

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

13 E 590/22s - 6

Bezirksgericht Hernals
Kalvarienberggasse 31
1172 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Hernals vom 21.04.2022, 13 E 590/22s - 6, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: hyper CMS Content Management Solutions GmbH.
Rembrandtstraße 35/6
1020 Wien

vertreten durch: Mag. Simon P. WEIKINGER
Rechtsanwalt
Mariahilfer Straße 36, 6.OG
1070 Wien
Tel.: 93082 3165, Fax: 93082 3166

Verpflichtete Partei: Ing. Martin Liebert
geb. 16.12.1972
Anton-Krieger-Gasse 124
1230 Wien

Wegen: € 516.821,88 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

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

über den Verkehrswert von:

BLNr. 11, 61/830 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 3+4/Atelier
an der Liegenschaft EZ 959, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit den
Grundstücksnummern 1088, 1089, mit der Adresse 1160 Wien, Haberlgasse 82, zu
erstatten.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 21.04.2022 des Bezirksgerichtes Hernals erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNr. 11, 61/830 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 3+4/Atelier an der Liegenschaft EZ 959, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit den Grundstücksnummern 1088, 1089, mit der Adresse 1160 Wien, Haberlgasse 82, zu erstatten.

1.3. Schätzstichtag:

Ist der 13.07.2022 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der

BLNr. 11, 61/830 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 3+4/Atelier

am 13.07.2022 von 11:30 Uhr bis 11:50 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Erwin Ücar, Gerichtsvollzieher
2. Herr Mag. Weikinger
3. Schlosser
4. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
5. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 10.05.2022

1.5.4. Datenbankabfrage des Verdachtflächenkatasters

1.5.5. 4. Planwechsel vom Februar 2005

- 1.5.6. Nutzwertgutachten vom 28.01.2004
- 1.5.7. Nutzwertgutachten vom 16.10.2006
- 1.5.8. Nutzwertgutachten vom 29.11.2006
- 1.5.9. Wohnungseigentumsvertrag vom 12.07.2004
- 1.5.10. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 12.07.2004
- 1.5.11. Nachtrag zum Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 8.2./23.2./23.3./8.5.2007
- 1.5.12. Bescheid „Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (4. Planwechsel)“ vom 05.09.2005
- 1.5.13. Fertigstellungsanzeige vom 21.12.2006
- 1.5.14. Energieausweis vom 27.10.2012
- 1.5.15. Aktuelle monatliche Vorschreibung Top 3+4/Atelier – NV Immobilien
- 1.5.16. Vorausschau 2022 – NV Immobilien

Bestandsverhältnisse

BLNr. 11, 61/830 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 3+4/Atelier

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Top 3+4/Atelier in der Natur aus 2 getrennt begehbaren Wohneinheiten besteht (in den Untermietverträgen als Top 3a und Top 3b tituliert).

Top 3a

Laut ausgehändigten Untermietvertrag vom 21.05.2018 beginnt das Mietverhältnis am 22.05.2018 und wurde auf 10 Jahre abgeschlossen (bis 21.05.2028). Der Gesamtmietzins beträgt laut Untermietvertrag vom 21.05.2018 € 340,-. Laut Untermietvertrag wurde ein Kautionsbetrag in Höhe von € 1.020 in bar hinterlegt.

Top 3b

Laut ausgehändigten Untermietvertrag vom 07.06.2019 beginnt das Mietverhältnis am 07.06.2019 und wurde 3 Jahre abgeschlossen (bis 06.06.2022). Hinzuweisen ist, dass der Untermietvertrag damit abgelaufen ist. Laut Auskunft von Herrn Masnita wurde kein neuer Untermietvertrag geschlossen. Aufgrund des Ablaufs des Mietvertrages wird bei der Bewertung ein Risikoabschlag zur Anwendung gebracht. Laut Untermietvertrag wurde ein Kautionsbetrag in Höhe von € 1.020 in bar hinterlegt. Der Gesamtmietzins beträgt laut Untermietvertrag vom 07.06.2019 € 340,-.

Energieausweis:

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Mitteilung der Hausverwaltung – NV Immobilien

Laut schriftlicher Mitteilung der Hausverwaltung NV Immobilien vom 31.05.2022 beträgt der Stand der Rücklage € 17.828,66.

Die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend der bewertungsgegenständlichen Top 3+4/Atelier beträgt gesamt € 229,43. Hinzuweisen ist, dass in der monatlichen Vorschreibung ein Darlehen von € 47,77 inkludiert ist. Laut Auskunft der Hausverwaltung NV Immobilien beträgt die aktuelle Restschuld betreffend des Darlehens gesamt € 19.480,34. Hochgerechnet auf die bewertungsgegenständlichen 61/830 Anteile ergibt sich daraus eine Darlehensstand von ca. € 1.431,69.

Untermietvertrag vom 21.05.2018 – Top 3a

UNTERM I E T V E R T R A G befristet bis 21.05.2028

abgeschlossen zwischen, **Frau Corina Ghita 13 Wolkenbergerstrasse 22-24** als Vermieter und Hauptmieter der gegenständlichen Wohnung einerseits, und **Herr Vifel Andrei 12.01.1993 Weintraubengasse 24/2/26 1020 Wien**, als Mieter andererseits wie folgt:

I. MIETGEGENSTAND Atelier/ Verkaufslokal

Der Vermieter vermietet an den Mieter, und dieser mietet von ihm im Haus **1140 Wien, Habergasse 82, Top 3a**, bestehend aus: Atelier/ Verkaufslokal Vorraum/Küche, Wohn.-Schlafzimmer, Bad/WC.

Das Atelier/ Verkaufslokal ist in einem total sanierten Zustand und befindet sich in besonders guter Verkehrs- und Stadtlage. Öffentliche Verkehrsmittel sind gut zu Fuß erreichbar.

Der Ordnung halber wird festgehalten, dass in der o. a. Wohnung eine Einbauküche vom oben genannten Vermieter eingebaut wurde.

II. VERTRAGSDAUER

Das Mietverhältnis beginnt am **22.05.2018**, ist auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen und endet am **21.05.2028**, ohne dass es einer separaten Aufkündigung einer der Vertragsparteien bedarf.

Es wird ausdrücklich festgestellt, dass keine andere Vereinbarung über eine Verlängerung des Vertrages getroffen wird und nur in schriftlicher Form rechtsverbindlich abgeschlossen werden kann. Eine Mietverlängerung seitens des Vermieters nach Ablauf des Vertrages ist jedoch vorgesehen.

Der Mieter erhält für die Vertragsdauer folgende Schlüssel: 1 Stück.

III. MIETZINS

Gesamtmietzins inkl. Gesetzlicher 10% Mwst. in der Höhe von derzeit **EUR 340,00** wird vereinbart.

Ergänzend dazu wird einvernehmlich festgehalten, dass der Vermieter gemäß § 6 Abs. 2 Umsatzsteuergesetz die Option zur Regelbesteuerung ausübt. Der Mieter stimmt der Regelbesteuerung ausdrücklich und unwiderruflich zu.

Kommt es dennoch - aus welchen Gründen auch immer - im Sinne des UStG zu einer unechten Steuerbefreiung der Vermietung des vertragsgegenständlichen Bestandsobjektes, so besteht Einvernehmen der Vertragsparteien darüber, dass sich ab diesem Zeitpunkt die Gesamtsumme aus Hauptmietzins, Betriebskosten und USt nicht verändert, sodass der zuvor als Umsatzsteuer vorgeschriebene Betrag sodarin einen wertgesicherten Hauptmietzinsbestandteil darstellt. Im Falle einer Erhöhung obiger Kosten behält sich der Vermieter eine entsprechende Erhöhung der o. conto Beträge vor.

Der Mietzins inkl. Betriebskosten und USt in Höhe von **EUR 340,00** ist spätestens am 4. eines jeden Monats im Voraus zur Zahlung fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Erlangen maßgebend ist.

Der Mietzins inkl. Betriebskosten und USt sind auf das Konto bei der **Bawag**

IBAN: **AT82 1400 0024 1005 2540**
BIC/SWIFT-Code: **BAWAATWWXXX**

laufend auf Corina Ghita, zu überweisen.

Die Kosten für Gas, Telefon und Strom trägt der Mieter und wird in einer separaten Abrechnung verrechnet Quartalsweise Verrechnet.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses stimmen die Mieter der Übertragung des Strombezugs auf den Vermieter oder den nächsten Mieter zu.

