SACHVERSTÄNDIGENBÜRO MAG. GEORG STRAFELLA
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

33 E 61/24v

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

GB 01305 Meidling, EZ 1508, 1120 Wien, Füchselhofgasse 7
BLNR 28, 900/26650 Anteile, WE an Wohnung W 28

Verkehrswert der Wohnung W 28 (BLNR 28)	**rd. € 70.000,-**

Auftraggeber	Mag. Tobias Sommer, LL.M., Bezirksgericht Meidling, Schönbrunner Straße 222-228, 1120 Wien
Betreibende Partei	EG des Hauses Füchselhofgasse 7
Verpflichtete Partei	Jasna Milosević
Zweck	Zwangsversteigerung
Objekt	Eigentumswohnung (unbefristet vermietet)
Stichtag	21.06.2024 (Tag der 2. Befundaufnahme)
Datum	05.05.2025

Mittersteig 13
1040 Wien
UID Nr.: ATU 62924438

Tel. +43/1/587 10 10
Fax +43/1/587 10 10 – 31
Mobil +43/676/611 26 35

gs@strafella.at
www.strafella.at

Bank Austria
RLB NÖ-Wien AG

IBAN: AT90 1200 0509 8125 7001
BIC: BKAUATWW
IBAN: AT23 3200 0000 1164 9951
BIC: RLNWATWW

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES 3

2. BEFUND 10

2.1. Beschreibung der Lage 10
2.1.1. Lage der Liegenschaft 10
2.5. Liegenschaft – Grundstück, Außenanlagen und Gebäude 18
2.6. Beschreibung WE-Objekt Wohnung W 28 19
2.7. Bestandsituation 21
2.8. Betriebskosten, Reparaturrücklage & Reparaturvorschau 22

3. METHODIK 23

3.1. Allgemeines 23
3.2. Ertragswertverfahren 23
3.3. Vergleichswertverfahren 26

4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN 29

4.1. Beurteilung 29
4.2. Anteiliger Bodenwert/Grundkostenanteil (GKA) 29
4.3. Ertragswertverfahren 30
4.3.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag 30
4.3.2. Bewirtschaftungskosten 30
4.3.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG) 31
4.3.4. Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer (RND) 31
4.3.5. Vervielfältiger 31
4.4. Rechte und Lasten 32
4.5. Marktanpassung 32

5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT 36

5.1.1. Verkehrswert W 28 36

6. ANLAGEN 37

6.1. Grundbuchsauszug EZ 1508 (auszugsweise) 37
6.2. Einheitswertbescheid 38
6.3. Fotos (auszugsweise) 39
6.4. Bescheide (auszugsweise) 45
6.5. Pläne – Ausführungsplan 13.08.1955 (auszugsweise) 51
6.6. Wohnungseigentumsvertrag 55
6.7. Jahresmietwertgutachten (auszugsweise) 61
6.8. Bescheinigung zur Einverleibung des Wohnungseigentums 64
6.9. Informationen Hausverwaltung 65
6.9.1. Betriebskostenvorschreibung 2024 65
6.9.2. Vorausschau 2024 66
6.9.3. Protokoll der Eigentümerversammlung, 20.03.2024 67
6.9.4. Protokoll der Eigentümerversammlung, 31.01.2025 71
6.9.5. Energieausweis (auszugsweise) 76

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der BLNR 28, je 900/26650 Anteile, WE an Wohnung W 28 sowie der BLNR, auf der Liegenschaft GB 01305 Meidling, EZ 1508, GST .65/7, an der Adresse 1120 Wien, Füchselhofgasse 7, zum Zweck der Zwangsversteigerung.

```
KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling                              EINLAGEZAHL  1508
BEZIRKSGERICHT Meidling

*****************************************************************************
Letzte TZ 1524/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************** A1 ***************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   .65/7     GST-Fläche               499
             Bauf.(10)                441
             Bauf.(20)                 58  Füchselhofgasse 7
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
************************************** B ***************************************
  28 ANTEIL: 900/26650
     Jasna Milosevic
     GEB: 1974-05-24 ADR: Angeligasse 39/3/10, Wien   1100
      c 848/1972 Wohnungseigentum an W 28
      f 1170/2014 Einantworungsbeschluss 2014-01-03, Kaufvertrag 2014-01-30,
          Nachtrag 2014-04-25 Eigentumsrecht
      g gelöscht
*****************************************************************************
```

Auftraggeber ist Herr Mag. Tobias Sommer, LL.M., Bezirksgericht Meidling, Schönbrunner Straße 222-228,1120 Wien
Stichtag ist der 24.10.2024 (Datum der 2. Befundaufnahme).

1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung

1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

<u>Allgemeines</u>
Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen sowie der örtlichen Begehungen/Befundaufnahmen am 10.10.2024 und am 24.10.2024 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Im Rahmen der Befundaufnahme wurden die Allgemeinteile und die ggst. Eigentumswohnung besichtigt.

<u>Bauakteinsicht</u>
Eine Bauakteinsicht wurde durchgeführt. Laut Auskunft der zuständigen Baubehörde sind keine offenen Bauvorhaben betreffend das ggst. WE-Objekt vorhanden.

Grundstücksfläche, Nutzflächen, Flächen
Die Grundstücksflächen wurden dem Grundbuchsauszug entnommen. Die ggst. Wohnung weist gem. Ausführungsplan vom 13.08.1955 eine Wohnnutzfläche von 50,05 m² auf. Das Kellerabteil 28 steht zur Benützung zur Verfügung, stellt jedoch einen Allgemeinteil dar.

Eine gesonderte Vermessung, d.h. Nachmessungen der Längenmaße, der Raumhöhen, der Gebäudehöhen und der (Nutz-) Flächen war nicht beauftragt und wurde seitens des Sachverständigen auch nicht durchgeführt. Der Sachverständige legt seinen Berechnungen sohin die Maß- und Flächenangaben laut den vorhandenen Plänen und Aufstellungen bzw. Jahresmietwert-/ Nutzwertgutachten) zugrunde. Sollten die angegebenen Maße nicht mit den tatsächlichen Maßen ident sein, verändern sich die Werte sinngemäß.

Bestandsituation
Die ggst. Wohnung ist zum Stichtag aufgrund eines mündlichen Mietvertrages seit 15.03.2024 zu einem Pauschalmietzins inkl. BK und USt. iHv. 420,- vermietet. Dieser Informationsstand wird der Bewertung zugrunde gelegt.

Wohnhaus-Wiederaufbau
Der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds hat mit Bewilligungsbescheid vom 11.05.1954, ZI. 238.242-II-14/52, für die Wiederherstellung des Hauses Wien 12., Füchselhofgasse 7, EZ 1508, GB 01305 Meidling, ein Darlehen in Höhe von ATS 3,131.100,- zugesichert. Mit Endbescheid vom 11.05.1956, ZI. W 4564/9-II-14/55, wurde dieses Darlehen endgültig mit einem Betrag von ATS 3,444.090,- festgesetzt. Beim gegenständlichen Objekt handelte es sich um eine komplette Neuerrichtung aufgrund eines Totalschadens.

Der, auf die der Jasna Milosevic gehörigen 900/26650 Anteile, der oben genannten Liegenschaft, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 28 im oben genannten Haus untrennbar verbunden ist, entfallende Darlehensteilbetrag, wurde bereits von einem Voreigentümer unter Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1987, BGBl. Nr. 340/87 getilgt.

Am 11.11.1988 wurde der ermäßigte Betrag überwiesen und am 02.01.1989 langte die letzte, fällig gewesene Tilgungsrate im Wege der Hausverwaltung ein, sodass das Darlehen für diese Wohnung mit diesem Tag gänzlich getilgt war.

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

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

Es wird prinzipiell von der Funktionstüchtigkeit der Heizungsanlagen ausgegangen, eine gesonderte Überprüfung wurde nicht durchgeführt. Im Rahmen der Befundaufnahme wurde auf keine Fehlfunktionen hingewiesen.

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

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

Altlasten/Kontamination
Die Liegenschaften wurden nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurden jedoch der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekannt zu geben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B.: Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Die ggst. Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster/Altlastenatlas verzeichnet (Abfrage, 20.11.2024).

Ergebnis
Information: Das Grundstück .65/7 in Meidling (1305) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

GST .65/7

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

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

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

1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

Energieausweis
Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung

von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen. *Für die ggst. Liegenschaft wurde eine Energieausweis vom 14.11.2022 zur Verfügung gestellt. Demgemäß verfügt das Wohngebäude über einen Heizwärmebedarf (spezifisch) iHv. 83,9 Wh/m²a und entspricht dies der Energieeffizienzklasse C.*

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

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

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

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

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

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

Haftung gegenüber Dritten
Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des

Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die dem Sachverständigen bei Beauftragung schriftlich, namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

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

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

Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus diesem Gutachten an Dritte ist unzulässig.

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

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

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

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

Umsatzsteuer - Vermietung
Bei Büro- und Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§ 6 Absatz 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012) erzielt und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei

Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten ansonsten 0 % Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20 % Umsatzsteuer verrechnet werden.

