

## Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

13 E 2847/24f

Bezirksgericht Hernals  
Kalvarienberggasse 31  
1172 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Hernals vom 22.01.2025, 13 E 2847/24f wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Region Baden eGen  
Raiffeisenplatz 1  
2500 Baden bei Wien

vertreten durch: bpv Hügel Rechtsanwälte GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden bei Wien

Verpflichtete Partei: Römergasse 10-12 Immobilienbewertungs GmbH & Co KG  
Fleischmarkt 1  
1010 Wien

Wegen: € 100.000,00 samt Anhang ( Zwangsversteigerung von Liegenschaften)  
bestellt und beauftragt, ein

### BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

**BLNr. 120**, 80/3948 Anteile  
(verbunden mit Wohnungseigentum an Büro Top 12/2, Garten RG12/Top 2)  
an der Liegenschaft **EZ 1229, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit den  
Grundstücksnummern 2146, 2148, mit der Adresse  
1160 Wien, Römergasse 10, Römergasse 12, Arnethgasse 78



## **1. Allgemeines:**

### **1.1. Auftraggeber:**

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 22.01.2025 des Bezirksgerichtes Hernals erstellt.

### **1.2. Auftrag:**

Ermittlung des Verkehrswertes der:

**BLNr. 120**, 80/3948 Anteile  
(verbunden mit Wohnungseigentum an Büro Top 12/2, Garten RG12/Top 2)  
an der Liegenschaft **EZ 1229, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit den  
Grundstücksnummern 2146, 2148, mit der Adresse  
1160 Wien, Römergasse 10, Römergasse 12, Arnethgasse 78

### **1.3. Schätzungsstichtag:**

Ist der 27.02.2025 (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 am 27.02.2025 unter Anwesenheit von:

1. Mieter des bewertungsgegenständlichen Büro Top 12/2
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 20.02.2025

1.5.4. Nutzwertgutachten vom 30.07.2022

1.5.5. Wohnungseigentumsvertrag vom Jahr 2022

1.5.6. Aktuelle monatliche Vorschreibung – PMV Immobilien Management

1.5.7. Energieausweis vom 23.07.2019

1.5.8. Fertigstellungsanzeige vom 08.09.2022

### Energieausweis

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

### BLNr. 120, 80/3948 Anteile

(verbunden mit Wohnungseigentum an Büro Top 12/2, Garten RG12/Top 2)

an der Liegenschaft **EZ 1229, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit den Grundstücksnummern 2146, 2148, mit der Adresse 1160 Wien, Römergasse 10, Römergasse 12, Arneithgasse 78

### Hausverwaltung – PMV Immobilien Management

#### Monatliche Vorschreibung:

Laut schriftlicher Mitteilung der PMV Immobilien Management beträgt die aktuelle monatlichen Vorschreibung betreffend der bewertungsgegenständlichen Anteile gesamt: € 291,10

### Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständlichen Anteile vermietet sind. Laut Mietvertrag vom 22.03.2024 beginnt das Mietverhältnis am 01.04.2024 und endet am 01.05.2027.

Gemäß Mietvertrag vom 22.03.2024 bzw. laut Auskunft des Mieters beträgt die aktuelle monatliche Miete gesamt € 1.050,-. Des Weiteren ist an zu führen, dass gemäß Mietvertrag bzw. laut Auskunft des Mieters eine Kautions in der Höhe von € 3.150,- in Bar hinterlegt wurde. Hinzuweisen ist, dass im Mietvertrag die bewertungsgegenständlichen Anteile als Atelier in Top 2 tituliert wurden. Des Weiteren ist an zu führen, dass die bewertungsgegenständliche Anteile derzeit als Wohnung genutzt werden.

**Laut Nutzwertgutachten vom 30.07.2022 ist die Widmung der bewertungsgegenständlichen Anteile:**

**Büro**

## Mietvertrag vom 22.03.2024

### HAUPTMIETVERTRAG

unter Berücksichtigung des Konsumentenschutzgesetzes 1  
für Objekte im Vollanwendungsbereich des MRG

#### I. Anwendungsbereich

Das Mietobjekt unterliegt dem Vollanwendungsbereich des MRG

#### II. Mietvertragsparteien

##### Vermieter:

Römergasse 10 - 12 Immobilienverwertungs GmbH & Co KG, Fleischmarkt 1, 1010 Wien

##### Mieter:

Adnan SALEH (151668746-002) geb. am 10.08.1970, wohnhaft in Schuhmannngasse 5/20-21, 1180 Wien

Ibrahimi Farzad geb. am 01.01.1998, wohnhaft in Leithastraße 16/4, 1200 Wien

#### III. Mietgegenstand

Der Mietgegenstand ist ein Atelier in Top. 2 im Hause Römergasse 12, 1160 Wien. Der Mietgegenstand steht im Wohnungseigentum der Vermieterin. Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie 41 m<sup>2</sup> Eigengarten.

#### IV. Eignung

##### Verwendungszweck

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand als Atelier zu benutzen, sowie den Garten in Stand zu halten. Jede Änderung der Nutzungsart bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters. Schriftlichkeit wird empfohlen!

Vom Mieter gewünschte wesentliche Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietgegenstandes bedürfen - sofern es sich nicht um geringfügige, die Interessen des Vermieters oder anderer Hausbewohner beeinträchtigende Änderungen handelt - der Genehmigung des Vermieters.

Beabsichtigt der Mieter wesentliche Veränderungen (insbesondere bauliche Veränderungen) innerhalb des Mietgegenstandes vorzunehmen, so verpflichtet er sich, dem Vermieter diese mit genauen Angaben von Art und Umfang der Arbeiten sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ohne schriftlicher Zustimmung des Vermieters darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.

Die Abgeltung nützlicher Investitionen des Mieters im Sinne der §§ 1037 iVm 1097 ABGB bedarf jedenfalls einer ausdrücklich gesonderten Vereinbarung mit dem Vermieter. Ohne gesonderte Vereinbarung besteht ein Wahlrecht des Vermieters, die Veränderungen nach Beendigung des Mietverhältnisses unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters unter Verzicht auf das Wegnahme-Recht des Mieters übergehen zu lassen oder aber die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu verlangen.

Wegen kurzfristiger Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, der Zentralheizung, der Gas-, Elektro-, Wasser- und Kanalisierungsleitungen verzichtet der Mieter irgendwelche Rechtsfolgen (davon unberührt bleibt der Anspruch auf Mietzinsminderung gem. § 1096 ABGB) abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat, und es sich nicht um Personenschäden handelt.

Änderungen an der Außenseite des Mietgegenstandes sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.

Die Untervermietung der Bestandräume oder die Weitergabe jeder Art an dritte Personen (ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich) ist nicht gestattet.

Der Vermieter ist berechtigt, aus wichtigen Gründen den Mietgegenstand zu besichtigen. Soweit nicht Gefahr in Verzug vorliegt, ist nur nach entsprechender Anmeldung oder Terminabsprache mit dem Mieter und zu den üblichen dem Mieter zumutbaren Tageszeiten eine Besichtigung zu vereinbaren.

Die Haltung von Haustieren ausgenommen exotischer und gefährlicher Tiere im Mietgegenstand ist unter der Voraussetzung gestattet, dass diese sachgerecht und unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der übrigen Bewohner und des Vermieters erfolgt. Der Mieter hat über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen, wenn die übrigen Bewohner des Hauses durch Lärm- oder Geruchseinwirkungen unzumutbar beeinträchtigt werden, oder durch die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder in allgemeinen Teilen verursacht werden.