IV. WERTSICHERUNG

... wird Wertbeständigkeit der Mietzinsforderung vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherindex 2000 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die zuletzt für den Monat 12/2015 errechnete Indexzahl. Schwankungen bis ausschließlich 3 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangslage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Sollte die Wertsicherungsvereinbarung aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht anwendbar sein, so ist der jeweils zu entrichtende Mietzins durch ein nach den Bestimmungen der ZPO zu bildendes Schiedsgericht, nach den gleichen Berechnungsgrundsätzen festzusetzen, die für die bisherigen maßgebend waren. Dieses Schiedsgericht ist auch für eine Entscheidung über den ortsüblichen Mietzins im Falle einer Aufkündigung dieses Vertrages zuständig.

Die Annahme eines nicht erhöhten Mietzinsbetrages durch die Vermieterin gilt nicht als Verzicht auf den Erhöhungsanspruch.

V. VERWENDUNGSZWECK

Die Vermietung erfolgt nur für Wohnzwecke des Mieters.

VI. BENÜTZUNG UND INSTANDHALTUNG

- Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Mitbewohner oder Besucher am Mietobjekt oder Inventar verursacht werden.
- Das Mietobjekt wird bei Übergabe besichtigt, mängelfrei und in gereinigtem Zustand übergeben. Allfällige Mängel werden in einem Protokoll festgehalten. Darüber hinausgehende Bemängelungen sind ausgeschlossen.
- Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung (inkl. 2x Nachfristsetzung) die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchzuführen.
- Der Mieter anerkennt die Hausordnung als Vertragsbestandteil und verpflichtet sich zu deren genauen Einhaltung.
- Alle im Haus errichteten Verweilzonen, Rampen, Gehwege oder sonstige dem Gemeingebrauch dienende Bereiche unterliegen der alleinigen Verfügung des Vermieters. Der Vermieter hat das Recht, Vorschriften über die Benützung dieser Gemeinschaftseinrichtungen zu erlassen oder abzuändern.
- Hinsichtlich der Instandhaltung des Mietgegenstandes gelten die gesetzlichen Bestimmungen mit der Maßgabe, dass kleinere Erhaltungsarbeiten im Inneren des Mietgegenstandes, die keine ernsten Schäden darstellen, vom Mieter auf eigene Kosten durchgeführt werden. Schäden an den mitvermieteten Geräten sind in jenem Ausmaß auf Kosten des Mieters zu ersetzen, wenn diese auf unsachgemäße Behandlung zurückzuführen sind, dies gilt insbesondere auch für technische Geräte (Thermen, etc.), wo die Kosten der Wartung zu Lasten der Mieter gehen. Diesbezüglich wird vor Ersatz jedenfalls die Zustimmung des Vermieters eingeholt.
- Der Mieter hat insbesondere die Beheizungs- und sanitären Anlagen, einschließlich Zuleitungen, so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Bewohnern des Hauses kein Nachteil erwächst. Ein Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen steht dem Mieter nicht zu, es sei denn, es wird eine diesbezügliche schriftliche Vereinbarung getroffen.
- Der Mieter ist verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses, das Mietobjekt im selben Zustand - unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung - zurückzugeben. Insbesondere übergibt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung neu ausgemalt
- [weiß] an den Vermieter. Auf Wunsch organisiert der Vermieter das Ausmalen der Wohnung auf Kosten und Rechnung der Mieter. Festgehalten wird, dass die Wohnung in einen neu ausgemalten Zustand übergeben wird. Sollte die Wohnung erst nach 10 Jahren übergeben werden, fällt die Malerei in die normale Abnutzung - die Wohnung muss infolge dessen nicht mehr neu ausgemalt werden.

- Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen des Liftes, der Wasserzufuhr, eberechen an den Wasser-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen und dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und auch alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten zu beheben.
- Der Mieter verpflichtet sich, die Therme einmal jährlich auf eigene Kosten warten zu lassen. Die Bestätigungen der Wartung sind unaufgefordert bei Rückgabe der Wohnung an den Vermieter zu übergeben. Festgehalten wird, dass die vorhandene Gastherme bis dato ordnungsgemäß vom Eigentümer/ Vermieter gewartet wurde.
 - Hunde und Kleintiere dürfen nur nach Rücksprache mit dem Vermieter gehalten werden.
 - Der Vermieter schließt auf eigene Kosten nach Übergabe der Wohnung eine **Haushaltsversicherung** betreffend Haftpflicht, Feuer, Wasserschäden, Einbruch und Diebstahl, Glasbruch, etc. ab.

VII. INVENTAR

Den Vermieter treffen jedenfalls keine Instandhaltungs- oder Erneuerungspflichten für das Inventar.

VIII. BAULICHE VERÄNDERUNGEN

- Bauliche Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.
- Dem Vermieter steht das Recht zu, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wiederherstellung des früheren Zustandes zu verlangen.
- Alle baulichen und vom Vermieter genehmigten Veränderungen dürfen nur nach Vorliegen der erforderlichen behördlichen Genehmigungen auf Kosten und Gefahr des Mieters durch befugte Gewerbetreibende vorgenommen werden.

IX. KAUTION

Der Mieter hat bei Vertragsabschluss eine Kaution in der Höhe von **EUR 1020,00** in bar zu übergeben.

Die Existenz der Kaution befreit die Mieter nicht von ihrer Mietzinsverpflichtung im Kündigungsfall.

X. KOSTEN UND GEBÜHREN

Die Kosten der Vergebührung trägt der Mieter.

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Jahresgesamtmietzins inklusive voraussichtlichen Betriebskosten **EUR 4080,00** beträgt.

Dieser Vertrag wird in drei Gleichschriften errichtet, von denen jeder Vertragsteil eine erhält.

XI. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- Es gelten die zwingend normierten Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes.
- Der Mieter verzichtet auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch hinsichtlich allfälliger von ihm vorgenommenen Investitionen. Ausdrücklich abgedungen werden Ansprüche gemäß §§ 1097, 1036, 1037 ABGB.
- Gegen den Anspruch auf Zahlung des Mietzinses und der Nebengebühren können Gegenforderungen nicht aufgerechnet werden.

Mieter haftet für sein Personal und alle Personen, die sich mit seiner Zustimmung oder für ihn im Hause aufhalten, und hat diese Personen anzuweisen, Gemeinschaftseinrichtungen pfleglich und gemäß der Hausordnung zu behandeln.

- Der Vermieter ist berechtigt, das Mietobjekt selbst oder durch Bevollmächtigte zu angemessener Zeit gegen vorherige Ankündigung im Beisein des Mieters zu Kontrollzwecken zu betreten und drei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses mit Interessenten zu besichtigen. Der Vermieter oder ein Beauftragter können die Mieträume bei Gefahr in Verzug jederzeit aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch die Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, betreten.
- Für diejenigen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt sind, die Wohnung zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Zutritt zur Wohnung auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr in Verzug ist, hat der Vermieter den beabsichtigten Zutritt mindestens 3 Tage vorher anzuzeigen.
- Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters sind dem Mieter an die Adresse des Mietobjektes zuzustellen.
- Das Mietobjekt wurde bereits vom Mieter vor Mietvertragserrichtung besichtigt.
- Der Inhalt dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen desselben nicht berührt.
- Neben diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Abreden; für Abänderungen und Ergänzungen wird die Schriftform vereinbart. Dieser Vertrag wurde von allen Vertragsparteien gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt.

Wien, am 21.05.18

Gelesen und einverstanden:
Mieter:

Vitel

Vermieter:

Elke

Anmerkungen/ Protokoll:

**Vereinbarung betreffend Mietverhältnis 1160 Wien Haberlgasse 82 Top 3a
zw. 22.05.2018 und 21.05.2028**

zw.

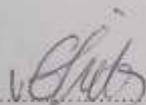
dem Mieter Herrn Vitel Andrei 12.01.1993 Weintraubengasse 24/2/26 1020 Wien
und

dem Vermieter Corina Ghita 13 Wolkersbergerstrasse 22-24

sowie dem Eigentümer Martin Liebert 1140 Wien Rosentalgasse 5-7/6/4

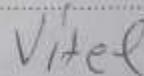
Es wird festgehalten, dass seitens des o.a. Mieters keine mieterseitigen Ansprüche gegenüber der Vermieterin bestehen sowie auch keine Forderungen gegenüber dem Eigentümer und, dass zukünftig wechselseitig keine Forderungen oder Rückforderungen geltend gemacht werden.

Zur Bestätigung, dass über die Kautions hinaus keine wechselseitigen Ansprüche seitens des Mieters bestehen unterzeichnet der Mieter.



Vermieter

Mieter



Untermietvertrag vom 07.06.2019 – Top 3b

UNTERMIETVERTRAG befristet bis 06.06.2022

abgeschlossen zwischen, **Frau Corina Ghita 13 Wolkersbergerstrasse 22-24** als Vermieter und Hauptmieter der gegenständlichen Wohnung einerseits, und **Herrn Nicolae Masnita 22.02.1992 1160 Wien Lienfeldergasse 4/6/16** als Mieter andererseits wie folgt:

I. MIETGEGENSTAND Atelier/ Verkaufslokal

Der Vermieter vermietet an den Mieter, und dieser mietet von ihm im Haus **1160 Wien, Habergasse 82, Top 3b** bestehend aus: Atelier/ Verkaufslokal Vorräum/Küche, Wohn-, Schlafzimmer, Bad/WC.