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

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

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

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

1.3. Grundlagen (Literatur, Quellen etc.)

Grundlagen

- 1. Befundaufnahme am 10.10.2024 von 10^{30} bis 10^{45} anwesend
  Mag. Georg Strafella, SV
- 2. Befundaufnahme am 24.10.2024 von 10^{30} bis 11^{00} anwesend
  Jasna Milosevic, Verpflichtete PÜartei
  Franz Lager, für den Mieter
  Mag. Georg Strafella, SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBL Nr. 150/2002 (LBG)
- Mietrechtsgesetz (MRG) & Richtwertgesetz (RichtWG)
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Flächenwidmung und Bebauungsplan: Stadt Wien
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Recherche und Bauakteinsicht bei der der zuständigen Baubehörde
- Recherchen bei der Gemeinnützigen Bauvereinigung Wohnungseigentum GmbH, Breitenfelder Gasse 3, 1080 Wien, Tel: 01 403 94 16, E-Mail: info@wohnungseigentum.at

Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Seiser, Kainz, Der Wert von Immobilien 2011
- Steppan, Richtpreise für Wohngebäude nach Nutzfläche, 2010
- Karauscheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2015
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019, 03/2024, etc.
- Seiser + Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Graz 2020
- Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen, abgeleitet von Bruttoanfangsrenditen / Bienert, Masterthese TU Wien, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Reguvis Köln 2020
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- ÖNORM B 1802-1, 2022

Sonstige Quellen, Marktberichte

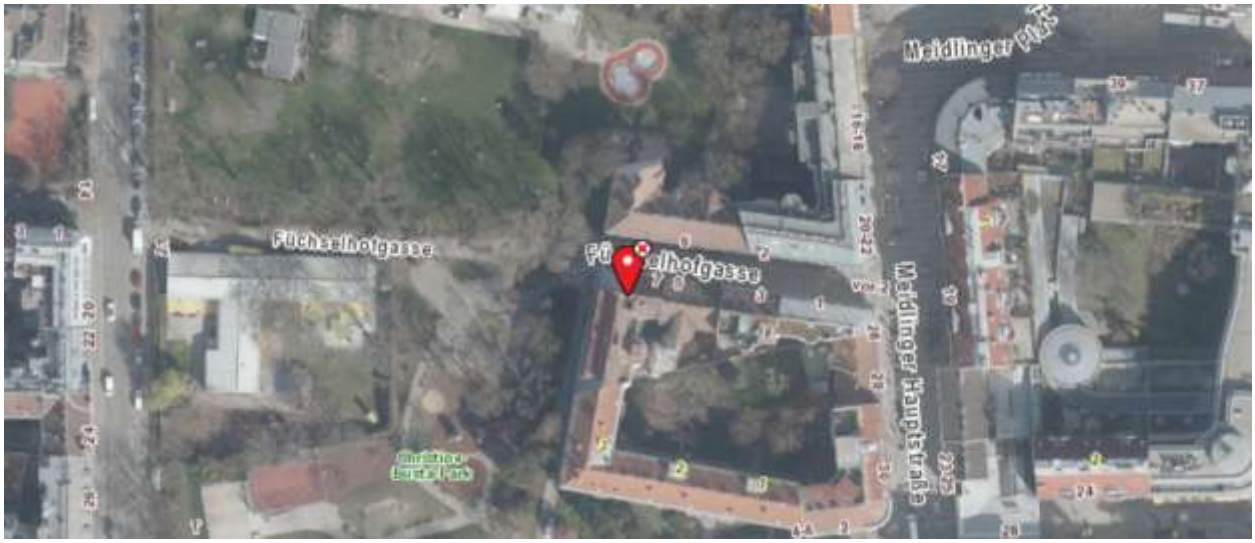
- OIB Richtlinien online www.oib.or.at
- Lärmkarte auf www.laerminfo.at
- Adressortungssystem und Orthofotos auf www.wien.gv.at/stadtplan, www.maps.google.at, www.bing.com/maps
- Statistische Werte auf www.statistik.at, Statistik Austria
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas www.umweltbundesamt.at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

2. BEFUND

2.1. Beschreibung der Lage

2.1.1. Lage der Liegenschaft

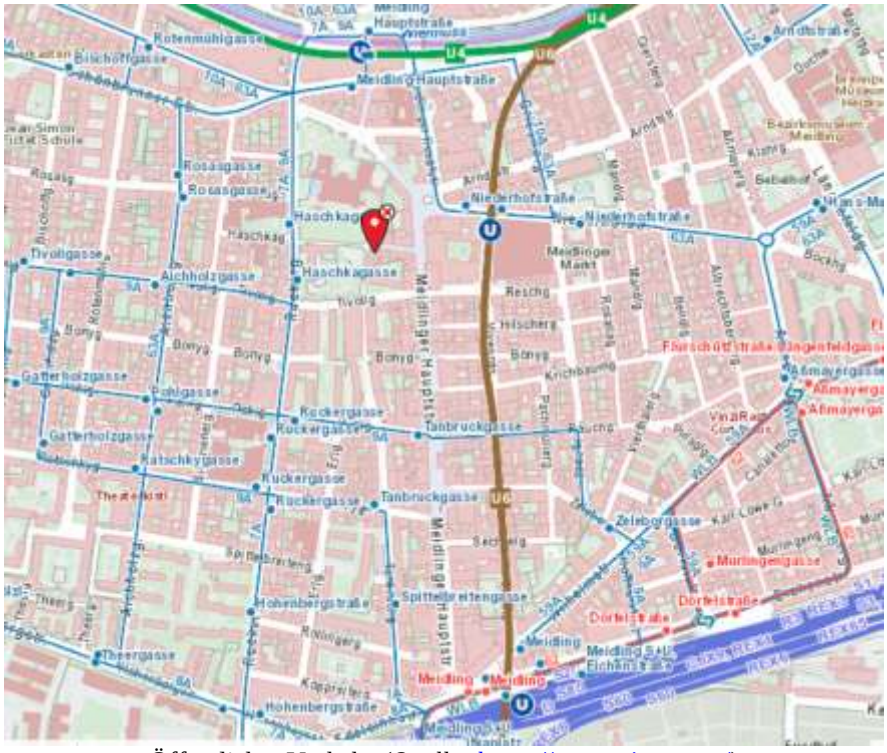
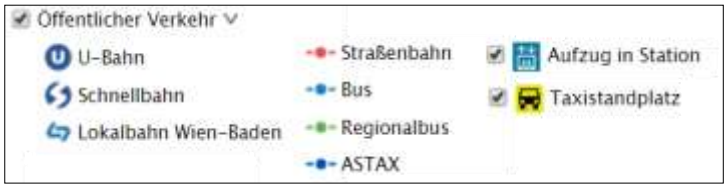
Die ggst. Liegenschaft befindet sich an der Adresse 1120 Wien, Füchselhofgasse 7.

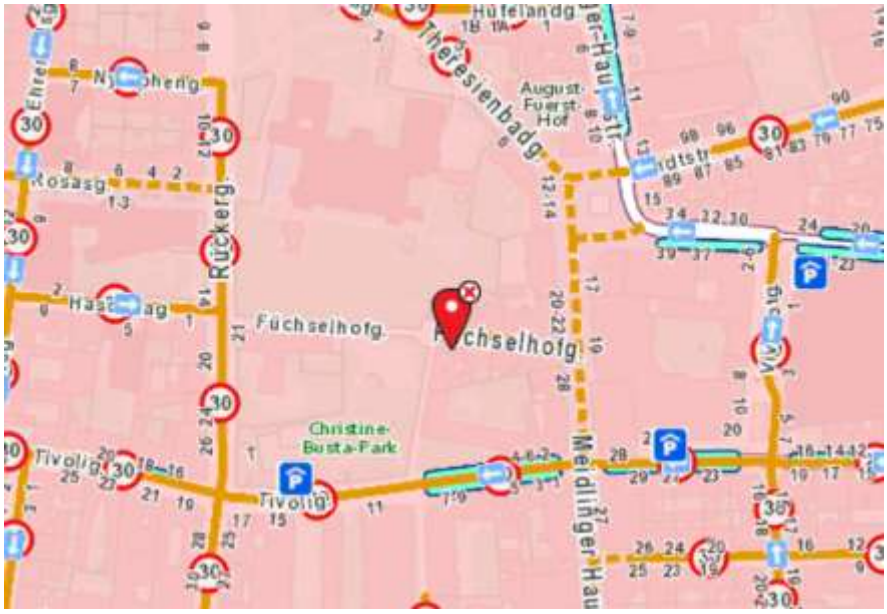


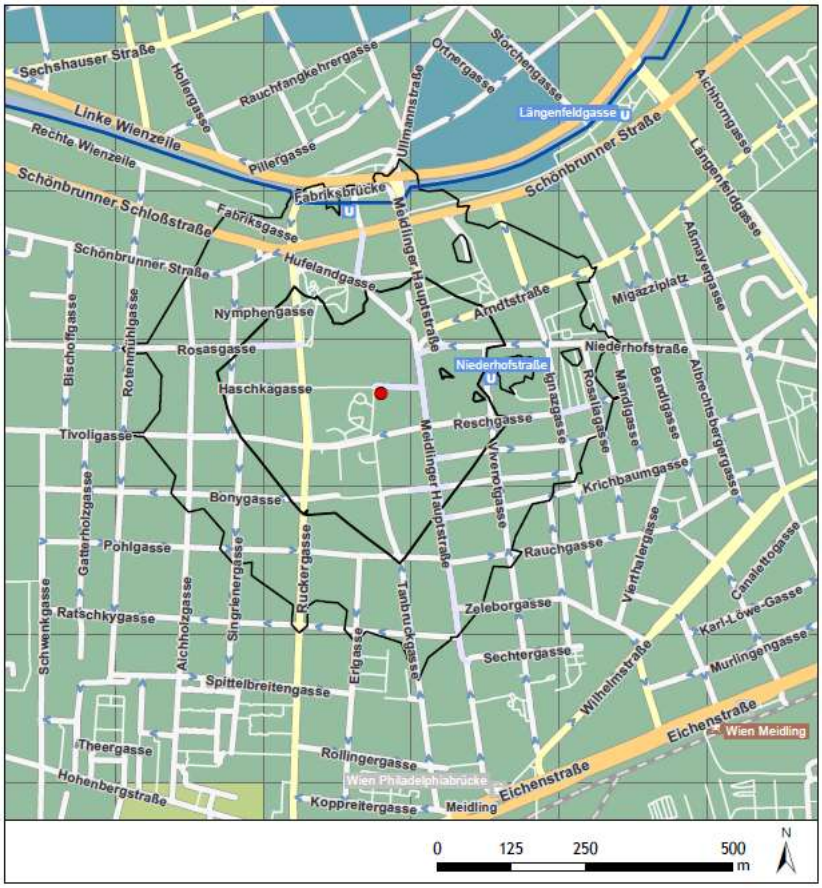
Quelle: https://www.wien.gv.at/

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

Die Lage einer Liegenschaft wird u. a. nach den folgenden Kriterien bemessen:

Kriterium	Erfüllungsgrad
Verkehrstechnische Erreichbarkeit - *Öffentliche Verkehrsmittel*	Bus: Linien 7A und 9A (Haltstelle „Haschkagasse“) *rd. 250 m entfernt*; Linie 63A (Haltestelle „Niederhofstraße“) *rd. 200 m entfernt;* Linie 10A (Haltestelle „Meidling Hauptstraße“) *rd. 400 m entfernt* Straßenbahn: Linie 62 (Haltestelle „Meidling“) *rd. 850 m entfernt* U-Bahn: Linie U6 (Station „Niederhofstraße“) *rd. 200 m entfernt;* Linie U4 (Station „Meidling Hauptstraße“) *rd. 400 m entfernt;* S-Bahn: der Bahnhof Meidling (S1, S2, S3, S4 und S80 sowie diverse regional und überregionale Zugverbindungen) *rd. 850 m entfernt* Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz): rd. 20-25 Min. (inkl. notwendiger Fußwege)  Öffentlicher Verkehr *(Quelle: https://www.wien.gv.at/)* Legende 
Verkehrstechnische Erreichbarkeit – *Individualverkehr*	groß-/kleinräumig: vom Zentrum kommend, z.B. über die Linke Wienzeile iVm. der Ruckergasse, der Reschgasse und der Tivoligasse erreichbar; *die ggst. Liegenschaft befindet sich in einer Fußgängerzone, eine Zufahrt ist nur zu Ladetätigkeiten erlaubt* Einbahnen: in der Umgebung sind zahlreiche Einbahnregelungen vorhanden; die Füchselhofgasse wird im Bereich der ggst. Liegenschaft aber nicht als Einbahn geführt (allerdings Fußgängerzone) Parkplatzsituation: Kurzparkzone in der Umgebung (Parkdauer 2h, MO-FR 9-22h); Kurzparkstreifen sind u.a. in der Meidlinger Hauptstraße, Tivoligasse und Niederhofstraße und vorhanden;

Kriterium	Erfüllungsgrad
Verkehrstechnische Erreichbarkeit -*Individualverkehr*	Parkgaragen sind in fußläufiger Entfernung ebenfalls vorhanden (z.B. in der Tivoligasse 12 od. in der Reschgasse 24-26, etc.); die Parkplatzsituation ist angespannt Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz): rd. 25 Min.  Individualverkehr *(Quelle: https://www.wien.gv.at/)* Legende:
Wohnlage	Meidling ist der 12. Wiener Gemeindebezirk und liegt südwestlich des Stadtzentrums. Der 12. Bezirk liegt im Südwesten Wiens, rd. 5 bis 10 km von der Inneren Stadt entfernt. Topografisch erstreckt er sich vom Wiental südlich des Wienflusses in die Ebene zwischen dem Wienerberg im 10. Bezirk und dem Grünen Berg, dem Schlosshügel von Schönbrunn, im 13. Bezirk. Der Bezirk hat in den letzten Jahren bei den Wohnungssuchenden stark an Beliebtheit gewonnen. Die Bevölkerungsanzahl von Meidling betrug Anfang 2024 insgesamt 101.714 Einwohner *(Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Meidling)*. Die durchschnittliche Bevölkerungszahl im 12. Bezirk wird von 2020 bis 2040 statistisch gesehen um 11,71 % steigen. Für das gesamte Stadtgebiet wird das Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum auf 13,72 % geschätzt *(Quelle: www.orok.gv.at)*. Das direkte Umfeld ist mit Wohn-/ Geschäftsgebäuden in geschlossener Bauweise dicht verbaut. Der Bezirk hat eine unterdurchschnittliche Kaufkraft (Kaufkraftindex 91-100; Wien Durchschnitt: 100).

Kriterium	Erfüllungsgrad
Wohnlage	 Legende: Füchselhofgasse 7 Bezirksgrenze Einzugsgebiet **ProKopf Index Bundesland** <= 80 81 - 90 91 - 100 101 - 110 111 - 120 121 - 130 131 - 140 141 - 150 151 - 160 > 160
Infrastrukturelle Einrichtungen *(Einkaufsmöglichkeiten Schulen, Freizeit, Kultur, etc.)*	Nahversorgung: die Einrichtungen der täglichen Nahversorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung (z.B. in der Tivoligasse (Hofer und Lidl), etc.) Medizin. Versorgung: Allgemeinmediziner, Zahn- und Fachärzte sind in der Umgebung vorhanden; die nächstgelegenen Apotheken befindent sich z.B. in der Schönbrunner Straße 259 oder in der Meidlinger Hauptstraße 45 Kinderbetreuung: zahlreiche private und öffentliche Kindergärten bzw. Kindergruppen sind in (un)mittelbarer Umgebung vorhanden, z.B. in der Ruckergasse 21, in der Niederhofstraße 37, in der Meidlinger Hauptstraße 46, etc. Bildung: Schulen f. unterschiedliche Altersklassen befinden sich z.B. in der Ruckergasse 42, in der Bischoffgasse 10 (VS), in der Singrienergasse 23 (MS), in der Rosasgasse 1-3, in der Erlgasse 42-44 (AHS), in der Dörfelstraße 1 (HBS), etc.

Kriterium	Erfüllungsgrad
Infrastrukturelle Einrichtungen *(Einkaufsmöglichkeiten Schulen, Freizeit, Kultur, etc.)*	Freizeit: diverse Parkanlagen wie z.B. der Christina-Busta-Park, der Theresienbadpark mit dem Theresienbad, der Anton-Krutisch-Park, der Hermann-Leopoldi-Park, etc. befinden sich in fußläufiger Entfernung; der Meidlinger Markt ist rd. 500 m entfernt

Infrastrukturelle Einrichtungen - *Quelle:* www.wien.gv.at/)

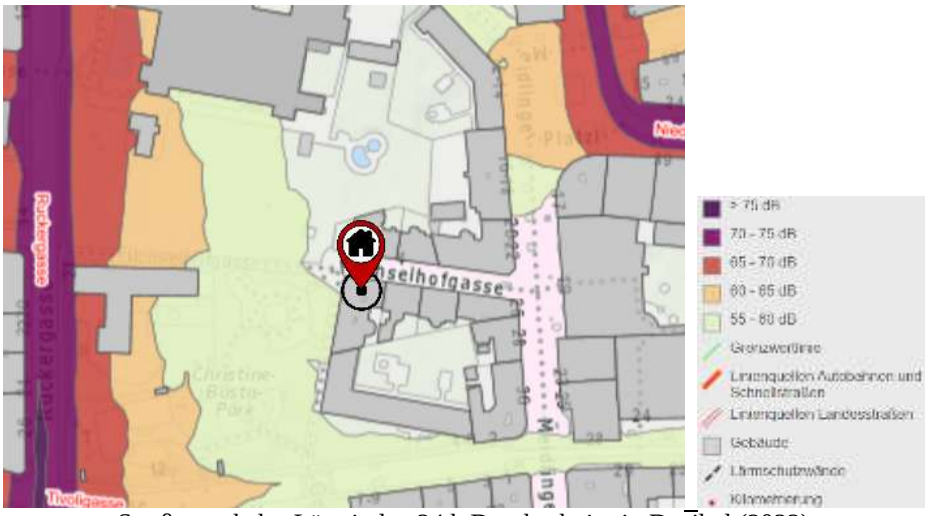
2.2. Lärmimmission

Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten liegt der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft unter den Schwellenwerten für die Aktionsplanung und somit in keiner Konfliktzone (gemessen in 4 m Höhe[1]).

	Tag-Abend-Nachtlärmindex	Nachtlärmindex
Straßenverkehrslärm	60 dB	50 dB
Schienenverkehrslärm	70 dB	60 dB
Fluglärm	65 dB	55 dB
Lärm von IPPC-Anlagen	55 dB	50 dB *

* Abweichung zum Beispiel in Wien: 45 dB

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



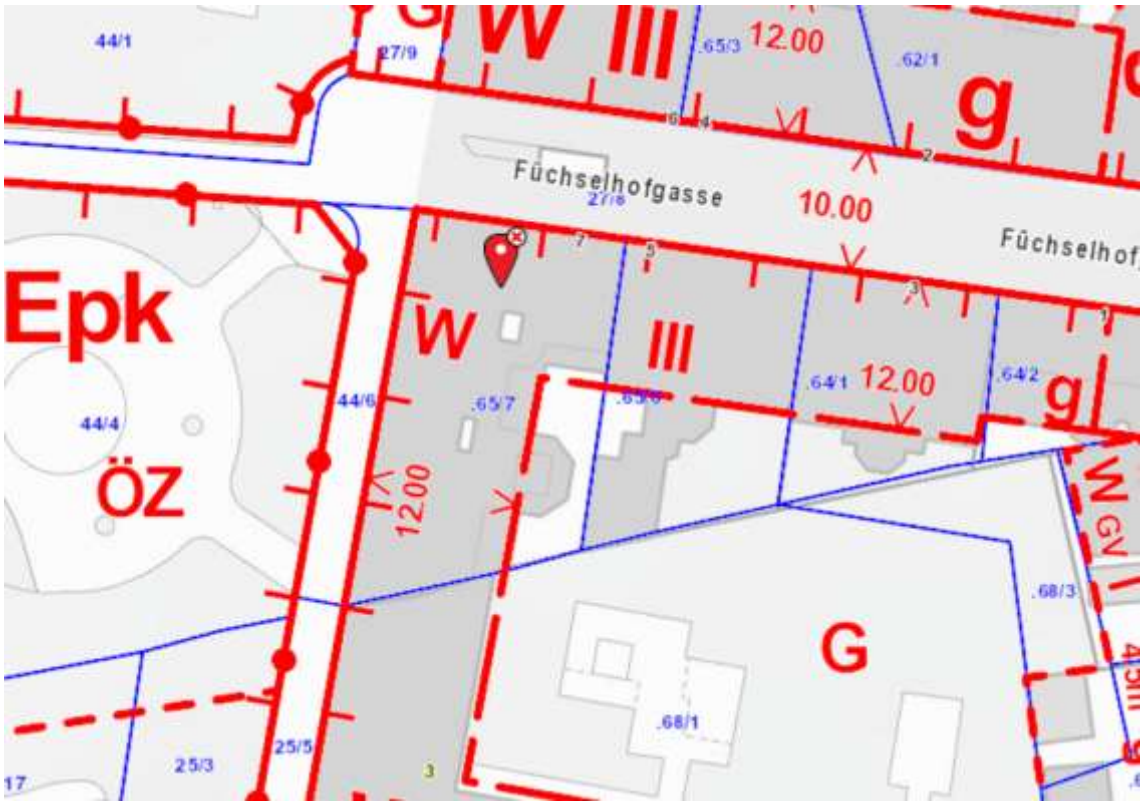
Straßenverkehr, Lärmindex 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)

