UMWELTKATASTROPHEN.....	18
	g. LÄRMBELASTUNG.....	20
	h. BELASTUNG DURCH ELEKTROMAGNETISCHE FELDER.....	21
	i. LAGE UND VERKEHR	23
	1. Allgemeine Wohnlage	23
	2. Infrastruktur	23
	3. Öffentliche Verkehrslage.....	25
	4. Individualverkehrslage	26
	j. BEBAUUNG	28
	1. Konfiguration.....	28
	2. Bestandsbebauung sowie Bau- und Erhaltungszustand.....	29
	3. Nutzflächen- und Raumaufteilung	33
	4. Mietzinse und Nutzung	34

5.	Verwaltung.....	34
6.	Betriebskosten (und Rücklage)	35
7.	Energieausweis	38
III.	GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG).....	39
	a. BEWERTUNG.....	39
	b. WERT ZUBEHÖR.....	52
	c. INFORMATIONEN ZU EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHIEDEN MIT DINGLICHER WIRKUNG	52
	d. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	52
IV.	ANHANG	53
	a. BERECHNUNGEN.....	53
	b. HPI	55
	c. PLÄNE	57
	d. EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHIED MIT DINGLICHER WIRKUNG	61
	e. Mietvertrag	63
	f. LICHTBILDER.....	65

I. ALLGEMEINES

a. AUFTRAGGEBER

Der Sachverständige wurde vom BG Meidling im Exekutionsverfahren 14 E 66/25s des BG Meidling bestellt.

b. AUFTRAG

Der Auftrag wurde am 2.7.2025 (Beschlussdatum) erteilt. Angeordnet wurde die Schätzung der Liegenschaft samt Zubehör. Der Sachverständige wurde bestellt und beauftragt, die für die Schätzung benötigten Unterlagen anderer Behörden, insbesondere über Einheitswert, Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung beizuschaffen.

In das Gutachten ist auch ein Lageplan und bei Gebäuden auch ein Grundriss sowie zumindest ein Bild aufzunehmen.

c. ZWECK

Die Verkehrswertermittlung dient der Verwendung im Exekutionsverfahren 14 E 66/25s des BG Meidling.

d. AUFTRAGSGRUNDLAGE

- Liegenschaftsbewertungsgesetz: Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 idgF (im Folgenden auch „LBG“) und der Exekutionsordnung (im Folgenden auch „EO“). Diese sind jeweils oberste Richtlinie in der Erstellung des Gutachtens.
- ÖNORM: Es wird darauf hingewiesen, dass einige für die Liegenschaftsbewertung einschlägige ÖNORMEN existieren, insbesondere die ÖNORM B 1802-1 (aus März 2022). Diese geben nach Auffassung des Gutachters in vielen Punkten den „Stand der Wissenschaft“ gut wieder und sind in vielen Punkten auch als Leitlinie für das gutachterliche Handeln geeignet. Sie (insb die ÖNORM B 1802-1) sind nach Auffassung des Gutachters (derzeit, allenfalls auch aufgrund ihrer kurzen Geltungsdauer) noch nicht anerkannter „Stand der Wissenschaft“ (iSd § 3 Abs 1 LBG). Die ÖNORMEN, insb die ÖNORM B 1802-1, sind daher ausdrücklich nicht universelle Grundlage des Gutachtens, sondern dienen vor allem als Erkenntnis- und Belegquelle. Dort wo das Gutachten auf die ÖNORMEN verweist oder diese zitiert, ist dies daher jeweils nicht als allgemeiner Verweis auf die Gültigkeit dieser anzusehen, sondern bezieht sich das jeweilige Zitat oder der Verweis ausdrücklich nur auf die angegebenen Passagen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Sachverständige (Gutachter) hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben (so auch ÖNORM B 1802-1 Punkt 4.4.). Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.
- Die Verkehrswertberechnung erfolgt ohne Umsatzsteuer, also bei Annahme der Nichtausnutzung der Option auf Umsatzsteuerpflicht gemäß § 6 Abs 2 UStG.
- Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund zum Bewertungsstichtag getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.
- Im Objekt vorhandene Fahrnisse, die nicht mit der Liegenschaft und Gebäude fest verbunden sind, wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet, zur Bewertung des Zubehörs siehe jedoch III.b.
- Auf etwaige auf der Liegenschaft lastenden und verbücherten Darlehen wird im Gutachten lediglich hingewiesen, sie werden bei der Verkehrswertermittlung jedoch nicht berücksichtigt, da die Bewertung

unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit der Liegenschaft und somit unter Außerachtlassung etwaiger im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte erfolgt.¹

- Berechnungen wurden teilweise computergestützt durchgeführt und auf ihre Plausibilität überschlagsweise überprüft. Zur Berechnung wurde größtenteils hilfsweise auf Microsoft Excel zurückgegriffen.
- Die Maße des Bewertungsobjektes wurden den behördlich genehmigten Bauplänen entnommen und durch Messungen vor Ort, soweit möglich, überschlagsweise und stichprobenartig überprüft. Es wird ausdrücklich keine Haftung für etwaig abweichende Maße übernommen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde lediglich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt, sonstige detaillierte Untersuchungen diesbezüglich wurden nicht angestellt (außer, es wird dezidiert darauf hingewiesen). Untersuchungen des Baugrundes wurden nicht durchgeführt.
- Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß kontaminationsfrei; ob Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde nicht vom Sachverständigen selbst überprüft. Es wurde jedoch Einsicht in den Altlastenatlas genommen.
- Vom Auftraggeber, sowie von der Hausverwaltung und den Parteien eingeholte Auskünfte und Unterlagen wurden, so sie nicht offensichtlich unrichtig sind, auftragsgemäß nicht näher überprüft. Das Gutachten entspricht der derzeitigen Faktenkenntnis des Sachverständigen, der keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.
- Folgende Angaben wurden vom Auftraggeber bereitgestellt bzw eingeholt:
 - a. Auftrag
- Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung bzw der Mieterin bereitgestellt bzw eingeholt:
 - a. WE-Vertrag und Nutzwertgutachten
 - b. Protokolle WE-Versammlungen
 - c. Betriebskostenabrechnungen und Rücklagenabrechnungen
 - d. Monatliche Vorschreibung
 - e. Vorschau für 2025
 - f. Energieausweis
 - g. Kontoblatt
 - h. Mietvertrag
- Der Sachverständige behält sich sein Recht vor, sein Gutachten bei Änderung der Faktenlage/Hervorkommen neuer Fakten entsprechend anzupassen.
- Das Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit aussagekräftig und nicht auszugsweise gültig.
- Ohne ausdrückliche schriftliche Vereinbarung ist der Auftraggeber - von etwaigen bestehenden gesetzlichen Rechten abgesehen - nicht berechtigt, dieses Gutachten an Dritte weiterzugeben oder damit zu werben (abgesehen zum in Punkt I.c. genannten Zweck). Dritte können aus dem Gutachten keinerlei Rechte ableiten, es stellt keine Beschreibung der Liegenschaft im Sinne des Gewährleistungsrechtes dar. Die Auftraggeber verpflichten sich, Dritte über den Inhalt dieser Vereinbarung zu informieren und den Gutachter schad- und klaglos zu halten.
- Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass Haftungen derzeit ausschließlich bis hin zu dem in der Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung, die bei der Grazer Wechselseitigen Versicherung Aktiengesellschaft, Herrngasse 18-20, 8010 Graz, abgeschlossen wurde, angeführten Betrag gedeckt sind (Polizze Nr. 8,123.124; Versicherungssumme € 5.000.000,00) und jegliche darüberhinausgehende Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen wird.
- Dieses Gutachten stellt ein Werk iSd § 1 UrhG dar und unterliegt daher Urheberrecht. Jegliche Verwertung des Gutachtens für eine außerhalb des Zwecks des Gutachtens (Punkt I.c.) liegende Verwendung ist unzulässig und behält sich der Sachverständige darüberhinausgehende Nutzungen ausdrücklich vor.

¹ Bienert/Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022) 568.

e. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Das zu bewertende Objekt ist das WE-Objekt W9 Stg I (BLNR 51-52) der Liegenschaft EZ 512 KG 01305 Meidling mit der grundbücherlichen Adresse Pinaglgasse 3 / Wilhelmstraße 18, 1120 Wien.

f. BEWERTUNGSSTICHTAG

Die Besichtigung des Bewertungsobjektes erfolgte am 11.8.2025; der 11.8.2025 wird entsprechend § 141 Abs 1 EO (mangels gegenteiligen Auftrags) auch als Bewertungsstichtag herangezogen. Anwesend waren Frau Tuba Akin Bolat (Mieterin), Frau Kathrin Weinwurm MA (Mitarbeiterin des Sachverständigen) sowie Herr Dr. Clemens Limberg (Sachverständiger).

g. UNTERLAGEN

- *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022)
- *Hauswurz/Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014)
- *Kothbauer/Reithofer*, Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)
- *Rosenbach*, IPPC-Anlagen (2020)
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien² (2014)
- *Seiser*, Die Nutzungsdauer (2020)
- offenes Grundbuch
- Bauakt
- Flächenwidmungsauskunft der MA 21
- Auskunft des Finanzamts
- Auskunft der Buchhaltungsabteilung 34 der Stadt Wien
- vom Auftraggeber bereitgestellte Auskünfte bzw Unterlagen
- von der Hausverwaltung bereitgestellte Auskünfte bzw Unterlagen
- Behebungsbogen
- vom Sachverständigen und seiner Mitarbeiterin angefertigte Lichtbilder
- <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>
- <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>
- <http://www.laerminfo.at/>
- <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/verzeichnisse/>
- <http://www.senderkataster.at/>
- immoNetZT
- Eigene Vergleichspreise
- Exekutionsverordnung idgF (EO)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF (LBG)
- ÖNORM B 1802-1
- ÖNORM B 1802-2
- ÖNORM B 1802-3

Hinweis: Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass das Gutachten diesen Unterlagen (ausgenommen LBG) nicht uneingeschränkt folgt, sondern jeweils nur dort, wo dies explizit zitiert ist.

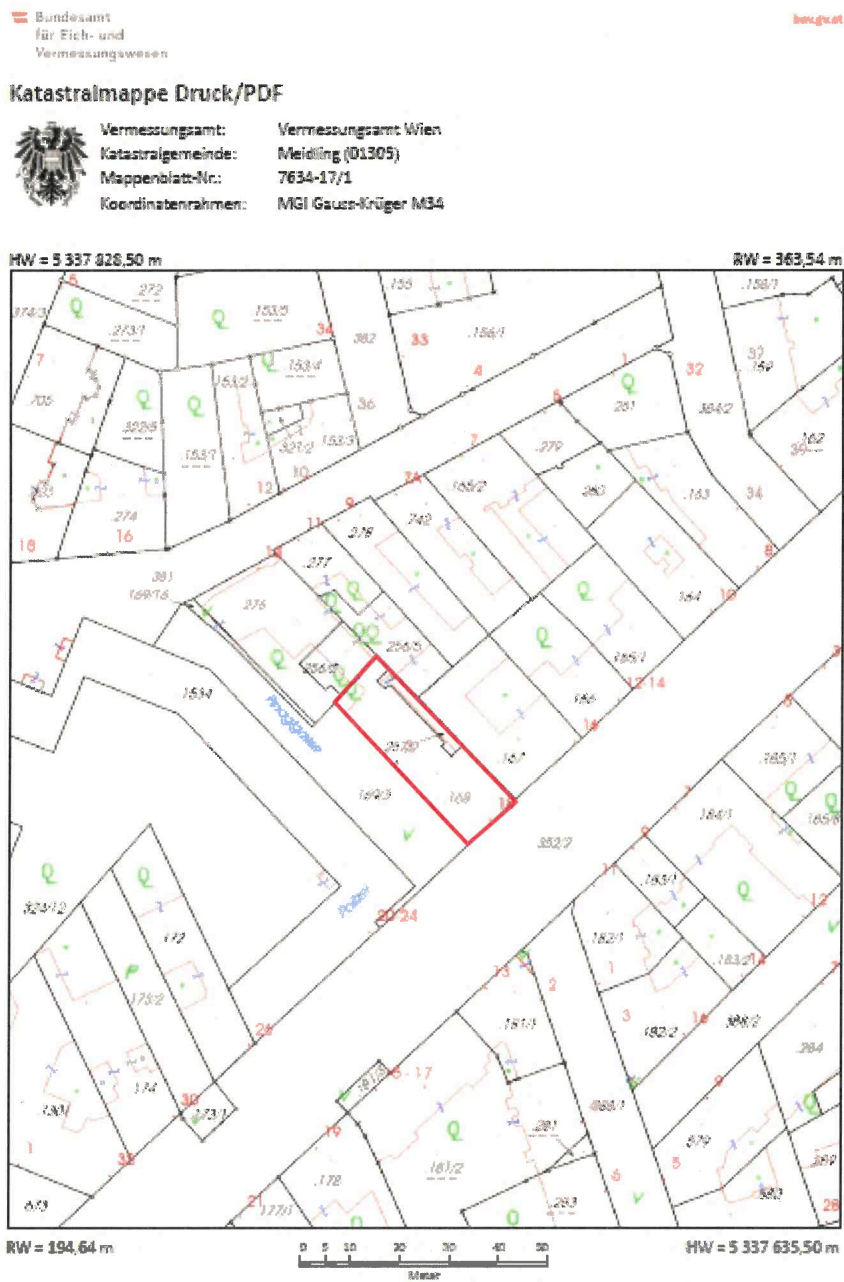
h. BEILAGEN IM ANHANG

Aufgrund der genannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden Befund (unter II.) und nachstehendes Gutachten (Wertermittlung) (unter III.). Auszüge der dafür relevanten Unterlagen finden sich im Anhang (unter IV.).

II. BEFUND

a. LIEGENSCHAFT

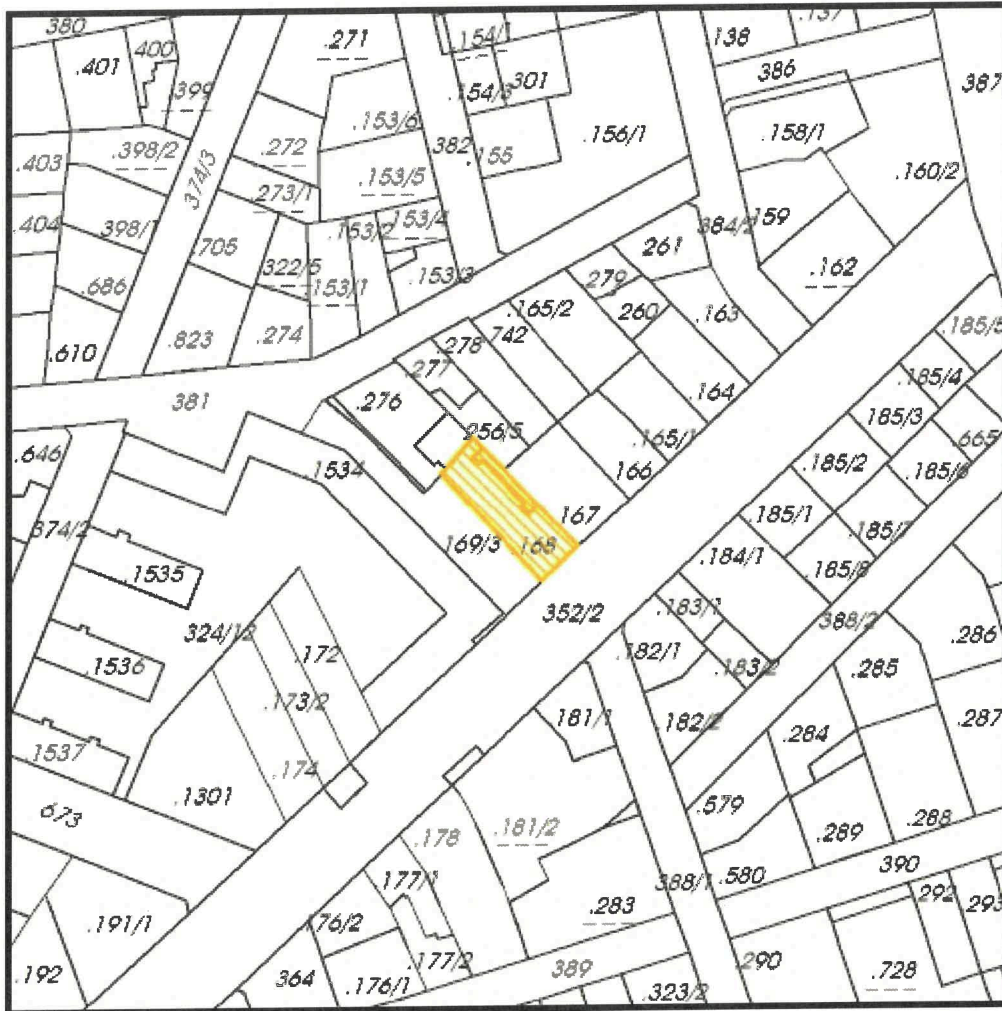
Auszug aus der digitalen Katastralmappe



© BEV 2025 Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weitergabe unterliegen den Nutzungsbedingungen des BEV. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Die Weitergabe einzelner Auszüge im Rahmen von Geschäftsfällen (z.B. Vertragsanbahnung durch Notar oder Rechtsanwalt) ist zulässig. DVM 00370028
Seite 1 von 1 Abgebildetes Datum: 15.08.2025, BeviNum: 00M532958

Quelle: <https://www.bev.gv.at/> (abgefragt am 15.9.2025), Liegenschaft durch SV rot markiert

Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis



Quelle: <https://www.bev.gv.at/> (abgefragt am 15.9.2025)

b. GRUNDBÜCHERLICHE SITUATION

Es ist keine Plombe/vorläufige Plombe ersichtlich.

1. A1-Blatt

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling EINLAGEZAHL 512
 BEZIRKSGERICHT Meidling

 Letzte TZ 2096/2025
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.168		GST-Fläche	471	
		Bauf. (10)	441	
		Gärten(10)	30	Pinaglgasse 3
				Wilhelmstraße 18
257/2		GST-Fläche	* 52	
		Bauf. (10)	17	
		Bauf. (20)	35	
GESAMTFLÄCHE			523	

Legende:
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
 Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

Die Grundstücke sind noch nicht in den Grenzkataster übergeführt, die Grenzpunkte und Flächenangaben sind daher nicht rechtsverbindlich. Auch die Nutzungsart im Grundbuch hat lediglich informativen Charakter, rechtsverbindlich ist nur die Widmung im aktuellen Flächenwidmungsplan.

2. A2-Blatt

***** A2 *****
 1 a 1126/1960 Bauplatz (auf) Gst 257/2 .168

A2-Blatt LNR 1a:

Die Abteilung der Grundstücke 257/2 und 168 nach den Abteilungsplänen des Ing. Kons. f.Verm.Wesen Dipl.-Ing. Franz Gaudernak, vom 7.2.1957 GZ 594/56 auf einen Bauplatz wird genehmigt.

3. B-Blatt

- 51 ANTEIL: 445/28920
Sadik Hodzic
GEB: 1967-10-14 ADR: Wilhelmstr. 18/7+ 8, Wien 1120
a 4270/1969 Wohnungseigentum an W 9 Stg I
b 1348/2004 Einantwortungsurkunde 2000-02-14, Kaufvertrag 2004-02-12
Eigentumsrecht
c 1348/2004 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 52 ANTEIL: 445/28920
Jasmina Hodzic
GEB: 1973-06-20 ADR: Wilhelmstr. 18/7+ 8, Wien 1120
a 4270/1969 Wohnungseigentum an W 9 Stg I
b 1348/2004 Einantwortungsurkunde 2000-02-14, Kaufvertrag 2004-02-12
Eigentumsrecht
c 1348/2004 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e 1974/2025 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 2025-08-20
(66 S 41/25m - BG Favoriten)

Herr Sadik Hodzic und Frau Jasmina Hodzic sind jeweils aufgrund der Einantwortungsurkunde vom 14.2.2000 sowie des Kaufvertrags vom 12.2.2004 je zu 445/28920-Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft und verfügen über das dingliche Recht, das Wohnungseigentumsobjekt W9 Stg I ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§ 2 Abs 1 WEG). Es ist eine Eigentümerpartnerschaft gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG begründet.

B-Blatt LNR 52e:

Es wurde für Frau Jasmina Hodzic ein Schuldenregulierungsverfahren am 20.8.2025 eröffnet (66 S 41/25m-BG Favoriten).