Das Atelier/ Verkaufslokal ist in einem total sanierten Zustand und befindet sich in besonders guter Verkehrs- und Stadtlage, Öffentliche Verkehrsmittel sind gut zu Fuß erreichbar.

Der Ordnung halber wird festgehalten, dass in der o. a. Wohnung eine Einbauküche vom oben genannten Vermieter eingebaut wurde.

II. VERTRAGSDAUER

Das Mietverhältnis beginnt am **07.06.2019**, ist auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen und endet am **06.06.2022**, ohne dass es einer separaten Aufkündigung einer der Vertragsparteien bedarf.

Es wird ausdrücklich festgestellt, dass keine andere Vereinbarung über eine Verlängerung des Vertrages getroffen wird und nur in schriftlicher Form rechtsverbindlich abgeschlossen werden kann.

Eine Mietverlängerung seitens des Vermieters nach Ablauf des Vertrages ist jedoch vorgesehen.

Der Mieter erhält für die Vertragsdauer folgende Schlüssel: 1 Stück.

III. MIETZINS

Gesamtmietzins inkl. Gesetzlicher 10% MwSt. in der Höhe von derzeit **EUR 340,00** wird vereinbart.

Ergänzend dazu wird einvernehmlich festgehalten, dass der Vermieter gemäß § 6 Abs. 2 Umsatzsteuergesetz die Option zur Regelbesteuerung ausübt. Der Mieter stimmt der Regelbesteuerung ausdrücklich und unwiderruflich zu.

Kommt es dennoch - aus welchen Gründen auch immer - im Sinne des UStG zu einer unechten Steuerbefreiung der Vermietung des vertragsgegenständlichen Bestandsobjektes, so besteht Einvernehmen der Vertragsparteien darüber, dass sich ab diesem Zeitpunkt die Gesamtsumme aus Hauptmietzins, Betriebskosten und USt nicht verändert, sodass der zuvor als Umsatzsteuer vorgeschriebene Betrag sodann einen wertgesicherten Hauptmietzinsbestandteil darstellt. Im Falle einer Erhöhung obiger Kosten behält sich der Vermieter eine entsprechende Erhöhung der a conto Beträge vor.

Der Mietzins inkl. Betriebskosten und USt in Höhe von **EUR 340,00** ist am 1. eines jeden Monats im Vorhinein zur Zahlung fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist.

Der Mietzins inkl. Betriebskosten und USt sind auf das Konto bei der **Bawag**

IBAN: AT82 1400 0024 1005 2540
BIC/SWIFT-Code: BAWAATWWXXX

lautend auf Corina Ghita; zu überweisen.

Die Kosten für Gas, Telefon und Strom trägt der Mieter und wird in einer separaten Abrechnung verrechnet Quartalsweise Verrechnet.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses stimmen die Mieter der Übertragung des Strombezugs auf den Vermieter oder den nächsten Mieter zu.

IV. WERTSICHERUNG

Es wird Wertberändigkeit der Mietinsforderung vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertberändigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralkamt monatlich veröffentlichte Verbraucherindex 2000 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die zuletzt für den Monat 12/2013 errechnete Indexzahl. Schwankungen bis ausschließlich 3 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangslage für die Berechnung der weiteren Überschreitungen.

Solte die Wertsicherungsvereinbarung aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht anwendbar sein, so ist der jeweils zu entrichtende Mietzins durch ein nach den Bestimmungen der ZPO zu bildendes Schiedsgericht, nach den gleichen Berechnungsgrundsätzen festzusetzen, die für die bisherigen maßgebend waren. Dieses Schiedsgericht ist auch für eine Entscheidung über den erhöhten Mietzins im Falle einer Aufkündigung dieses Vertrages zuständig.

Die Annahme eines nicht erhöhten Mietzinsbetrages durch die Vermieterin gilt nicht als Verzicht auf den Erhöhungsanspruch.

V. VERWENDUNGSZWECK

Die Vermietung erfolgt nur für Wohnzwecke des Mieters. Das Untervermieten ist nicht zulässig.

VI. BENÜTZUNG UND INSTANDHALTUNG

- Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Mitbewohner oder Besucher am Mietobjekt oder Inventar verursacht werden.
- Das Mietobjekt wird bei Übergabe besichtigt, mängelfrei und in gereinigtem Zustand übergeben. Allfällige Mängel werden in einem Protokoll festgehalten. Darüber hinausgehende Bemängelungen sind ausgeschlossen.
- Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung (inkl. 2x Nachfristsetzung) die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchzuführen.
- Der Mieter anerkennt die Hausordnung als Vertragsbestandteil und verpflichtet sich zu deren genauen Einhaltung.
- Alle im Haus errichteten Verweilzonen, Rampen, Gehwege oder sonstige dem Gemeingebrauch dienende Bereiche unterliegen der alleinigen Verfügung des Vermieters. Der Vermieter hat das Recht, Vorschriften über die Benützung dieser Gemeinschaftseinrichtungen zu erlassen oder abzuändern.
- Hinsichtlich der Instandhaltung des Mietgegenstandes gelten die gesetzlichen Bestimmungen mit der Maßgabe, dass kleinere Erhaltungsarbeiten im Inneren des Mietgegenstandes, die keine ersten Schäden darstellen, vom Mieter auf eigene Kosten durchgeführt werden. Schäden an den mitvermieteten Geräten sind in jenem Ausmaß auf Kosten des Mieters zu ersetzen, wenn diese auf unsachgemäße Behandlung zurückzuführen sind, dies gilt insbesondere auch für technische Geräte (Thermen, etc.), wo die Kosten der Wartung zu Lasten der Mieter gehen. Diesbezüglich wird vor Einsatz jedenfalls die Zustimmung des Vermieters eingeholt.
- Der Mieter hat insbesondere die Heizungs- und sanitären Anlagen, einschließlich Zuleitungen, so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Bewohnern des Hauses kein Nachteil erwächst. Ein Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen steht dem Mieter nicht zu, es sei denn, es wird eine diesbezügliche schriftliche Vereinbarung getroffen.
- Der Mieter ist verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses, das Mietobjekt im selben Zustand - unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung - zurückzugeben. Insbesondere übergibt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung neu ausgemalt

- (weiß) an den Vermieter. Auf Wunsch organisiert der Vermieter das Ausmalen der Wohnung auf Kosten und Rechnung der Mieter. Festgehalten wird, dass die Wohnung in einen neu ausgemalten Zustand übergeben wird. Sollte die Wohnung erst nach 10 Jahren übergeben werden, fällt die Malerei in die normale Abnutzung – die Wohnung muss infolge dessen nicht mehr neu ausgemalt werden.
- Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen des Liftes, der Wasserzufuhr, Gebrechen an den Wasser-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen und dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und auch alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten zu beheben.
- Der Mieter verpflichtet sich, die Therme einmal jährlich auf eigene Kosten warten zu lassen. Die Bestätigungen der Wartung sind unaufgefordert bei Rückgabe der Wohnung an den Vermieter zu übergeben. Festgehalten wird, dass die vorhandene Gasterme bis dato ordnungsgemäß vom Eigentümer/ Vermieter gewartet wurde.
- Hunde und Kleintiere dürfen nur nach Rücksprache mit dem Vermieter gehalten werden.
- Der Vermieter schließt auf eigene Kosten nach Übergabe der Wohnung eine **Haushaltsversicherung** betreffend Haftpflicht, Feuer, Wasserschäden, Einbruch und Diebstahl, Glasbruch, etc. ab.

VII. INVENTAR

Den Vermieter treffen jedenfalls keine Instandhaltungs- oder Erneuerungspflichten für das Inventar.

VIII. BAULICHE VERÄNDERUNGEN

- Bauliche Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.
- Dem Vermieter steht das Recht zu, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wiederherstellung des früheren Zustandes zu verlangen.
- Alle baulichen und vom Vermieter genehmigten Veränderungen dürfen nur nach Vorliegen der erforderlichen behördlichen Genehmigungen auf Kosten und Gefahr des Mieters durch befugte Gewerbetreibende vorgenommen werden.

IX. KAUTION

Der Mieter hat bei Vertragsabschluss eine Kautions in der Höhe von **EUR 1020,00** in bar zu übergeben.

Die Existenz der Kautions befreit die Mieter nicht von ihrer Mietzinsverpflichtung im Kündigungsfall.

X. KOSTEN UND GEBÜHREN

Die Kosten der Vergebührung trägt der Mieter.