Straßenverkehr, Lärmindex Nachtwerte, in Dezibel (2022)

2.3. Grundbuchsstand/Wohnungseigentum, Rechte/Lasten, Widmung, Bebauung

Grundbuch	01305 Meidling
BG	BG Meidling
EZ	1508
GSt-Nr/Fläche	.65/7 499 m²
Grundbücherlicher Eigentümer:in	BLNR 29, 900/26650 Anteile, WE an W 28; *Jasna Milosevic*
Grundbücherliche Rechte und Lasten	A2-Blatt ********** A2 ********** 1 a 790/1958 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt Erstens Bescheid 1957-01-24 b 790/1958 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt Zweitens Bescheid 1957-01-24 C-Blatt ********** C ********** 39 auf Anteil B-LNR 28 a 1386/2022 Pfandurkunde 2022-05-09 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 80.000,-- für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)

Grundbücherliche Rechte und Lasten	b gelöscht 40 auf Anteil B-LNR 28 a 1148/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 294/24p) b 1524/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von - siehe C-LNR 41 41 auf Anteil B-LNR 28 a 1524/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 6.674,15 samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2024-07-29 für EG Füchselhofgasse 7 (33 E 61/24v) b 1524/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 - siehe C-LNR 40
Wohnungseigentum	➢ Jahresmietwertgutachten, vom 25.07.1957 ➢ Wohnungseigentumsvertrag, 12.11.1971 ➢ Bescheinigung zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums, 18.02.1972
Außerbücherliche Rechte und Lasten	außerbücherliche Lasten sind mit Ausnahme des Bestandverhältnisses nicht bekannt; lt. Auskunft der Buchhaltungsabteilung 34 der Stadt Wien besteht derzeit kein Abgabenrückstand
Widmung und Bebauung	Gemäß Flächenwidmungs-/Bebauungsplan (Plandokument 6941) bestehen für die ggst. Liegenschaft folgende Widmungs-/ Bebauungsbestimmungen: <u>straßenseitig</u> W Bauland Wohngebiet III Bauklasse III, g geschlossene Bauweise 12.00 Trakttiefe 12 m <u>hofseitig</u> G gärtnerische Ausgestaltung



Flächenwidmungs-/ und Bebauungsplanplan, Katasterplan – *Quelle: www.wien.gv.at/*

2.4. Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise)

Im Bauakt der ggst. Liegenschaft liegen folgende Unterlagen auf:

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
16.09.1905	Plan	Erbauung eines 3 Stock hohen Wohnhauses
16.09.1905	Bescheid	Baubewilligung Erbauung eines 3 Stock hohen Wohnhauses
28.04.1906	Auswechslungsplan	Erbauung eines 3 Stock hohen Wohnhauses
28.04.1906	Bescheid	Baubewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben
23.10.1945	Bescheid	Bewilligung Instandsetzung der durch feindliche Fliegereinwirkungen zerstörten Gebäudeteile
29.07.1949	Einreichplan	Errichtung eines Neubaus
29.07.1949	Bescheid	Baubewilligung Errichtung eines Neubaus
30.05.1952	Auswechslungsplan	Errichtung eines Neubaus
30.05.1952	Bescheid	Bewilligung 1. Planwechsel
10.12.1953	2. Auswechslungsplan	Errichtung eines Neubaus
10.12.1953	Bescheid	Bewilligung 2. Planwechsel
10.12.1953	Bescheid	Fristerstreckung für die Baubewilligung vom 29.07.1949
13.02.1954	Ergänzungsplan	Errichtung eines Neubaus
13.02.1954	Bescheid	Baubewilligung - Ergänzung
08.09.1954	Einreichplan	Personenaufzug Nr. 14.797
08.09.1954	Bescheid	Baubewilligung Personenaufzug Nr. 14.797
03.02.1955	3. Auswechslungsplan	Errichtung eines Neubaus
03.02.1955	Bescheid	Bewilligung 3. Planwechsel
13.08.1955	Ausführungsplan	Errichtung eines Neubaus
13.08.1955	Bescheid	Benützungsbewilligung Neubau
16.08.1955	Bescheid	Benützungsbewilligung Personenaufzug Nr. 14.797
14.03.1957	Bescheid	Grundsteuerbefreiung für Kriegsschäden
29.12.1959	Bescheid	Grundsteuerbefreiung für Kriegsschäden
29.01.1973	Bescheid	Auftrag bauliche Herstellungen und Instandsetzungen
22.07.1975	Bescheid	Auftrag Instandsetzung Kanalgebrechen
20.03.1981	Bescheid	Auftrag Instandsetzung Rauchfanggebrechen
04.10.2013	Einreichplan	Aufzugserneuerung
04.10.2013	Bauanzeige	Aufzugserneuerung
21.10.2013	Einreichplan	Errichtung Personenaufzug Nr. LA 341
21.10.2013	Bauanzeige	Errichtung Personenaufzug Nr. LA 341
28.03.2014	Fertigstellungsmeldung	Errichtung Personenaufzug Nr. LA 341

2.5. Liegenschaft – Grundstück, Außenanlagen und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 1508 besteht aus dem GST .65/7, ist trapezförmig konfiguriert, relativ eben gelegen und verfügt gem. Grundbuch über eine Grundstücksfläche von 499 m².

Auf der ggst. Liegenschaft befindet sich ein nach Kriegsschäden zwischen 1949 – 1955 wiederaufgebautes Wohnhaus. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoß, 5 Geschoße über Niveau (Erdgeschoß und 4 Obergeschoße) und ein ausgebautes Dachgeschoß. Der Zugang erfolgt von der Füchselhofgasse. Die vertikale Erschließung erfolgt über eine Stiege. Ein Aufzug ist ebenfalls vorhanden.

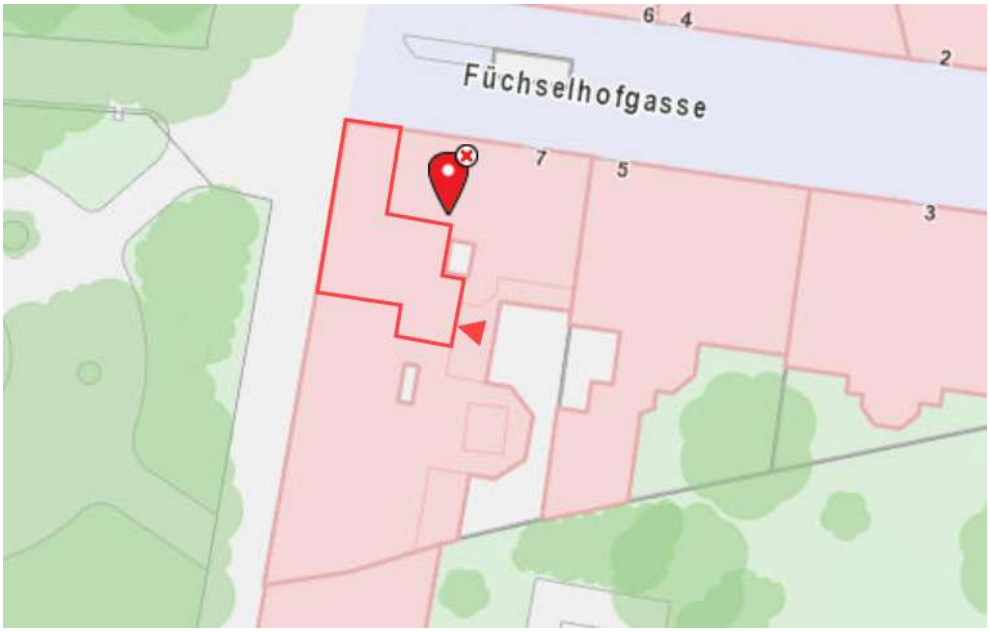
<u>Ausstattung des Gebäudes/Allgemeinteile</u>

Gewerk	Ausstattung
Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach (Sargdeckel), Ziegel-/Blech-/Presskiesdeckung
Dachrinnen	Saumrinnen, Fallrohre; *funktionstüchtig*
Fassade/Außenputz	ungegliederte Reibputzfassaden, Kratzputz im Sockelbereich, 5 cm Wärmedämmung; angegraut, Graffiti, Ausbesserungen ersichtlich
Gewerk	Ausstattung

Türen	Hauseingang/Hof: doppelflügelige Holzglastür (automatischer Türöffner innen); Stufe bei Eingang rd. 5 cm hoch; Innentüren: doppelflügelige Holzglasschwingtür, Holzglastüren in Holzzarge Wohnungen: Holz(füllungs)türen in Holzzargen/Sicherheitstüren
Fenster	Kunststoffisolierglasfenster, tlw. Außenrollos, Gitter im Erdgeschoß, Holzfenster mit Einfachverglasung
Böden	Terrazzo
Wände	gemalt
Decken	gemalt
Stiegen	Kunststeinstiege, einseitiges Metallgeländer und beidseitiger Holzhandlauf
Keller	Kunststeinstiege mit einseitigem Holzhandlauf, Kunststoffisolierglastür, Betonboden, Wände Ziegelmauerwerk/patschokiert, Rippendecken, Kellerabteile mit Holzbrettertüren
Personenaufzug	Marke Liftservice-Aufzüge, Bj. 2012, Tragkraft 320 kg bzw. 4 Personen, KG-DG; *funktionstüchtig*
Anschlüsse	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden; *funktionstüchtig*
Heizung	Gasetagenheizungen
Gemeinschaftsanlagen	Fahrradabstellraum
Außenanlagen	Innenhof betoniert, Müllcontainer, Betonmauer; **ordentlich-gepflegt**
Zustand	**ordentlich-gut**

2.6. Beschreibung WE-Objekt Wohnung W 28

Lage im Gebäude
Die ggst. Wohnung W 28 befindet sich im 4. Stock und ist auf den Christine-Busta-Park ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden.