Das Aufstellen oder Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter verpflichtet sich, die allgemeine Wiener Hausordnung einzuhalten.

#### V. Dauer

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 37 Monaten abgeschlossen. Es beginnt am 01.04.2024 und endet am 01.05.2027 ohne Kündigung. Für den Mieter besteht eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmung des § 29 Abs 2 MRG nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist.

Es wird vereinbart, dass gem. § 1117 ABGB der Mieter berechtigt ist das gegenständliche Mietverhältnis vorzeitig aufzulösen, wenn das Mietobjekt ohne Schuld des Mieters in einen Zustand gerät, in welches den bedingenen Gebrauch nicht mehr möglich macht oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird, insbesondere aufgrund von Gesundheitsgefährdungen. (§ 1117 ABGB)

Unbeschadet der obigen Befristungsvereinbarung werden seitens des Vermieters folgende wichtige vorzeitige Kündigungsgründe (gem. § 30 MRG) vereinbart: Mietzinsrückstände

#### VI. Hauptleistungspflichten: Mietzins und Erhaltung

##### a) Mietzins

Der pauschal vereinbarte monatliche Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

- Hauptmietzins	€
- BK- Akonto, derzeit	€
- Umsatzsteuer (10%)	€
<b>Summe insgesamt</b>	<b>€ Pauschal 1210</b>

1050,-

Das monatliche Bruttoentgelt für die Überlassung des Bestandsobjektes setzt sich aus folgenden Anteilen zusammen:

- a) aus dem Bestandszins inkl. Zu- und Abschläge
- b) aus den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gemäß §§ 21-24 MRG.
- c) aus der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer vom gesamten Bestandszins (inkl. Nebenkosten)
- d) Lagezuschlag: Der Zuschlag für die überdurchschnittlich gute Lage gegenüber der gewöhnlichen Wiener Lage als auch bezirksinternen Lage wurde mit dem Mieter vor Abschluss des Vertrages eingehend erörtert und wird von diesem zustimmend zur Kenntnis genommen.
- e) Festgehalten wird, dass im Hauptmietzins ein Nutzungsentgelt für die Möbel in Höhe von monatlich € 0,00 enthalten ist. Das vorgenannte Nutzungsentgelt wird entsprechend der gesetzlichen Wertsicherungsvereinbarung (sh. Pkt. 4 dieses Vertrages) wertgesichert.

Der Mieter verpflichtet sich, die mit dem Betrieb, der Pflege, der Wartung und Verwaltung des Objekts verbundenen Betriebskosten im Ausmaß seines Anteiles lt. Vorschreibung zu tragen.

Zu den vom Mieter zu ersetzenden Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen gehören jedenfalls jene Positionen, die gemäß den §§ 21-24 MRG zulässigerweise auf den Mieter überwält werden können. Darunter fallen auch die anteiligen Prämien einer angemessenen Versicherung gegen Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses, Sturmschäden, Hagelschäden und Erweiterung des Versicherungsschutzes der Leitungswasserschadenversicherung.

Der Mieter ist im Sinne einer gerechten Aufteilung auflaufender Kosten verpflichtet, am Betrieb der Gemeinschaftsanlagen teilzunehmen.

Strom, Gas, Heizung und Telefon werden nicht vom Vermieter beigestellt und sind vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurechnen.

Der Mieter haftet dem Vermieter im Falle eines ihn treffenden Verschuldens für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten, die dem Vermieter zur notwendigen Rechtsverfolgung entstanden sind, einschließlich zweckentsprechender gerichtlicher und außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen, letztere jedoch nur, als sie in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen (§ 1333 ABGB).

#### **b) Haushaltsversicherung**

Der Mieter verpflichtet sich eine Haushaltsversicherung mit ausreichender Deckung abzuschließen und die Prämien-Einzahlungsbelege dem Vermieter unaufgefordert jährlich in Kopie nachzuweisen.

#### **c) Erhaltung**

Der Mieter verpflichtet sich, das Bestandsobjekt pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln. Die für den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte (insbesondere Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären bzw. technischen Anlagen sowie Geräte) hat der Mieter regelmäßig und im erforderlichen Ausmaß zu warten. Kosten für Schäden an der Therme und damit verbundenen Heizungsanlage und Warmwasserversorgung oder eine Neuanschaffung ganzer Systemkomponenten, die ohne Verschulden des Mieters auftreten bzw. notwendig wird, trägt der Vermieter ebenso wie die jährlichen Wartungskosten.

Der Mieter verzichtet darauf, kleinere, notwendig werdende Ausbesserungen sowie der üblichen Brauchbarkeit nicht entgegenstehende Mängel sowie Schönheitsreparaturen (Malerlei, Bodenbeläge) vom Vermieter zu fordern.

Der Mieter haftet für die übermäßige Abnutzung des Mietgegenstandes, ebenso für dessen sonstige Beschädigung und für die Verletzung der Wartungspflicht aus seinem eigenen bzw. dem Verschulden seiner Mitbewohner, Besucher, Gäste etc.

Schäden am Mietobjekt sind dem Vermieter bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen.

Der Mieter verpflichtet sich nachweislich und auf eigene Kosten-entsprechend den Empfehlungen des Thermenherstellers- jährlich ein Service der Kombitherme durchführen zu lassen um eine einwandfreie Funktion während der durchschnittlich zu erwartenden Lebensdauer der Therme zu gewährleisten; Er ist auch verpflichtet die gesetzlich/behördlich vorgeschriebenen Luftverbunds- und Abgasüberprüfungen rechtzeitig auf seine Kosten vornehmen zu lassen und diese dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen. Im Übrigen verpflichtet sich der Mieter für eine ausreichende Beheizung sowie Belüftung des Mietobjektes zu sorgen um Schäden an der Bausubstanz sowie die Versorgungsleistungen zu verhindern.

Schäden, die durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten des Vermieters oder von ihm Beauftragter entstanden sind, fallen jedenfalls nicht in die Erhaltungspflicht des Mieters.

Die beigegebenen Einrichtungsgegenstände sind schonend und pfleglich zu behandeln. Wird der Gebrauch aus nicht vom Mieter zu vertretenden Gründen nicht mehr möglich (natürliche Abnutzung oder Verschleiß) ist der Mieter zwar zur unverzüglichen Anzeige an den Vermieter, nicht aber zur Reparatur verpflichtet.

#### **d) Wertsicherung**

Der vereinbarte Hauptmietzins wird auf den von der Statistik Austria (Österr. Statistisches Zentralamt) verlaufenden monatlichen Index der Verbraucherpreise 2015=100 wertbezogen. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung errechnete Indexzahl. Schwankungen bis 5% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt; bei Überschreitungen wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für weitere Anpassungen. Der Vermieter ist berechtigt, die entstehende Indexerhöhung rückwirkend auf 3 Jahre zu begehren. Die sich ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermin fällig, ebenso allfällige Gutschriften.

### **VII. Kautio**

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautio in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten. Der Kautionsbetrag dient zur Abdeckung sämtlicher aus dem Mietvertrag anfallender Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter. Entstehen während eines aufrechten Mietverhältnisses derartige Ansprüche, so ist der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet, diese Rückstände aus der Kautio abzudecken.

In diesem Fall verpflichtet sich der Mieter binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung den vollen Kautionsbetrag wieder aufzufüllen. Die Kautio samt Zinsen ist unverzüglich zu retournieren, wenn feststeht, dass aus dem Mietverhältnis dem Vermieter an aushaftenden Mietzinsen, Kosten, Schäden oder dgl. keine Forderung zusteht. Im Falle von mehreren Mietern kann die Rückzahlung der Kautio mit schuldbefreiender Wirkung- nach Wahl des Vermieters- an jeden der Mieter erfolgen.