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Jahresgesamtmietzins inklusive voraussichtlichen Betriebskosten **EUR 4080,00** beträgt.

Dieser Vertrag wird in drei Gleichschriften errichtet, von denen jeder Vertragsteil eine erhält.

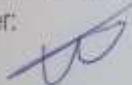
XI. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- Es gelten die zwingend normierten Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes.
- Der Mieter verzichtet auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch hinsichtlich allfälliger von ihm vorgenommenen Investitionen. Ausdrücklich abgedungen werden Ansprüche gemäß §§ 1097, 1036, 1037 ABGB.
- Gegen den Anspruch auf Zahlung des Mietzinses und der Nebengebühren können Gegenforderungen nicht aufgerechnet werden.
- Der Mieter haftet für sein Personal und alle Personen, die sich mit seiner Zustimmung oder für ihn im Hause aufhalten, und hat diese Personen anzuweisen, Gemeinschaftseinrichtungen pfleglich und gemäß der Hausordnung zu behandeln.
- Der Vermieter ist berechtigt, das Mietobjekt selbst oder durch Bevollmächtigte zu angemessener Zeit gegen vorherige Ankündigung im Beisein des Mieters zu Kontrollzwecken zu betreten und drei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses mit Interessenten zu besichtigen. Der Vermieter oder ein Beauftragter können die Mieträume bei Gefahr in Verzug jederzeit aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch die Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten betreten.
- Für diejenigen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt sind, die Wohnung zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Zutritt zur Wohnung auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr in Verzug ist, hat der Vermieter den beabsichtigten Zutritt mindestens 3 Tage vorher anzuzeigen.
- Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters sind dem Mieter an die Adresse des Mietobjektes zuzustellen.
- Das Mietobjekt wurde bereits vom Mieter vor Mietvertragserrichtung besichtigt.
- Der Inhalt dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen desselben nicht berührt.
- Neben diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Abreden; für Abänderungen und Ergänzungen wird die Schriftform vereinbart. Dieser Vertrag wurde von allen Vertragsparteien gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt.

Wien, am 07.06.'14

Gelesen und einverstanden:

Mieter:



Vermieter:



Anmerkungen/ Protokoll:

Aktuelle monatliche Vorschreibung Top 3+4/Atelier

1090 Wien, Rögergasse 34
Tel. 01/908 70 70-6461
E-Mail: office@nvimmobilien.at
www.nvimmobilien.at
FN 115167p ATU59061124

NV Immobilien GmbH

Immobilienverwaltung – Immobilienvermittlung
Immobilienberatung
Bauträger – Immobilienentwicklung – Bewertung

NV Immobilien GmbH | 1090 Wien, Rögergasse 34

Ing. Martin Liebert
Rosentalg.5-7/6/4
1140 Wien

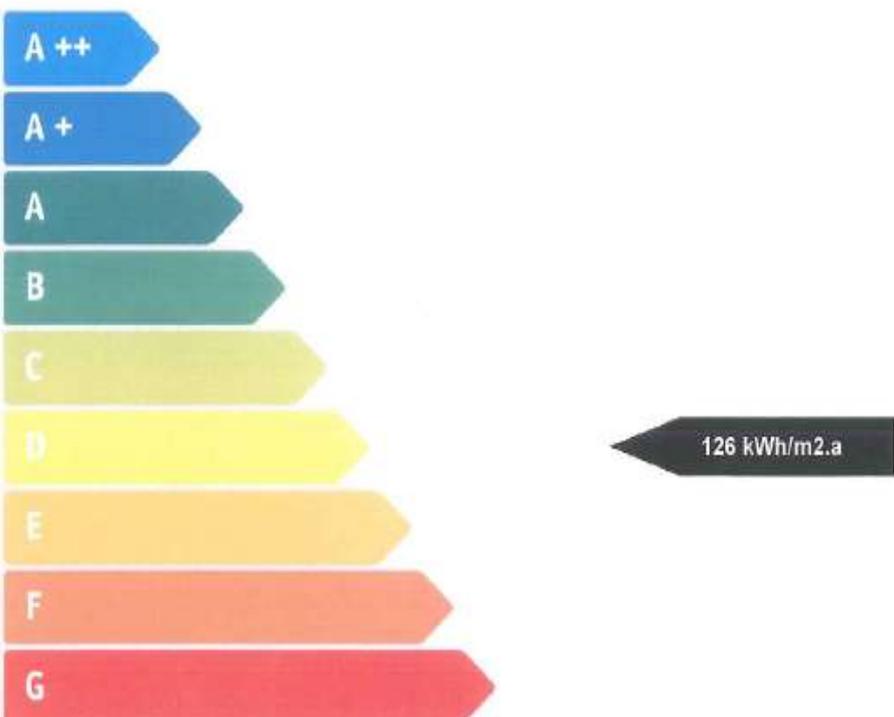
Rechnung	Rechnung-Nr.:	02006 0006 001 2022 1	Ihre Kunden-Nr.:	02006 0006 001
	Rechnungsdatum:	01.01.2022		
	UID-Nr.:	ATU60719477		
	Gültig ab:	01.01.2022 bis auf weiteres		
	Objekt:	Haberlgasse 82, 1160 Wien		
	Objekt-Nr.:	2006		
	Bestandseinheit:	BE-Nr. 6 / Top-Nr. 3/4 / Tür-Nr. 3/4	Nutzungsart:	Wohnung

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2022 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Darlehen Sanierungskosten	Aufteilung Darlehen	7,35		0,00 % €	47,77
Rücklage Allgemein	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	61		0,00 % €	54,90
Betriebskosten	Nutzfläche	68,19		10,00 % €	115,24
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	102,67
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	115,24
Umsatzsteuer 10,00 %				€	11,52
Summe				€	229,43

Vorabinformation: Der oben ausgewiesene Rechnungsbetrag in Höhe von € 229,43 wird auf Basis des vorliegenden Lastschriftmandats (Mandatsreferenz: B2C020060006001N01 / CID: AT66ZZZ00000002919) zur jeweiligen Fälligkeit (5. des Monats) eingezogen. Fällt dieser Tag auf einen Samstag, Sonn- oder Feiertag, gilt der nächstmögliche Geschäftstag als Fälligkeitstag.

Der Einzug erfolgt von Ihrem Konto bei der Volksbank Donau-Weinland (IBAN: AT53 4482 0509 0907 0000; BIC: VSTOAT21).

Energieausweis für Wohngebäude 9			
gemäß ÖNORM EN 12521 und Richtlinie 2002/91/EG		 <small>Energieausweis für Wohngebäude</small>	
GEBÄUDE	Haberlgasse 82		
Gebäudeart	Mehrfamilienhäuser	Erbaut	
Gebäudezone	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)	Katastralgemeinde	Ottakring
Straße	Haberlgasse 82	KG-Nummer	01405
PLZ/Ort	1160, Wien-Ottakring	Einlagezahl	959
EigentümerIn		Grundstücksnummer	1008, 1089
SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)			
 <p>The diagram shows a vertical scale of energy efficiency classes from A++ (top, blue) to G (bottom, red). A black arrow points to the class between D and E, labeled '126 kWh/m2.a'.</p>			
ERSTELLT			
ErstellerIn	Bmstr. Dipl.Ing.(FH) Markus BERGER GmbH	Organisation	Bmstr. Dipl.Ing.(FH) Markus BERGER GmbH
ErstellerIn-Nr.	Bmstr. Dipl.Ing.(FH) Markus BERGER GmbH	Ausstellungsdatum	27.10.2012
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	26.10.2022
Geschäftszahl	12	Unterschrift	

Energieausweis für Wohngebäude

10

gemäß Ordinance Nr. 91/99
und Richtlinie 2002/91/EG



Federal Office for Building Energy Efficiency

GEBÄUDEDATEN	Haberlgasse 82	KLIMADATEN	
Brutto-Grundfläche	891,41 m ²	Klimaregion	Nord - außerhalb von Föhngebieten (N)
beheiztes Brutto-Volumen	3.172,13 m ³	Seehöhe	419 m
charakteristische Länge (lc)	2,18 m	Heizgradtage	3722 Kd
Kompaktheit (A/V)	0,46 1/m	Heiztage	232 d
mittlerer U-Wert (Um)	0,942 W/m ² K	Norm-Außentemperatur	-11,6 °C
LEK-Wert	68 -	Soll-Innentemperatur	20 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)

	Referenzklima		Standortklima		Anforderung
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch	
HWB	112,223 kWh/a	125,89 kWh/m ² a	130,274 kWh/a	146,14 kWh/m ² a	
WWWB			11,368 kWh/a	12,78 kWh/m ² a	
HTEB-RH			67,295 kWh/a	75,49 kWh/m ² a	
HTEB-WW			9,515 kWh/a	10,67 kWh/m ² a	
HTEB			77,026 kWh/a	86,41 kWh/m ² a	
HEB			218,667 kWh/a	245,33 kWh/m ² a	
EEB			218,667 kWh/a	245,33 kWh/m ² a	
PEB					
CO ₂					

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB):	Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.
Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):	Energienmenge, die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.
Endenergiebedarf (EEB):	Energienmenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

1090 Wien, Rögergasse 34
3100 St. Pölten, Neue Herrngasse 10
2344 Ma. Enzersdorf, Südstadtzentrum IV

NV Immobilien GmbH
Immobilienverwaltung – Immobilienvermittlung
Immobilienberatung
Bauträger - Immobilienentwicklung – Bewertung

NV Immobilien GmbH, Rögergasse 34, 1090 Wien

An die
WohnungseigentümerInnen des Hauses
1160 Wien, Habergasse 82

Datum: Dezember 2021
Bearbeiter: Philip Amsüss
Anschritt: Rögergasse 34, 1090 Wien
Telefon: (01) 908 70 70- 6714
E-Mail: philip.amsuess@nvimmobilien.at

JAHRESVORAUSSCHAU 2022

Für die Liegenschaft in 1160 Wien, Habergasse 82

Gemäß § 20 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG) erlauben wir uns Ihnen hiermit die jährliche Vorausschau zu übermitteln.