4. C-Blatt

***** C *****

- 47 a 1979/2009 Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gemäß Sachbeschluss vom 2009-05-07
(10 Msch 3/09v-5)
- 54 auf Anteil B-LNR 51
a 2558/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot (Landesgericht
für Strafsachen Wien zu 354 HR 247/14 v)
- 66 auf Anteil B-LNR 51 52
a 933/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von
1. vollstr EUR 46.228,09
2. vollstr EUR 691,75
3. vollstr EUR 231.112,05
4. vollstr EUR 2.092,20
Antragskosten EUR 2.414,42 für
Republik Österreich FAÖ-Wien 4/5/9/10/18/19 Klostern.
(14 E 66/25s)
- 67 auf Anteil B-LNR 51 52
a 2096/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 784/25m)

C-Blatt LNR 47a:

Nachstehend der entsprechende Auszug der TZ 1979/2009:

SACHBESCHLUSS:

1) Der **Aufteilungsschlüssel** für die aus dem Betrieb und der Wartung/Instandhaltung der Aufzugsanlage des Hauses 1120 Wien, Pinaglgasse 3/Wilhelmstraße 18, resultierenden Aufwendungen sowie der Aufteilungsschlüssel für die aus dem Verbrauch von Wasser resultierenden Aufwendungen wird gemäß § 32 Abs 5 WEG neu festgesetzt.

2) Die laufenden Aufwendungen für die Aufzugsanlage und den Wasserverbrauch sind daher von den Miteigentümern der in Punkt 1) des Spruches genannten Liegenschaft ab der dem 27.1.2009 folgenden Abrechnungsperiode nach **folgendem Aufteilungsschlüssel** zu tragen:

- 3 -

Die Miteigentümer jener Anteile, mit denen Wohnungseigentum an den auf Stiege 2 gelegenen Garagen verbunden ist, sind von der Beteiligung an den Aufwendungen für die Aufzugsanlage sowie an der Beteiligung an den Aufwendungen für den Wasserverbrauch **zur Gänze befreit**; die Eigentümer nachstehend angeführter Objekte müssen daher Null Prozent der laufenden Aufwendungen für Aufzug und Wasserverbrauch tragen (Liste laut Grundbuch, B-Blatt):

BLNr.	Garage Nr.	dzt.Eigentümer	Anteil
20	4	Christian SCHÖNHOLZ	260/28920-tel
21	4a	Christian SCHÖNHOLZ	260/28920-tel

Der dadurch insgesamt frei werdende Anteil an den genannten Aufwendungen der laufenden Aufzugskosten und des Wasserverbrauches ist von den übrigen Miteigentümern zusätzlich zu ihrem bisher getragenen Anteil weiterhin nach dem Verhältnis ihrer jeweiligen Miteigentumsanteile zu tragen und wird nach diesem Verhältnis auf die einzelnen Miteigentümer aufgeteilt.

3) Der neu festgesetzte Aufteilungsschlüssel für die laufenden Aufwendungen für die Aufzugsanlage und den Wasserverbrauch der in Punkt 1) des Spruches genannten Liegenschaft wird gemäß § 32 Abs 8 WEG im Grundbuch ersichtlich gemacht.

TZ 1979/2009

C-Blatt LNR 54a:

Es liegt ein Belastungs- und Veräußerungsverbot (Landesgericht für Strafsachen Wien zu 354 HR 247/14 v) vor. Eine Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Voraussetzung des Vorhandenseins eines Marktes und setzt somit den Willen einer Veräußerung voraus. Ein Bestehen auf ein Veräußerungsverbot macht dies unmöglich und es kann kein Verkehrswert ermittelt werden. Das bestehende Belastungs- und Veräußerungsverbot wird daher im Zuge der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

C-Blatt LNR 66a:

Einleitung des Versteigerungsverfahrens (14E 66/25s) für Republik Österreich FAÖ-Wien 4/5/9/10/18/19 Klosterneuburg.

C-Blatt LNR 67a:

Es besteht eine Klagsanmerkung gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002.

c. AUSSERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN

Das bewertungsgegenständliche Objekt ist vermietet. Für die durchgeführte Thewosan-Sanierung der Wohnhausanlage wurde von der Eigentümergemeinschaft ein Darlehen aufgenommen. Dies ist zum 31.12.2024 mit einem Saldo von € 3.199,98, sowie anteilig in der Höhe von € 98,48 aushaftend.

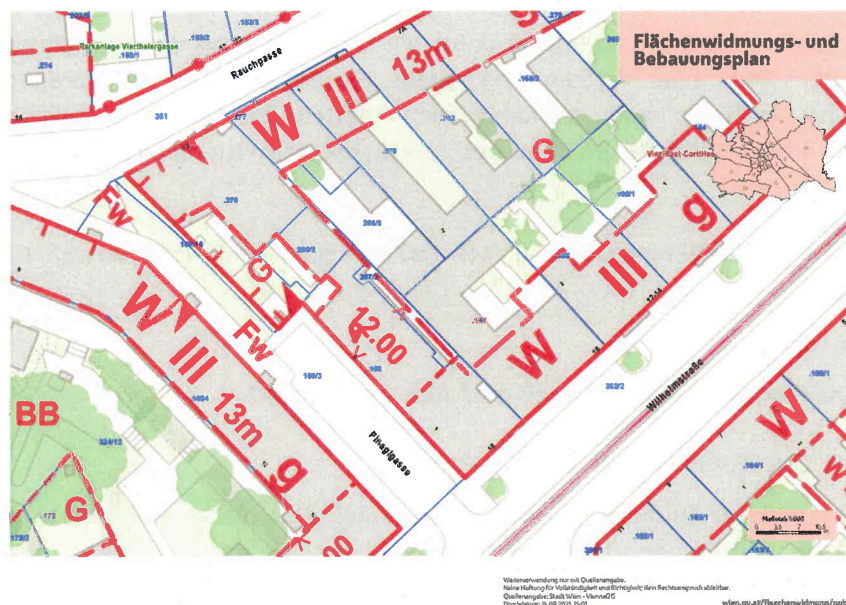
Bei der Besichtigung waren keine weiteren außerbücherlichen Rechte und Lasten offenkundig und ersichtlich und bekannt.

Allfällige Rechtsstreitigkeiten und Verwaltungsverfahren sind nicht bekannt. Nähere Informationen zu etwaigen Förderungen sind im Gutachten unter II.j.2 zu finden.

d. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Laut Auskunft der MA21 Servicestelle Stadtentwicklung vom 22.7.2025 lautet die Widmung an der Wilhelmstraße Bauland, Wohngebiet, Bauklasse III (drei), geschlossene Bauweise und einer inneren Grenzlinie. An der Pinaglgasse lautet die Widmung Bauland, Wohngebiet, Bauklasse III (drei), höhenbeschränkt auf 13m, geschlossene Bauweise und eine Trakttiefe von 12m. Für den Rest der Liegenschaft ist die gärtnerische Ausgestaltung festgesetzt. Derzeit ist keine Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in Ausarbeitung. Es besteht keine Bausperre gemäß § 8 der Bauordnung für Wien. Es ist keine Schutzzone oder Wohnzone festgesetzt. Die Rechtslage basiert auf dem Plandokument 7943 (Gemeinderatsbeschluss vom 29.6.2011).

Auszug aus dem Online-Service der Stadt Wien zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> (abgefragt am 15.9.2025)

Ergänzend gelten folgende Bestimmungen:

I.

Die bisherigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebiets liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.
Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. September 2007 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit. c der Bauordnung für Wien wird bestimmt, dass bei einer Straßenbreite ab 11,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.
Im Querschnitt der Dörfelstraße ist Vorsorge für den Erhalt zweier Baumreihen zu treffen.
In den Querschnitten der Wilhelmstraße und der Abmayergasse, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, ist Vorsorge für den Erhalt bzw. für die Neupflanzung jeweils einer Baumreihe zu treffen.
Im Querschnitt der Wilhelmstraße, soweit er innerhalb des Plangebiets liegt, ist Vorsorge für den Erhalt der bestehenden Radweganlage zu treffen.

3. Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:
 - 3.1. Erker und vorragende Loggien dürfen die Baulinien um höchstens 0,8 m überragen.
 - 3.2. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf die festgesetzte Gebäudehöhe um höchstens 4,5 m überragen.
 - 3.3. Flachdächer sind nach dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen. Die Befestigung der Oberfläche der Dächer zur Nutzung als begehbare Terrassen sowie die Errichtung von erforderlichen technischen und der Belichtung dienenden Aufbauten ist zulässig.
 - 3.4. Die bebaute Fläche der nach der BO für Wien auf gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen zulässigen Nebengebäude darf insgesamt höchstens 30 m² je Bauplatz betragen.
 - 3.5. Die Dachflächen der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² als Flachdächer auszuführen und nach dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen.
 - 3.6. Oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind, soweit nicht eine Befestigung für die Nutzung als Rangier- und Manipulationsfläche erforderlich ist, gärtnerisch auszugestalten. Werden unterirdische Baulichkeiten errichtet, so ist Vorsorge für einen ausreichenden Erdkern für das Pflanzen von Bäumen zu treffen.
 - 3.7. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen dürfen den Boden der höheren angrenzenden Grundflächen um höchstens 2,0 m überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

e. ÖKOLOGISCHE LASTEN

1. Altlasten

Auszug aus dem Altlastenatlas



Legende

Flächen

Flächentyp

- Altlast
- Altablagerung
- Altstandort

Status

- erhebliche/erwartete Kontamination/Risiko
- beurteilt "keine Altlast"
- Altlast
- dekontaminiert vorgeschlagen
- gesichert vorgeschlagen
- gesichert
- Beobachtung abgeschlossen
- Altlast vorgeschlagen
- dekontaminiert
- Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Quelle: <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/verzeichnisse/> (abgefragt am 15.9.2025)

Es scheinen keine Altlasten auf.

Altlasten im Altlastenatlas sind Altablagerungen und Altstandorte sowie durch diese kontaminierten Böden und Grundwasserkörper, von denen – nach den Ergebnissen einer Gefährdungsabschätzung – erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht (ausgenommen Kontaminationen, die durch Emissionen in die Luft verursacht wurden). Der Altlastenatlas basiert auf dem Altlastensanierungsgesetz und wird als Verordnung im Bundesgesetzblatt kundgemacht. Fachliche Grundlage ist eine Gefährdungsabschätzung. Eine Altlast gilt als saniert, wenn die Ursache der Gefährdung und die Kontamination im Umfeld beseitigt sind. Die Sicherung beschreibt das Verhindern von Umweltgefährdungen, insbesondere bezüglich der Ausbreitung möglicher Emissionen von gesundheits- und umweltgefährdenden Schadstoffen aus Altlasten.²

² Granzin/Valtl, Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas Stand 1. Jänner 2024, 7ff.

Die Erfassung der Altstandorte ist weitgehend abgeschlossen, jene der Altablagerungen wird derzeit vervollständigt. Es sind derzeit 95% der vom Umweltbundesamt geschätzten Anzahl der Altablagerungen und Altstandorte erfasst.³

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verdachtsflächenkataster mit 1.1.2025 eingestellt wurde.

Näherer Befund: Der Altlastenatlas weist keine Belastung im ausgewiesenen Kartenausschnitt auf.

³ *Granzin/Valtl*, Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas Stand 1. Jänner 2024, 5.

f. RISIKO DURCH UMWELTKATASTROPHEN

Auszug HORA-Pass

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Raum- und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Pinaglgasse 3 Stiege 2, 1120 Wien
 Seehöhe: 197 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 48,17800° N | 16,33583° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		hoch
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Rechtliche und technische Hinweise: Aus den Karteninhalten (Darstellungen) und den dazugehörigen Texten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (BMLUK) übernimmt keine Haftung für Vollständigkeit und Inhalt. Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer bestimmten Frage benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Aufgrund der Eingangsdaten erfolgte die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete in der Regel ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzanlagen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt wird. Näheres dazu siehe unter "Methodik und Darstellungsform".

Mittels HORA-Pass können alle auf der HORA-Plattform ersichtlichen Naturgefahren abgerufen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gegenständlichen Liegenschaftsadresse ein Umkreis von 100m angegeben wurde. Die Position der Liegenschaft wird mittels der gelben Nadel indiziert.

Näherer Befund: Der HORA-Pass weist eine hohe Gefährdung durch Oberflächenabfluss, Rutschungen und Hagel aus. Eine erhöhte Hagelgefahr ist im Raum Wien und Umgebung durchaus üblich. Die Gefährdung durch Oberflächenabfluss und Rutschungen kann durch den Sachverständigen nicht näher beurteilt werden, da dies nicht in sein Fachgebiet fällt, es wird lediglich darauf hingewiesen. Zu Hochwasser und Lawinen bestehen keine Daten. Die Naturgefahren Erdbeben, Windspitzen, Blitzdichte und Schneelast fallen für den Standort niedrig bis mittel aus.

g. LÄRMBELASTUNG

Lärminfo.at
Lärm-Info für Österreich

**2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m**

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: Pinaglgasse 3
Adresse

○ Pinaglgasse 3, 1120 Wien
48,17799°N/16,33582°E
Seehöhe: 197 m

Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5 640

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 15.9.2025

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

<https://maps.laerminfo.at>

Lärminfo.at
Lärm-Info für Österreich

**2022 Schienenverkehr:
24h-Durchschnitt**

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

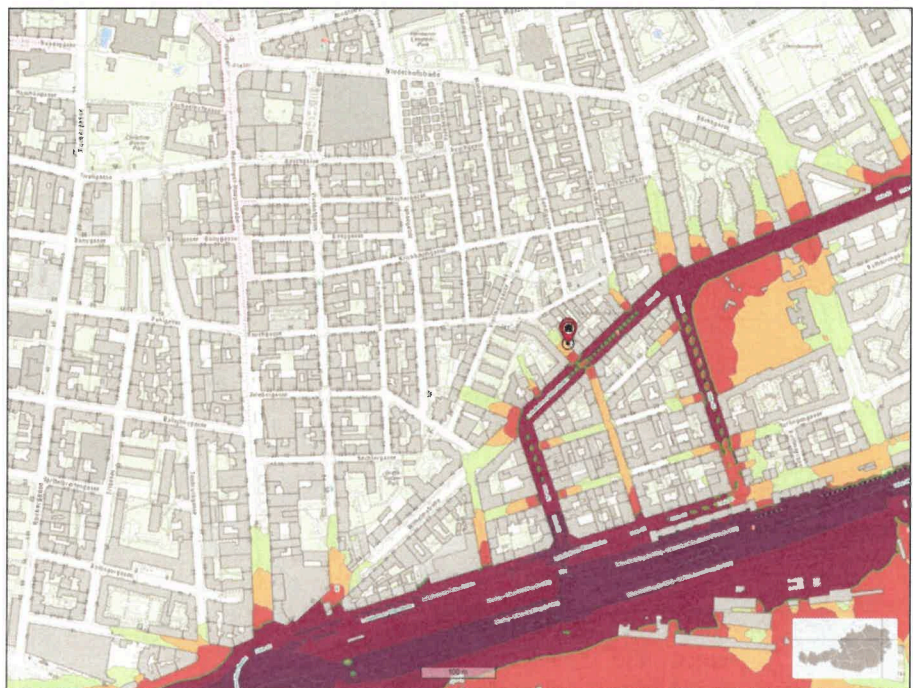
Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: Pinaglgasse 3
Adresse

○ Pinaglgasse 3, 1120 Wien
48,17799°N/16,33582°E
Seehöhe: 197 m

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5 640

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 15.9.2025

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

<https://maps.laerminfo.at>

Quelle: <http://www.laerminfo.at/laermkarten.html> (abgefragt am 15.9.2025)

Die verwendeten Lärmkarten sind Auszüge aus den aktuellen Lärmkarten 2022 und dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten. Abgefragt wurde jeweils die durchschnittliche Belastung innerhalb von 24h durch Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr und IPPC-Anlagen; für den Straßenverkehr die Belastung durch Autobahnen, Schnellstraßen und Landesstraßen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Karten außerhalb der Ballungsräume nur Lärm von hochrangiger Verkehrsinfrastruktur enthalten. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und sind nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben.⁴

Die Liegenschaft ist durch die rote Nadel samt schwarzem Kreis markiert.

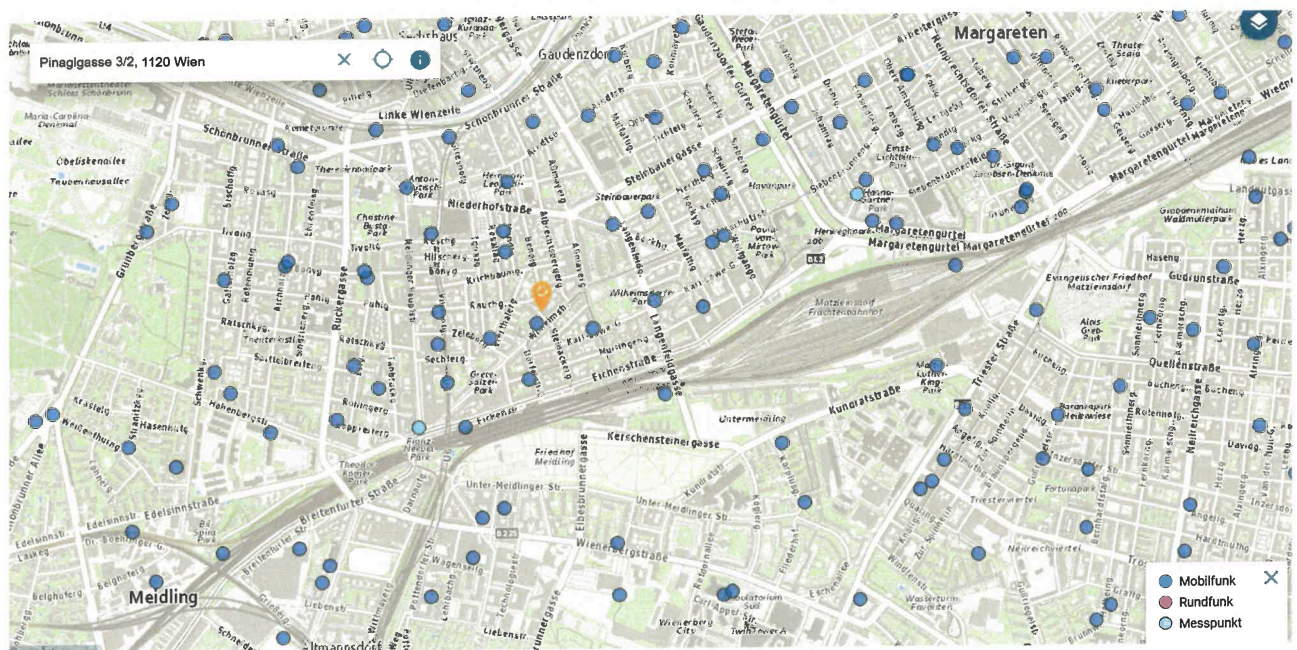
Jene Karten, die nicht im Gutachten abgedruckt wurden, ergaben keine in der Karte eingezeichnete Lärmbelastung (IPPC-Anlagen, Flugverkehr).

Bei IPPC-Anlagen („Integrated Pollution Prevention and Control“) ist eine Genehmigung, die sich über alle Umweltmedien erstreckt (Luft, Wasser, Abfall, Boden, Energie) erforderlich. Anlagen, für die dieses spezielle Genehmigungsverfahren nötig ist, sind in Anlage 3 der Gewerbeordnung 1994 aufgezählt (zB Raffinerien, größere Ziegelbrennereien).⁵ Der Genehmigungsantrag muss diverse zusätzliche, über die Anforderungen des § 353 GewO hinausgehende, Angaben enthalten; im Genehmigungsverfahren können zusätzlich auch bestimmte Umweltorganisationen Parteistellung haben.⁶

Näherer Befund: Laut vorstehender Karte besteht eine mittelmäßige bis starke Lärmbelastung (60-75dB) durch Straßenverkehr im Bereich der Pinaglgasse und der Wilhelmstraße. Die Lärmbelastung durch Schienenverkehr wird ebenfalls als mittelmäßig bis stark (60-75dB) eingestuft. Aufgrund der hofseitigen Ausrichtung der Wohnung ist von einer geringen Lärmbelastung auszugehen. Dies entspricht auch dem Eindruck des Sachverständigen im Rahmen der Befundaufnahme

h. BELASTUNG DURCH ELEKTROMAGNETISCHE FELDER

Auszug aus dem Senderkataloger



Quelle: <http://www.senderkataloger.at/karte> (abgefragt am 15.9.2025)

⁴ <http://www.laerminfo.at/laermkarten.html> (abgefragt am 2.6.2025).