### VIII. Rückgabe des Bestandobjekts

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in gleichwertigem Zustand wie bei Übernahme, gereinigt und frei von Fahrnissen unter Berücksichtigung einer gewöhnlichen Abnutzung zu übergeben. Bei der Übergabe ist ein Wartungsbericht, der nicht älter als 3 Monate sein darf, für die Therme vorzuweisen.

### IX. Datenschutz

Der Mieter nimmt hiermit zur Kenntnis, dass seine im Zuge der Anmietung und Vertragserrichtung angegebenen Daten elektronisch erfasst und zum Zwecke der Datenverarbeitung und zur Erfüllung der Dokumentationspflicht verwendet werden. Der Mieter stimmt demnach ausdrücklich zu, dass diese Daten elektronisch gespeichert werden, zweckgebunden verarbeitet werden und bestätigt die Richtigkeit der Angaben.

Der Mieter willigt ein, dass seine Kontaktdaten an berechtigte Dritte (beispielsweise Vermieter, Nachverwaltung, neuer Eigentümer) weitergegeben werden dürfen. Diese Weitergabe kann beispielsweise nach eingehender Aufforderung an eine öffentliche Behörde oder an Professionisten im Zuge von Reparaturarbeiten erfolgen. Eine automatische Weitergabe an nichtberechtigte Personen, insbesondere zu Werbezwecken, erfolgt nicht. Die Löschung der Daten kann frühestens dann erfolgen, wenn die gesetzliche Nachweispflicht – auch steuerlich – abgelaufen ist.

### X. Sonstiges

Es gilt bei Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses abweichend von Punkt V. eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende eines jeden Kalendermonats als vereinbart.

Vermietung  
Bismarckgasse 10-12  
Immobilienverwaltungs GmbH & CO KG  
A-1010 Wien, Fleischmarkt 1  
FN 364347m

Mieter:

Ort: Wien

22.3.2024

Datum:

26.03.2024

# Hausverwaltung – PMV Immobilien Management



K20/01610/E435/V197344/F258275/DA04943

E Österreichische Post AG Eco Brief

Firma  
Römergasse 10-12 Immobilienverwertungs GmbH & Co  
KG  
Fleischmarkt 1  
1010 Wien

Ihre Immobilienverwalterin

Jasmin Pribasnig, MA  
T + 43 1 545 81 81 - 967  
j.pribasnig@pmv.at

Ihre Buchhalterin

Andjela Videkanjic  
T + 43 1 545 81 81 - 968  
a.videkanjic@pmv.at

## Dauerrechnung Nr. 2025/47

(Kopie)

01.01.2025



### Im Namen des Eigentümers

WEG Römergasse 10-12  
UID: ATU78140815

KUNDENNUMMER EIGENTÜMER	21006590 Römergasse 10-12 Immobilienverwertungs GmbH & Co KG Römergasse 10-12 1160 Wien	OBJEKT	16 10, Römergasse 10-12 1160 Wien
ZÄHLUNGSART IHRE UID	Dauerrechnung ATU72745336	TOP	12/2
IHRE BANKVERBINDUNG		OBJEKT BANK	EG Römergasse 10-12 AT902011184278817241 / GIBAATWW

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab inkl. 1/2025,  
Rechnungsnummer 2025/47 für Ihre Einheit(en) in 1160 Wien, Römergasse 10-12.

Position	Netto EUR	Ust %	Ust EUR	Brutto EUR
Betriebskosten Allgemein	192,23	20	38,45	230,68
Betriebskosten Wohnungen/Geschäftstokale	7,85	20	1,57	9,42
Rücklage Allgemein	51,00	0	0,00	51,00
<b>Gesamt</b>	<b>251,08</b>		<b>40,02</b>	<b>291,10</b>

Den zu zahlenden Bruttobetrag bitten wir Sie monatlich bis 5. eines jeden Monats  
(einlangend) unter Anführung der Zahlungsreferenz **101973460000** auf folgende  
Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

**IBAN / BIC AT902011184278817241 / GIBAATWW**

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des USTG 1994 und gilt bis zum Ergehen  
einer neuen Vorschreibung, längstens jedoch bis 31.12. des Jahres, für das die  
Dauerrechnung ausgestellt wurde beziehungsweise bis zum Ende des  
Vertragsverhältnisses.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Team der PMV Immobilien Management GmbH

PMV Immobilien  
Management GmbH  
Prinz Eugen Straße 8-10  
1040 Wien

T +43 1/545 81 81-0  
office@pmv.at  
www.pmv.at

FN 332655z  
ATU 65245433

*Wir machen das*

**E** Österreichische Post AG Eco Brief

Firma  
Römergasse 10-12 Immobilienverwertungs GmbH & Co  
KG  
Fleischmarkt 1  
1010 Wien

Ihre Immobilienverwalterin

Jasmin Pribasnig, MA  
T + 43 1 545 81 81 - 967  
j.pribasnig@pmv.at

Ihre Buchhalterin

Andjela Videkanjic  
T + 43 1 545 81 81 - 968  
a.videkanjic@pmv.at

**Ihre neue Vorschreibung ab 1. Jänner 2025  
für 1160 Wien, Römergasse 10-12**

Wien | Dezember 2024

Werte WohnungseigentümerInnen,

beiliegend dürfen wir Ihnen die Vorschreibungen ab 1. Jänner 2025 sowie weitere Informationen für das Objekt 1160 Wien, Römergasse 10-12 zur Kenntnis bringen. Ihre Ansprechpartner in unserem Unternehmen sind:

Ihre Immobilienverwalterin	Assistenz	Ihre Buchhalterin
Jasmin Pribasnig, MA + 43 1 545 81 81 - 967 T j.pribasnig@pmv.at E-Mail	Leonie Bossniak + 43 1 545 81 81 - 866 T l.bossniak@pmv.at E-Mail	Andjela Videkanjic + 43 1 545 81 81 - 968 T a.videkanjic@pmv.at E-Mail

Sie erreichen uns während unserer Bürozeiten von Montag bis Donnerstag von 08:00-17:00 Uhr und am Freitag von 08:00-14:00 Uhr. Außerhalb der Bürozeiten steht Ihnen in Notfällen unter der Tel. Nr.: 0664 627 6200 unser „**24-Stunden-Notrufservice**“ zur Verfügung.

Im Zuge unserer Vorausschau haben wir festgestellt, dass im kommenden Jahr bei einzelnen Kostenpositionen Preiserhöhungen erwartet werden. Die Preiserhöhungen resultieren vorwiegend aus den gestiegenen Energiepreisen und den indexgebundenen Wertsicherungen. Damit Ihnen keine einmalige hohe Nachzahlung entsteht und die laufenden Ausgaben gedeckt sind, werden die monatlichen Betriebskostenvorschreibungen entsprechend angepasst.

Die neuen Vorschreibungen setzen sich im Vergleich zum aktuellen Jahr nachfolgend zusammen:

Vorschreibungsposition	2025 "NEU"	2024
Betriebskosten Allgemein	EUR 2,45	EUR 2,40
Betriebskosten Wohnungen/Geschäftslokale	EUR 0,10	EUR 0,10
Rücklage Allgemein	EUR 0,65	EUR 0,60
Betriebskosten Garagen	EUR 10,25	EUR 8,00

Zeitgleich wollen wir Ihnen den Rücklagenstand zum Stichtag 31.10.2024 bekannt geben:

Rücklage	Stand zum 31.10.2024
Rücklage Garage	EUR -331,07
Rücklage allgemein	EUR 33.352,63
<b>GESAMT</b>	<b>EUR 33.021,56</b>

PMV Immobilien  
Management GmbH  
Prinz Eugen Straße 8-10  
1040 Wien

T +43 1/545 81 81-0  
office@pmv.at  
www.pmv.at

FN 332655z  
ATU 65245433

*Wir machen das*

Im kommenden Jahr sind derzeit keine konkreten, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen geplant.