Lage der Wohnung auf der ggst. Liegenschaft (schematisch)

Die ggst. Wohnung W 28 verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum	Türen: Holztür in Holzzarge/Sicherheitstür Fenster: - Böden: PVC Wände: tapeziert Decke: gemalt Heizung: Heizkörper; Ausstattung: Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Lichtstrom; *Sicherungskasten veraltet*
Bad/WC	Türen: Holztür in Holzzarge Fenster/Entlüftung: Kunststoffisolierglasfenster Böden: Fliesen Wände: gemalt, gefliest; *Schimmelbildung* Decke: gemalt Heizung: Heizkörper; Ausstattung: *(alte Emaille-)*Badewanne, Stand-WC mit Oberputzspülkasten, Waschbecken, Lichtstrom
Küche	Türen: Holztür in Holzzarge Fenster/Entlüftung: Kunststoffisolierglasfenster, Fensterventilator; *defekt* Böden: PVC Wände: tapeziert Decke: tapeziert Heizung: - Ausstattung: Einbauküche *(wertlos)*, Warmwasserboiler, Lichtstrom
Wohnzimmer	Türen: Holzglastür in Holzzarge Fenster: Kunststoffisolierglasfenster, Außenrollos Böden: Riemchenparkett; *Boden tlw. stärker abgenutzt bzw. lose* Wände: tapeziert, gemalt, Wandverbau *(veraltet, wertlos)* Decke: tapeziert, gemalt Heizung: Infrarotheizung (Mieter), Heizkörper; Ausstattung: Lichtstrom
Zimmer[2]	Türen: Holzglastür in Holzzarge Fenster: Kunststoffisolierglasfenster mit Außenrollos Böden: Riemchenparkett Wände: tapeziert, Einbauschrank *(veraltet, wertlos)* Decke: gemalt Heizung: Heizkörper; Ausstattung: Lichtstrom, Zubehör – alter Einbauschrank; wertlos

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen-ordentlichen Erhaltungszustand, mit tlw. Abnutzungen/Gebrauchsspuren und kleineren Schäden. Im Bad ist Schimmelbildung ersichtlich. Die Ausstattung (Oberflächenmaterialen/Optik wie auch Elektrik) ist veraltet und entspricht nicht mehr den Vorstellungen/Erwartungen an modernes Wohnen. *Lt. Auskunft des Mietervertreters wurde die Gastherme vor 2 Jahren abgebaut, d.h. Heizkörper sind zwar prinzipiell vorhanden, einzig gibt es dzt. keine (funktionierende) Heizung.*

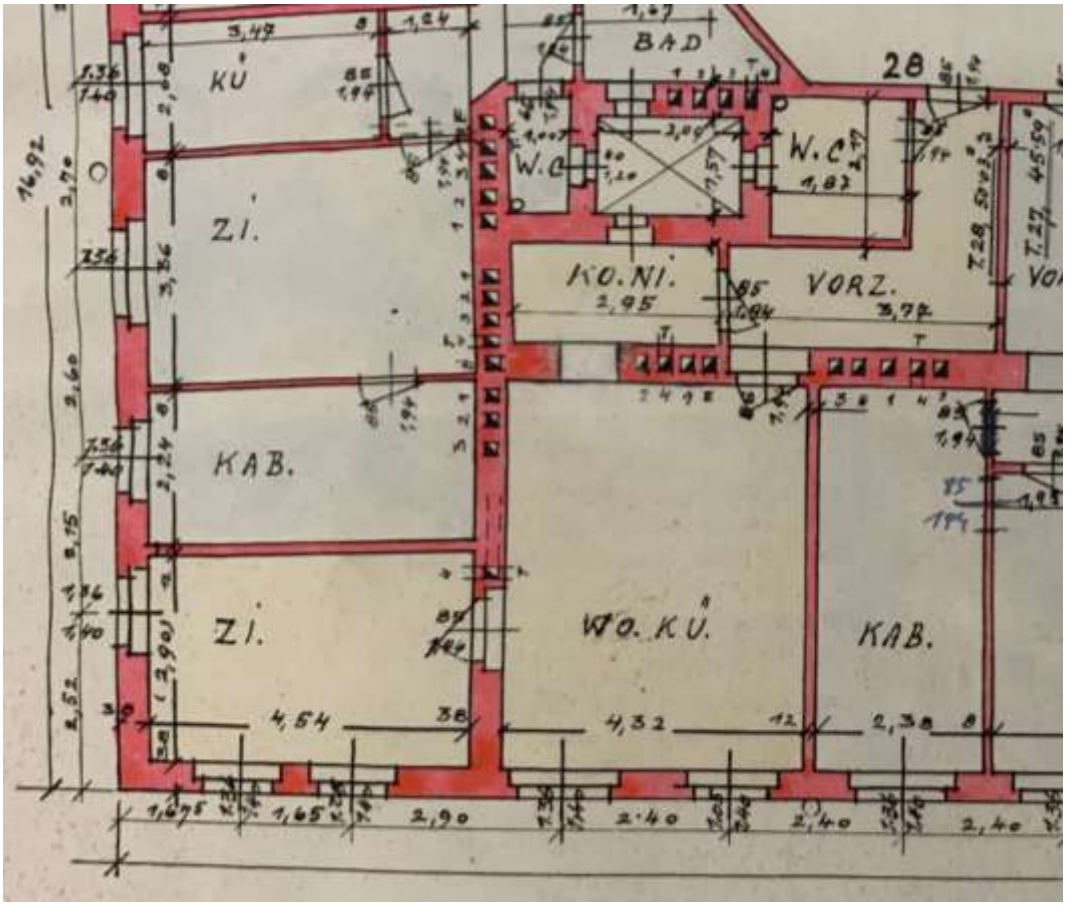
[2] Im ggst. Fall dürfte das auf die Füchselhofgasse ausgerichtete Fenster mit dem Einbauschrank verbaut sein

Größe & Konfiguration

Die ggst. Wohnung W 28 verfügt, wie bereits unter Pkt. 1.2.1. erwähnt, gem. Ausführungsplan über eine Wohnnutzfläche von insgesamt 50,03 m². Das Kellerabteil 28 steht zur Benützung zur Verfügung (Allgemeinteil). Die Flächen teilen sich wie folgt auf die einzelnen Räumlichkeiten auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche
4. Stock	Vorraum	6,10 m²
	Bad/WC	4,06 m²
	Kochnische	2,95 m²
	Wohnküche	23,76 m²
	Zimmer	13,17 m²
Wohnnutzfläche gesamt		50,03 m²

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss W 28 – Ausführungsplan August 1955

2.7. Bestandsituation

Es besteht ein mündlicher[3] Mietvertrag seit dem 24.03.2024. Lt. mieterseitiger Auskunft war bei Bezug die Therme kaputt und wurde diese seitens der Vermieterin nicht erneuert. Lt. mieterseitiger Unterlagen 52,92m², Kat B und Pauschalmietzins € 420,- inkl. BK und USt. Seitens des Mieters wurde per 23.10.2024 ein Antrag auf Hauptmietzinsüberprüfung bei der MA 50 Schlichtungsstelle eingebracht.

[3] somit unbefristeter; eine Wertsicherung ist nicht möglich

2.8. Betriebskosten, Reparaturrücklage & Reparaturvorschau

Die monatlichen Bruttobetriebskosten 2024 (ohne Reparaturrücklage) für die ggst. Wohnung belaufen sich auf € 137,56 p.m. Das entspricht brutto € 2,75/m² Wohnnutzfläche. Die Betriebskosten liegen damit im oberen Bereich einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in die Reparaturrücklage beträgt monatlich insgesamt € 63,32 bzw. € 1,27/m² bzw. 1,10 je Nutzwert(ist relativ hoch).

Betriebskosten					
Position	**Kosten netto**	**Kosten pro m²**	**Ust**	**Kosten Brutto**	**Kosten pro m²**
Betriebskosten	€ 125,05 p.m.	€ 2,50 /m²	€ 12,51 p.m.	€ 137,56 p.m.	€ 2,75 /m²
Reparaturrücklage	€ 63,32 p.m.	€ 1,27 /m²		€ 63,32 p.m.	€ 1,27 /m²
Gesamt	**€ 188,37 p.m.**	**€ 3,76 /m²**	**€ 12,51 p.m.**	**€ 200,88 p.m.**	**€ 4,01 /m²**

Stand der Reparaturrücklage
Lt. Auskunft der HV beträgt der Rücklagenstand der Liegenschaft per Ende 2024 rd. € 50.445,-.

Sanierungen und Instandsetzungsmaßnahmen
Lt. Auskunft der HV wird die Umgestaltung des Erdgeschoßes soeben durchgeführt (Versetzen von Tür, etc.). Hinsichtlich geplanter Maßnahmen wird auf das Protokoll der WE-Versammlung vom 27.01.2025 verwiesen → Themen sind eine Thermische Sanierung, dh Vollwärmeschutz von 5 cm auf 20 cm. Fenstertausch, sofern nicht Freifachverglasung und Außenbeschattung. Wechsel auf Fernwärme. Mit diesen Themen soll in 2 Jahren begonnen werden. Montage PV-Anlage

Darlehen
Allfällige, durch die Eigentümergemeinschaft aufgenommene (außerbücherliche) Darlehen (z.B. für Sanierungsarbeiten u. dgl.) sind nicht vorhanden.

Hausbesorgerwohnung
Bei der Wohnung W 2 handelt es sich um die Hausbesorgerwohnung. Diese wird im Namen der WEG vermietet und fließen die Einnahmen in die Rücklage.

3. METHODIK

3.1. Allgemeines

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

§ 2 Abs 2 LBG
Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

§ 2 Abs 3 LBG
Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Gem. ÖNORM B1802-1, 2022 Pkt 3.25 ist der Verkehrswert definiert als
Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

Im ggst. Fall handelt es sich um eine aufgrund eines mündlichen Mietvertrages unbefristet vermietete Wohnung im Wohnungseigentum.

Vermietete Wohnungen sprechen primär Anleger an, da eine sofortige Eigennutzung nicht möglich ist. Aus Sicht eines potentiellen Käufers stehen somit die Renditeüberlegungen und die aus der Vermietung erzielbaren Erträge im Vordergrund. Daher wird das Ertragswertverfahren zur Anwendung gebracht.

Beim **Ertragswertverfahren** wird der Ertragswert der ggst. Wohnung zum Zeitpunkt der Bewertung ausgehend von den erzielbaren Erträgen durch die Vermietung und den damit verbundenen Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung des investitionsimmanenten Risikos mittels Kapitalisierungszinssatz und Restnutzungsdauer (Vertragsende der befristeten Mietverträge) errechnet.

Die Ermittlung des **Bodenwertes** erfolgt mittels des **Vergleichswertverfahrens** und unter Zuhilfenahme nach Art, Lage und Beschaffenheit geeigneter Vergleichsobjekte.