⁵ <https://www.wko.at/service/umwelt-energie/IPPC-Anlagen.html> (abgefragt am 2.6.2025).

⁶ Rosenbach, *IPPC-Anlagen (Lexis Briefing Wirtschaftsrecht)*.

Im Umkreis von 250m des Bewertungsobjekts befinden sich 5 Mobilfunkmasten, Rundfunkmasten sind keine in der näheren Umgebung vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist durch die gelbe Nadel indiziert.

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden in der Regel quartalsweise aktualisiert und die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt, aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenerfassung nach Angaben des Website-Betreibers nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen.⁷

Näherer Befund: Es ist von einer durchschnittlichen Belastung durch elektromagnetische Felder aufgrund vorstehender Karte auszugehen.

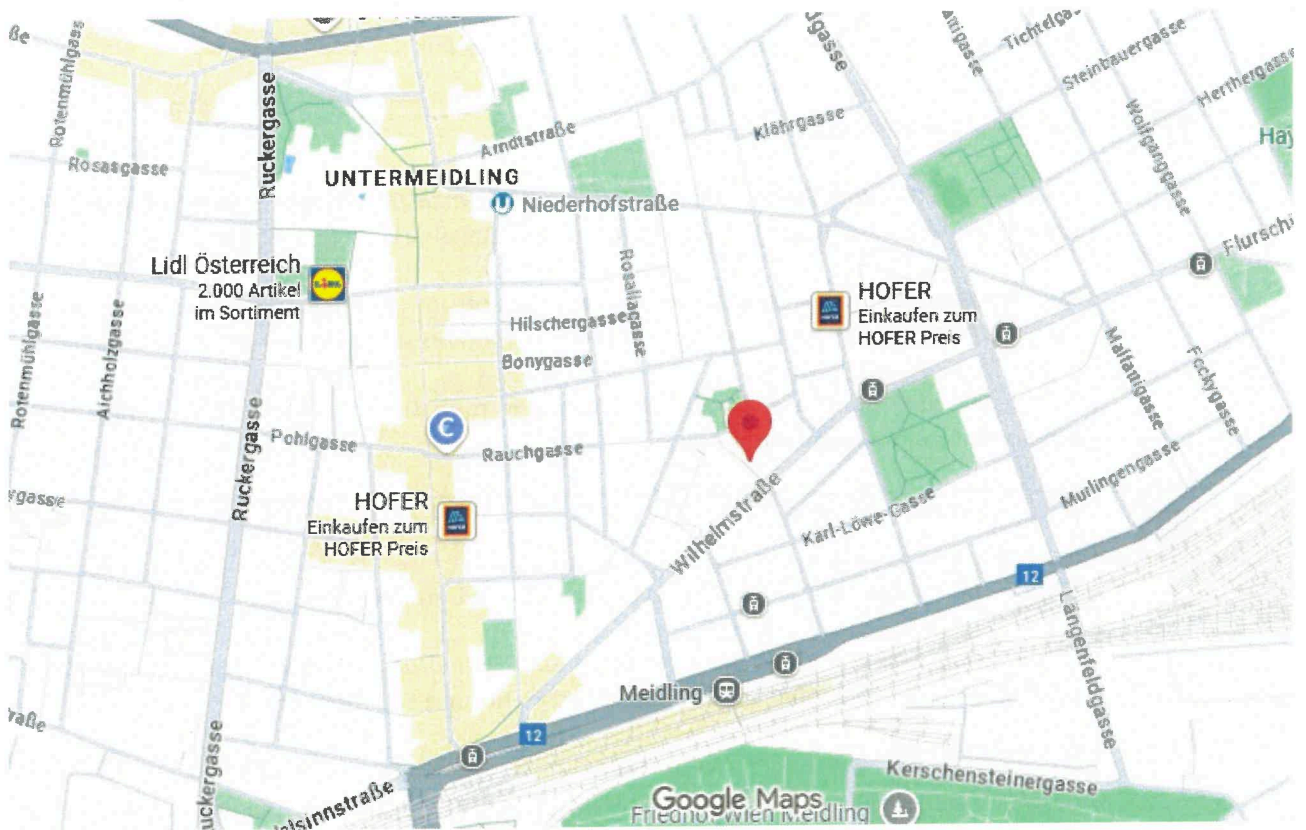
⁷<http://www.senderkataster.at/erlaeuterungen> (abgefragt am 15.9.2025).

i. LAGE UND VERKEHR

1. Allgemeine Wohnlage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im 12. Wiener Gemeindebezirk (Meidling), nördlich des Bahnhofs Meidling und westlich des Wilhelmsdorfer Park gelegen.

2. Infrastruktur



Quelle: Google Maps (abgefragt am 22.10.2025)



Infrastruktur des täglichen Bedarfs

Infrastrukturelles Angebot im Umkreis von rund 400m Luftlinie Radius: diverse Supermärkte (Hofer, Billa, Interspar, Spar, Penny), Drogerien (dm, Bipa, Müller), Bäckereien (Balkan Bäckerei Meidling, Diwan Backshop, Bäckerei Schwarz, Ströck, etc.), sowie Kaffee lokale und Restaurants, 2 Trafiken, 3 Bankfilialen (BAWAG, Oberbank, Bank99)

Nächstgelegene Einkaufsstraße: Meidlinger Hauptstraße in rund 400m Luftlinie Entfernung situiert (entspricht rund 3 Gehminuten)

Nächstgelegenes Einkaufszentrum/Gewerbepark: Arcade Meidling in rund 450m Luftlinie Entfernung situiert (entspricht rund 7 Gehminuten)

Nächstgelegener städtischer Straßenmarkt: Meidlinger Markt in rund 300m Luftlinie Entfernung situiert (entspricht rund 4 Gehminuten)

⁸ Piktogramm: Freepik, https://www.flaticon.com/free-icon/shopping-cart_3144456?term=shopping+cart&page=1&position=1&origin=search&related_id=3144456 (abgefragt am 28.4.2025)



Soziale Versorgung

Kindergärten im Umkreis von rund 350m Luftlinie Radius: 4

Schulen im Umkreis von rund 350m Luftlinie Radius: 3

Universitäten/Fachhochschulen im Umkreis von rund 350m Luftlinie Radius: keine

Bibliotheken im Umkreis von rund 350m Luftlinie Radius: 1



Medizinische Versorgung

Im Umkreis von rund 350m Luftlinie Radius sind gemäß Docfinder⁹: 9 praktische Ärzte, 6 Zahnärzte, kein Augenarzt, 1 Hautarzt, 1 Frauenarzt, kein HNO-Arzt situiert

Nächstgelegenes Krankenhaus: AUVA-Traumazentrum Wien-Standort in rund 800m Luftlinie Entfernung situiert (entspricht je nach Verkehrsaufkommen rund 5 Fahrminuten)

Nächstgelegene Apotheke: Apotheke Meidling in rund 300m Luftlinie Entfernung situiert (entspricht rund 4 Gehminuten)



Grünraum

Öffentliche Parkanlagen im Umkreis von rund 350m Luftlinie Radius: 4

Nächstgelegene Parkanlage von übergeordneter Bedeutung: Schönbrunner Schlosspark in rund 1,5km Luftlinie Entfernung situiert (entspricht rund 5 Gehminuten)

Im Allgemeinen weist der dicht bebaute Bezirksteil von Meidling einen geringen (öffentlichen) Grünraumanteil auf (typisch für städtische Bezirke - Blockrandbebauung), teilweise kleine Parkanlagen und Straßenräume begrünt (Baumscheiben etc); Richtung stadtauswärts sind hingegen flächenmäßig große Parkanlagen (Haydnpark, Wilhelmsdorfer Park (Deckerpark), etc) vorzufinden



Kultureinrichtungen

Kulturelle Einrichtungen im Nahbereich (350m Luftlinie Radius): 2

Nennenswerte Kulturelle Einrichtungen von übergeordneter Bedeutung: Schloss Schönbrunn und Gloriette (jedoch 1,5km Luftlinie entfernt)

⁹ Piktogramm: *Freepik*, https://www.flaticon.com/free-icon/mortarboard_1940611?term=education&page=1&position=2&origin=search&related_id=1940611 (abgefragt am 28.4.2025)

¹⁰ Piktogramm: *Freepik*, https://www.flaticon.com/free-icon/hospital-buildings_33777?term=hospital&page=1&position=13&origin=search&related_id=33777 (abgefragt am 28.4.2025)

¹¹ <https://www.docfinder.at/> (abgefragt am 3.7.2025).

¹² Piktogramm Baum: *Freepik*, https://www.flaticon.com/free-icon/tree_998570?term=tree&page=1&position=31&origin=search&related_id=998570 (abgefragt am 28.4.2025)

¹³ Piktogramm Theater: *Freepik*, https://www.flaticon.com/free-icon/masks_2162831?term=theater&page=1&position=16&origin=search&related_id=2162831 (abgefragt am 28.4.2025)

3. Öffentliche Verkehrslage



Quelle: Stadt Wien - Vienna GIS (abgefragt am 22.10.2025)



Öffentlicher Verkehr

Nächstgelegene Bushaltestelle: Dörfelstraße (59A) in rund 150m Luftlinie Entfernung situiert (entspricht rund 2 Gehminuten)

Nächstgelegene Straßenbahnhaltstelle: Altmayergasse (62) in rund 200m Luftlinie Entfernung situiert (entspricht rund 3 Gehminuten)

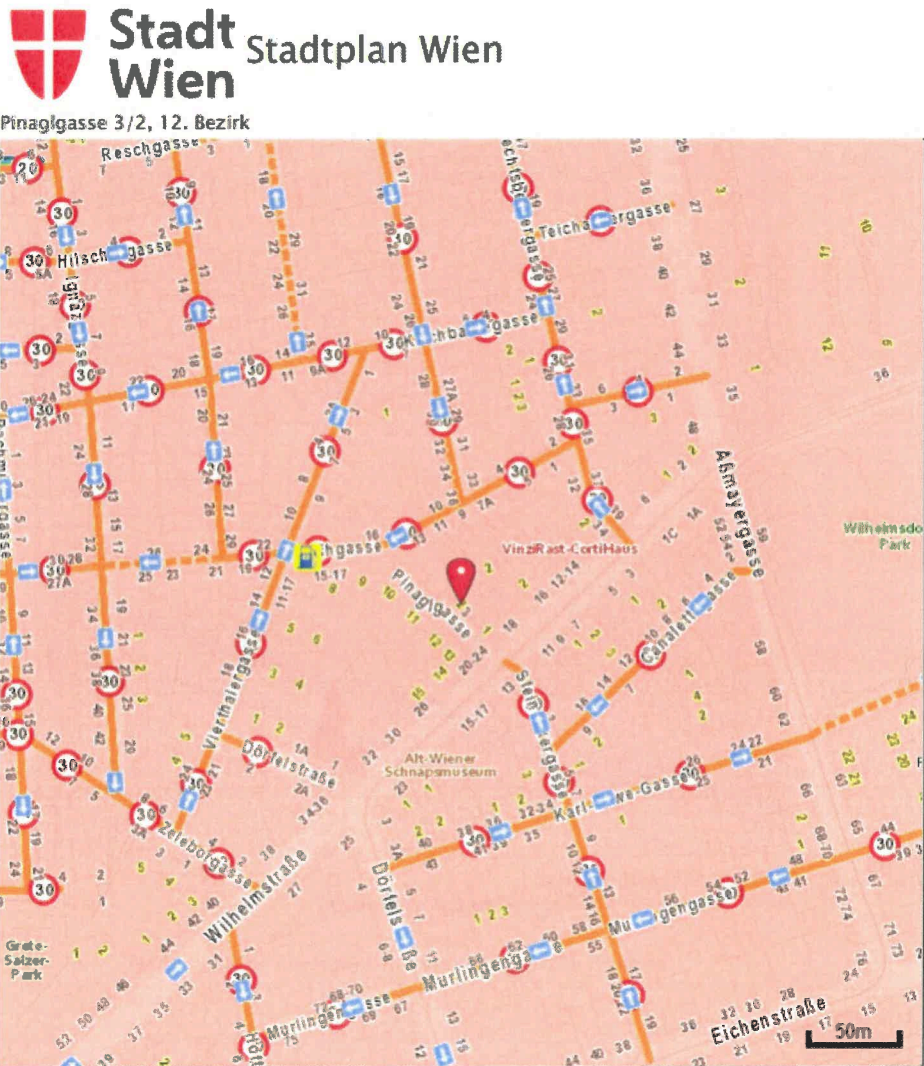
Nächstgelegene U-Bahnhaltstelle: Bahnhof Meidling (U6) in rund 500m Luftlinie Entfernung situiert (entspricht rund 9 Gehminuten)

Nächstgelegener Bahnhof: Bahnhof Meidling in rund 500m Luftlinie Entfernung situiert (entspricht rund 9 Gehminuten)

Transferzeit in das Stadtzentrum Wien (Stephansplatz): rund 32 Minuten inklusive Gehzeit

¹⁴ Piktogramm Bus: *High Quality Icons*, https://www.flaticon.com/free-icon/bus_2207497?term=bus&page=1&position=6&origin=search&related_id=2207497 (abgefragt am 28.4.2025)

4. Individualverkehrslage



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

Quelle: Stadt Wien - ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Quelle: Stadt Wien - Vienna GIS (abgefragt am 22.10.2025)



15 Individualverkehr

Nächstgelegene übergeordnete Verbindungsachse: Margaretengürtel rund 1km Luftlinie entfernt (entspricht je nach Verkehrsaufkommen rund 3 bis 4 Fahrminuten)

Nächstgelegene Autobahnauffahrt: Auffahrt Auhof A1 rund 8km Luftlinie entfernt (entspricht je nach Verkehrsaufkommen rund 15 bis 17 Fahrminuten)

Kurzparkzone: Liegenschaft in einer flächendeckenden Kurzparkzone (Mo bis Fr jeweils 9:00 bis 22:00 Uhr, Parkdauer maximal 2h) gelegen

¹⁵ Piktogramm Auto: *fstudio*, https://www.flaticon.com/free-icon/car_3202926?term=car&page=1&position=3&origin=search&related_id=3202926 (abgefragt am 28.4.2025)

Verkehrsberuhigung im Nahbereich: angrenzende Straßenzüge unterliegen bis auf Ausnahme der Verkehrsachsen des Bezirkes einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30km/h und sind als Einbahnstraßen geführt

Parkgaragen im Umkreis von 350m Luftlinie Radius: 2

Anrainerparkplätze: im Nahbereich sind keine Anrainerparkplätze ausgewiesen

Elektroladestationen im Umkreis von 350m Luftlinie Radius: 1

Nächstgelegene Tankstelle: Turmöl Eichenstraße rund 200m Luftlinie entfernt situiert (entspricht rund 2 Fahrminuten)

Radverkehrsausbau im Umkreis von 350m Luftlinie Radius: kein WienMobil-Standort

Parkplatzsituation: als überwiegend entspannt zu beurteilen aufgrund weiterer Entfernung zur Meidlinger Hauptstraße und Schönbrunner Straße (abhängig von Wochentag und Tageszeit); negativ wirken sich die fehlenden Anrainerparkplätze und Parkgaragen auf die Parkplatzsituation im Nahbereich aus

Näherer Befund: Die Liegenschaft befindet sich in einem dicht verbauten Wohngebiet des 12. Wiener Gemeindebezirkes Meidling östlich der Meidlinger Hauptstraße, sowie nördlich des Bahnhofs Meidling gelegen. Die vorzufindenden infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfes sind als gut einzustufen. Die Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit Bildungseinrichtungen fällt für den bewertungsgegenständlichen Standort durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich aus. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und der Individualverkehr sind jeweils als gut einzustufen. Das Grünraumangebot ist als insgesamt durchschnittlich einzustufen. Das Lageimage wird als durchschnittlich eingestuft.

- j. BEBAUUNG
- 1. Konfiguration

Auszug Grundstückskataster



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit, kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 20.10.2025 11:58
wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Quelle: Stadt Wien-Vienna GIS (abgefragt am 22.10.2025)

Topografie	GST-NR .168, 257/2: bebaut, befestigt, begrünt
Konfiguration	rechteckig konfiguriert
Grenzverhältnisse	<i>Norden, Osten:</i> bebaute Nachbargrundstücke <i>Westen, Süden:</i> öffentliches Gut (Straßenverlauf, Parkplätze)
Erschließung	Über Wilhelmstraße/Pinaglgasse an öffentliches Gut angeschlossen
Straßenausbau	vollausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt, Gehsteige beidseitig vorhanden
Bebauungscharakter der Umgebung	Dichte geschlossene Blockrandbebauung, überwiegend Wohnnutzung, im Erdgeschossbereich teilweise Geschäftslokale
Bebauung	Wohnhausanlage (im EG Geschäftslokale), bestehend aus 2 Stiegen, Baujahr 1957 (gemäß Baubewilligung) unterkellert, 6 Obergeschoße
Aufschließung	Strom-, Wasserzuleitung und Gas offenbar vorhanden

	An städtischen Mischwasserkanal angeschlossen ¹⁶
Sonstige Außenanlagen	Einfriedung durch geschlossene Bauweise

2. Bestandsbebauung sowie Bau- und Erhaltungszustand

BAUBESCHREIBUNG ZUM ZEITPUNKT DER BEFUNDAUFNAHME:

Typ	Allgemeine Teile (Stiege 1)
Gebäudehülle	Fassade verputzt grau/blau, einfach gehalten, keine Verzierung, vorspringende Fassade im Eckbereich, zurückgesetztes Terrassengeschoss
Stiegenhaus	weiß verputzt, Terrazzo Boden
Schäden	diverse Gebrauchsspuren und Abnutzungen erkennbar; Abplatzungen an Wänden
Sonstiges	-

Typ	WE- Objekt W 9 Stg I (Eigentumswohnung)
Wände & Decken	Verputzt, weiß gemalt (Dispersion); Fliesen in Sanitärräumlichkeiten
Böden	Laminatboden, Fliesen
Fenster	HADL Holz Alu, teilweise Raffstores
Türen	Kunststoff weiß; Eingangstür braun Holz
Heizung & Kühlung	Gas, Radiatoren Heizung, Handtuchheizkörper
Küche	Edelstahl-Abwäsche mit Ablagefläche, Ceranfeld mit Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank
Sanitär	Badezimmer; Keramikwaschbecken, Dusche, Waschmaschine, elektrische Lüftung, WC, Gastherme, Radio
Freiflächen	keine Freiflächen
Kellerabteil	konnte nicht begangen werden
Sonstiges	/
Schäden	übliche Gebrauchsspuren
Gemessene Raumhöhen	/

Näherer Befund: Am Tag der Befundaufnahme war das Bewertungsobjekt gut erhalten. Es ist wahrscheinlich, dass die Wohnung in jüngerer Zeit saniert wurde (siehe auch untenstehend die Bauanzeige über durchgeführte bauliche Änderungen).

¹⁶ https://kanis.at/KANIS/synserver?project=KANIS_wma&client=html (abgefragt am 22.10.2025).

BAUAKT:

Der Bauakt wird auszugsweise dargestellt (nur jene Inhalte welche gegenständliche Wohnung betreffen und relevant erscheinen).

Typ	Datum	Behörde/Verfasser	Inhalt
Bescheid	28.5.1957	MA 37	Baubewilligung Neubau (Wiederaufbau)
Bescheid	22.5.1959	MA 37	1. Fristverlängerung für die Baubewilligung vom 28.5.1957
Bescheid	11.12.1961	MA 37	2. Fristverlängerung für die Baubewilligung vom 28.5.1957
Bescheid	19.12.1963	MA 37	3. Fristverlängerung für die Baubewilligung vom 28.5.1957
Bescheid	30.4.1965	MA 37	Bauabänderungen vor der Bauausführung (1. Planwechsel)
Bescheid	31.1.1966	MA 37	4. Fristverlängerung für Baubewilligung vom 28.5.1957
Bescheid	7.3.1968	MA 35	Baubewilligung 2 Personenaufzüge
Bescheid	1.10.1968	MA 28	Straßengrundübergabe
Mitteilung	4.11.1968	MA 37	Orientierungsnummernbestimmung
Bescheid	17.12.1968	MA 35	Zurückweisung Ansuchen um Baubewilligung für eine Ölfeuerungsanlage
Bescheid	31.1.1969	MA 35	Bau- und Benützungsbewilligung Zentrale Heizölversorgungsanlage mit Heizöllager
Bescheid	21.2.1969	MA 35	Benützungsbewilligung 2 Personenaufzüge
Bescheid	21.8.1969	MA 37	Grundsteuerbefreiung für Kriegsschäden
Bescheid	12.11.1968	MA 37	Benützungsbewilligung der Wohnhausanlage und Kenntnisnahme
Bescheid	31.10.1969	MA 28	Bewilligung Gehsteigauf- und -überfahrt
Bescheid	13.10.1970	MA 37	Baugebrechen
Bescheinigung	28.9.1994	MA 37	Einverleibung Wohnungseigentum
Bauanzeige	27.8.2020	Familie Hodzic	Bauliche Änderungen Top 9 (Badeinbau ua.)