RÜCKLAGE

	Voraussichtlich Stand per 31.12.2021 ca.	Pauschale 2021	Pauschale 2022
Allgemein	€ 18.000,00	€ 8.964,00	€ 8.964,00

Die Beiträge zur Rücklage bleiben im Jahr 2022 somit gleich.

Überdies dürfen wir sie darüber informieren, dass allem Anschein nach die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 geplant ist, die unter anderem erstmalig die Einführung einer verpflichtenden Mindestrücklage in Höhe des Kat. D-unbrauchbar Mietzinses pro m² und Monat (derzeit € 0,90/m²) vorsieht. Eine Unterschreitung dieses Mindestbetrages wird lediglich in gesetzlich bestimmten Ausnahmefällen (besonderes Ausmaß der bereits angesparten Rücklage, unlängst durchgeführte durchgreifende Sanierung, etc.) vorgesehen sein. Gerne werden wir Sie über die weiteren Entwicklungen auf dem Laufenden halten.

Für das kommende Jahr sind keine größeren, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Arbeiten geplant.

Wir dürfen daran erinnern, etwaige in den Verantwortungsbereich des jeweiligen Wohnungseigentümers fallende Wartungsfugen (Sanitär, Balkone, Terrassen, etc.) überprüfen bzw. erneuern zu lassen sowie Regensinkkästen (z.B. in Eigengärten) regelmäßig zu reinigen.

1090 Wien, Rögergasse 34
3100 St. Pölten, Neue Herrengasse 10
2344 Ma. Enzersdorf, Südstadtzentrum IV

NV Immobilien GmbH
Immobilienverwaltung – Immobilienvermittlung
Immobilienberatung
Bauträger - Immobilienentwicklung – Bewertung

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Der voraussichtliche Gesamtaufwand für 2021 wurde auf Basis der Ausgaben bis zum 31.10.2021 hochgerechnet und in den für das Jahr 2022 geschätzten Kosten wurden die zu erwartenden Preissteigerungen bereits berücksichtigt.

	Aufwand 2021 ca.	Pauschale 2021	Pauschale 2022
Betriebskosten Allgemein	€ 22.076,55	€ 16.780,93	€ 18.000,00

Aufgrund der zu erwartenden Kostensteigerungen müssen die monatlichen Vorauszahlungen für die allgemeinen Betriebskosten, für 2022 wie oben ersichtlich neu dotiert werden. Die gestiegenen Betriebskosten sind zu einem großen Teil auf den gestiegenen Wasserverbrauch zurückzuführen. Um den Wasserverbrauch zu senken sowie eventuelle Undichtheiten an Röhren sowie Armaturen festzustellen wurde bereits eine Wasserauslasskontrolle beauftragt.

Die Vorschriften erhalten Sie zeitgerecht vor dem Jahreswechsel, bitte beachten Sie, dass allfällige Daueraufträge geändert werden müssen. Sollten Sie ein SEPA-Lastschrift-Mandat (Ermächtigung) erteilt haben, werden die Änderungen von uns berücksichtigt.

Wir dürfen Sie darüber informieren, dass die Verantwortung der Eigentümergemeinschaft (und damit auch jener Personen, die im Auftrag der Miteigentümer die Liegenschaft verwalten) für die Sicherheit des auf dem Grundstück errichteten Gebäudes sowie dessen Einrichtungen und Anlagen angesichts der immer strenger werdenden rechtlichen Anforderungen mehr und mehr in den Blickpunkt des Schadensrechts und gelegentlich sogar des Strafrechts rückt.

Maßgeblich ist die Erkenntnis, dass es keine ausreichende haftungsrechtliche Absicherung darstellt, wenn für ein Gebäude entsprechende Bau- und Benutzungsbewilligungen vorliegen. Ein einmal vorliegender baugesetzlicher Konsens zum Zeitpunkt der Errichtung bzw. Inbetriebnahme entbindet nämlich die Eigentümergemeinschaft nicht von der Verantwortung, die Liegenschaft im jeweils ortsüblichen Standard zu erhalten. Gerade dort, wo erhebliche Abweichungen von erwarteten Sicherheitsstandards und damit potenzielle Gesundheitsgefährdungen bestehen, ist jedenfalls von einer entsprechenden Verkehrssicherungs- und Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft auszugehen.

Um dieser Verpflichtung nachzukommen, werden wir im Rahmen der ordentlichen Verwaltung die Erstellung einer wiederkehrenden Objektsicherheitsprüfung nach ÖNORM B1300 veranlassen.

Zur ordentlichen Verwaltung zählen insbesondere die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile und Anlagen der Liegenschaft, einschließlich baulicher Veränderungen, die über den Erhaltungszweck des Hauses nicht hinausgehen sowie die Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt.

Wir bedanken uns herzlich für Ihr Vertrauen und wünschen Ihnen besinnliche Feiertage und alles Gute für das Jahr 2021!

Mit freundlichen Grüßen

NV Immobilien GmbH

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 10.05.2022.

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring	EINLAGEZAHL 959		
BEZIRKSGERICHT Hernals			

Letzte TZ 1121/2022			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1088	GST-Fläche	550	
	Bauf.(10)	494	
	Gärten(10)	56	Haberlgasse 82
1089	GST-Fläche	184	
	Bauf.(10)	15	
	Gärten(10)	169	
GESAMTFLÄCHE		734	
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			

2.1.1. Gutsbestand:

BLNr. 11, 61/830 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 3+4/Atelier

11 ANTEIL: 61/830
Martin Ing. Liebert
GEB: 1972-12-16 ADR: Rosentalg. 5-7/6/4 1140
e 4362/2004 3592/2007 Wohnungseigentum an Top 3 + 4/Atelier
i 5653/2006 Kaufvertrag 2005-09-02 Eigentumsrecht
j 3592/2007 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

BLNr. 11, 61/830 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 3+4/Atelier
Ing. Martin Liebert

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 01405 Ottkaring, EZ 959, BG Hernals

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1088	GST-Fläche	550	
	Bauf.(10)	494	
	Gärten(10)	56	Haberlgasse 82
1089	GST-Fläche	184	
	Bauf.(10)	15	
	Gärten(10)	169	
GESAMTFLÄCHE		734	
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			

2.3. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3:



Abbildung 4:

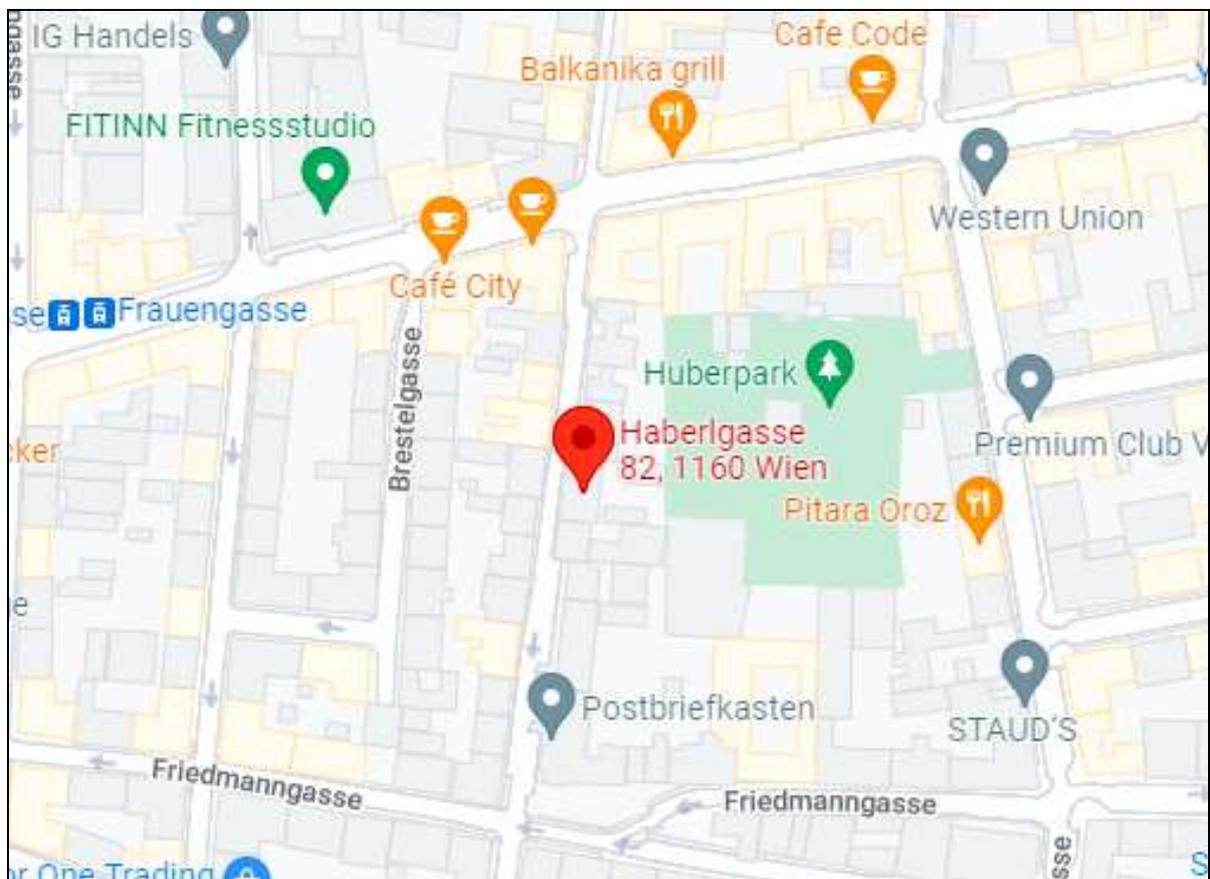
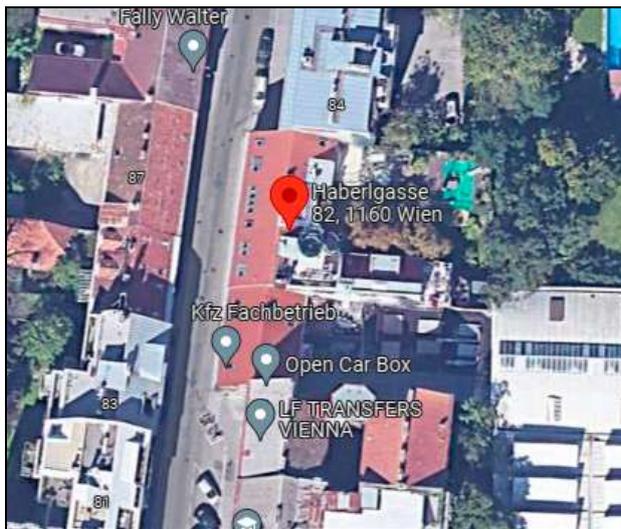


Abbildung 5:

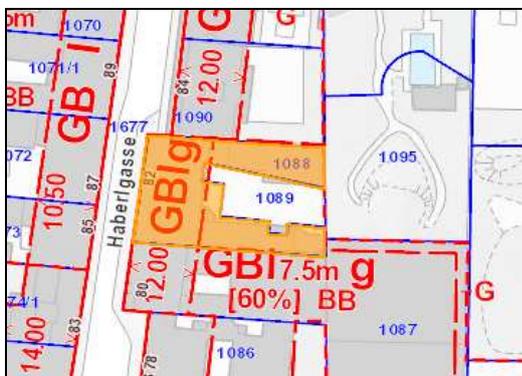


Das bewertungsgegenständlichen Anteile mit der Adresse Haberlgasse 82 befinden sich im 16. Wiener Gemeindebezirk.

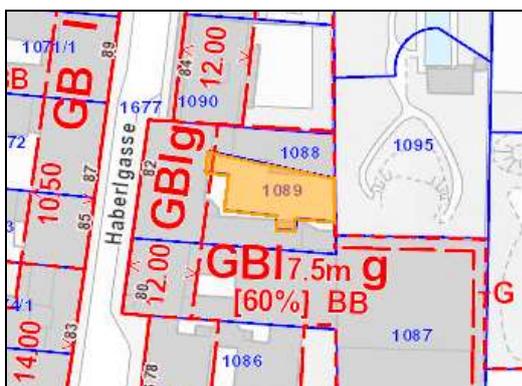
Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden

2.4. Bebaubarkeit:

Gst. Nr. 1088



Gst. Nr. 1089



2.5. Objektbeschreibung:

Wohnhaus





Wohnhaus Eingangsbereich



Stiegenhaus

ECKDATEN - WOHNHAUS

<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhaus
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Bauart:</u>	Ziegelmauerwerk
<u>Baujahr:</u>	ca. 1900
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Sonstige Merkmale:</u>	Gegensprechanlage

BLNr. 11, 61/830 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an
Top 3+4/Atelier

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Top 3+4/Atelier in der Natur aus 2 getrennt begehbaren Wohneinheiten besteht (in den Untermietverträgen als Top 3a und Top 3b tituliert).



Top 3a

Lage: Erdgeschoss

Fenster: Kunststofffenster

Beheizung: Laut Auskunft von Herrn Andre Vitel (Untermieter Top 3a) erfolgt die Beheizung der Top 3a mittels einer Gastherme (im Stiegenhaus in einer Nische verbaut). Anzumerken ist, dass diese Gastherme ebenfalls die Wohnung Top 3b versorgt. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde.



Beschreibung der Räumlichkeiten

Vorraum:

Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Küche



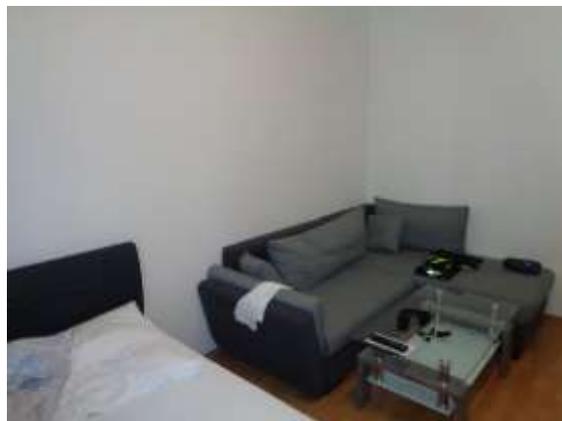
Badezimmer:

Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke mit Platten bedeckt, Handwaschbecken, Hänge – WC, Dusche



Zimmer:

Laminatboden, Wände und Decke gestrichen



Top 3b

Lage: Erdgeschoss

Fenster: Kunststofffenster

Beheizung: Laut Auskunft von Herrn Andre Vitel (Untermieter Top 3a) erfolgt die Beheizung der Top 3b mittels einer Gastherme (im Stiegenhaus in einer Nische verbaut). Anzumerken ist, dass diese Gastherme ebenfalls die Wohnung Top 3a versorgt. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde.



Beschreibung der Räumlichkeiten

Vorraum: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen, Küche



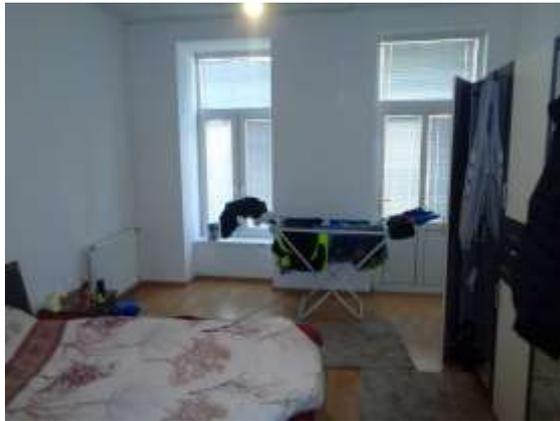
Badezimmer:

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



Zimmer:

Laminatboden, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt



Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.6. Objektgröße:

BLNr. 11, 61/830 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an
Top 3+4/Atelier

Laut Nutzwertgutachten vom 29.11.2006 beträgt die Wohnnutzfläche der
bewertungsgegenständlichen Top 3+4/Atelier 68,19 m².