3.2. Ertragswertverfahren

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Mietausfallswagnis

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

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

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

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

Instandhaltungskosten

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

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

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

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

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 -5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, FMZ	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industrieliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaft	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaft	0,5 % bis 2,5 %			

Quelle: „Sachverständige“, Heft 02/2024

Festzuhalten ist, dass der Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz ausschließlich ein Instrument der Liegenschaftsbewertung darstellt und für die Marktteilnehmer de facto nicht von Relevanz ist. Marktteilnehmer kalkulieren die mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt verbundenen

Risiken und Potentiale in Form einer Ertragsrendite. Diese unterscheidet sich vom Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz insofern, als dass die Rendite folgende der Ertragswertmethode innewohnende Vorgehensweisen nur implizit berücksichtigt:

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

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

Restnutzungsdauer

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

In der Bewertungsliteratur wird, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauer empfohlen:

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

3.3. Vergleichswertverfahren

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

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

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

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist, so weit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

Anpassungen
Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, unter Anderem nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

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

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

Stichtagsanpassung
Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisspiegels der WKO. Die Berechnung erfolgt (tageweise) interpoliert. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebungen des, dem Immobilien-Preisspiegel zugrunde liegenden, Preisniveaus jeweils 1 Jahr vor der Publikation erfolgt. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert.

Übrige Anpassungen

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

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

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

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

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

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

Ausreißerprüfungen

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

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

4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung

Beurteilung	
Lage der Liegenschaft für Wohnzwecke	Die ggst. Liegenschaft befindet sich im 12. Wiener Gemeindebezirk. Ansprechend-Gute Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln und als auch mittels Individualverkehrs, allerdings keine direkte Zufahrt zum Haus möglich (da Fußgängerzone). Die infrastrukturellen Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten) sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, div. medizinische Einrichtungen sowie Parkanlagen befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Keine überdurchschnittliche Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm. **Die Lage der Liegenschaft ist für Wohnzwecke innerhalb des 12. Bezirkes insgesamt gut.**
Größe und Konfiguration der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft EZ 1508 besteht aus dem GST .65/7, ist relativ eben gelegen, trapezförmig konfiguriert, und weist gem. Grundbuch eine Fläche von 499 m² auf. **Die Konfiguration ist durchschnittlich-gut. Die Größe ist durchschnittlich.**
Gebäude	Auf der Liegenschaft befindet sich ein nach Kriegsschäden Mitte der 50er wiedererbautes Wohnhaus. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoß, 5 Geschoße über Niveau (EG-4. OG) und ein ausgebautes Dachgeschoß. Alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden, ein Aufzug ist ebenfalls vorhanden. **Ansprechende Ausstattung und ordentlich-guter Erhaltungszustand.**
Lage der Wohnung im Gebäude	Die bewertungsgegenständliche Wohnung W 28 befindet sich im 4. OG und ist auf den Christine-Busta-Park ausgerichtet. Das Fenster auf die Füchselhofgasse ist durch einen Einbauschrank verbaut. Ein Aufzug ist vorhanden. **Die Lage der Wohnung im Gebäude ist gut.**
Größe und Konfiguration der Wohnung	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Wohnnutzfläche von insgesamt rd. 50 m², die sich auf einen Vorraum, ein Bad und WC, eine Küche und 2 Zimmer aufteilt. Ein Kellerabteil ist zur Benützung vorhanden, stellt jedoch einen Allgemeinteil dar. Die ggst. Wohnung verfügt über eine **durchschnittliche Größe** und weist **eine durchschnittliche Konfiguration auf.** Durchgangszimmer vorhanden.
Ausstattung / Zustand der Wohnung	Die Wohnung verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Oberflächenmaterialien & die technische Ausstattung sind (optisch) veraltet und entsprechen nicht den Anforderungen an modernes Wohnen. Die Wohnung ist abgenutzt/abgewohnt und weist div. Gebrauchsspuren auf. Es ist keine funktionierende Heizung vorhanden. **Die Wohnung ist insgesamt (unter)durchschnittlich ausgestattet & befindet sich in einem durchschnittlichen-ordentlichen Erhaltungszustand.**

4.2. Anteiliger Bodenwert/Grundkostenanteil (GKA)

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

Die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten Grundkostenanteile (GKA) für vergleichbare Liegenschaften liegen zwischen rd. € 1.365,-/m² und rd. € 1.682,-/m². Für die ggst. Liegenschaft/Lage ist ein durchschnittlicher Grundkostenanteil von rd. € 1.527,-/m² angemessen.

Vergleichsobjekte/Basisdaten									Plausib. Prüf.	Korrekturen	Resultat
PLZ	Straße	GB	EZ	Stichtag	FläWi	Bau-klasse	Bauweise	Grundkosten-anteil	Ausreißer Prüfung I	Korrektur gesamt	GKA korrigiert
1120	Rosenhügelstraße	01304	489	18.01.2023	W	I	g, 7,5 m, G	1.604,- €/m²	nein	-11,06%	1.427,- €/m²
1120	Reschgasse	01305	301	14.07.2023	GB	III	g, 13 m	1.742,- €/m²	nein	-9,61%	1.575,- €/m²
1120	Schwenkgasse	01305	1373	05.11.2023	W	II	o, G	1.659,- €/m²	nein	-7,58%	1.533,- €/m²
1120	Breitenfurter Straße	01301	166	07.02.2024	GBGV	III	g	1.412,- €/m²	nein	-3,33%	1.365,- €/m²
1120	Bonygasse	01305	340	05.04.2024	W	III	g, 13 m, G	1.736,- €/m²	nein	-7,22%	1.611,- €/m²
1120	Koflergasse	01305	2254	13.05.2024	GB	IV	g, 18 m, G	1.752,- €/m²	nein	-3,98%	1.682,- €/m²
1120	Schönbrunner Straße	01303	25	24.06.2024	W	IV	g, 18 m, G	1.732,- €/m²	nein	-5,65%	1.634,- €/m²
1120	Eichenstraße	01305	12	02.07.2024	GBGV	IV	g, G	1.705,- €/m²	nein	-3,01%	1.654,- €/m²
1120	Krichbaumgasse	01305	667	06.09.2024	W	III	g, 13 m, G	1.652,- €/m²	nein	-2,71%	1.607,- €/m²
1120	Niederhofstraße	01305	1154	20.09.2024	W	III	g	1.453,- €/m²	nein	-2,65%	1.414,- €/m²
1120	Wolfganggasse	01305	2133	02.12.2024	GB	III	g	1.453,- €/m²	nein	-2,33%	1.419,- €/m²
1120	Tichtelgasse	01305	2188	19.02.2025	GB	III	g	1.400,- €/m²	nein	0,53%	1.407,- €/m²
Durchschnitt								**1.608,- €/m²**			**1.527,- €/m²**

Für die ggst. Wohnung W 28 ergibt sich daher auf Basis einer Nutzfläche von insgesamt 50,03 m² zum Stichtag ein anteiliger Bodenwert in Höhe von rd. € 80.241,-.

Anteiliger Bodenwert						
EZ	WE-Objekt	Fläche	GKA Ø	Faktor	GKA	Bodenwert
1508	B-LNr 28; 900/26650 Anteile; WE an W 28	50,03 m²	1.527,- €/m²	1,05	1.604,- €/m²	80.241 €
Gesamt		50,03 m²			1.604,- €/m²	80.241 €

4.3. Ertragswertverfahren

4.3.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag

Mietzins gem. Mietvertrag

Die ggst. Wohnung ist zum Stichtag auf Basis eines unbefristeten, mündlichen Mietvertrages zu einem Bruttomietzins (inkl. BK, USt) von € 420,- p.m. vermietet. Daraus ergibt sich nach Abzug von BK und USt ein Nettomietzins von aktuell **€ 256,76 p.m.** Das entspricht € 5,13/m² Wohnnutzfläche und einem Jahresrohertrag iHv. rd. **€ 3.081,-**.

4.3.2. Bewirtschaftungskosten

Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, das auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich u.a. nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft, aber auch nach dem tatsächlich vorgeschriebenen Mietzins. Im ggst. Fall ist das Mietausfallswagnis iHv. **3,00 %** anzusetzen.

Instandhaltungskosten

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorisch durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen. Auf Grund des insgesamt ordentlich-guten

Erhaltungszustandes des Gebäudes werden Instandhaltungskosten in Höhe von rd. **€ 12,- /m² p.a.** in Ansatz gebracht.

4.3.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)[4]

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

Mit in die Betrachtung einzubeziehen sind die Art des Objektes (Nutzungskategorie), die Mikrolage des Objektes, die Beschaffenheit der Immobilie, die Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen (unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen des MRG) auf dem lokalen und überregionalen Immobilienmarkt, die Restnutzungsdauer, die Ortsgröße sowie die zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Für die gegenständliche Liegenschaft wird ein Kapitalisierungszinssatz iHv. rd. **3,50 %** in Ansatz gebracht.

4.3.4. Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer (RND)

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise erwartete Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung: Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und –art sowie der Wartung und laufenden Instandhaltung des Gebäudes ab. Die gewöhnliche Nutzungsdauer beträgt rd. 80 Jahre. Ausgehend vom Zeitpunkt der Errichtung, einer laufenden Instandhaltung und dem aktuellen Erhaltungszustand des Gebäudes kann von einer **Restnutzungsdauer von rd. 50 Jahren** ausgegangen werden.

4.3.5. Vervielfältiger

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

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

V… Vervielfältiger p… Kapitalisierungszinssatz n… Restnutzungsdauer in Jahren

[4] entspricht dem Liegenschaftszinssatz lt. ÖNORM B 1802-1

4.4. Rechte und Lasten

Folgende grundbücherliche Rechte und Lasten sind vorhanden:

A2-Blatt

```
************************************ A2 ************************************
   1  a 790/1958 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt Erstens
         Bescheid 1957-01-24
      b 790/1958 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt Zweitens
         Bescheid 1957-01-24
```

A2-LNR 1: Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage
Der Gehsteig vor der ggst. Liegenschaft ist hergestellt undhat diese Eintragung keinen Einfluss auf den Verkehrswert der ggst. Wohnung. Die ggst. Eintragung ist daher nicht bewertungsrelevant.