Von der Baubehörde wurde auf Nachfrage am Tag der Bauakteneinsicht bekanntgegeben, dass aktuell keine offenen Bauverfahren bestehen.

Näherer Befund: Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung entsprechend den einschlägigen Rechtsvorschriften und der Baubewilligung errichtet worden ist und entsprechend der baubehördlichen Bewilligung verwendet wird. Am Tag der Befundaufnahme konnte eine untergeordnete Planabweichung festgestellt werden. Im Bereich des Schlafzimmers wurden zusätzliche Wände zur Nutzung als begehbaren Kleiderschrank eingezogen. Die damit einhergehende Flächenabweichung dadurch wird als äußerst gering eingestuft.

UNTERLAGEN HAUSVERWALTUNG:

Auf Nachfrage konnten seitens der Hausverwaltung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt werden:

- Betriebskostenabrechnung 2022-2024
- Protokoll WE-Versammlung 11.11.2021
 - Es wurde ein Elektriker beauftragt, der sich Beleuchtung im Stiegenhaus und die frei hängenden Kabel ansehen soll
 - Mietvertrag für HB-Wohnung läuft aus
 - Undichte Dachrinne
 - Austausch und neue Beschriftung der Gegensprechanlage soll gemacht werden
- Protokoll WE-Versammlung 27.9.2023
 - Geländer im Stiegenhaus werden ausgetauscht
 - Eine komplette Dachsanierung wird thematisiert
 - Bezüglich HB-Wohnung wird besprochen, dass diese in weiterer Zukunft vermietet werden soll. Der Verkauf gestaltet sich schwierig, da diese Wohnung im Eigentum der gesamten WEG ist und daher für deren Verkauf ein einstimmiger Beschluss notwendig wäre.
 - Ausmalarbeiten im Stiegenhaus können vermutlich im Frühjahr 2024 durchgeführt werden, abhängig von der Dacherneuerung.
- Protokoll WE-Versammlung 31.3.2025
 - Stand Reparaturfonds circa € 50.000,00
 - Ausmalen des Stiegenhauses erfolgt voraussichtlich in den Monaten Mai, Juni oder Juli.
 - Gesamtes Dach wird vermutlich in 20-30 Jahren komplett sanierungsbedürftig sein. Das Ziegeldach auf Stiege 2 wird bereits in 5-10 Jahren sanierungsbedürftig sein. Schätzung für eine Gesamtsanierung des Daches € 200.000,00 - 250.000,00. Rücklage würde nicht ausreichen. Es müsste ein zusätzlicher Kredit aufgenommen werden. Die derzeitige Einschätzung der Lage ist, dass die nächsten Jahre, bis der Kredit getilgt ist, weiter für die Dachsanierung angespart werden soll und dann eine vernünftige Lösung gefunden werden soll.
 - Es wird eine Heizungsumstellung angedacht und diskutiert. Die Anwesenden kommen überein, dass es derzeit noch keine zufriedenstellende und kosteneffiziente Lösung gibt, die für die Gemeinschaft in Frage käme und dass weitere technologische Entwicklungen und Fortschritte abgewartet und beobachtet werden sollten.
- Vorausschau 2025
- WE-Vertrag
- Monatliche Vorschreibung September 2025
- Energieausweis
- Nutzwertgutachten

FÖRDERUNGEN:

Vom Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, BMAW-W – VII/6 (Grundsätzliche Angelegenheiten, Bundeswohnbaufonds) wurde auf Nachfrage am 30.7.2025 folgende Auskunft erteilt:

Der Wohnhaus- Wiederaufbaufonds hat mit Bewilligungsbescheid vom 20. April 1966, Zl. W 6821/28-I-4/66, für die Wiederherstellung des Hauses Wien 12., Wilhelmstraße 18/Pinaglgasse 3, EZ. 512, GB. 01305 Meidling, aufgrund des § 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; vom 9. Juli 1953, BGBl. Nr. 117/1953; vom 7. Juli 1954; BGBl. Nr. 154/1954; vom 13. Juli 1955, BGBl. Nr. 156/1955 und vom 9. Juli 1958, BGBl. Nr. 154/1958 ein unverzinsliches Darlehen gem. § 15 Abs. 2 lit. a Wohnhaus- Wiederaufbaugesetz in Höhe von ATS 6.704.900,-- zugesichert.

Mit Endbescheid vom 10. Juni 1969, Zl. W 6821/113-IV-29/69, wurde dieses Darlehen mit einem Betrag von ATS 7,234.860,-- festgesetzt.

Mit Abänderung des Endbescheides vom 16. Juni 1970, Zl. W 6821/136-IV-30/70, wurde dieses Darlehen endgültig mit einem Betrag von ATS 7,232.040,-- festgesetzt.

Beim gegenständlichen Objekt handelte es sich um eine komplette Neuerrichtung aufgrund eines Totalschadens.

Der, auf die dem Sadik Hodzic und der Jasmina Hodzic gehörigen je 445/28920 Anteile, der oben genannten Liegenschaft, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 9 Stg. I im oben genannten Haus untrennbar verbunden ist, entfallende Darlehensteilbetrag, wurde bereits von der Voreigentümerin am 26. Jänner 1996 vorzeitig getilgt. Am 30. Jänner 1996 langte noch die letzte, fällig gewesene Tilgungsrate im Wege der Hausverwaltung ein, sodass das Darlehen für diese Wohnung mit diesem Tag gänzlich getilgt war.

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

Von der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Gruppe Sanierung - Referat Haussanierung, wurde auf Nachfrage am 22.7.2025 folgende Auskunft erteilt:

Folgende Maßnahmen zu o.a. Liegenschaft wurden der Förderung zu Grunde gelegt:

Verbesserungsmaßnahmen gem. § 34 Abs. 1 Z 4 WWFSG 1989 an und in einem Gebäude, in dem Wohnungen der Kat. A überwiegen, in Verbindung mit Sanierungsverordnung LGBl.Nr. 2/09 idF. LGBl.Nr. 27/09:

- § 10 Erhöhung Wohnkomfort, einmaliger nicht rückzahlbarer Beitrag. Der nicht rückzahlbare Baukostenzuschuss/Beitrag für die ges. Liegenschaft betrug hier 4.966,00 EUR.*
- § 9 Abs. 1 Aufzugsumrüstung, einmaliger nicht rückzahlbarer Beitrag. Der nicht rückzahlbare Baukostenzuschuss/Beitrag für die ges. Liegenschaft betrug hier 35.640,00 EUR.*

Verbesserungsmaßnahmen gem. § 34 Abs. 1 Z 8 WWFSG 1989 an und in einem Gebäude, in dem Wohnungen der Kat. A überwiegen, in Verbindung mit Sanierungsverordnung LGBl.Nr. 16/97 idF. LGBl.Nr. 17/05:

- § 6a Therm.-energetische Sanierung, einmaliger nicht rückzahlbarer Beitrag. Der nicht rückzahlbare Baukostenzuschuss/Beitrag für die ges. Liegenschaft betrug hier 108.337,00 EUR.*

Die Förderungen wurden nicht pfandrechlich sichergestellt und sind auch bereits beendet. Es gab diesbezüglich auch keine Rückzahlung, da mit einmaligem nicht rückzahlbarem Zuschuss gefördert wurde.

Betreffend die Frage, ob eine begünstigte Rückzahlung nach einem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz in Anspruch genommen wurde, und wenn ja, kann h.a. keine Auskunft erteilt werden, da dies nur die Neubauförderungen nach 1954 + 1968 sowie Bundesförderungen betrifft.

Von der MA 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Neubauförderung, wurde auf Nachfrage am 4.11.2025 folgende Auskunft erteilt:

Guten Tag,

zu Ihrer Anfrage teilt die Magistratsabteilung 50 – Gruppe Neubauförderung mit, dass für das o.a. Objekt kein Baudarlehen der Stadt Wien zum Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds und keine (Neubau-)Förderung im Rahmen der Neuen Wiener Wohnbauaktion 1958 der Wiener Wohnbauaktion 1964 der Wiener Wohnbauaktion 1969 des Wiener Wohnbaufonds der Wiener Dachbodenaktion des Wohnbauförderungsgesetzes 1954 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1982 des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1983 des Bundesgesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 gewährt wurde.

Näherer Befund: Das Bewertungsobjekt stellt eine geförderte Wohnung nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz 1948 dar und wurde das Darlehen vorzeitig ohne Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1971 oder 1987 getilgt.

Es wurden außerdem Förderungen nach § 34 Abs. 1 Z 4 WWFSG 1989 sowie nach § 34 Abs 1 Z 8 WWFSG 1989 in Anspruch genommen.

3. Nutzflächen- und Raumaufteilung

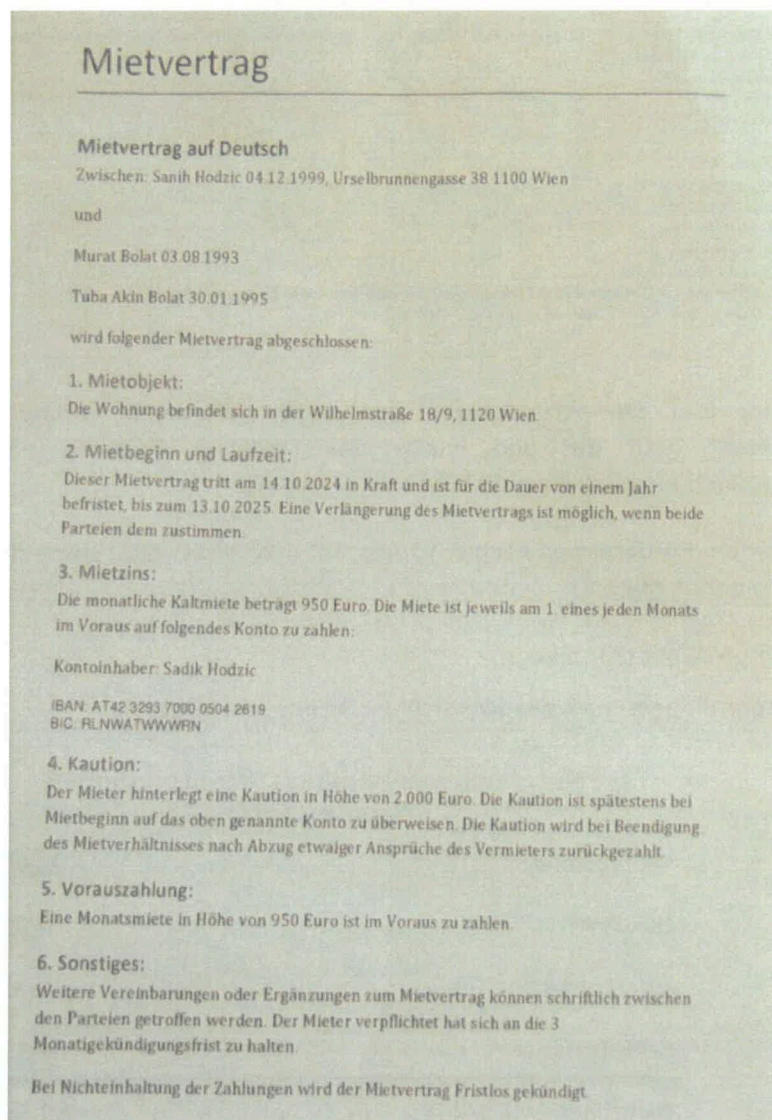
Laut Bauplänen der Liegenschaft gliedern sich die Räume wie folgt:

Nutzflächenaufstellung W9 Stg I gemäß Grundrissplan

Wohnküche	25,99 m ²
Bad/WC	4,99 m ²
Vorzimmer	8,36 m ²
Schlafzimmer	18,99 m ²
<hr/>	
Nutzfläche GESAMT	58,33 m ²

4. Mietzinse und Nutzung

Das bewertungsgegenständliche WE-Objekt ist aktuell vermietet. Der Mietvertrag wurde von einer der derzeitigen Mieter (Frau Murat Bolat) bereitgestellt und stellt sich auszugsweise wie folgt dar:



Seitens der Mieterin wurde mitgeteilt, dass der Mietzins laut Mietvertrag die Betriebskosten samt USt. inkludiert. Davon wird aus gutachterlicher Vorsicht auch ausgegangen. Kosten für Strom und Heizung werden gesondert gezahlt. Der Mietvertrag wurde auf ein Jahr befristet abgeschlossen. Für Wohnungen, die ganz oder teilweise dem MRG unterliegen, muss ein befristeter Mietvertrag eine Mindestdauer von 3 Jahre aufweisen. Gemäß § 29 Abs 1 Z 3 lit b iVm § 29 Abs 3 lit a MRG ist eine kürzere Befristung nicht rechtswirksam und liegt daher in diesen Fällen ein unbefristeter Bestandsvertrag vor. Da auch sonst kein Umstand ersichtlich scheint, der eine wirksame Befristung annehmen lässt, geht der SV davon aus, dass die Wohnung unbefristet vermietet ist. Es wurde keine Wertsicherung vereinbart. Die getätigten Schlussfolgerungen bzw Annahmen seitens des Sachverständigen sollen keinen rechtlichen Beurteilungen vorgreifen und kann ein ordentliches Gericht im Einzelfall zu einem anderen Ergebnis gelangen.

5. Verwaltung

Mit der Verwaltung der Liegenschaft ist derzeit die Hausverwaltung Marterbauer, Garbergasse 4, 1060 Wien betraut.

6. Betriebskosten (und Rücklage)

Laut aktueller Vorschreibung ab September 2025 belaufen sich die Betriebskosten auf netto € 140,55 pro Monat bzw rund € 2,40 pro m² Nutzfläche für das Bewertungsobjekt.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein durchschnittliches Niveau an laufenden Betriebskosten. Laut einer aktuellen Pressemitteilung lagen die durchschnittlichen Betriebskosten in Wien im 1. Quartal 2024 laut Statistik Austria bei € 2,60 pro m² (das entspricht bei 10% USt rund € 2,36 pro m² netto) und damit auf einem ähnlichen Niveau als bei bewertungsgegenständlicher Wohnung.¹⁷

Des Weiteren wird ein Betrag iHv € 46,20 für die Rücklagenbildung, ein Betrag für das Sanierungsdarlehen iHv € 37,77, ein Betrag für die Betriebskosten des Lifts iHv € 9,40 (fließt in die Rücklage) sowie € 21,93 (zzgl 10% USt), sowie ein Betrag für das Wasser iHV € 21,94 (zzgl 10% USt) vorgeschrieben. Das Darlehen wurde für eine Thewosan-Sanierung aufgenommen, die bereits erfolgt ist.

Der Stand der Rücklage beträgt gemäß Betriebskostenabrechnung 2024 am 31.12.2024 € 50.663,29; dies entspricht bei gegenständlichen 890/28920-Anteilen einem Wert von € 1.559,14. Die Einnahmen für die Vermietung der Hausbesorgerwohnung laufen gemäß Betriebskostenabrechnung in die Rücklage des Gebäudes.

¹⁷ <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2024/06/20240612Wohnen2024Q1.pdf> (abgefragt am 27.5.2025).

Nachstehend die entsprechende Vorschreibung:

HAUSVERWALTUNG MARTERBAUER

Alleininhaber Dr. Ingeborg Lang
Garbergasse 4 • 1060 Wien

Tel.: 01 / 597 34 85 • Fax: 01 / 597 53 85 • e-mail: office@hvmarterbauer.at

Hausverwaltung Marterbauer Garbergasse 4 1060 Wien

Herrn
Sadik Hodzic
Urselbrunnengasse 36
1100 Wien

Wohnung Top 01/09
1120 Wien Wilhelmstraße 18

j.hodzic@outlook.de
Wien, am 24.8.2025

UID-Nr. ATU58036907

Monatsvorschreibung

Belegnummer 33-975 202509

Sehr geehrter Herr Hodzic!

wir erlauben uns, Ihnen hiermit die Vorschreibung 09 / 2025 für das oben angeführte Objekt zu übersenden.

Die Vorschreibung setzt sich wie folgt zusammen:

Position	Betrag	Ust.
Reparaturfonds	46,20	0%
Betriebskosten	87,28	10%
Rep.Fonds 2/Kredit	37,77	0%
Lift	9,40	0%
Lift-Betr.Kosten	21,93	10%
Wasser	21,84	10%

Summe	224,52
+10% USt. von 131,15	13,12

ZU ZAHLEN: 237,64

inkl. 13,12 Umsatzsteuer

Mit freundlichen Grüßen

Hausverwaltung Marterbauer

Zu zahlen bis 01.09.2025. Wir ersuchen um pünktliche
Überweisung.

Bitte die Zahl 923 oder 1092333975202509 bei Zahlung als
Referanz angeben.

Bank: Erste Bank, Empfänger: WEG 1120, Wilhelmstraße 18
IBAN: AT24 2011 1280 5294 7200, BIC: GIBAAATWWXXX

QR-Code für
bequeme Bezahlung
mittels Banken-app
auf Ihrem Smartphone



Nachstehend ein Auszug der Vorausschau für das Jahr 2025:

HAUSVERWALTUNG MARTERBAUER

Alleininhaber Dr. Ingeborg Lang
Garbergasse 4 · 1060 Wien

Tel.: 01 / 597 34 85 · Fax: 01 / 597 53 85 · office@hvmarterbauer.at

An die
Wohnungseigentumsgemeinschaft
1120 Wien, Wilhelmstraße 18

Wien, im August 25

Betrifft: Vorschau für 2025 gem. § 20 Abs. 2 WEG

Sehr geehrte Damen und Herren!

Im Nachstehenden erhalten Sie eine Übersicht über die Stände der Hauskonten zum 1. Oktober 2024 (vorläufige Zwischenabrechnung):

Reparaturfondskonto inkl. HMZ	€	63.925,74
Betriebskostenkonto inkl. Wasser	€	5.542,09
Lift-BK	€	- 3.883,07
LiftRep.	€	29.971,12

Im nächsten Jahr ist eine durchschnittliche Erhöhung von wahrscheinlich ca. 3 – 5 % für diverse Dienstleistungen zu erwarten. Das Verwaltungshonorar (mietrechtlicher Ansatz) beträgt lt. Gesetz seit 1.1.2024 € 4,47/m² Nutzfläche. Dazu gewähren wir Ihnen einen Rabatt von rund 5 %. Das Verwaltungshonorar beträgt daher (gerundet auf ganze EUR) ab 1.1.2025 netto € 630,00. Gesetzliche Änderungen bis 31.12.2024 werden ab 1.1.2025 berücksichtigt.

Für die Betreuung von Bauprojekten steht der Hausverwaltung eine Vergütung von 5% der netto Bau-/Reparatursumme zu, bzw. für die Betreuung von geförderten Großprojekten (wie Thewosan, Generalsanierung, etc.) nach den Vorgaben der Förderstelle.

Die Entwicklung der diversen Kostenstellen erfordert, die Einhebung für die Lift- und Betriebskosten für 2025 anzuheben. Insgesamt kommt es zu einer Mehrbelastung von ca. € 15,- bis € 20,- pro Wohnung.

Da wir keine mehrheitliche gegenteilige Weisung seitens der Gemeinschaft erhalten haben, werden wir im Namen der Gemeinschaft, den Mietvertrag der Hausbesorgerwohnung an Herrn Vucic, zu den gleichen Konditionen, incl. der Indexierung auf weitere 3 Jahre abschließen.

Das Endergebnis folgender Umfragen lautet:

Kündigung des Hausbetreuers und Beauftragung einer Reinigungsfirma: 24,83 %

Kündigung des Hausbetreuers und Beauftragung eines Hausbetreuers: 11,93 %

Für die Beibehaltung des Hausbetreuers: 7,57 %

Aufgrund einer fehlenden Weisung können seitens der Hausverwaltung, zum jetzigen Zeitpunkt, leider keine weiteren Schritte unternommen werden.