Sollten dennoch Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten unterjährig in Beauftragung gehen, werden Sie darüber gesondert schriftlich informiert.

Nutzen Sie die Möglichkeit eines SEPA-Lastschriftmandats. Die monatlichen Vorschreibungen können von Ihrem Konto rechtzeitig von uns zur Fälligkeit abgebucht werden. Um künftig diese Zahlungsmodalität in Anspruch zu nehmen, füllen Sie bitte das beiliegende Lastschriftmandat aus und schicken Sie bitte Ihre E-Mail-Adresse an Ihre zuständige Buchhalterin, Frau Andjela Videkanjic auf a.videkanjic@pmv.at.

Wir möchten uns für Ihr bisheriges Vertrauen bedanken und stehen Ihnen auch im neuen Jahr jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Anhang**  
Vorschreibung  
SEPA Lastschrift Mandat

Ihr Team der PMV Immobilien Management GmbH

## 2. Befund:

### 2.1. Grundbuchstand:

**BLNr. 120**, 80/3948 Anteile  
(verbunden mit Wohnungseigentum an Büro Top 12/2, Garten RG12/Top 2)  
an der Liegenschaft **EZ 1229, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit den  
Grundstücksnummern 2146, 2148, mit der Adresse  
1160 Wien, Römergasse 10, Römergasse 12, Arnethgasse 78

Grundbuchauszug vom 20.02.2025

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring  
BEZIRKSGERICHT Hernals EINLAGEZAHL 1229

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 5884/2024  
WOHNUNGSEIGENTUM  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2146	G Gärten(10)	* 571	Römergasse 12
2148	G Gärten(10)	* 578	Römergasse 10
			Arnethgasse 78
GESAMTFLÄCHE		1149	

Legende:  
G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

#### **2.1.1. Gutsbestand:**

120 ANTEIL: 80/3948  
Römergasse 10 - 12 Immobilienverwertungs GmbH & Co KG (FN 479204m)  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 1243/2018 IM RANG 5214/2017 Einantwortungsbeschluss 2016-11-07,  
Kaufvertrag 2017-12-05 Eigentumsrecht  
b 1244/2018 IM RANG 5215/2017 Einantwortungsbeschluss 2016-11-07,  
Kaufvertrag 2017-12-05 Eigentumsrecht  
c 5795/2022 Wohnungseigentum an Büro Top 12/2, Garten RG12/TOP 2  
d 5795/2022 Berichtigung Eigentumsrecht

#### **2.1.3 A2 - Blatt:**

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
5 a 5494/2019 Bauplatz (auf) Gst 2146 und 2148

#### **2.1.2. Eigentumsverhältnisse:**

#### **2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:**

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

## 2.2. Grundstücksausmaße:

### Grundbuch 01405 Ottakring, EZ 1229, BG Hernals

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2146	G Gärten(10)	* 571	Römergasse 12
2148	G Gärten(10)	* 578	Römergasse 10
			Arnethgasse 78
GESAMTFLÄCHE		1149	

Legende:  
G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

## 2.3. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3:

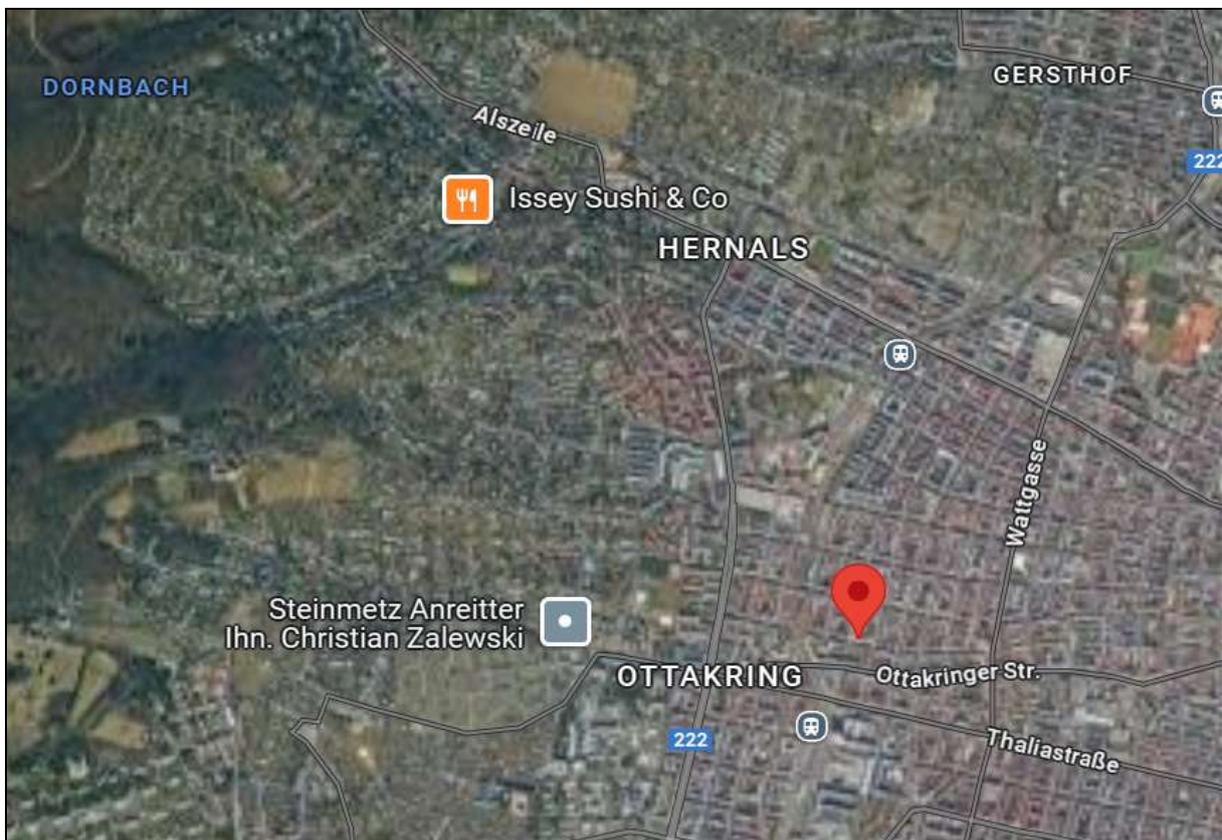


Abbildung 4:

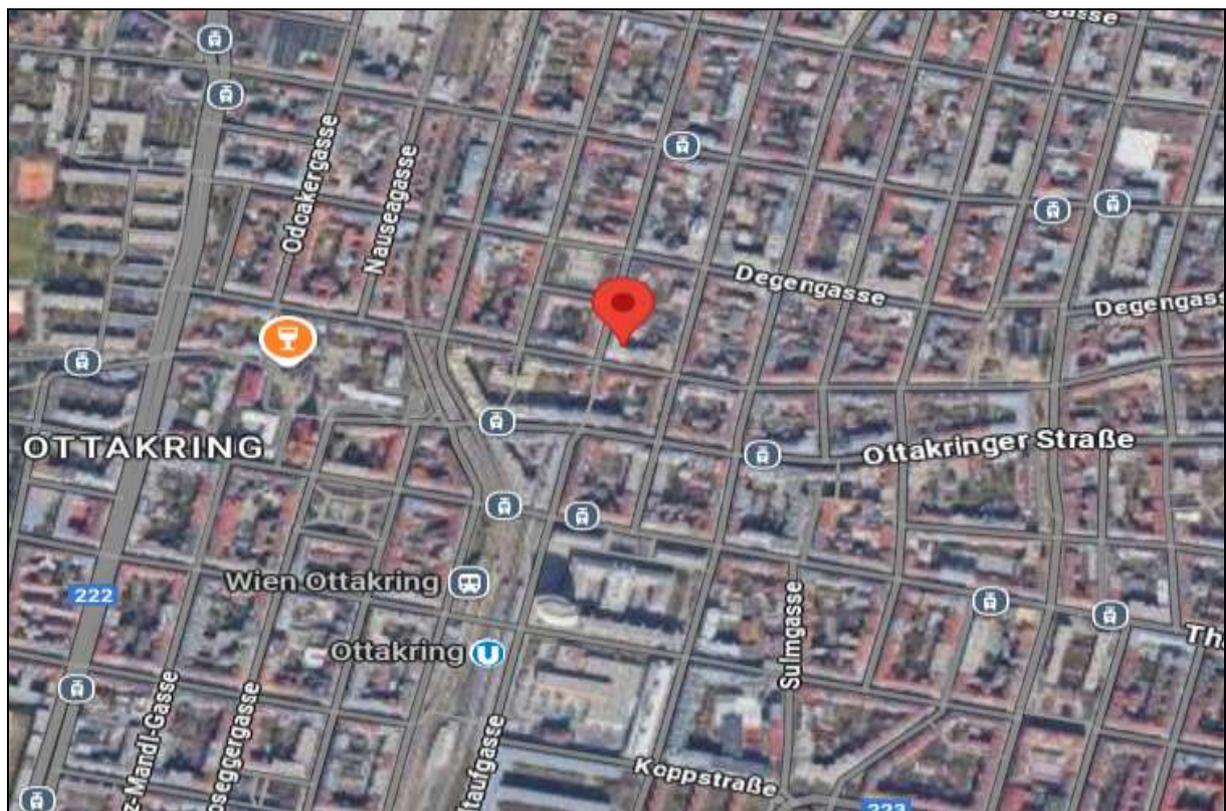


Abbildung 5:

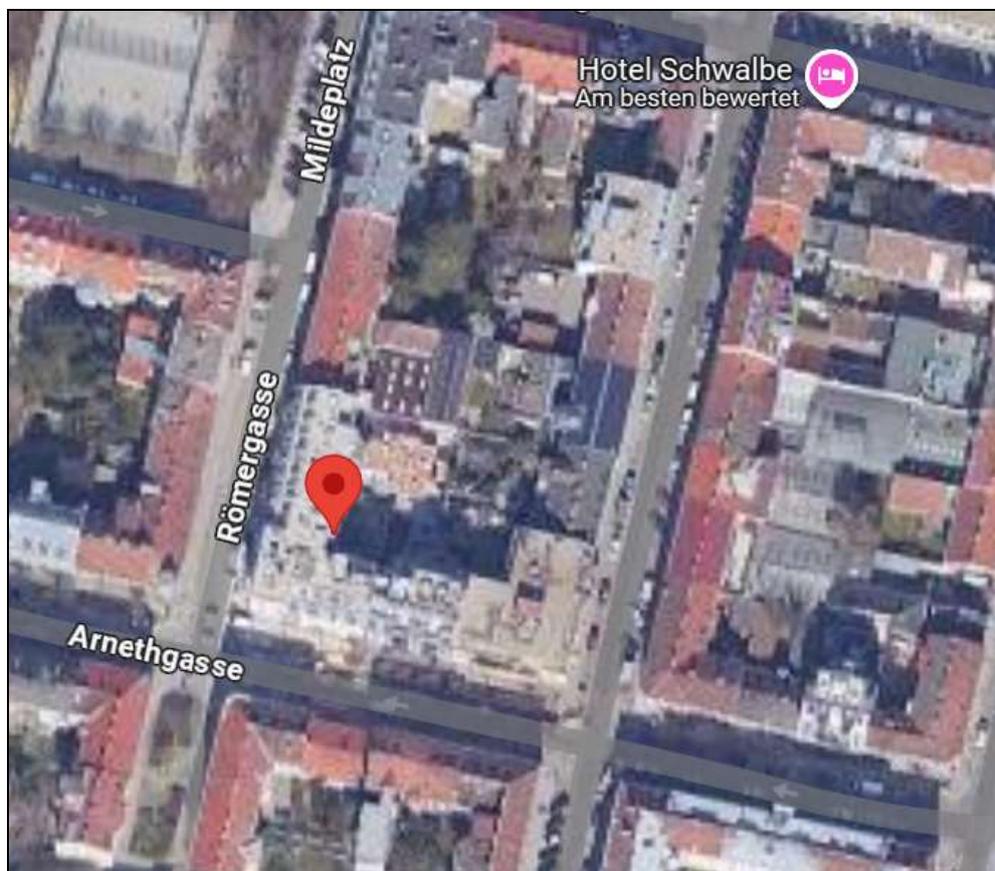
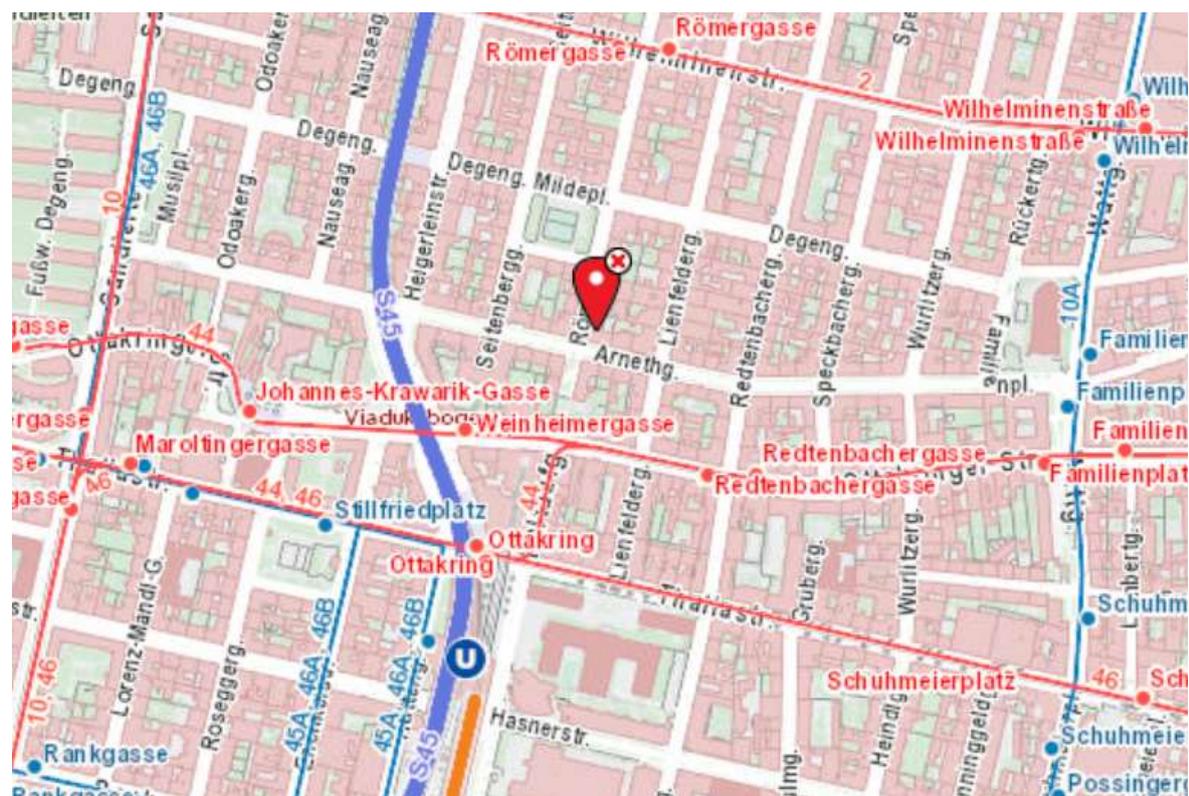