C-Blatt

```
************************************ C ************************************
  39    auf Anteil B-LNR 28
      a 1386/2022 Pfandurkunde 2022-05-09
         PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 80.000,--
         für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
         AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
      b gelöscht
  40    auf Anteil B-LNR 28
      a 1148/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 294/24p)
      b 1524/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
         Hereinbringung von - siehe C-LNR 41
  41    auf Anteil B-LNR 28
      a 1524/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
         Hereinbringung von vollstr EUR 6.674,15
         samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2024-07-29 für
         EG Füchselhofgasse 7 (33 E 61/24v)
      b 1524/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 - siehe C-LNR 40
```

C-LNR 39: Pfandrecht
Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung geldwerter Rechte und Lasten. Das ggst. Pfandrecht ist daher nicht bewertungsrelevant.

C-LNR 40 und 41: Einleitung des Versteigerungsverfahrens
Diese Eintragungen stehen im Zusammenhang mit dem ggst. Exekutionsverfahren und sind im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

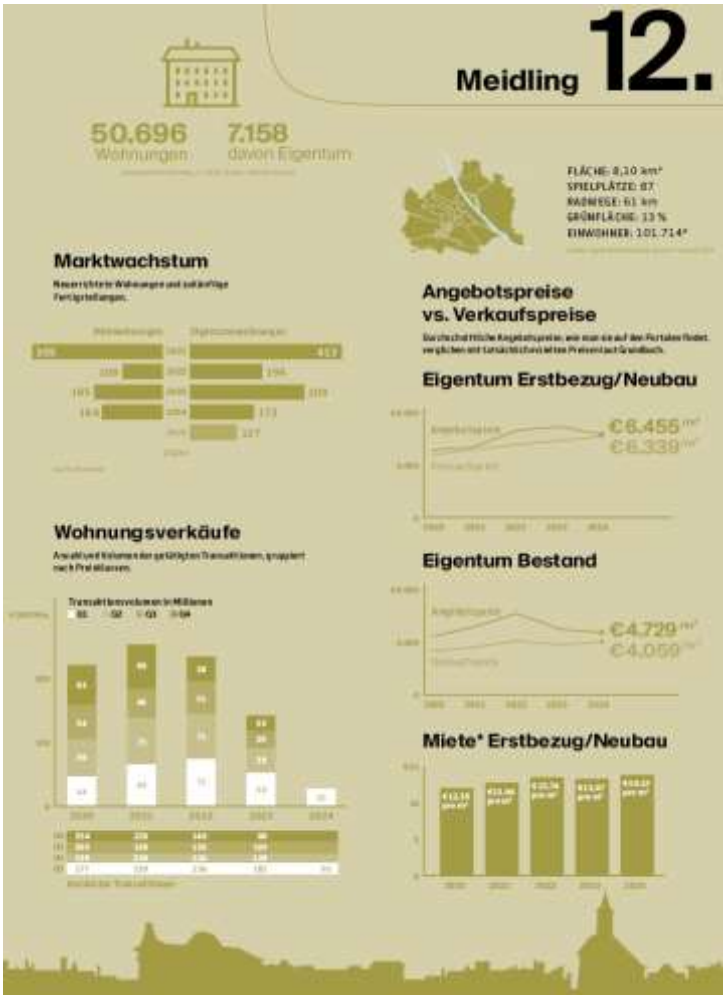
Außerbücherliche Rechte und Lasten
sind mit Ausnahme des Bestandverhältnisses nicht bekannt.

4.5. Marktanpassung

Marktsituation - Marktberichte
(Eigentums-)Wohnungen waren bis 2022 in Wien stark nachgefragt. Lt. dem Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht 2025 (EHL) bewegen sich die Preise für Wohnungen, innerhalb des 12. Bezirkes, demnach auch zwischen rd. € 4.200,- /m² und € 5.650,- /m².

Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, Ausgabe 2025, EHL

Gemäß dem Wiener Wohnungsmarktbericht Herbst 2024 (Otto Immobilien) lagen/liegen die (Angebots-)Preise für Wohnungen im 12. Bezirk bei € 4.729,- /m² für Bestandsimmobilien sowie bei € 6.455,- /m² bei Neubau-/Erstbezugsimmobilien. Hinsichtlich der tatsächlich erzielten Verkaufspreise liegen diese zwischen € 4.059,- /m² bis € 6.339,- /m².



Quelle: Wiener Wohnungsmarktbericht Herbst 2024, Otto Immobilien

<u>Kauftransaktionen auf der ggst. Liegenschaft bzw. in der Umgebung (bestandfrei)</u>
Nachfolgend ein Auszug von Kauftransaktionen von vergleichbaren Wohnungen seit 2023 bis dato aus der Umgebung der ggst. Liegenschaft bzw. im 12. Bezirk:

Vergleichsobjekte/Basisdaten								
GB	**EZ**	**Adresse**	**TZ**	**Stichtag**	**Geschoß**	**Nutzfläche**	**Kaufpreis (exkl. Zubehör)**	**Kaufpreis/m²**
01305	1508	Füchselhofgasse 7 Top 1	1774/2023	17.04.2023	EG	23,20 m²	80 000 €	3 448,- €/m²
01305	82	Franz-Emerich-Gasse 8 Stg III Top 10	1645/2023	27.06.2023	k.A.	52,23 m²	160 000 €	3 063,- €/m²
01305	716	Vivenotgasse 64 Stg 1 Top 1	1709/2023	18.07.2023	EG	57,61 m²	210 000 €	3 645,- €/m²
01305	2067	Malfattigasse 41 Top 8	2390/2023	16.08.2023	2. OG	59,11 m²	160 000 €	2 707,- €/m²
01305	1984	Hasenhutgasse 5-11 Stg VIII Top 4	2468/2023	03.10.2023	1. OG	58,69 m²	160 000 €	2 726,- €/m²
01305	1508	Füchselhofgasse 7 Top 13	98/2024	13.12.2023	2. OG	66,43 m²	205 000 €	3 086,- €/m²
01305	2647	Rothkirchgasse 10 Stg 1 Top 8	324/2024	18.01.2024	2. OG	51,35 m²	210 000 €	4 090,- €/m²
01305	1984	Hasenhutgasse 5-11 Stg I Top 5	1533/2024	17.06.2024	1. OG	43,87 m²	135 000 €	3 077,- €/m²
01305	3	Meidlinger Hauptstraße 80 Top 16	1500/2024	21.06.2024	4. OG	58,88 m²	240 000 €	4 076,- €/m²
01305	2060	Flurschützstraße 23 Top 11	2300/2024	04.07.2024	1. OG	53,10 m²	178 000 €	3 352,- €/m²
01303	25	Schönbrunner Straße 205 Stg II Top 20	2086/2024	12.09.2024	5. OG	47,04 m²	200 000 €	4 252,- €/m²
01303	25	Schönbrunner Straße 205 Stg II Top 12	2012/2024	20.09.2024	3. OG	56,66 m²	235 000 €	4 148,- €/m²
01305	716	Vivenotgasse 64 Stg 1 Top 17	56/2025	25.11.2024	4. OG	54,43 m²	180 000 €	3 307,- €/m²
01305	184	Aßmayergasse 9 Top 8	409/2025	22.01.2025	k.A.	50,69 m²	130 000 €	2 565,- €/m²
Durchschnitt								**3 396,- €/m²**

Anmerkung: Die farblich markierten Vergleichsobjekte sind Transaktionen auf der ggst. Liegenschaft.

Kauftransaktionen von vermieteten Wohnungen (nicht nur 12. Bezirk)

Nachfolgend ein Auszug von Kauftransaktionen vermieteter Wohnungen ab 2023.

Vergleichsobjekte/Basisdaten							
GB	**Adresse**	**TZ**	**Stichtag**	**Geschoß**	**gew. Fläche**	**Kaufpreis**	**Kaufpreis/m²**
01657	Innstraße 6	4519/2023	23.08.2023	3. OG	32,97 m²	84.000 €	2.548,- €/m²
01620	Universumstraße 50	5024/2024	07.10.2024	4. OG	44,42 m²	107.500 €	2.420,- €/m²
01620	Universumstraße 50	5024/2024	07.10.2024	4. OG	41,40 m²	102.500 €	2.476,- €/m²
01657	Stuwerstraße 23	1333/2023	18.01.2023	EG	28,41 m²	42.000 €	1.478,- €/m²
01657	Heinestraße 40	5432/2024	15.04.2024	EG	48,84 m²	121.000 €	2.477,- €/m²
01101	Laxenburger Straße 50	3812/2024	09.10.2024	6. OG	55,04 m²	130.000 €	2.362,- €/m²
01305	Ratschkygasse 31	1097/2023	27.04.2023	EG	48,83 m²	120.000 €	2.458,- €/m²
01305	Mandlgasse 24	1950/2023	12.07.2023	3. OG	28,08 m²	54.208 €	1.930,- €/m²
01305	Mandlgasse 24	1950/2023	12.07.2023	EG	36,39 m²	66.528 €	1.828,- €/m²
01305	Mandlgasse 24	1950/2023	12.07.2023	3. OG	32,22 m²	76.384 €	2.371,- €/m²
01305	Mandlgasse 24	1950/2023	12.07.2023	EG	38,19 m²	73.920 €	1.936,- €/m²
01305	Mandlgasse 24	1950/2023	12.07.2023	2. OG	37,99 m²	76.384 €	2.011,- €/m²
01008	Arbeitergasse 41	1825/2023	24.01.2023	1. OG	55,00 m²	120.000 €	2.182,- €/m²
01008	Embelgasse 33	9736/2023	18.10.2023	k.A.	43,16 m²	80.445 €	1.864,- €/m²
01405	Wichtelgasse 46	3923/2024	11.08.2024	3. OG	50,30 m²	100.000 €	1.988,- €/m²
01403	Hasnerstraße 31	4965/2024	14.10.2024	3. OG	58,68 m²	72.000 €	1.227,- €/m²
01302	Clementinengasse 10	1259/2025	09.12.2024	2. OG	37,39 m²	90.000 €	2.407,- €/m²
01202	Kienmayergasse 9	4224/2024	13.06.2024	2. OG	44,56 m²	65.000 €	1.459,- €/m²
01008	Fendigasse 3	10928/2024	29.11.2024	k.A.	51,74 m²	98.391 €	1.902,- €/m²
01008	Fendigasse 3	10928/2024	29.11.2024	k.A.	48,99 m²	93.162 €	1.902,- €/m²

Angebot & Nachfrage aktuell

Der 12. Bezirk ist bei den Wohnungssuchenden je nach Lage durchschnittlich-sehr beliebt. Auf den div. Internetplattformen werden aktuell über 575 Eigentumswohnungen angeboten (davon rd. 210 Eigentumswohnungen mit einer Größe von 40 m² bis 60 m². Insgesamt sind rd. 15 unbefristet vermietete Wohnungen angeboten. Diese werden zwischen rd. € 2.200,- und € 3.500,- /m² angeboten.