Für die Anbringung von Beschattungen: 47,10 %
 Gegen die Anbringung der Beschattungen: 0 %

Aufgrund der neuen gesetzlichen Regelungen hinsichtlich Beschattungen kann der Einbau von Beschattungen daher seitens der Gemeinschaft als genehmigt gelten.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Vorgaben der Stadt Wien einzuhalten sind.

Der Reparaturfonds hat sich so weit erholt, dass das Ausmalen der Stiegenhäuser gemäß dem mehrheitlichen Beschluss der Gemeinschaft für das kommende Jahr geplant wird. Mit Kosten von € 18.000,00 ist zu rechnen, weitere Kostenvoranschläge werden eingeholt und der Bestbieter erniert. Hinsichtlich der Farbauswahl wird noch eine Verständigung erfolgen.

Leider kommt es speziell bei Starkregen zu Wassereintritten über das Dach. Langfristig wird eine stellenweise Reparatur nicht das gewünschte Ergebnis bringen, sondern wird eine zukünftige Sanierung des Daches erforderlich sein. Mit Kosten von ca. € 250.000,00 lt. Schätzungen der Firmen ist zu rechnen. Die weitere Vorgehensweise wird bei der Eigentümerversammlung im Jahr 2025 besprochen.

Aufgrund der feuerpolizeilichen Vorschriften ist das Lagern von Gegenständen in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft und den Fluchtwegen verboten. Der Rauchfangkehrer hat die Lagerung eines Tisches und der Pflanzen im Stiegenhaus bemängelt. Wir bitten eindringlich, die Gegenstände in das eigene Gewahrsam zu übernehmen, da andernfalls mit Strafen und Beauftragung einer Ersatzvornahme seitens der Behörde zu rechnen ist.

Die nächste turnusmäßige Versammlung zur Besprechung weiterer notwendiger bzw. gewünschter Maßnahmen ist für 2025 vorgesehen.

Monatseinhebungen ab Jänner 2025 aufgrund obiger Ausführungen:

Betriebskosten angehoben	(ca. € 1,75 /m ²)	€	2.900,00
Wasser unverändert		€	700,00
Lift BK angehoben		€	700,00
Lift RF unverändert		€	300,00
REPF 1 unverändert	(ca. € 0,85/m ²)	€	1.500,00
REPF 2 (Ansparung Kreditrückzahlung)		€	780,00

Wir ersuchen um vorschreibungskonforme Einzahlung auf das Konto der WEG Wilhelmstraße 18, IBAN: AT24 2011 1280 5294 7200, BIC: GIBAATWWXXX

Außerdem möchten wir alle, die bisher mit Zahlscheinen einzahlen, ersuchen, auf Dauerauftrag oder Einziehungsauftrag umzustellen.

Mit freundlichen Grüßen
 Hausverwaltung Marterbauer

7. Energieausweis

Laut Energieausweis vom 8.1.2018 ist das Wohngebäude in die Energieklassen C (HWB_{Ref,SK}, PEB_{SK}, CO_{2eq,SK}, f_{GEE,SK}) einzuordnen.

III. GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG)

a. BEWERTUNG

Geschätzt wird auftragsgemäß der „Verkehrswert“, darunter versteht man jenen Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, 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.¹⁸ Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 Abs 2 und 3 LBG).

Der Verkehrswert ist üblicherweise über das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zu ermitteln (vgl § 3 LBG).

In diesem Gutachten wird das Ertragswertverfahren als beste Bewertungsmethode gewählt, da das bewertungsgegenständliche WE-Objekt vermietet ist und auch aufgrund der Größe und Ausgestaltung (eher) zur Ertragserzielung dient.

Zur Ermittlung nach dem Ertragswertverfahren:

Der Ertragswert der Liegenschaft setzt sich im Allgemeinen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Zumal einerseits der Grund und Boden eine ewige Nutzungsdauer und andererseits das Gebäude eine endliche Nutzungsdauer aufweist, wird der Ertragsstrom der Liegenschaft in zwei Komponenten aufgespalten, einerseits die Bodenwertverzinsung und andererseits der Reinertrag der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert ist nach den Grundsätzen der Vergleichswertberechnung zu ermitteln. Dabei kommt grundsätzlich derselbe Bodenwert zur Anwendung, der sich für ein vergleichbares unbebautes und erschließungsbeitragsfreies Grundstück ergeben würde. Bestehen bei der Liegenschaft aufgrund der vorhandenen Bebauung Abweichungen zu diesem sogenannten ungebundenen Grundwert, so ist der Bodenwert entsprechend anzupassen. Abschläge aufgrund der vorliegenden Bebauung (Dämpfung des Bodenwertes) sind jedoch eindeutig zu begründen und entsprechend der Marktsicht vorzunehmen.¹⁹

Da es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um eine Mehrparteienwohnanlage in einem überwiegend dicht verbauten Teil vom 12. Wiener Gemeindebezirk Meidling handelt, sind für diese Lage zwar einige wenige Vergleichstransaktionen über unbebaute Grundstücke vorhanden, aufgrund der Bebauung und der Lage ist allerdings aus Sicht des Sachverständigen aus Sicht eines Käufers eher die Überlegung, wieviel Nutzfläche auf dem konkreten Grundstück erzielt werden kann, ausschlaggebend (und nicht die absolute Fläche der Liegenschaft). Das direkte Vergleichswertverfahren ist daher aus Sicht des Sachverständigen im konkreten Fall weniger geeignet. Der Bodenwert kann aber auch mittels indirekter Vergleichswertmethode ermittelt werden. Vor allem im innerstädtischen Bereich stellt diese Art der Bodenwertermittlung oftmals eine praktikable Möglichkeit dar. Relevante Größe in diesem Verfahren ist der Bodenwertanteil/m² BGF oder maximal erzielbarer Nutzfläche bzw auch Grundkostenanteil genannt. Zur Ermittlung des Grundkostenanteiles/m² Nutzfläche wird auf Vergleichstransaktionen über unbebaute Liegenschaften oder über Liegenschaften zurückgegriffen, bei welchen der Bebauung kein Wert mehr

¹⁸ *Kranewitter, 2.*

¹⁹ *Bienert/Funk, 293.*

beigemessen wird.²⁰ Um zu einem Grundkostenanteil/m² Nutzfläche zu gelangen, wird der Transaktionspreis durch die erzielbare Nutzfläche dividiert.

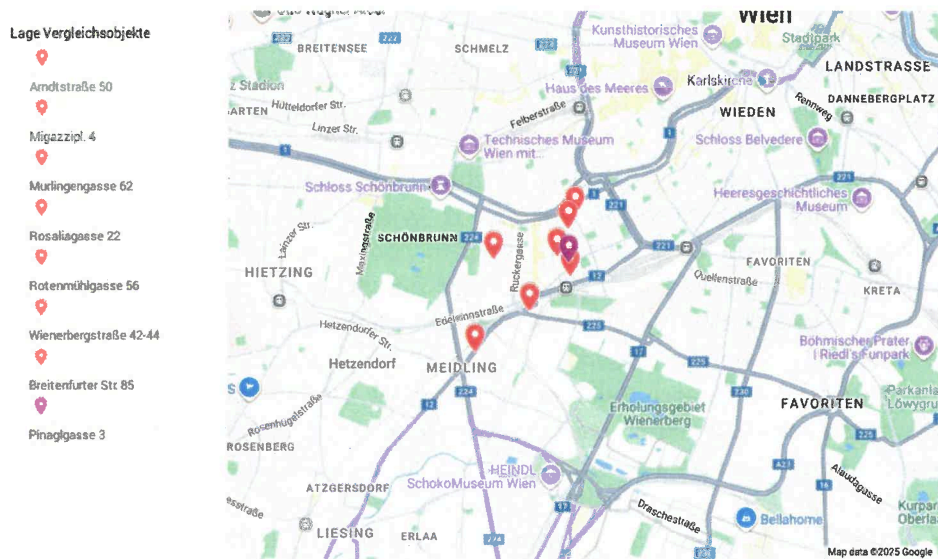
Für die Ermittlung der zweiten Komponente (Ertragswert der baulichen Anlagen) wird die aktuelle bzw nachhaltige Miete bei bestehenden Verträgen sowie eine fiktive Miete bei leerstehenden Einheiten unter Annahme einer zeitnahen Vermietung herangezogen, mit welcher in weiterer Folge der Jahresrohertrag ermittelt wird. Abzüglich Bewirtschaftungskosten, bestehend aus Verwaltungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis, ergibt sich der Jahresreinertrag der baulichen Anlage. In einem nächsten Schritt wird der Bodenwert abgezinst, um in weiterer Folge den Jahresreinertrag der baulichen Anlagen durch Abzug des Verzinsungsbetrages des Bodenwertes zu erhalten. Durch Multiplikation mit dem Vervielfältiger erhält man den Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der Sache (Ertragswert) ergibt sich folglich durch Kapitalisierung des erzielten Reinertrages bzw des anzustrebenden Ertrages zum Bewertungsstichtag zu einem angemessenen Zinssatz und einer entsprechenden Nutzungsdauer. In einem nächsten Schritt erfolgt die Addition des Bodenwertes mit dem Gebäudewert. In einem letzten Schritt können sonstige wertbeeinflussende Umstände abgezogen werden.

Das Verfahren eignet sich in erster Linie für bebaute Liegenschaften, deren Nutzungsbestimmung die Vermietung zur Erzielung von Erträgen ist. Das Ertragswertverfahren kann auch für eigengenutzte Liegenschaften, die bei Fremdnutzung entsprechende Erträge erzielen, herangezogen werden. Geeignet ist dieses Verfahren auch für Mehrparteienwohnhäuser, Büro- und Geschäftsgebäude sowie Gewerbe- und Industrieobjekte.²¹

Grundwert (Bodenwert):

Der Grundkostenanteil wurde im gegenständlichen Fall auf Basis des Vergleichswertverfahren abgeleitet. Dafür wurden vergleichbare Objekte in der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes (allesamt 1120 Wien) ausgehoben. Nachstehend eine Übersichtskarte der Vergleichsliegenschaften.

Lage Vergleichsliegenschaften



Quelle: Google Maps (abgefragt am 5.11.2025)

²⁰ Muhr/Wipfler, ZLB 2020/45.

²¹ Kranewitter, 89.

In einem nächsten Schritt wurde eine zeitliche Anpassung²² bzw. Indexierung der Kaufpreise mittels des Häuserpreisindex²³ vorgenommen. Der Häuserpreisindex ist eingeteilt in Quartale, die Kaufpreise werden einem Quartal (Datum des Liegenschaftsankaufes) zugeordnet, die Auf- bzw. Abwertung wurde mittels der HPI-Messzahlen berechnet (siehe zu den Berechnungen IV.a.). Der Häuserpreisindex ist derzeit bis zum 2. Quartal 2025 verfügbar, angesichts des Stichtages wird dieser bis inklusive des 2. Quartals 2025 herangezogen. Die Wertentwicklung wird daher auf Basis des (grundsätzlich sehr zuverlässigen) Häuserpreisindex der Statistik Austria vorgenommen.

Exkurs Bebauungsabschlag:

Bei einer durchschnittlichen marktüblichen Bebauung eines Grundstücks wird der Bodenwert keine Wertbeeinträchtigung erfahren. Wenn diese Bebauung allerdings das Maß der zulässigen Nutzungsmöglichkeit nicht zur Gänze ausschöpft (Minderausnutzung), kann dies zu einer Wertminderung führen. Wenn das Gebäude eine negative Auswirkung auf den Bodenwert hat und dies von den Marktteilnehmern auch eingepreist wird, ist ein entsprechender Abschlag (Bebauungsabschlag) vorzunehmen.²⁴ Da im konkreten Fall der Bodenwert anhand des Grundkostenanteiles/m² erzielte Nutzfläche ermittelt wurde, erfolgt kein Ansatz eines Bebauungsabschlages. Ein etwaiger Nachteil durch Minderausnutzung der Liegenschaft ergibt sich ohnehin implizit aus dem Ansatz der Bestands-Nutzfläche, nicht der maximal erzielbaren Nutzfläche im Falle eines Neubaus. Eine Minderausnutzung ist auf Ebene einer einzelnen Wohnung ohnehin schwer zu beurteilen.

In einem letzten Schritt wurde das Bewertungsobjekt mit den genannten Vergleichsobjekten verglichen. Ausgangsbasis ist immer das Bewertungsobjekt. Wenn dieses daher beispielsweise eine bessere Lage als die Vergleichsobjekte aufweist, führt das zu einem Zuschlag; wenn dieses eine schlechtere Lage als die Vergleichsobjekte aufweist, führt das zu einem Abschlag.

²² Vorgesehen laut § 4 Abs 2 LBG und Ablaufschema ÖNORM B1802-1 Punkt A.2 Vergleichswertverfahren.

²³ STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex, Veränderungsraten zum Vorjahresquartal für den Gesamtindex und Teilaggregate, Aggregat „Gesamtindex HPI“, erstellt am 23.9.2025.

²⁴ Kranewitter, 57.

Bei den erhobenen Projekten werden zusätzlich folgende Zu- und Abschläge vorgenommen (bei Fehlen der jeweiligen Information wird vom Durchschnitt ausgegangen):

Korrekturfaktoren (Bewertungsobjekt im Gegensatz zu Vergleichsobjekt):

TZ	Adresse Vergleichsobjekt	Lage (Siehe Pkt. 1)
3393/2020,1244/2021	Arndtstraße 50	
3079/2018	Migazziplatz 4	
59/2019	Murlingengasse 62-64	
1851/2019	Rosaliagasse 22 etc	
1560/2022	Rotenmühlgasse 56	-5,00%
2564/2018	Wienerbergstraße 42-44	besser
3389/2022	Breitenfurter Straße 85-87	besser

Anmerkung zu Punkt 1: Mit diesem Korrekturfaktor wird die unterschiedliche Mikrolage der Vergleichsobjekte berücksichtigt, wobei die Vergleichsobjekte aufgrund deren geografischer Nähe relativ ähnliche Lagen aufweisen.

In den Kaufverträgen gibt es keinen Hinweis darauf, dass die Vergleichsobjekte bereits mit Projektplanung und/oder Baubewilligung verkauft wurden, dahingehend ist also keine Anpassung erforderlich.

Es ergibt sich ein Grundkostenanteil iHv € 1.896,78 /m².

W 9 Stg I

Grundkostenanteil (€/m ²)	Nutzfläche (m ²)	Bodenwert (€)
€ 1.896,78/m ²	58,33 m ²	€ 110.638,96

Multipliziert mit der Nutzfläche der Wohnung W 9 Stg 1 ergibt sich ein anteiliger Bodenwert iHv € 110.638,96.

Ertragswert der baulichen Anlage:

Rohrertrag:

„Der Jahresrohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Einnahmen. Dazu gehören die Mieten für (...) Wohnungen, Geschäftslokale (...) Garagen, Stellplätze usw, aber auch die Einnahmen für Freiflächen oder Werbeflächen, jene sind ohne Umsatzsteuer anzusetzen.²⁵ Dabei muss überprüft werden, ob die Einnahmen marktüblich erzielbar sind“. „Für leerstehende (...) Räume ist ebenfalls eine Miete anzusetzen.“²⁶

Zur Nachhaltigkeit des zum Bewertungsstichtag vereinnahmten Mietzins:

Das auf der Liegenschaft befindliche Gebäude ist ein Neubau (nach 1949), gemäß Baubewilligung im Jahr 1957 wiederaufgebaut. Nach aktuellem Wissensstand handelt es sich bei dem Objekt um eine geförderte Wohnung. Im Grundbuch (II.b.3) sind zwar keine Hinweise auf in Anspruch genommene Förderungen ersichtlich, allerdings haben die an die jeweiligen Förderungsstellen (für Bundes- und Landesförderungen) gerichteten Anfragen diesbezüglich ergeben, dass der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds ein Darlehen für die Wiederherstellung des Hauses bewilligt hat und der auf das Bewertungsobjekt entfallende Darlehensteilbetrag von der Voreigentümerin vorzeitig getilgt wurde. Das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971 sowie das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987 wurde dabei nicht in Anspruch genommen. Zudem bestehen keine Hinweise auf die Anwendung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (weder aus Grundbuch noch aus Bauakt ersichtlich). Gemäß technischer Stellungnahme handelte es sich um eine komplette Neuerrichtung aufgrund eines Totalschadens.

Die Bewertung der zulässigen Mietzinsbildung erfordert eine sorgfältige Prüfung relevanter Förderprogramme im Wohnungsbau, wie beispielsweise dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz (WWG) oder dem Wohnbauförderungsgesetz (WFG 1954, WFG 1968). Die einzelnen gesetzlichen Vorschriften des Wohnhauswiederaufbaugesetzes enthalten neben den unterschiedlichen Förderungskriterien auch unterschiedliche Vorschriften hinsichtlich der Mietzinsbildung, die während aufrechter Förderung und sogar nach erfolgter Rückzahlung greifen können.²⁷ Nach Auslaufen der Förderung ist bei Neuvermietung danach zu unterscheiden, um welche Förderung es sich gehandelt hat. Abhängig davon finden sich unter Umständen in den Fördergesetzen Verweise auf das MRG, die dazu führen, dass etwaige Ausnahmen vom MRG dann doch unter die Mietzinsbeschränkungen gemäß § 16 MRG fallen.²⁸

²⁵ Kranewitter, 90.

²⁶ Kranewitter, 91.

²⁷ Karascheck/Strafella, 201.

²⁸ Karascheck/Strafella, 201 ff.

Neben der Prüfung auf Indizien einer in Anspruch genommenen Förderung gilt es zu recherchieren, welcher Zerstörungsgrad vorliegt. Grundsätzlich wird dabei in Wiederherstellung (Instandsetzen) von Mietgegenständen oder ganzen Geschoßen und in Neuerrichtung (Neuschaffung) unterschieden. Folgende Rechtssätze sind dazu einschlägig:

RS0069647: Eine Neuschaffung von Mietgegenständen liegt vor, wenn durch bauliche Maßnahmen Mietgegenstände gewonnen werden, die bisher überhaupt nicht zur Verfügung standen oder zur Verwendung als Wohnräume oder Geschäftsräume nicht geeignet waren; die bloße Umgestaltung vorhandener, wenn auch schlecht ausgestatteter Wohnräume oder Geschäftsräume in gut ausgestattete kann hingegen nicht als Neuschaffung angesehen werden.

RS0070741: Der Begriff der Neuschaffung eines Mietgegenstandes im Sinne dieser Gesetzesstelle ist streng auszulegen. Es muss sich um die Gewinnung neuen und nicht um die bauliche Umgestaltung schon vorhandenen Raumes für Wohnzwecke und Geschäftszwecke handeln.

RS0070738: Durch die Entfernung oder Verlegung von Zwischenwänden werden Räume nicht neu geschaffen.

Je nach Zerstörungsgrad, Förderungsart und (vorzeitiger) Rückzahlung ergibt sich eine unterschiedliche Mietzinsbildung.

Im bewertungsgegenständlichen Fall sind aufgrund der Inanspruchnahme einer Förderung aus dem Wohnhaus-Wiederaufbaufonds die gesetzlichen Regelungen des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes 1948 in der Fassung der Novelle 1958 zu prüfen. Das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes verweist auf das Mietrechtsgesetz (MRG), was bedeutet, dass die Mietzinsbeschränkungen gemäß § 16 des MRG selbst dann gelten, wenn ein Ausnahmetatbestand vorliegt. § 15 Abs 9 WWG verweist hinsichtlich der Mietzinsbildung zurück auf das MRG. § 16 Abs 1 Z 2 MRG besagt wiederum, dass der Richtwertmietzins zur Anwendung gelangt, wenn der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, welches vor dem 8.5.1945 baubewilligt wurde und der angemessene Mietzins ua bei Mietgegenständen in einem Gebäude, das auf Grund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, zur Anwendung gelangt.

Laut oben dargestellter Auskunft unter Hinweis auf den Bauakt handelt es sich bei der Liegenschaft um ein gefördertes, neuerrichtetes Wohnhaus nach Totalschaden ohne Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes, weshalb aus Sicht des Sachverständigen vermutlich von der Anwendbarkeit des angemessenen Hauptmietzinses ausgegangen werden kann.