Auszug Nutzwertgutachten vom 29.11.2006

<u>Bestandsgegenstand</u>	<u>Fläche</u>	NW / m ²	Nutzwert E	Nutzwert G
NEU:				
ERDGESCHOSS				
TOP 1 Wohnung	73,33	0,900		66
TOP 3/4 Atelier	68,19	0,900		61

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Top 3+4/Atelier in der Natur aus 2 getrennt begehbaren Wohneinheiten besteht (in den Untermietverträgen als Top 3a und Top 3b tituliert).

Aufgrund der Trennung (Top 3a und Top 3b) wurden die 2 Einheiten durch den Sachverständigen neu vermessen und folgende Wohnnutzfläche ermittelt. Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.

- Top 3a ca. 33 m² Wohnnutzfläche
- Top 3b ca. 35 m² Wohnnutzfläche

2.7. Gesamtzustand:

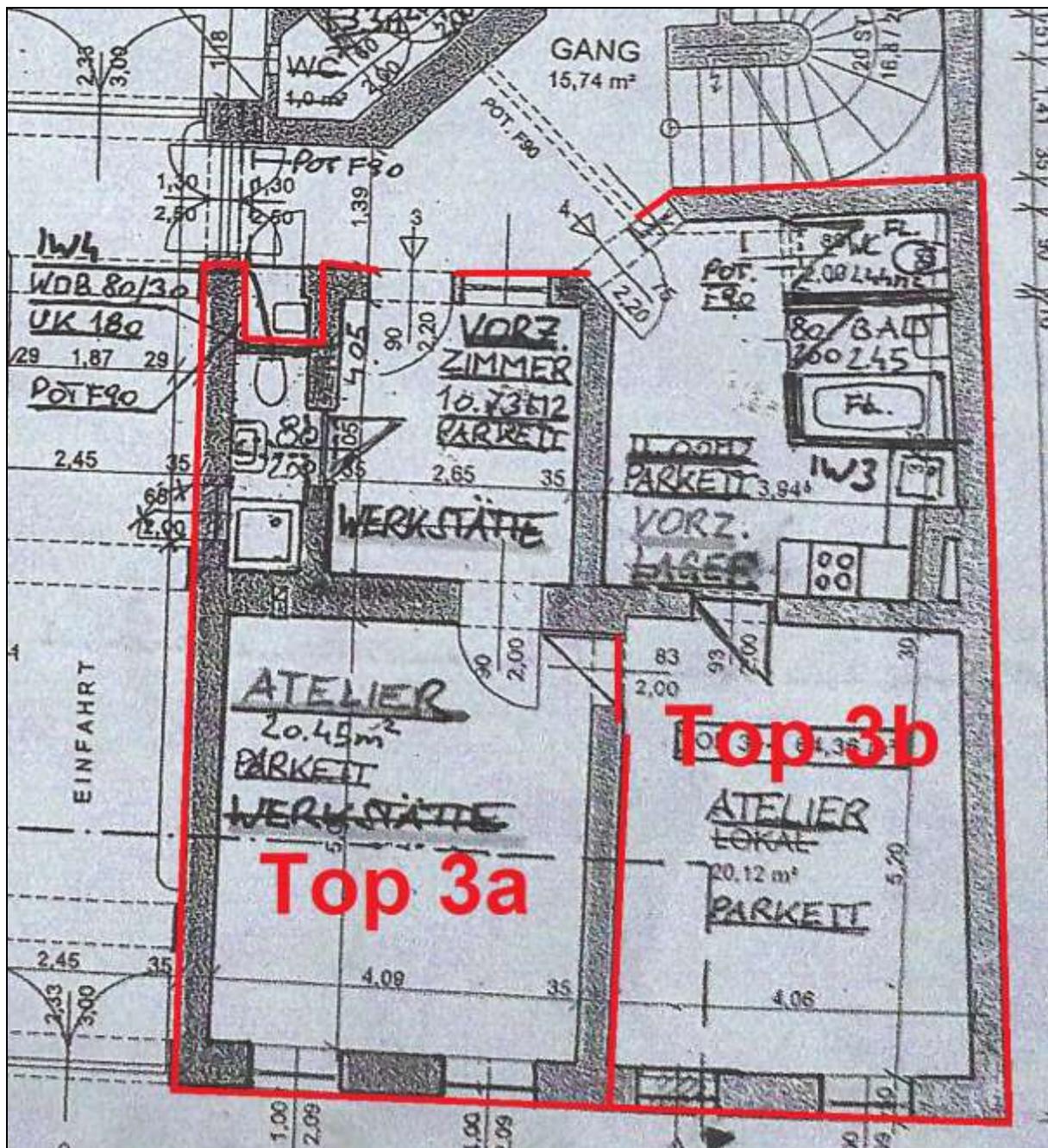
Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

<p><u>BLNr. 11</u>, 61/830 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 3+4/Atelier</p>
--

Der Gesamtzustand der Top 3a und Top 3b ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.7. Pläne:

4. Planwechsel vom Februar 2005



Der Istzustand entspricht nicht dem 4. Planwechsel.

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Top 3+4/Atelier in der Natur aus 2 getrennt begehbaren Wohneinheiten besteht (in den Untermietverträgen als Top 3a und Top 3b tituliert).

Für die im Plan eingezeichneten Veränderungen „rot“ wird keine Haftung übernommen.

2.8. Baubehörde

Bescheid „Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (4. Planwechsel)“ vom 05.09.2005

Bestand **ABDRUCK** **Neubau**

MAGISTRAT DER STADT WIEN *bef. am 8. SEP. 2005 Kae*
Magistratsabteilung 37 *zug am 6. 12. 2005*
Baupolizei *RK: 959104*
Bezirksstelle für den 16. und 17. Bezirk
Spetterbrücke 4, 3. Stock
A - 1160 Wien
DVR:0000191 UID: ATU36801500 Fax: 4000 99 17510 Tel: 4000 16500
e-mail: 16.17@m37.magwien.gv.at

MA 37/16 - Habergasse 82/25199-1/2005 Wien, 5. September 2005

16. Bez., Habergasse ONr. 82
Gst.Nr. 1088, 1089
EZ 959 des Grundbuches der
Kat. Gem. Ottakring

**Abweichung vom
bewilligten Bauvorhaben
(4. Planwechsel)**

Baubewilligung

BESCHEID

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO und § 119 a BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 17. Februar 1999, Zl.: MA 37/16 - Habergasse 82/4794/98 und den Bewilligungen zur Abweichung von der Baubewilligung vom 30. Juni 1999, Zl.: MA 37/16 - Habergasse 82/2448/99, vom 2. Mai 2001, Zl.: MA 37/16 - Habergasse 82/3281/00, vom 15. März 2002, Zl.: MA 37/16 - Habergasse 82/3604/01 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Im Erdgeschoß soll das Büro Top Nr. 1 in eine Wohnung abgeändert und ein Bad mit Abort errichtet werden. Die Werkstätte Nr. 3/4 soll in ein Atelier abgeändert, ein Bad und ein Abort errichtet werden. Im 1. Stock soll die Wohnung Nr. 6 entfallen und die Wohnungen Nr. 7 und Nr. 8 unter Einbeziehen eines allgemeinen Gangteiles vergrößert werden. Durch diese baulichen Änderungen werden Raumwidmungen und Scheidewände abgeändert.

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen der oben angeführten weiterhin Anwendung zu finden.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

1.) Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff.2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

Begründung

Die Bewilligung und die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,- Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte mit Quickfunktion in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt) zu entrichten. Bei Bezahlung ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Bewilligung der Abweichungen die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht erstreckt wird.

Nur bei eBezahlen

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien (www.wien.at/bezahlen) vorzunehmen.