Abbildung 6 – Öffentliche Verkehrsanbindung

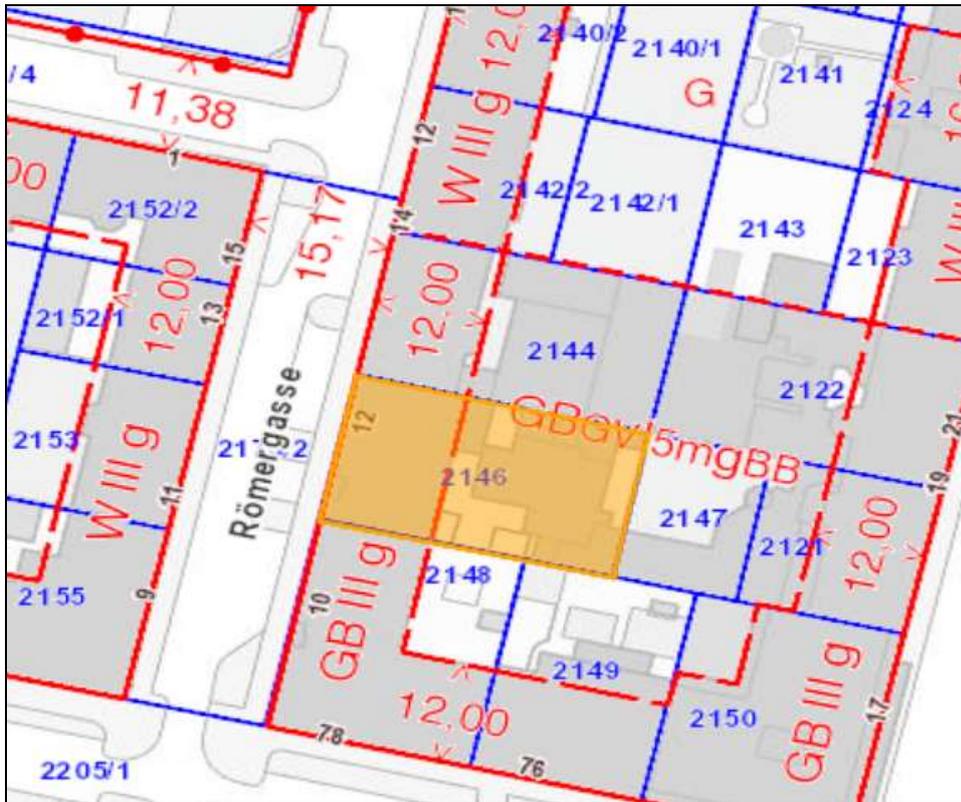


- Öffentlicher Verkehr ▼
-  U-Bahn
  -  Schnellbahn
  -  Lokalbahn Wien-Baden
  -  Straßenbahn
  -  Bus
  -  Regionalbus
  -  Rufbus

Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

## 2.4. Bebaubarkeit:

GST – Nr. 2146



GST – Nr. 2148



2.5. Objektbeschreibung:

Wohnhaus



Wohnhaus - Eingangsbereich



**ECKDATEN – Wohngebäude**

<b><u>Bezeichnung:</u></b>	Wohngebäude
<b><u>Bauartklasse:</u></b>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<b><u>Dachung:</u></b>	Harte Dachung
<b><u>Fenster:</u></b>	Kunststofffenster

**BLNr. 120**, 80/3948 Anteile  
**(verbunden mit Wohnungseigentum an Büro Top 12/2, Garten RG12/Top 2)**  
an der Liegenschaft **EZ 1229, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit den  
Grundstücksnummern 2146, 2148, mit der Adresse  
1160 Wien, Römergasse 10, Römergasse 12, Arnethgasse 78

**Lage:** UG 1

**Fenster:** Kunststofffenster

**Zubehör:** Laut Nutzwertgutachten vom 30.07.2022 ist folgendes Zubehör zu den  
bewertungsgegenständlichen Anteilen dazugehörig:  
x) Top 12/2 Terrasse  
x) Top 12/2 Garten RG12/Top 2

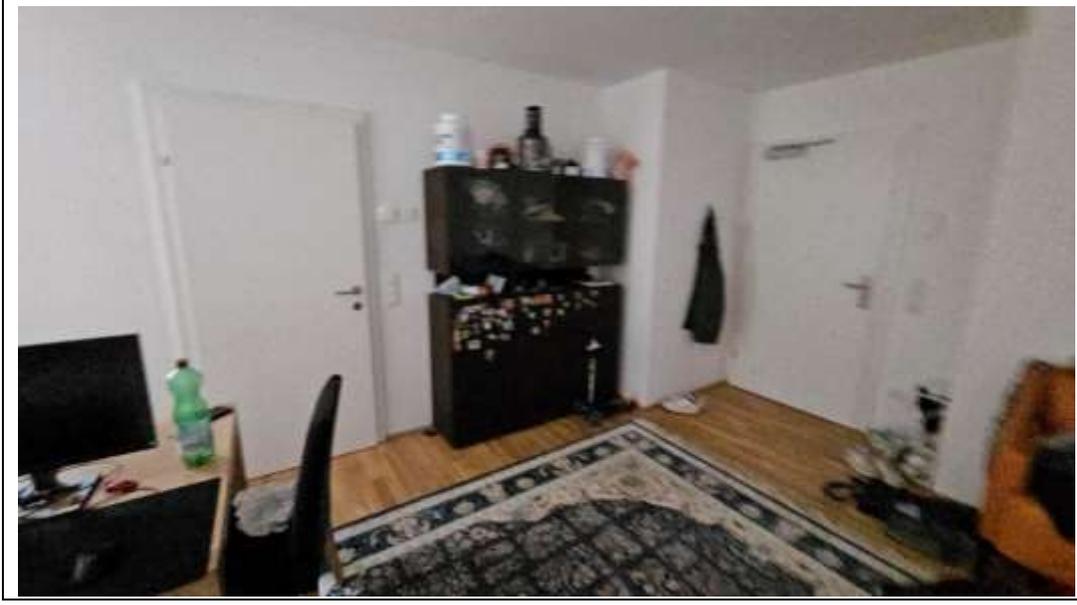
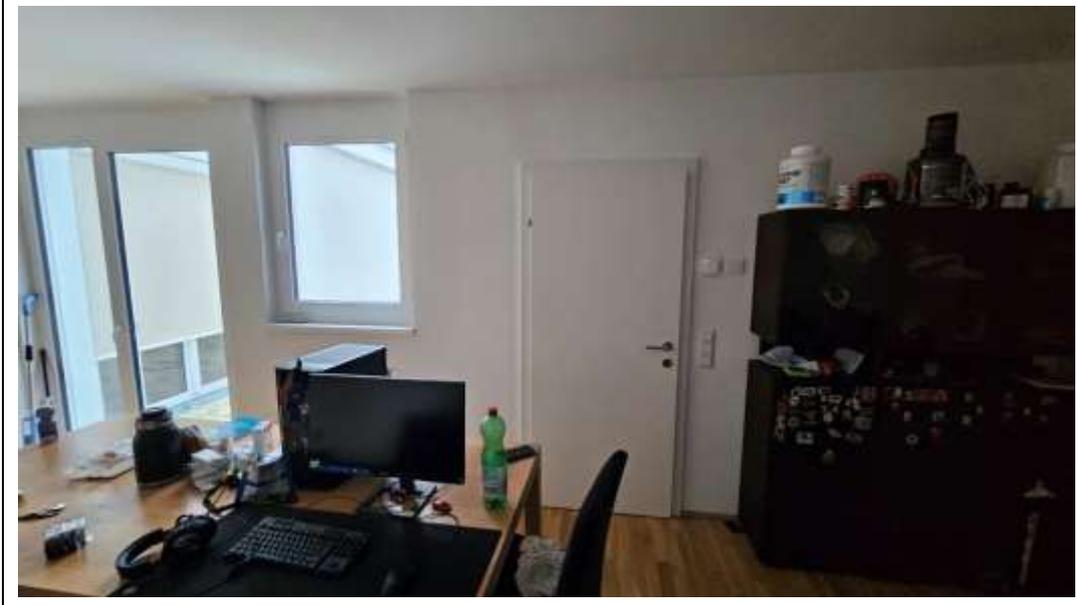
**Laut Nutzwertgutachten vom 30.07.2022 ist die Widmung der  
bewertungsgegenständlichen Anteile:**