Für geförderte Mietgegenstände*	Neuschaffung mit Fördermitteln		
	(Vorzeitige) Rückzahlung ohne Begünstigung	RBG 1971	RBG 1987
WWG 1948 idF der Novelle 1950	Angemessener HMZ für geförderte, neu geschaffene Wohnungen	Freier Mietzins für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen	Angemessener HMZ für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen
WWG 1952 – einzelne Wohnungen gefördert	Angemessener HMZ für geförderte, neu geschaffene Wohnungen	Freier Mietzins für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen	Angemessener HMZ für geförderte, wiederhergestellte Wohnungen
WWG 1952 – Allgemeinteile gefördert	Angemessener HMZ für geförderte, neu geschaffene Wohnungen	Freier Mietzins für gesamtes Gebäude	Angemessener HMZ für gesamtes Gebäude
WWG 1954 und 1967	Angemessener HMZ für geförderte, neu geschaffene Wohnungen	Freier Mietzins für gesamtes Gebäude ohne freifinanzierte Wohnungen	Angemessener HMZ für gesamtes Gebäude ohne freifinanzierte Wohnungen

Tab. 2: Mietzinsbildung bei Teilerstörung mit Neuschaffung

- * **WWG 1948:** einzelne Mietgegenstände.
- WWG 1952:** meist alle Mietgegenstände (gesamtes Gebäude), Ausnahme: einzelne Mietgegenstände.
- WWG 1954 und 1967:** alle Mietgegenstände (gesamtes Gebäude) Ausnahme: freifinanzierte Mietgegenstände.

Quelle: *Strafella*, Sachverständige 2010, 197; rot markiert durch SV

Der Mietvertrag wurde auf ein Jahr befristet abgeschlossen. Für Wohnungen, die ganz oder teilweise dem MRG unterliegen, muss ein befristeter Mietvertrag eine Mindestdauer von 3 Jahre aufweisen. Gemäß § 29 Abs 1 Z 3 lit b iVm § 29 Abs 3 lit a MRG ist eine kürzere Befristung nicht rechtswirksam und es entsteht automatisch ein unbefristeter Mietvertrag. Der Sachverständige geht daher aus gutachterlicher Vorsicht davon aus, dass die Wohnung unbefristet vermietet ist. Der wohl im Hauptmietzins ursprünglich enthaltene Befristungsabschlag iHv 25,00% ist wohl gemäß § 16 Abs 7 MRG nicht auf den Nettomietzins zuzuschlagen, aufgrund fehlender ziffernmäßiger Ausweisung der beiden Beträge im Mietvertrag. Die getätigten Schlussfolgerungen bzw Annahmen seitens des Sachverständigen sollen keinen rechtlichen Beurteilungen vorgehen und kann ein ordentliches Gericht im Einzelfall zu einem anderen Ergebnis gelangen.

Das Bestandsverhältnis wurde mit einer Befristung von einem Jahr abgeschlossen, somit bis zum 13.10.2025. Seitens der Mieterin wurde mitgeteilt, dass der Mietzins laut Mietvertrag die Betriebskosten samt USt inkludiert. Kosten für Strom und Heizung werden gesondert gezahlt. Die laufenden Kosten (Betriebskosten, Kosten Lift, Wasserkosten) in der Höhe von € 144,27 inklusive USt (10%) werden in Abzug gebracht. Es ergibt sich ein Hauptmietzins in der Höhe von € 732,49/Monat (netto) und dies entspricht bei einer Nutzfläche von 58,33m² einem Hauptmietzins in der Höhe von € 12,56/m².

Kategorie	NFL vermietet	Mietzins je m ²	Mietzins je Monat
Wohnen W 9 Stg 1	58,33 m ²	€ 12,56 / m ²	€ 732,49
Summe	58,33 m²	€	732,49
Jahresrohertrag		€	8.789,84

Der Jahresrohertrag der Wohnung beläuft sich somit auf € 8.789,84.

Aufgrund der durchgeführten Marktrecherche (Durchsicht diverser Marktberichte, aktueller Inserate, eigener Vergleichsmieten), wird der Mietzins der Wohnung als nachhaltig erachtet.

Nachstehend ein Auszug des Wiener Wohnungsmarktberichtes 2025 sowie des Immobilienpreisspiegels 2025:

Bezirke

	EINWOHNER:INNEN		EINKOMMEN*		VERKAUFSPREISE ABSCHLUSS		MIETEN ABSCHLUSS	
	Anzahl	Jahresnettobezug	Erstbezug	Sonstige	Erstbezug	Sonstige	Erstbezug	Sonstige
1010 Wien · Innere Stadt	16.538	€ 40.232	€ 23.200	k. A. **	k. A. **	k. A. **		
1020 Wien · Leopoldstadt	110.100	€ 28.183	€ 6.850	€ 4.900	€ 15,40	€ 12,50		
1030 Wien · Landstraße	98.398	€ 30.702	€ 6.850	€ 4.950	€ 15,70	€ 13,60		
1040 Wien · Wieden	33.155	€ 31.167	€ 7.200	€ 5.450	€ 16,40	€ 13,90		
1050 Wien · Margareten	54.400	€ 25.884	€ 5.900	€ 4.800	€ 14,20	€ 13,00		
1060 Wien · Mariahilf	31.386	€ 29.367	€ 7.050	€ 5.250	€ 16,20	€ 13,80		
1070 Wien · Neubau	31.513	€ 31.524	€ 7.300	€ 5.500	€ 16,50	€ 14,00		
1080 Wien · Josefstadt	24.499	€ 31.037	€ 7.850	€ 5.800	€ 16,70	€ 14,20		
1090 Wien · Alsergrund	41.631	€ 30.684	€ 7.700	€ 5.650	€ 16,50	€ 14,00		
1100 Wien · Favoriten	220.324	€ 23.958	€ 5.600	€ 3.900	€ 14,50	€ 11,60		
1110 Wien · Simmering	110.559	€ 25.301	€ 5.200	€ 3.750	€ 13,10	€ 11,20		
1120 Wien · Meidling	101.714	€ 25.280	€ 5.650	€ 4.200	€ 13,70	€ 12,20		
1130 Wien · Hietzing	55.505	€ 35.462	€ 7.750	€ 5.750	€ 15,80	€ 13,80		
1140 Wien · Penzing	98.161	€ 29.664	€ 6.050	€ 4.150	€ 14,80	€ 13,00		
1150 Wien · Rudolfsheim	76.381	€ 23.602	€ 5.500	€ 3.950	€ 13,60	€ 12,30		
1160 Wien · Ottakring	102.770	€ 25.009	€ 5.750	€ 4.000	€ 13,90	€ 12,50		
1170 Wien · Hernals	56.671	€ 26.552	€ 5.650	€ 4.150	€ 14,10	€ 12,50		
1180 Wien · Währing	51.395	€ 32.235	€ 7.700	€ 5.450	€ 16,20	€ 13,80		
1190 Wien · Döbling	75.400	€ 33.188	€ 8.500	€ 5.900	€ 16,50	€ 14,00		
1200 Wien · Brigittenau	86.930	€ 23.642	€ 5.300	€ 3.850	€ 13,60	€ 12,60		
1210 Wien · Floridsdorf	186.233	€ 27.267	€ 5.300	€ 3.700	€ 13,20	€ 12,00		
1220 Wien · Donaustadt	220.794	€ 29.786	€ 5.150	€ 3.650	€ 13,00	€ 11,90		
1230 Wien · Liesing	121.303	€ 30.250	€ 5.700	€ 4.050	€ 13,70	€ 12,50		

Quelle: EHL Wiener Wohnungsmarktbericht 2025

Gemäß EHL Wiener Wohnungsmarktbericht 2025 liegt der Hauptmietzins (netto) für Erstbezugswohnungen bei € 13,70/m² Wohnnutzfläche und sonstigen Wohnungen bei € 12,20/m² Wohnnutzfläche.

Wohnlage	1120 - Meidling											
	brauchbar bis 50 m ²			brauchbar ab 50 m ²			neuwertig bis 50 m ²			neuwertig ab 50 m ²		
	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%
mäßig	9,09	9,05	-0,39	8,46	8,33	-1,62	10,12	10,17	0,43	9,15	9,54	4,26
normal	9,23	9,62	4,18	8,76	8,98	2,58	11,17	11,69	4,57	10,09	11,00	9,00
gut	9,85	10,39	5,44	9,29	9,72	4,68	11,83	12,03	1,68	10,78	11,01	2,10
sehr gut	11,38	11,80	3,65	10,73	10,72	-1,78	12,96	13,44	3,71	12,17	12,91	6,72

Quelle: WKO-Immobilienpreisspiegel 2025

Gemäß Immobilienpreisspiegel 2025 liegt der Hauptmietzins (netto) zwischen € 9,72/m² Wohnnutzfläche und € 11,01/m² Wohnnutzfläche.

Reinertrag:

Vom Rohertrag sind die Bewirtschaftungskosten abzuziehen, um den Jahresreinertrag zu erhalten. Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßige und nachhaltig anfallende Ausgaben, die notwendigerweise bei der ordnungsgemäßen Unterhaltung einer Liegenschaft entstehen.²⁹ Zu den Bewirtschaftungskosten zählen:³⁰

- Verwaltungskosten (nicht umlagefähig)
- Betriebskosten (nicht umlagefähig)
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Zu den Verwaltungskosten (nicht umlagefähig):

Die Verwaltungskosten umfassen Kosten für Personal und Einrichtungen, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft notwendig sind. Zu den Leistungen der Verwaltung zählen ua. Vermietung, Mietbuchhaltung, Abrechnung von Nebenkosten, Mietanpassung und -änderung, Planung, Beauftragung, Überwachung und Abrechnung von Instandhaltungs-, Wartungs- und Pflegearbeiten, Rechnungsprüfung, Bearbeitung von Versicherungsfällen sowie Organisation und Personalangelegenheiten.³¹ Im Zinshaus-Bereich werden die Kosten für die bestellte Verwaltung nach der Erfahrung des Sachverständigen üblicherweise mit den Verwaltungskosten gemäß MRG gedeckelt, dennoch können einige zusätzliche Verwaltungskosten entstehen, etwa Kosten für die Mietvertragserstellung und Beratung durch Rechtsanwälte oder Bauverwaltungshonorare. Die Bandbreite der Höhe der Verwaltungskosten in der vorherrschenden Literatur liegt bei 3,00% bis 8,00% (Kranewitter, 92 bzw. Bienert/Funk, 360). **Im konkreten Fall werden die Verwaltungskosten unter Berücksichtigung der Größe im unteren Bereich der Bandbreite iHv 3,00% angesetzt.**

Zu den Betriebskosten (nicht umlagefähig):

Die Betriebskosten umfassen jene Kosten, die durch den laufenden Gebrauch der Liegenschaft entstehen und in der Regel vom Mieter oder Pächter getragen werden. Zu den Betriebskosten zählen ua. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Rauchfangkehrung, Abfallentsorgung, Beleuchtung der allgemeinen Teile des Gebäudes, diverse Versicherungen, Hausbetreuung, Verwaltung, öffentliche Abgaben. Zu berücksichtigen sind nur jene Betriebskosten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können.³² Im konkreten Fall wird davon ausgegangen, dass (nahezu) sämtliche Betriebskosten umlagefähig sind und daher kaum zu berücksichtigen sind. **Der Sachverständige geht im konkreten Fall davon aus, dass alle Betriebskosten umlagefähig sind.**

Zu den Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten entstehen aufgrund der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand. Die Instandhaltung umfasst sämtliche Handlungen, die der Feststellung des gegenwärtigen Zustandes dienen und darauf aufbauend Aktivitäten, die zur Wahrung oder Wiederherstellung der dauerhaften Nutzbarkeit einer Liegenschaft ergriffen werden, um dabei die durch Abnutzung, allgemeine Alterung und sonstige Einwirkungen auf die baulichen Anlagen entstehenden Mängel und Schäden fachmännisch zu beseitigen. Die Kosten sind unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie in Abhängigkeit der sinkenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen herzuleiten. Die Herleitung der Kosten ist auf Basis eines prozentuellen Anteils der Jahresroherträge, als

²⁹ Seiser/Kainz, 612.

³⁰ Kranewitter, 91.

³¹ Kranewitter, 91.

³² Kranewitter, 92.

absoluter Betrag, bezogen auf die vorhandene Fläche oder in Prozent der gewöhnlichen Herstellungskosten möglich.³³ Im konkreten erfolgt die Herleitung der Instandhaltungskosten auf Basis eines prozentuellen Anteils der Jahresroherträge. Die Bandbreite der Höhe der Instandhaltungskosten in der vorherrschenden Literatur liegt bei rund 10,00% bis 13,00% des Jahresrohertrags, bzw € 7,50 bis € 15,00 je m² NF bzw durchschnittlich € 7,50 bis € 8,00 / m² NF (*Bienert/Funk*, 361). **Im gegenständlichen Fall werden für die Instandhaltungskosten aufgrund des Alters des Gebäudes 12,00% des Jahresrohertrages in Ansatz gebracht.**

Zu dem Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten sowie durch das Leerstehen von zur Vermietung bestimmten Räumlichkeiten zwischen zwei Mietverträgen entsteht.³⁴ Es deckt das Risiko von Ertragsminderungen des Grundstückes durch uneinbringliche Mietrückstände, Mietprozesse jedweder Art, Mietkürzungen, Räumungsklagen und fluktuationsbedingte Leerstände ab.³⁵ Die Bandbreite der Höhe des Mietausfallwagnisses in der vorherrschenden Literatur liegt bei 2,00% bis 10,00% (*Kranewitter*, 94; *Bienert/Funk*, 361; *Seiser/Kainz*, 621). **Im bewertungsgegenständlichen Fall wird ein Mietausfallwagnis iHv 3,00% angesetzt.**

Bewirtschaftungskosten	
Verwaltungskosten	3,00%
Betriebskosten	
Instandhaltungskosten	12,00%
Mietausfallwagnis	3,00%
Summe	18,00%

Es werden in Summe sohin Bewirtschaftungskosten in der Höhe von 18,00% des Jahresrohertrages in Ansatz gebracht.

Vom Reinertrag ist der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes abzuziehen, da der Reinertragswert der baulichen Anlagen zu ermitteln ist.³⁶

Liegenschaftszinssatz:

Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird als Barwert einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente errechnet, dabei wird unterstellt, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Jahresreinertrag während der Restnutzungsdauer unverändert bleibt.³⁷

Gemäß § 10 Abs 2 LBG ist die Wahl des beim Ertragswert der baulichen Anlagen zur Anwendung gelangenden Liegenschaftszinssatzes vom Sachverständigen zu begründen. Punkt 6.5.6. der ÖNORM B 1802-1 verweist in diesem Zusammenhang zur Plausibilisierung auf anerkannte Veröffentlichungen von Kapitalisierungszinssätzen, „insbesondere jene des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich“. Im gegenständlichen Fall erfolgt die Ableitung des Zinssatzes mit Hilfe der Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen³⁸ des Sachverständigenverbandes, dabei wird als Liegenschaftsart die Wohnliegenschaft gewählt, aufgrund der Nutzung des Bewertungsobjektes zu Wohnzwecken. Der Sachverständige beurteilt die Wohnlage in Österreich als hochwertig bis sehr gut (0,50% bis 3,50%), aufgrund des sehr guten Images der Stadt Wien

³³ *Bienert/Funk*, 365.

³⁴ *Kranewitter*, 94.

³⁵ *Bienert/Funk*, 369.

³⁶ *Kranewitter*, 95.

³⁷ *Kranewitter*, 96.

³⁸ *Sachverständige* 2023, 7.

sowie der infrastrukturellen Ausstattung im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden in Österreich. Im gegenständlichen Fall wird ein Zinssatz zum Bewertungsstichtag iHv 2,00% als nachhaltig erachtet, aufgrund der aktuellen Vermietungssituation, des Zustandes der Wohnhausanlage, sowie der Lage. Die aktuelle Empfehlung des Sachverständigenverbandes stellt sich wie folgt dar:

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

Quelle: Sachverständige 2025, 66

Restnutzungsdauer:

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer müssen die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse in Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden. Die Restnutzungsdauer ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen.³⁹ Setzt sich ein Gebäude aus einzelnen Bauteilen zusammen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet worden sind, so ist ein fiktives Baujahr zu ermitteln. Kleinere Anbauten, die konstruktiv mit dem Hauptgebäude verbunden sind, tragen das Schicksal des Gesamtobjektes⁴⁰. Durch eine umfassende Modernisierung oder Instandsetzung der baulichen Anlagen kann die Restnutzungsdauer verlängert werden.⁴¹

Das Gebäude wurde gemäß Baubewilligung im Jahr 1957 errichtet. Bei dem gegenständlichen Gebäude handelt es sich um eine Wohnhauslage in guter Wiener Wohnlage, üblicherweise beträgt die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer 40-70 Jahre für Wohnhäuser und gemischt-genutzten Gebäuden (Miet- und Eigentumsobjekten) in Massivbauweise.⁴² Im konkreten Fall wird aufgrund der Bauweise der Wohnhäuser, sowie der sinnvollen architektonischen Gestaltung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen. Die normalerweise anzusetzende Gesamtnutzungsdauer (40-70 Jahre für Miet- und Eigentumswohngebäude, Massivbauweise)⁴³ ist jedenfalls bereits überschritten. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die technische Lebensdauer eines Gebäudes mit dem Verschleiß seiner tragenden Bauteile, deren Erneuerung wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist, endet; dies kann auch erst nach Ablauf von 200 bis 300 Jahren der Fall sein. In diesem Fall geht es allerdings um die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, dabei handelt es sich um die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird nach empirisch ermittelten Erfahrungssätzen bemessen.⁴⁴ Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist für das Hauptgebäude bereits abgelaufen bzw würde in sehr naher Zukunft ablaufen.

Es muss daher ein fiktives Alter des Gebäudes herangezogen werden, dies erhält man durch Rückrechnung der üblichen Gesamtnutzungsdauer vom Zeitpunkt des voraussichtlichen Endes der Restnutzungsdauer.⁴⁵

³⁹ ÖNORM B 1802, S. 4, Pkt. 5.3.5

⁴⁰ Bienert/Funk, 317.

⁴¹ Bienert/Funk, 314.

⁴² Seiser, 57.

⁴³ Seiser, 57.

⁴⁴ Seiser, 20f.

⁴⁵ Seiser, 28.

Wie unter Punkt II.j.2. ausgeführt, ist die Liegenschaft in durchschnittlichem Zustand. Es wurde eine Thewosan-Sanierung durchgeführt. Die wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit ist größtenteils (auf Basis der möglichen Erhebungen) als gut zu beurteilen. Es wird eine fiktive RND von 30 Jahren auf Basis des derzeitigen Zustandes angesetzt.

Sonstige, den Ertragswert der baulichen Anlagen wertbeeinflussende Umstände und Wertminderung wegen Baumängeln und -schäden:

Des Weiteren ist dem gefertigten Sachverständigen aus seinen Erhebungen bekannt, dass die gegenständliche Liegenschaft über eine Hausbesorgerwohnung aufweist. Aus den seitens der Hausverwaltung übermittelten Unterlagen wird über Mietzinseinnahmen berichtet. An dieser wurde kein Wohnungseigentum begründet, diese steht im schlichten Miteigentum aller Miteigentümer.

Die Hausbesorgerwohnung stellt einen gewidmeten allgemeinen Teil der Liegenschaft dar. Zur Veräußerung ist eine Umwidmung nötig, diese hat einstimmig zu erfolgen. Eine Vermietung ist eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung gemäß § 28 Abs 1 Z 8 WEG 2002 und daher mit einfacher Mehrheit möglich. Im Regelfall fließen Einnahmen der Rücklage zu.⁴⁶

Auszug Nutzwertgutachten

		<u>Stiege 2:</u>	
B	1	Zi, Ku, V, B, WC	38.36 Hauswart

Fraglich ist, ob der Anteil an der Hausbesorgerwohnung einen zusätzlichen Vermögenswert darstellt, für die ein potenzieller Erwerber zusätzlich etwas bezahlen würde. Nach Ansicht des Sachverständigen ist das nicht der Fall: Zum einen misst der durchschnittliche private Wohnungskäufer (der vermutlich die Zielgruppe für gegenständliches Wohnungseigentumsobjekt darstellt) dem Vorhandensein der Hausbesorgerwohnung oder sonstige im schlichten Miteigentum stehende Nutzungseinheiten meist keinen separaten, zusätzlichen Wert (Preis) bei. Zum anderen fällt die aktuelle Rücklage im Vergleich niedrig aus und haftet ein Sanierungsdarlehen aus. Das Vorhandensein der Hausbesorgerwohnung findet daher keine zusätzliche Berücksichtigung, führt aber immerhin dazu, dass die aktuell laufende Rückzahlung des Sanierungsdarlehens nicht (zusätzlich) negativ berücksichtigt werden muss.