Erght als Bescheid an:

- 1.)2.) Heinrich Böker Immobilienhandel KEG, Beheimgasse 74/DG, 1170 Wien, als Bauwerberin und Grundmieteigentümerin unter Anschluss der Pläne A und B
- 3.) Ramin Mahmoudi KEG, Friedlgasse 9/11, 1190 Wien, als Grundmieteigentümerin
- 4.) Frau Sylvia Kirov, Aelangasse 4/8/7, 1190 Wien, als Grundmieteigentümerin
- 5.) Frau Ingrid Kunz, Wiener Straße 4, 3434 Katzelsdorf, als Grundmieteigentümerin
- 6.) Herr DI Markus Fleischmann, Habergasse 82/8-9, 1160 Wien, als Grundmieteigentümer
- 7.) Frau Sylvia Waitz, Hauptplatz 9, 2442 Unterwaltersdorf, als Grundmieteigentümerin

In Abschrift an:

- 8.) Ambra BaugesmbH., Friedlgasse 9/10, 1190 Wien, als Bauführerin
- 9.) Bmstr. DI (FH) Markus Berger, Koppstraße 112, 1160 Wien, als Planverfasser + Statik
10. MA 37/16 unter Anschluss des Plans C und des statischen Gutachtens

MA 37/16 - Haben
11.) MBA für den 16.
12.) Finanzamt für Gebu
13.) zum Akt

Diesem Amt schriftlich
hnen, Gegen den sie
lligungsverfahren/innen
n in unserem Amt
n Magistratischen

Seite 3

MA 37/18 - Haberlgasse 82/25199-1/2005

- 11.) MBA für den 16. Bezirk
- 12.) Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern
- 13.) zum Akt

Die Sachbearbeiterin:
Dipl.-Ing. Nicole Kirchberger
Tel.: 4000/16502
Kanzlei: 4000/16500

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Spielauer, e.h.
Oberstadtbaurat

in
TAD
37
Bezirk
se
Wien
W

Be
sich
(Antra
Gebühr
oder in
Bezirksamt
zugeben und r
entri
zahlung
die B
Berufur
zwei Wo
eibel
ng für W

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Landsitz
Bezirksstelle f. d. 16. u. 17. Bez.
16, Spellerbrücke 4
A-1160 Wien

Einlegen
EZ 959
KG Offakring

Bestand Abbruch Neubau

BEARBEITUNGSBOGEN

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

MA 37/16- Haberlgasse 82/4794-02/98

Fertigstellungsanzeige zu MA 37/16- Haberlg. 82/4794/98 3. Plw- Haberlg. 82/3604/01
1. Plw. MA 37/16- Haberlg. 82/2448/99 4. Plw- Haberlg. 82/25799-0/0
2. Plw. MA 37/16- Haberlg. 82/3281/00

Belege :	vorgelegt	nachgesehen am:
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Erklärung des/r Bauführers/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Ausführungsplan/pläne <input checked="" type="checkbox"/> grau <input type="checkbox"/> mit Änderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Überprüfungsbesunde des/der Prüflingenieurs/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Konstruktionspläne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Rauch- und Abgasfänge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Kanal- bzw. Senkgrube mit Ausführungsplan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bestätigung u. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	erfordert.
- gründbücherliche Durchführung der Abteilung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> → <input type="checkbox"/> Mitt. an MA 64
- Gehsteigerstellung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> → <input type="checkbox"/> Mitt. an Gehsteigref.

Fertigstellungsanzeige	Nachreichung
<input type="checkbox"/> Unvollständig belegt - Mitteilung erfolgt am:	erfolgte am:

Vollständig belegt am 23.11.06 (Tag ab dem das Gebäude / die Baufähigkeit benutzt werden darf)

Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

→ Baustatistik überarbeitet, an Stabstelle	<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NICHT ERFORDERLICH
→ Kanalplan an MA 14-GDV und MA 30	<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NICHT ERFORDERLICH
→ Kostensenkungsplan für Gehsteig vorzuschreiben	<input checked="" type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → AA
→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes	<input checked="" type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → protokollieren u. Kopie einlegen

Der/die Sachbearbeiter/innen: Simhofer
Werkmeister
Datum: 21.12.06 Simhofer Michael

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Sebastian
Oberstadtbaurat

Formularversion: 012006

2.9. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

2.10. Anschlüsse:

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

2.11. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummern in diesem nicht verzeichnet sind.

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 16., Ottakring
Gemeinde	Wien 90001
Katastralgemeinde *	Ottakring 1405
Grundstücksnummer *	= 1088

* = Pflichtfeld

[Filter löschen](#) [PDF Ansicht](#)

Ergebnis

Information: Das Grundstück 1088 in Ottakring (1405) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 16., Ottakring
Gemeinde	Wien 90001
Katastralgemeinde *	Ottakring 1405
Grundstücksnummer *	= 1089

* = Pflichtfeld

[Filter löschen](#) [PDF Ansicht](#)

Ergebnis

Information: Das Grundstück 1089 in Ottakring (1405) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNr. 11, 61/830 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 3+4/Atelier

an der Liegenschaft EZ 959, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit den Grundstücksnummern 1088, 1089, mit der Adresse 1160 Wien, Haberlgasse 82, zu erstatten.

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es, den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

3.1.2. Ertragswert:

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

BLNr. 11, 61/830 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 3+4/Atelier

an der Liegenschaft EZ 959, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit den Grundstücksnummern 1088, 1089, mit der Adresse 1160 Wien, Haberlgasse 82, zu erstatten.

Bodenwert

Nutzfläche	68 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 1 400,00		
		€	95 200,00
anteiliger Bodenwert		€	95 200,00

Bauzeitwert

Baukosten		€	2 700,00
Wohnnutzfläche	68 m ²	€	183 600,00

lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	160 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	100 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten)			
Wertminderung in %	63%	€	115 668,00
		€	67 932,00

Bauzeitwert		€	67 932,00
--------------------	--	---	------------------

Sachwert

gebundener Bodenwert		€	95 200,00
Bauzeitwert		€	67 932,00
		€	163 132,00

Sachwert		€	163 132,00
-----------------	--	---	-------------------

BLNr. 11, 61/830 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 3+4/Atelier

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Top 3+4/Atelier in der Natur aus 2 getrennt begehbaren Wohneinheiten besteht (in den Untermietverträgen als Top 3a und Top 3b tituliert).

Top 3a

Laut ausgehändigten Untermietvertrag vom 21.05.2018 beginnt das Mietverhältnis am 22.05.2018 und wurde auf 10 Jahre abgeschlossen (bis 21.05.2028). Der Gesamtmietzins beträgt laut Untermietvertrag vom 21.05.2018 € 340,-. Laut Untermietvertrag wurde ein Kautionsbetrag in Höhe von € 1.020 in bar hinterlegt.

Top 3b

Laut ausgehändigten Untermietvertrag vom 07.06.2019 beginnt das Mietverhältnis am 07.06.2019 und wurde 3 Jahre abgeschlossen (bis 06.06.2022). Hinzuweisen ist, dass der Untermietvertrag damit abgelaufen ist. Laut Auskunft von Herrn Masnita wurde kein neuer Untermietvertrag geschlossen. Aufgrund des Ablaufs des Mietvertrages wird bei der Bewertung ein Risikoabschlag zur Anwendung gebracht. Laut Untermietvertrag wurde ein Kautionsbetrag in Höhe von € 1.020 in bar hinterlegt. Der Gesamtmietzins beträgt laut Untermietvertrag vom 07.06.2019 € 340,-.

2.1. Ermittlung des jährlichen Reinertrages				
	Fläche in m ²	Miete p.m. /m ²	Monatsmiete	Jahresrohertrag
			€618,8	€ 7.418,16
Jahresrohertrag				€ 7.418,16
Bewirtschaftungskosten in %				
pauschal (vom Jahresrohertrag)		20,00 %	€ 1.483,63	
Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag)		3,00 %	€ 222,54	
Instandhaltung		0,3% des Neubauwertes		€ 550,80
		Summe Bewirtschaftungskosten		€ 2.256,97
Jahresreinertrag				€ 5.161,19

2.2. Ertragswert	
Kapitalisierungszinssatz	4 %
Restnutzungsdauer ca.	60 Jahre
Kapitalisierung Vervielfältiger V	Restnutzungsdauer 22,6235
Ertragswert	€ 116.810,63

Bei der Verkehrswertermittlung wird der Sachwert im Verhältnis zum Ertragswert 4 zu 1 gewichtet:

$((163.132 \times 4) + 116.810,63/5)$ € 153.867,73

Risikoabschlag von 5 % aufgrund der rechtlichen Unsicherheiten betreffend des Mietvertrages Top 3b (Ablauf am 06.06.2022) sowie der baulich durchgeführten Abtrennung der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 3+4/Atelier (in der Natur 2 getrennt begehbare Wohnungen) - € 7.693,39
€ 146.174,34

Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktanpassungszuschlag von 30% aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnungen in dieser Lage und Größe € 43.852,30
€ 190.026,64

Abzüglich hinterlegter Kauttionen - € 2.040,00

VERKEHRSWERT € 187.986,67

VERKEHRSWERT gerundet € 188.000,--

Der gerundete Verkehrswert, laut Grundbuch 61/830 Anteile, EZ 959, Grundbuch 01405 Ottakring, **BLNr. 11**, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 3+4/Atelier, **ohne Berücksichtigung des Darlehens**, zum Bewertungsstichtag 13.07.2022 beträgt gerundet:

EUR 188.000,-
(Euro Einhundertachtundachtzigtausend)

Der gerundete Verkehrswert, laut Grundbuch 61/830 Anteile, EZ 959, Grundbuch 01405 Ottakring, **BLNr. 11**, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 3+4/Atelier, **mit Berücksichtigung des Darlehens**, zum Bewertungsstichtag 13.07.2022 beträgt gerundet:

EUR 186.600,-
(Euro Einhundertsechsendachtzigtausendsechshundert)

Wien, am 13.09.2022



Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.