**Büro**

## Beschreibung der Räumlichkeiten

Zimmer (im Plan als Büro tituliert): Parkettboden, Wände und Decke gestrichen, Küche





**Zimmer (im Plan als Büro tituliert):** Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



**Zimmer (im Plan als Büro tituliert):** Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



**Raum (im Plan als Lager tituliert):** Parkettboden, Wände und Decke gestrichen, (hinzuweisen ist, dass kein Fenster vorhanden ist)



**Gang:**

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



**Abstellraum:**

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



**Badezimmer:**

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



Top 12/2 Terrasse



**Top 12/2    Garten RG12/Top 2**



**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. 120**, 80/3948 Anteile  
 (verbunden mit Wohnungseigentum an Büro Top 12/2, Garten RG12/Top 2)  
 an der Liegenschaft **EZ 1229, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit den  
 Grundstücksnummern 2146, 2148, mit der Adresse  
 1160 Wien, Römergasse 10, Römergasse 12, Arnehtgasse 78

Laut Nutzwertgutachten vom 30.07.2022 beträgt die **Nutzfläche** der  
 bewertungsgegenständlichen Anteile **78,46 m<sup>2</sup>**.

Zubehör: Laut Nutzwertgutachten vom 30.07.2022 ist folgendes Zubehör zu den  
 bewertungsgegenständlichen Anteilen dazugehörig:

- x) Top 12/2 Terrasse 8,02 m<sup>2</sup>
- x) Top 12/2 Garten RG12/Top 2 33,52 m<sup>2</sup>

### Auszug Nutzwertgutachten vom 30.07.2022

Ebene	TOP	Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m2	NF	ENW		NW
UG1	TOP 12/2	Büro	1,00	A2, A4, Z1 d.zugehör.Wohnnutzwertes	0,950	78,46	74,54	75	
		Terrasse	0,25		0,238	8,02	1,90	2	
		<b>Summe</b>						<b>77</b>	
Zubehör	RG12/TOP 2	Garten	0,10		0,100	33,52	3,35	3	<b>80</b>

TOP	Ebene	Widmung	Raum	Flächen- form	Länge	Breite	Raumfläche m <sup>2</sup>	TOP-Fläche m <sup>2</sup>	
<b>RÖMERGASSE 12</b>									
TOP 12/2	UG1	Büro	Büro	Vieleck	lt.Ausführungsplan v. 28.04.2022		30,35		
			Büro	Rechteck	- "	8,72			
			Büro	Rechteck	- "	17,79			
			Lager	Vieleck	- "	10,76			
			Gang	Rechteck	- "	2,19			
			AR	Rechteck	- "	2,08			
			Bad	Vieleck	- "	6,57			
SUMME Wohnung							78,46		
<b>SUMME</b>		<b>TOP 12/2</b>							<b>78,46</b>
	TOP 12/2		Terrasse	Rechteck	- "		8,02		
Zubehör	TOP 12/2		Garten RG12/TOP 2	Vieleck	- "		33,52		

Hinzuweisen ist, dass die Nutzflächen augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurden. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt.

## 2.7. Gesamtzustand:

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

**BLNr. 120**, 80/3948 Anteile  
(verbunden mit Wohnungseigentum an Büro Top 12/2, Garten RG12/Top 2)  
an der Liegenschaft **EZ 1229, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit den  
Grundstücksnummern 2146, 2148, mit der Adresse  
1160 Wien, Römergasse 10, Römergasse 12, Arneithgasse 78

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile als gut erhalten zu bezeichnen.

## 2.8. Baubehörde:

Fertigstellungsanzeige vom 08.09.2022

6

Einlegen in :  EZ  
 REG-EZ  
 Gehsteigreferat

Adresse: 16. Bez. Römergasse  
 ONr. 10

EZ: 1229 KG: Ottakring

### FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 366657-2018-153

Bewilligungszahl : MA 37/ 366657-2018-1, 1. PW 366657-2018-52

Bewilligungszahl : MA 37/ 366657-2018-81 2. PW

Belege:	vorgelegt	nachgereicht 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 type="checkbox"/> grau <input checked="" type="checkbox"/> mit Änderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Überprüfungs-Nachweise des/der Prüflingenieurs/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage)*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung*	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unterfertigte Förderungszusicherungen gemäß § 29 WWFG 1989*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Positive Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bestätigung ü. das Anlegen eines Bauwerksbuches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	vorgelegt	erforderlich
grundbücherliche Durchführung der Abteilung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Mitteilung an MA 84
Gehsteigerstellung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Mitt. an Gehsteigref.
Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Kraftbetriebene Parkeinrichtung vorhanden (z.B. Stapelparksystem)	<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja → E-MAIL an Gruppe A

**Fertigstellungsanzeige ....**

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

vollständig belegt am: 17.05.2022 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