Gemäß Unterlagen der Hausverwaltung wird das gesamte Dach vermutlich in 20-30 Jahren komplett sanierungsbedürftig sein. Das Ziegeldach auf Stiege 2 wird bereits in 5-10 Jahren sanierungsbedürftig sein. Schätzung für eine Gesamtsanierung des Daches € 200.000,00 - 250.000,00. Die Rücklage würde nicht ausreichen. Es müsste ein zusätzlicher Kredit aufgenommen werden. Es werden daher anteilmäßige Kosten basierend auf die Schätzung der Hausverwaltung (zzgl Baunebenkosten, (Finanzierung, Bauverwaltungskosten, ÖBA etc) und Reserve, sowie unter Berücksichtigung der Umsatzsteuer (Reparaturrücklag wird derzeit ohne USt vorgeschrieben)) in der Höhe von rund € 10.000,00 (250.000x1,3=325.000; bezogen auf gegenständliche 890/28920-Anteile) in Abzug gebracht.

Nach Ansicht des Sachverständigen ist eine Anpassung des ermittelten Verkehrswertes weder aufgrund der grundbücherlichen Situation (II.c.), Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen (II.d.), ökologischen Lasten (II.e.), Risiko durch Umweltkatastrophen (II.f.), Lärmbelastung (II.g.) oder Belastung durch elektromagnetische Felder (II.h.) erforderlich. (II.b.). Außerbücherliche Rechte und Lasten, Lage und Verkehr (II.i.) und Bebauung (II.j.) wurden entsprechend berücksichtigt.

⁴⁶ Tamisch, Die ehemalige Hausbesorgerwohnung – Fragen der wohnrechtlichen Behandlung, immolex 2017, 142.

Anpassung an den Marktwert:

In der ÖNORM B1802-1 ist keine Anpassung an den Marktwert im Ertragswertverfahren vorgesehen, es wird aus diesem Grund auch keine durchgeführt.⁴⁷

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht unbedingt bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Dieser unterliegt außerdem einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise und kann nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Vermarktungszeitraumes erzielt werden.

Plausibilisierung:

Zur Plausibilisierung wurden Vergleichsobjekte in der näheren Umgebung mit Hilfe der Software ImmoNetZT ausgehoben. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1/A	Eigentumswohnung	894/2023	30.03.2023	55,26	3.017,61 €	3.017,61 €
2/A	Eigentumswohnung	2478/2023	25.10.2023	45,00	3.400,00 €	3.400,00 €
3	Eigentumswohnung	1786/2023	13.07.2023	51,37	3.017,33 €	3.017,33 €
4	Eigentumswohnung	864/2024	14.03.2024	42,62	3.847,96 €	3.847,96 €
5	Eigentumswohnung	1029/2024	23.02.2024	73,00	3.424,66 €	3.424,66 €
6	Eigentumswohnung	1098/2025	07.05.2025	71,80	3.272,98 €	3.272,98 €

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Die ausgehobenen Transaktionen liegen in einer Bandbreite von € 3.017,62 bis € 3.847,96/m². Hierbei ist jedoch zu beachten, dass es sich um bestandsfreie Wohnungen handelt. Es wird bei gegenständlicher Wohnung von einer unbefristeten Vermietungssituation ausgegangen. Die angesetzte BAR von rund 4,14%

⁴⁷ ÖNORM B1802-1 A.4.

berücksichtigt die Belastung durch das unbefristete Mietverhältnis entsprechend. Der ermittelte Ertragswert/m² Nutzfläche wird auch im Hinblick auf die marktkonforme Vermietung als plausibel erachtet.

b. WERT ZUBEHÖR

Gemäß § 96 Abs 3 IO sind auf die Schätzungen unbeweglicher Sachen die Vorschriften der Exekutionsordnung sinngemäß anzuwenden. Gemäß § 140 Abs 3 EO ist der Sachverständige verpflichtet, das auf der Liegenschaft befindliche Zubehör derselben (§§ 294 bis 297a ABGB) zu Gunsten der vollstreckbaren Forderung (...) zu beschreiben und zu schätzen. Für die Beschreibung des Liegenschaftszubehörs hat der Sachverständige §§ 253 und 254 Abs 2 sinngemäß anzuwenden.

Bei Gegenständen (Küchen- und Badmöblierung, Radiatoren) die größtenteils körperlich mit dem Bewertungsgegenstand verbunden sind, handelt es sich aus Sicht des Sachverständigen **nicht** um Zubehör iS der §§ 294 bis 297a ABGB, sondern um selbständige oder unselbständige Bestandteile des Bewertungsgegenstandes. Nach Ansicht des Sachverständigen ist kein Zubehör vorhanden, da mit Ausnahme der Küche und der Badmöbel offenbar alle Gegenstände den Mietern zugehörig sind.

c. INFORMATIONEN ZU EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHEIDEN MIT DINGLICHER WIRKUNG

Gemäß § 140 Abs 3 EO ist der Sachverständige verpflichtet Informationen zu Einheitswert, Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung einzuholen sowie einen Baubescheid beizuschaffen.

Zu Einheitswert und Grundsteuermessbetrag, sowie Abgabenbescheid mit dinglicher Wirkung siehe den Anhang (IV.d.).

Zu Baubescheiden und Bescheiden mit dinglicher Wirkung hinsichtlich der Bebauung siehe den auszugsweise dargestellten Bauakt unter II.j.B.

d. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Unter Anwendung des Ertragswertverfahrens ergibt sich ein Verkehrswert für die Wohnung W 9 Stg I von €3.643,18 / m², multipliziert mit der Nutzfläche (58,33m²) von € 212.506,72. Es ergibt sich daher ein Verkehrswert von gerundet € 213.000,00.

**Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten
Bewertungsgegenstandes (W 9 Stg I, B-LNR 51-52) beträgt zum
11.8.2025 gerundet € 213.000,00
(in Worten: Euro zweihundertdreizehntausend)**



Der allgemein beidedit und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.
Wien, am 5. November 2025

IV. ANHANG

a. BERECHNUNGEN

Grundkostenanteil

Nr	TZ	Datum	Adresse	Erzielbare NF (m ²)	KP (€)	KP/NF (€/m ²)	KP val	KP val/NF (€/m ²)	KP val/NF ZA (€/m ²)
1	3393/2020,1244/2021	02.11.2020/7.4.2021	Arndtstraße 50	4.114,73 m ²	€ 6.420.000,00	€ 1.560,25 / m ²	€ 7.225.953,85	€ 1.756,12 / m ²	€ 1.756,12 / m ²
2	3079/2018	31.10.2018	Migazziplatz 4	1.267,84 m ²	€ 1.000.000,00	€ 788,74 / m ²	€ 1.385.371,46	€ 1.092,70 / m ²	€ 1.092,70 / m ²
3	59/2019	13.12.2018	Murlingengasse 62-64	1.366,90 m ²	€ 2.150.000,00	€ 1.572,90 / m ²	€ 2.978.548,63	€ 2.179,05 / m ²	€ 2.179,05 / m ²
4	1851/2019	12.12.2018	Rosaliagasse 22 etc	1.990,65 m ²	€ 3.000.000,00	€ 1.507,05 / m ²	€ 4.156.114,37	€ 2.087,82 / m ²	€ 2.087,82 / m ²
5	1560/2022	06.04.2022	Rotenmühlgasse 56	790,00 m ²	€ 1.900.000,00	€ 2.405,06 / m ²	€ 1.882.223,54	€ 2.382,56 / m ²	€ 2.263,43 / m ²
6	2564/2018	09.08.2018	Wienerbergstraße 42-44	2.039,00 m ²	€ 2.950.000,00	€ 1.446,79 / m ²	€ 4.122.630,70	€ 2.021,89 / m ²	€ 2.122,98 / m ²
7	3389/2022	01.12.2021	Breitenfurter Straße 85-87	2.971,60 m ²	€ 4.710.000,00	€ 1.585,00 / m ²	€ 5.024.339,49	€ 1.690,79 / m ²	€ 1.775,33 / m ²
Vergleichswert (€/m² erzielbare Nutzfläche)									
€ 1.896,78 / m²									
Minimum € 1.092,70 / m ²									
Maximum € 2.263,43 / m ²									
Median € 2.087,82 / m ²									
Standardabweichung € 404,73 / m ²									

Ertragswertverfahren W 9 Stg 1

Grundkostenanteil (€/m ²)	Nutzfläche (m ²)	Bodenwert (€)			
€ 1.896,78/m ²	58,33 m ²	€ 110.638,96			
Gebäudewert	Rohertrag (€)	BW	Reinertrag (abzgl BK) (€)	LS-Zinssatz (%)	RND (Jahre) Vervielfältiger
	€ 8.789,84 / Jahr	18,00%	€ 7.207,67 / Jahr	2,00%	30 Jahre 22,40
Verzinsungsbetrag Bodenwert (€)	€ 2.212,78				
Jahresreinertrag baul Anlagen (€)	€ 4.994,89				
Ertragswert der baulichen Anlagen (€)	€ 111.867,76				
Gebäudewert zzgl Bodenwert (€)	€ 222.506,72				
Ertragswert exkl. wertbeeinflussende Umstände anstehende Dachsanierung	€ 222.506,72				
Ertragswert inkl. wertbeeinflussende Umstände gerundet	€ 212.506,72				
Ertragswert gerundet	€ 213.000,00				
Ertragswert/m ² Nutzfläche	€ 3.643,18				
BAR (%)	4,14%				

b. HPI

Häuserpreisindex (Basis 2010)

	Gesamtindex HPI	Neuer Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Quartal	H1	H11	H12	H12A	H12B
2010 Q1	97,06	98,81	96,33	96,51	96,16
2010 Q2	99,85	99,75	99,89	100,95	98,88
2010 Q3	101,12	99,88	101,64	100,56	102,68
2010 Q4	101,96	101,55	102,14	101,98	102,29
Jahresdurchschnitt 2010	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2011 Q1	102,11	103,22	101,66	102,24	101,11
2011 Q2	105,11	104,58	105,33	104,52	106,11
2011 Q3	106,81	105,93	107,17	103,71	110,49
2011 Q4	107,41	107,11	107,54	104,14	110,81
Jahresdurchschnitt 2011	105,36	105,21	105,43	103,65	107,13
2012 Q1	110,32	112,68	109,34	105,74	112,80
2012 Q2	110,50	112,92	109,49	107,79	110,95
2012 Q3	114,72	117,31	113,65	109,78	117,38
2012 Q4	113,81	112,95	114,17	110,87	117,30
Jahresdurchschnitt 2012	112,34	113,97	111,66	108,55	114,61
2013 Q1	115,18	118,11	113,83	109,71	117,98
2013 Q2	119,30	120,18	118,88	114,27	123,58
2013 Q3	118,71	118,38	118,83	111,53	126,80
2013 Q4	118,56	121,19	117,35	113,48	121,16
Jahresdurchschnitt 2013	117,94	119,47	117,22	112,25	122,38
2014 Q1	120,13	122,65	118,97	110,79	127,37
2014 Q2	122,02	122,34	121,96	114,67	129,41
2014 Q3	123,28	125,21	122,42	114,33	130,70
2014 Q4	124,33	127,26	122,98	116,56	129,49
Jahresdurchschnitt 2014	122,44	124,37	121,58	114,09	129,24
2015 Q1	126,98	126,99	127,58	120,34	135,01
2015 Q2	129,29	131,19	128,64	121,90	135,47
2015 Q3	130,92	133,58	129,77	122,16	137,64
2015 Q4	130,12	133,45	128,52	122,30	134,74
Jahresdurchschnitt 2015	129,33	131,30	128,63	121,68	135,72
2016 Q1	134,55	139,72	132,28	126,36	138,13
2016 Q2	137,99	141,66	136,25	130,57	141,82
2016 Q3	139,77	143,92	137,86	131,01	144,72
2016 Q4	139,67	141,17	138,70	133,01	144,25
Jahresdurchschnitt 2016	138,00	141,62	136,27	130,24	142,23
2017 Q1	141,94	142,06	141,39	135,65	146,98
2017 Q2	145,44	146,27	144,66	138,74	150,43
2017 Q3	147,01	147,25	146,40	141,08	151,54
2017 Q4	145,68	144,62	145,47	139,09	151,73
Jahresdurchschnitt 2017	145,02	145,05	144,48	138,64	150,17
2018 Q1	148,89	146,33	149,28	141,61	156,84
2018 Q2	153,82	152,92	153,52	144,90	162,04

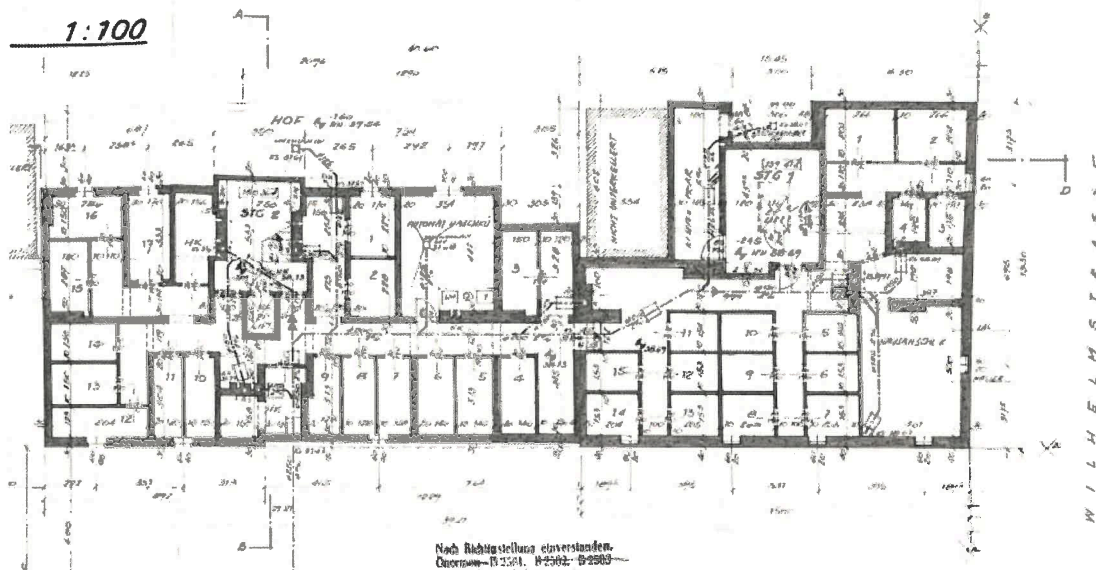
2018 Q3	155,32	154,10	155,14	147,71	162,45
2018 Q4	156,68	155,82	156,35	149,43	163,15
Jahresdurchschnitt 2018	153,68	152,29	153,57	145,91	161,12
2019 Q1	157,17	154,50	157,57	149,86	165,20
2019 Q2	162,67	160,74	162,75	154,11	171,34
2019 Q3	165,29	164,69	164,81	156,04	173,53
2019 Q4	166,49	165,55	166,14	157,57	174,66
Jahresdurchschnitt 2019	162,91	161,37	162,82	154,40	171,18
2020 Q1	169,76	167,21	170,18	163,28	177,00
2020 Q2	173,41	172,71	172,92	164,94	180,83
2020 Q3	178,46	175,13	179,23	170,75	187,63
2020 Q4	179,38	178,67	178,87	171,71	185,94
Jahresdurchschnitt 2020	175,25	173,43	175,30	167,67	182,85
2021 Q1	186,33	181,17	188,14	179,75	196,37
2021 Q2	192,85	183,79	196,71	187,35	205,86
2021 Q3	198,54	190,67	201,73	194,25	209,15
2021 Q4	203,48	196,06	206,42	199,46	213,35
Jahresdurchschnitt 2021	195,30	187,92	198,25	190,20	206,18
2022 Q1	212,91	204,18	216,52	210,82	222,38
2022 Q2	219,11	209,32	223,26	216,63	229,97
2022 Q3	224,49	216,68	227,52	222,38	232,94
2022 Q4	215,10	207,96	217,81	215,42	220,77
Jahresdurchschnitt 2022	217,90	209,54	221,28	216,31	226,52
2023 Q1	212,54	204,75	215,58	211,18	220,28
2023 Q2	212,97	209,05	214,13	211,46	217,32
2023 Q3	212,47	211,77	212,07	210,34	214,43
2023 Q4	208,72	210,20	207,28	202,71	212,08
Jahresdurchschnitt 2023	211,68	208,94	212,27	208,92	216,03
2024 Q1	206,32	210,16	204,23	200,02	208,68
2024 Q2	212,53	213,32	211,26	206,05	216,66
2024 Q3	213,56	216,94	211,55	207,71	215,67
2024 Q4	211,09	216,58	208,51	204,32	212,96
Jahresdurchschnitt 2024	210,88	214,25	208,89	204,53	213,49
2025 Q1	213,60	217,91	211,31	207,66	215,23
2025 Q2	217,06	220,89	214,88	210,70	219,31

Q: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am 23.09.2025 - Der letzte Indexstand gilt bis zur Publikation des Indexwertes des folgenden Quartals als vorläufiges Ergebnis.

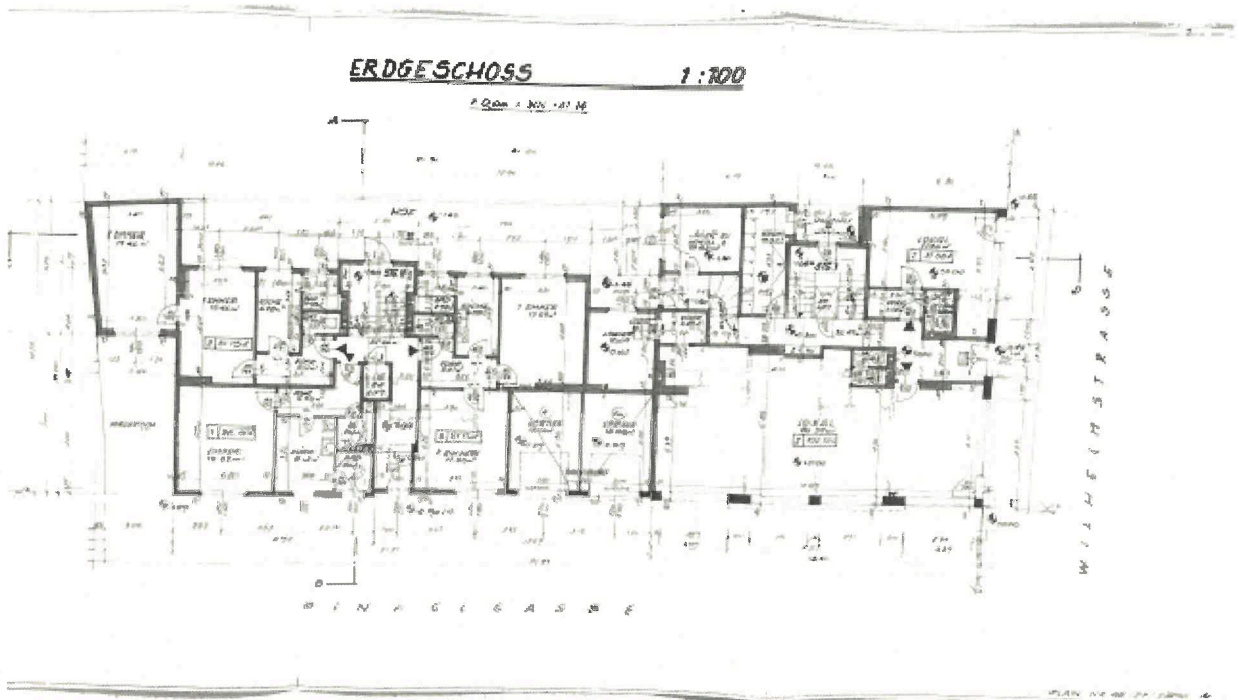
Lageplan



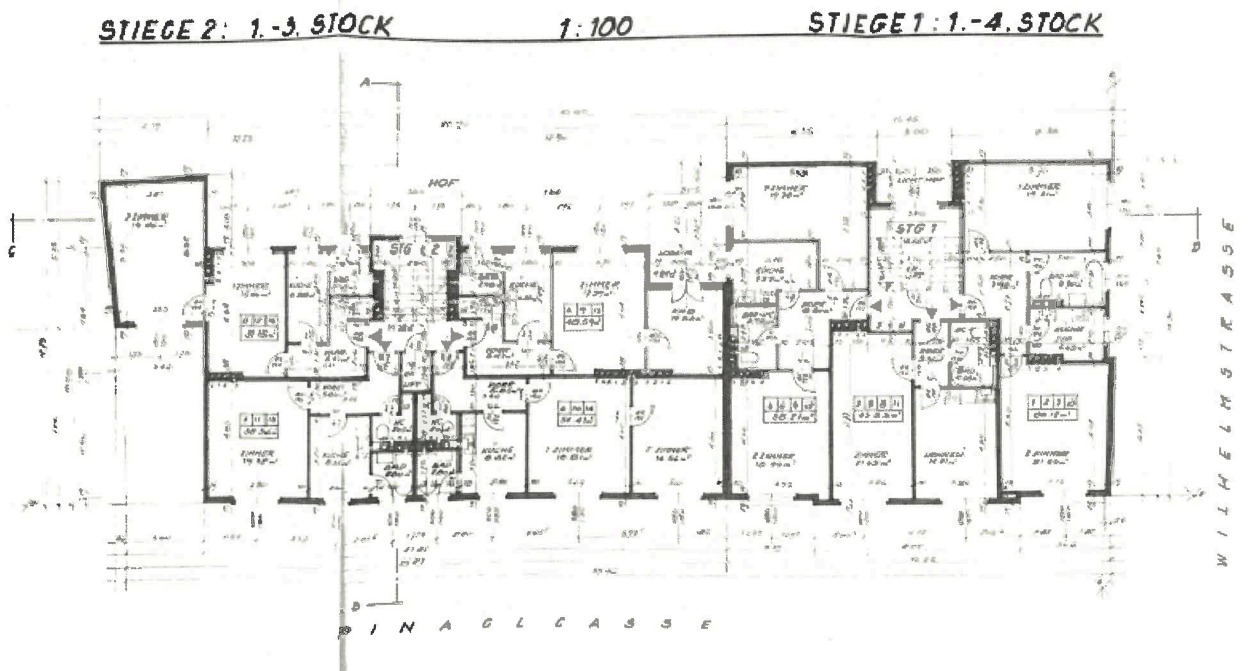
Keller



Erdgeschoss



Stiege 11-4. Stock



d. EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHEIDE MIT DINGLICHER WIRKUNG

Bezirksgericht Meidling

Eingel. am 21. JULI 2025 ...Uhr ...Min

Bei offenen Eingaben ist nachstehende
Geschäftszahl anzugeben:

.....fach, mit.....Beilg.Akten
.....Halbschriften

Geschäftszahl: 14E 66/25s

**An das Finanzamt Österreich – Dienststelle Sonderzuständigkeiten
1000 Wien, Postfach 222**

Betreibende Partei: Republik Österreich, FAÖ-Wien, 1030 Wien, Marxergasse 4
Vertreten durch: Finanzprokurator, 1010 Wien, Singerstraße 17-19
Verpflichtete Partei: Jasmina und Sadik Hodzic, 1100 Wien, Urselbrunnengasse 38

wegen: EUR 280.124,09 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

In dieser Exekutionssache wurde die Schätzung der Liegenschaften der der
verpflichteten Partei gehörigen, wie folgend angeführten Grundstücke angeordnet.

Zur Vorbereitung dieser Schätzung ersucht das gefertigte Gericht, das zuständige
Finanzamt um die Eintragung des Einheitswertes unter Anführung des Feststellungs-
zeitpunktes und um Eintrag des Grundsteuermeßbetrages.

Die Angaben werden bis längstens 1.8.2025 benötigt.

**Bezirksgericht Meidling, Abteilung 14
Wien, 02. Juli 2025
Mag. Tobias Sommer, LL.M. (WU), Richter
Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG**

Vom Gericht auszufüllen:

Grundbuch: 01305 Meidling

Einlagezahl: 512

Grundstücksbezeichnung: jeweils 445/28920-tel Anteile (BLNr. 51+52) verbunden
mit Wohnungseigentum an W 9 Stg. I

Vom Finanzamt auszufüllen:

Einheitswert: € 177.612,41

Grundsteuermeßbetrag: € 349,77

Feststellungszeitpunkt: 01.01.1973

Information Finanzamt 25.7.2025



Abs.: MA 6-ZKS, 1010 Wien, Rathaus, Stiege 7, Hochparterre
MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.
per E-Mail: office@sv-limberg.at

Magistrat der Stadt Wien
MA 6 | Referat Zahlungsverkehr
und KundInnenservice
Rathaus, Stiege 7, HP
1010 Wien
Telefon +43 1 4000 86158
Fax +43 1 4000 99 86123
kanzlei-zks@ma06.wien.gv.at
wien.gv.at

MA6-982207-2025-1
EZ 512 KG 01305 Meidling,
1120 Wien, Pinaglgasse 3/Wilhelmstraße 18

Wien, 28. Juli 2025

Guten Tag, MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 22. Juli 2025 teilen wir Ihnen mit, dass bei den vom Rechnungs- und Abgabewesen (Magistratsabteilung 6) verrechneten Abteilungen derzeit keine Forderungen bestehen.

Jens Buchmann
Telefon + 43 1 4000 86158

Freundliche Grüße
Für das Referat Zahlungsverkehr
und KundInnenservice

(elektronisch gefertigt)

Petra Sachs

Datenschutz:

Informationen zum Datenschutz und zu Ihren Rechten als betroffene Person, wie z. B. Auskunft, Richtigstellung oder Löschung, finden Sie unter [wien.gv.at/kontakte/ma06/ds-info/index.html](https://www.wien.gv.at/kontakte/ma06/ds-info/index.html).



Dieses Dokument wurde antisigniert.
Diese Antisignatur gilt für Wien als Gemeinde und Land.
Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/antisignatur>

e. Mietvertrag

Mietvertrag

Mietvertrag auf Deutsch

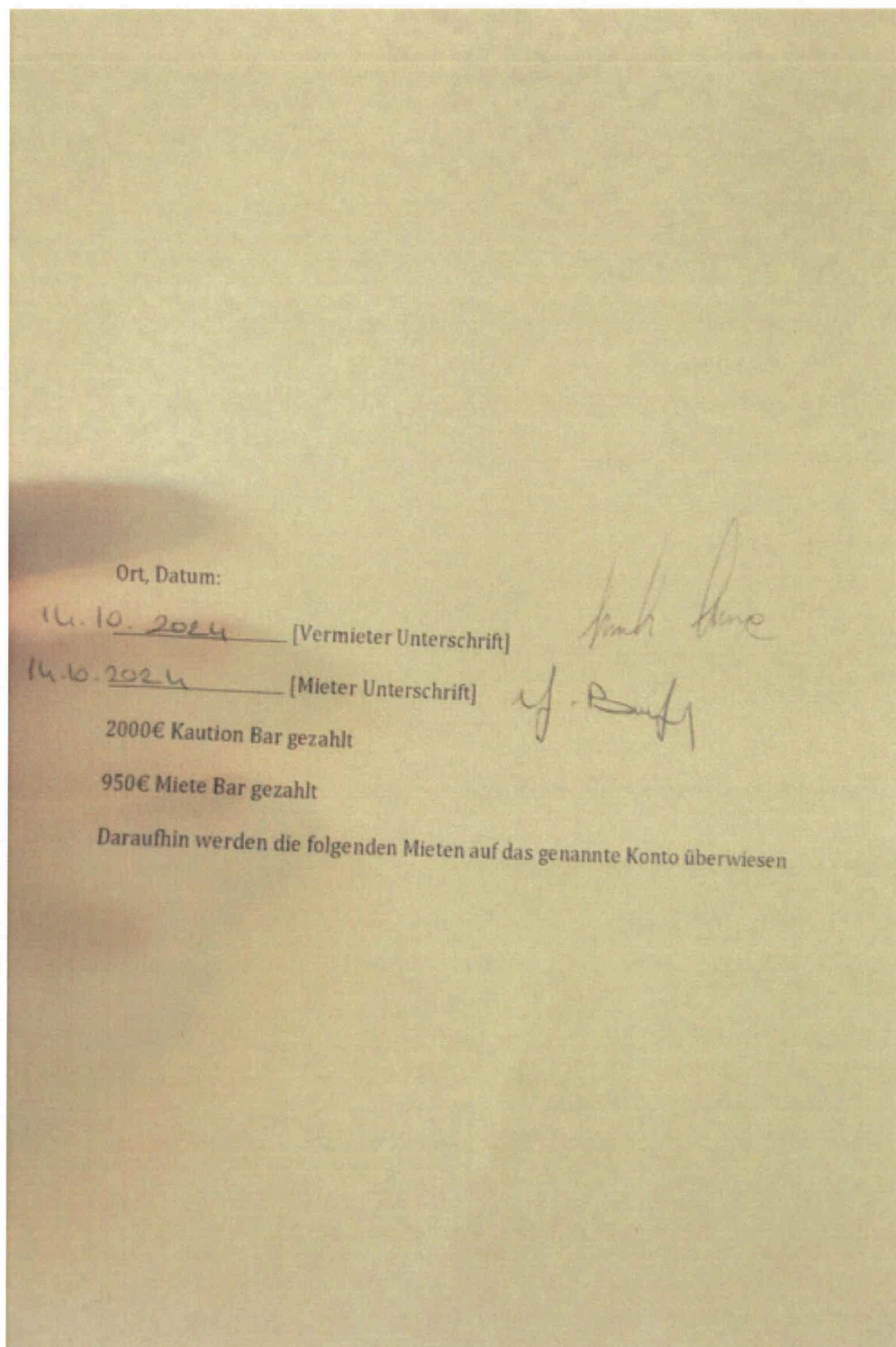
Zwischen: Sanih Hodzic 04.12.1999, Urselbrunnengasse 38 1100 Wien
und
Murat Bolat 03.08.1993
Tuba Akin Bolat 30.01.1995
wird folgender Mietvertrag abgeschlossen:

- 1. Mietobjekt:**
Die Wohnung befindet sich in der Wilhelmstraße 18/9, 1120 Wien.
- 2. Mietbeginn und Laufzeit:**
Dieser Mietvertrag tritt am 14.10.2024 in Kraft und ist für die Dauer von einem Jahr befristet, bis zum 13.10.2025. Eine Verlängerung des Mietvertrags ist möglich, wenn beide Parteien dem zustimmen.
- 3. Mietzins:**
Die monatliche Kaltmiete beträgt 950 Euro. Die Miete ist jeweils am 1. eines jeden Monats im Voraus auf folgendes Konto zu zahlen:

Kontoinhaber: Sadik Hodzic

IBAN: AT42 3293 7000 0504 2619
BIC: RLNWATWWRN
- 4. Kautio:**
Der Mieter hinterlegt eine Kautio in Höhe von 2.000 Euro. Die Kautio ist spätestens bei Mietbeginn auf das oben genannte Konto zu überweisen. Die Kautio wird bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Abzug etwaiger Ansprüche des Vermieters zurückgezahlt.
- 5. Vorauszahlung:**
Eine Monatsmiete in Höhe von 950 Euro ist im Voraus zu zahlen.
- 6. Sonstiges:**
Weitere Vereinbarungen oder Ergänzungen zum Mietvertrag können schriftlich zwischen den Parteien getroffen werden. Der Mieter verpflichtet hat sich an die 3 Monatigekündigungsfrist zu halten.

Bei Nichteinhaltung der Zahlungen wird der Mietvertrag Fristlos gekündigt

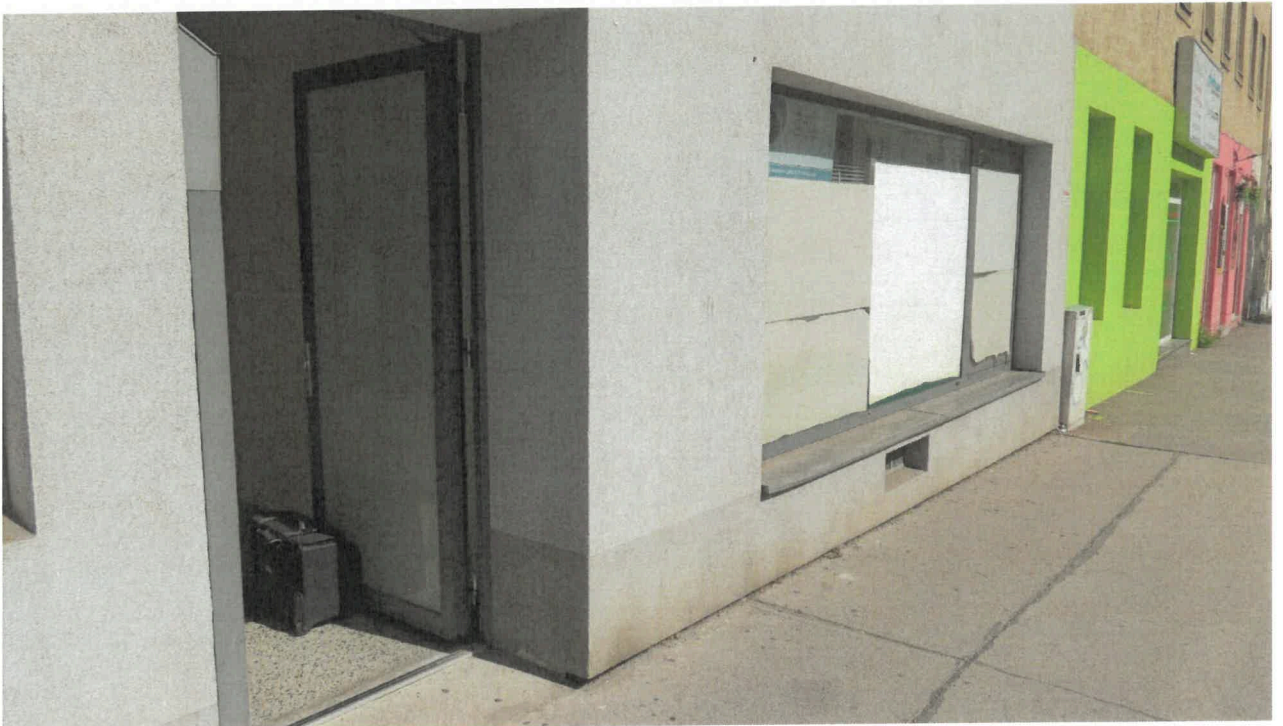


f. LICHTBILDER

Außenansicht Gebäude



Außenansicht Stiege 1



Postkastenanlage



Schwarzes Brett



Stiegenhaus



Stiegenhaus



Beschriftung Stockwerk



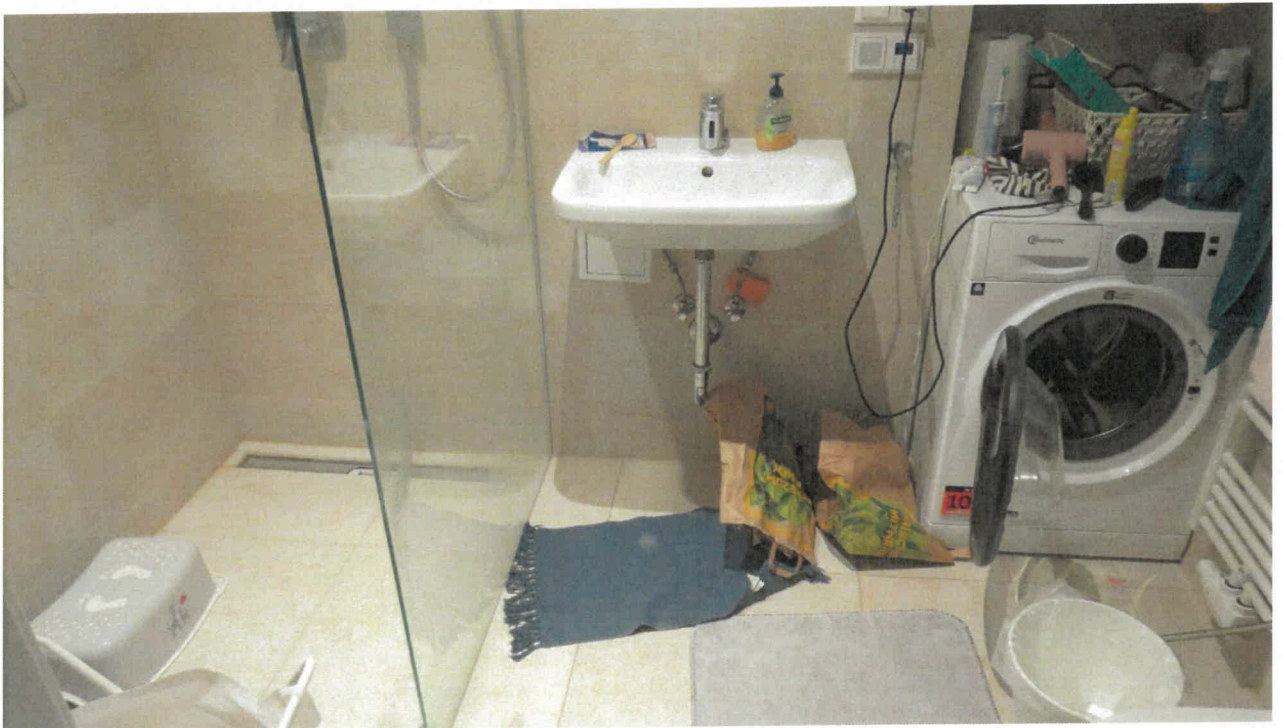
Schlafzimmer



Begehbarer Kleiderschrank



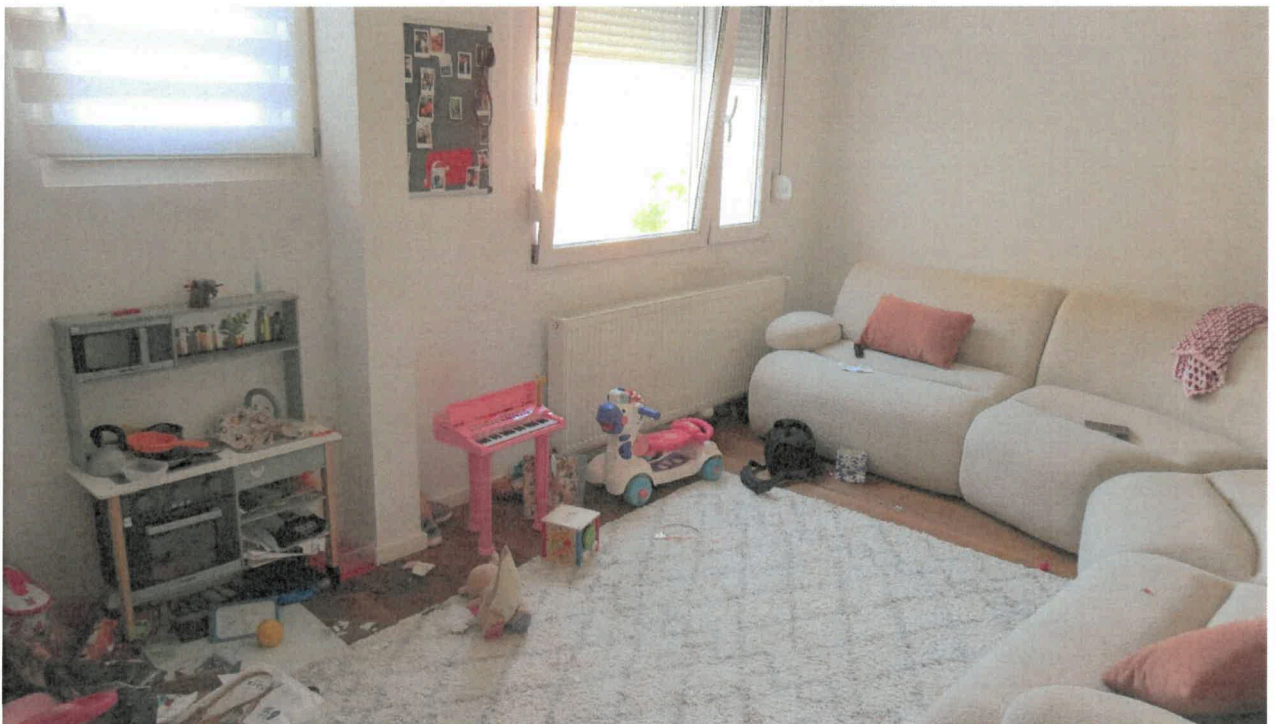
Badezimmer



Badezimmer



Wohnbereich



Küche



Küche



Außenansicht Gebäude



Außenansicht Gebäude