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

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

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

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

50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

Sachbearbeiter: OWKM Binder

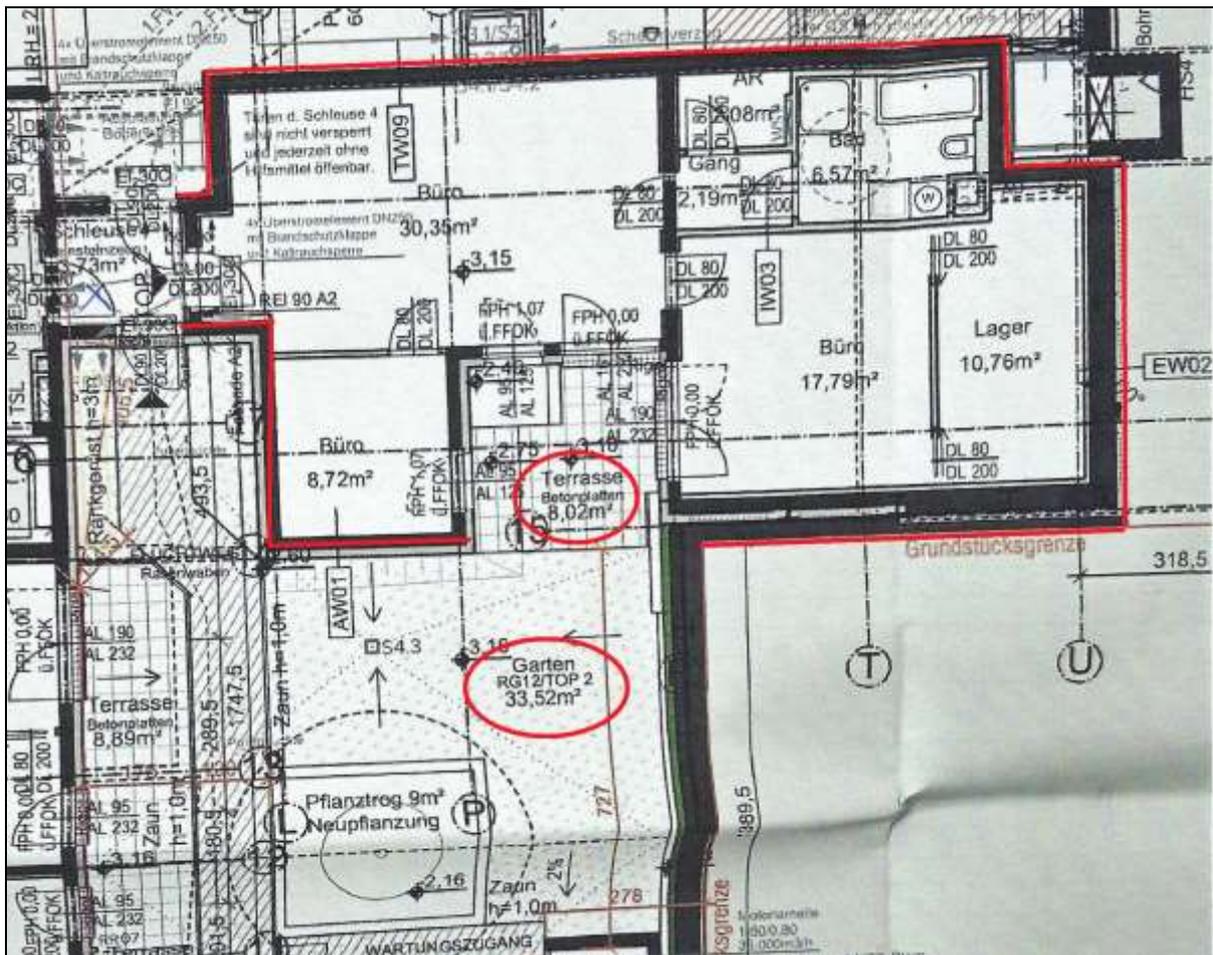
Für den Abteilungsleiter:  
**08. SEP 2022**  
 Ing. A. Jäger

Datum: 29.08.2022

Formularversion 01/2019

\* Gilt für Fertigstellungen von Ansuchen, die nach dem 20.03.2019 eingereicht werden.

## 2.9. Pläne:



Der Istzustand entspricht dem Plan.

## 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.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

### 3. Gutachten:

Ermittlung der Verkehrswerte der:

**BLNr. 120**, 80/3948 Anteile  
(verbunden mit Wohnungseigentum an Büro Top 12/2, Garten RG12/Top 2)  
an der Liegenschaft **EZ 1229, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit den  
Grundstücksnummern 2146, 2148, mit der Adresse  
1160 Wien, Römergasse 10, Römergasse 12, Arnethgasse 78

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. 120, 80/3948 Anteile**  
**(verbunden mit Wohnungseigentum an Büro Top 12/2, Garten RG12/Top 2)**

<b><u>Bodenwert</u></b>		
Nutzfläche ca.	78,46 m <sup>2</sup>	
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup>	€ 1 600,00	
		€ 125 536,00
anteiliger Bodenwert		<b>€ 125 536,00</b>
<b><u>Bauzeitwert</u></b>		
Baukosten		€ 2 500,00
Wohnnutzfläche ca	78,46 m <sup>2</sup>	
		€ 196 150,00
lineare Alterwertminderung		
gewöhnliche Nutzungsdauer	80 Jahre	
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)		
Alter des Gebäudes ca.	3 Jahre	
Wertminderung in %	4%	
		€ 7 846,00
		€ 188 304,00
<b>Bauzeitwert</b>		<b>€ 188 304,00</b>
<b><u>Sachwert</u></b>		
gebundener Bodenwert		€ 125 536,00
Bauzeitwert		€ 188 304,00
		€ 313 840,00
Terrasse (8,02 m <sup>2</sup> ) und Garten (33,52 m <sup>2</sup> ) pauschal bewertet mit € 500,- pro m <sup>2</sup>		€ 20 770,00
<b>SACHWERT</b>		<b>€ 334 610,00</b>

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

### Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständlichen Anteile vermietet sind. Laut Mietvertrag vom 22.03.2024 beginnt das Mietverhältnis am 01.04.2024 und endet am 01.05.2027.

Gemäß Mietvertrag vom 22.03.2024 bzw. laut Auskunft des Mieters beträgt die aktuelle monatliche Miete gesamt € 1.050,-. Des Weiteren ist an zu führen, dass gemäß Mietvertrag bzw. laut Auskunft des Mieters eine Kautions in der Höhe von € 3.150,- in Bar hinterlegt wurde. Hinzuweisen ist, dass im Mietvertrag die bewertungsgegenständlichen Anteile als Atelier in Top 2 titulierte wurden. Des Weiteren ist an zu führen, dass die bewertungsgegenständliche Anteile derzeit als Wohnung genutzt werden.

**Laut Nutzwertgutachten vom 30.07.2022 ist die Widmung der bewertungsgegenständlichen Anteile:**

**Büro**

Aus gutachterlicher Sicht ist eine Nettomiete von € 11,- pro m<sup>2</sup> nachhaltig erzielbar und wird der Berechnung zugrunde gelegt.

2.1. Ermittlung des jährlichen Reinertrages				
	Fläche in m <sup>2</sup>	Miete p.m. /m <sup>2</sup>	Monatsmiete	Jahresrohertrag
			€ 863,06	
				€ 10.356,72
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>€ 10.356,72</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in %</b>				
pauschal (vom Jahresrohertrag)		20,00 %	€ 2.071,34	
Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag)		5,00 %	€ 517,84	
Instandhaltung		0,2% des Neubauwertes		€ 392,30
		<b>Summe</b>		
		<b>Bewirtschaftungskosten</b>		<b>€ 2.981,48</b>
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>€ 7.375,24</b>

2.2. Ertragswert	
Kapitalisierungszinssatz	5 %
Restnutzungsdauer	77
ca.	Jahre
Kapitalisierung	Restnutzungsdauer
Vervielfältiger V	19,5329
<b>Ertragswert</b>	<b>€ 144.059,83</b>

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

144.059,83 + 334.610/2 € 239.334,92

Abzüglich hinterlegter Kautions € 3.150,00

**Verkehrswert** **€ 236.184,92**

**Verkehrswert gerundet** **€ 236.000,--**

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

Der gerundete Verkehrswert  
**BLNr. 120**, 80/3948 Anteile  
**(verbunden mit Wohnungseigentum an Büro Top 12/2, Garten RG12/Top 2)**  
an der Liegenschaft **EZ 1229, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit den  
Grundstücksnummern 2146, 2148, mit der Adresse  
1160 Wien, Römergasse 10, Römergasse 12, Arnehtgasse 78  
zum Bewertungsstichtag 27.02.2025 beträgt gerundet:

**EUR 236.000,-**  
**(Euro Zweihundertsechsdreißigtausend)**

Wien, am 28.04.2025



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.