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)[5]

Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen, die durch Veröffentlichung im

[5] *Quelle: https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnimmobilien-kim-vo/ vom 22.06.2022*

Bundesgesetzblatt in Rechtskraft getreten ist. Mit dieser Verordnung setzt die FMA die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) um. Die Verordnung ist rechtlich verbindlich ab 1. August 2022 auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden.

„Ziel dieser Verordnung war/ist es, die zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung angesichts von Immobilienpreisboom, Zinswende, fragilem wirtschaftlichen Umfeld sowie der derzeitigen Kreditvergabepraxis zu begrenzen," so der Vorstand der FMA, Helmut Ettl und Eduard Müller: „Bei der Kreditvergabe muss die Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers und nicht die hypothekarische Besicherung des Kredits im Vordergrund stehen."

Eckpunkte der neuen Vergabestandards
Entsprechend der Empfehlungen des FMSG und aufbauend auf einem Gutachten der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) hat die FMA daher folgende Obergrenzen für die Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen erlassen:

- Eine maximale Beleihungsquote von 90%, wobei den Kreditinstituten ein Ausnahmekontingent von 20% zugestanden wird.
- Eine Schuldendienstquote von maximal 40% (Ausnahmekontingent: 10%).
- Eine Laufzeit von maximal 35 Jahren (Ausnahmekontingent 5%).
- Insgesamt dürfen aber bei einem Kreditinstitut maximal 20% aller Kredite eine der Obergrenzen überschreiten.
- Um Renovierungen und Sanierungen – insbesondere den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger – zu erleichtern, sind Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von € 50.000 von diesen Vorgaben ausgenommen.

<u>Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)</u>
Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt und mittlerweile noch sechsmal auf nunmehr 2,40 %.

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

Aufgrund der, zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung bestehenden Entwicklungen lassen sich unverhältnismäßige Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftssituation – und daraus resultierende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht einschätzen. Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass allfällige, zum Stichtag vorhandene Beeinträchtigungen des Marktes nur temporär sind. Da längerfristige Auswirkungen allfälliger Marktbeeinträchtigungen nicht vorweggenommen werden können, wird – im Hinblick auf bewertungsimmanente, durch den SV vorzunehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unterstellt. Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen ist jedoch hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

Nach Ansicht des gef. SV ist keine Marktanpassung vorzunehmen.

5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT

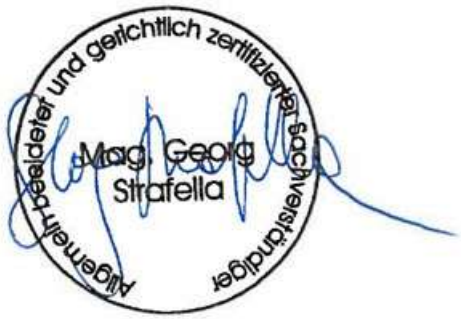
5.1.1. Verkehrswert W 28

Ertragswertverfahren				
Nettomiete p.m.	50,03 m²	5,13 €/m²		256,76 € p.m.
Jahresrohertrag				3.081 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 12,- €/m²	MAW 3,00%	-	693 €
= Liegenschaftsreinertrag				2.388 €
- Verzinsung Bodenwert	80.241 €	3,50%	-	2.808 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			-	420 €
x Vervielfältiger	RestND 50 J.	3,50%		23,4556
= Gebäudeertragswert			-	9.854 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden				- €
= Wert des Gebäudes			-	9.854 €
+ Bodenwert	50,03 m²	1.604 €/m²		80.241 €
Ertragswert				70.387 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				70.387 €
+/- Marktanpassung				- €
Verkehrswert				70.387 €
Verkehrswert gerundet				**70.000 €**
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		50,03 m²		1.399 €/m²
Bruttorendite	70.000 €	3.081 € p.a.		4,40%

Der **Verkehrswert** der BLNR 28, 900/26650 Anteile, WE an W 28,
auf der Liegenschaft GB 01305 Meidling, EZ 1508, an der Adresse 1120 Wien,
Füchselhofgasse 7, beträgt zum Stichtag

rd. € 70.000,-

Wien, am 05.05.2025



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

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsauszug EZ 1508 (auszugsweise)

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

```
KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling                          EINLAGEZAHL  1508
BEZIRKSGERICHT Meidling

*****************************************************************************
Letzte TZ 1524/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************** A1 **************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   .65/7     GST-Fläche               499
             Bauf.(10)                441
             Bauf.(20)                 58  Füchselhofgasse 7
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
************************************** A2 **************************************
   1  a 790/1958 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt Erstens
            Bescheid 1957-01-24
      b 790/1958 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt Zweitens
            Bescheid 1957-01-24
************************************** B ***************************************
  28 ANTEIL: 900/26650
     Jasna Milosevic
     GEB: 1974-05-24 ADR: Angeligasse 39/3/10, Wien   1100
      c 848/1972 Wohnungseigentum an W 28
      f 1170/2014 Einantworungsbeschluss 2014-01-03, Kaufvertrag 2014-01-30,
           Nachtrag 2014-04-25 Eigentumsrecht
      g gelöscht
************************************** C ***************************************
  39    auf Anteil B-LNR 28
      a 1386/2022 Pfandurkunde 2022-05-09
            PFANDRECHT                                  Höchstbetrag EUR 80.000,--
            für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
            AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
      b gelöscht
  40    auf Anteil B-LNR 28
      a 1148/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 294/24p)
      b 1524/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
            Hereinbringung von - siehe C-LNR 41
  41    auf Anteil B-LNR 28
      a 1524/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
            Hereinbringung von vollstr EUR 6.674,15
            samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2024-07-29 für
            EG Füchselhofgasse 7 (33 E 61/24v)
      b 1524/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 - siehe C-LNR 40

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

*****************************************************************************
```

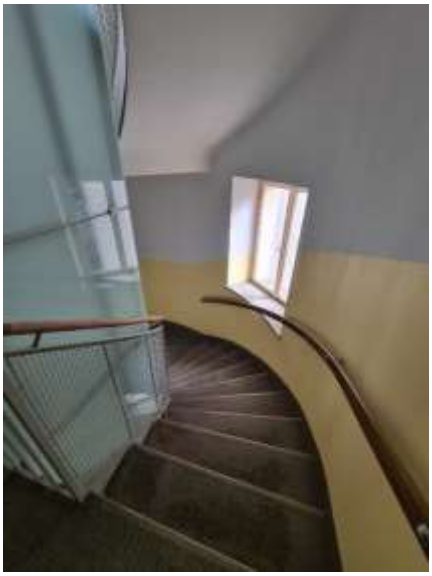
Grundbuch 26.09.2024 20:05:10

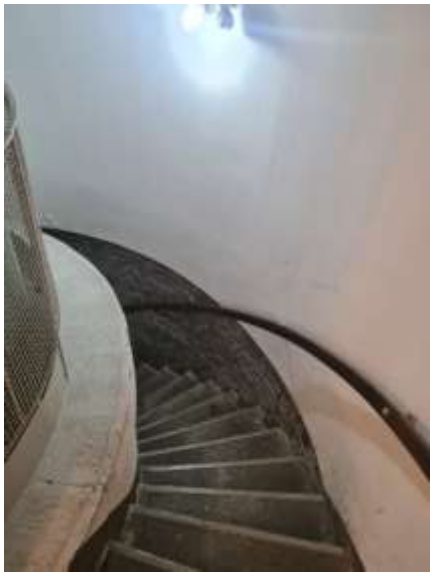
6.2. Einheitswertbescheid

EW-AZ 08 081-2-0708/9
KG 01305
EZ 1508
EW der gesamten Liegenschaft Euro 147.816, 54
Bodenwert Euro 65,4056

6.3. Fotos (auszugsweise)

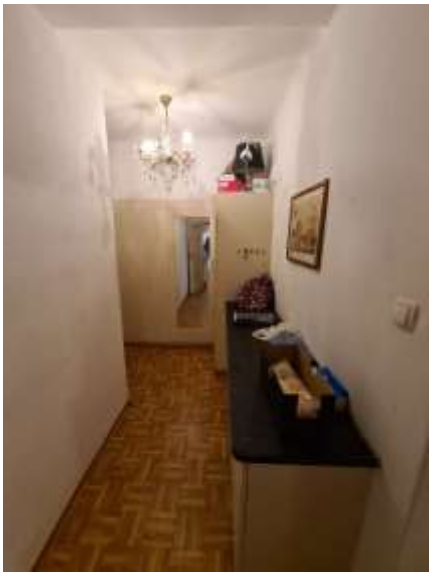
Außenansichten und Allgemeinteile





KELLER

Wohnung W 28



6.4. Bescheide (auszugsweise)

Baubewilligung Wohnhaus, 29.07.1949

EZ. 1508/Md.

Magistrat der Stadt Wien
M.Abt. 37 - Baupolizei
Aussenstelle f.d.12.Bezirk
im selbständigen Wirkungskreis.

M.Abt. 37 - XII/1715/49.
12., Füchselhofgasse Nr. 7.
E.Z. 1508 des Grundbuches
Unter - Meidling.

B a u b e w i l l i g u n g . Wien, am 29. Juli 1949.

B e s c h e i d .

Die M.Abt. 37 erteilt der Frau Ida Hengl, vertreten durch Herrn Karl Hengl gemäß § 70 der Bauordnung für Wien, Gesetz vom 25.November 1929, L.G.Bl.für Wien Nr. 11 aus 1930 die Bewilligung auf der Liegenschaft Gst. Nr. 65/7 in E.Z. 1508 des Grundbuches Unter-Meidling, an der Füchselhofgasse Nr. 7 im 12.Bezirk die bestehenden Baulichkeiten abzutragen und nach den vorgelegten Plänen und statischen Berechnungen sowie nach Maßgabe der folgenden Baubeschreibung unter Einhaltung der mit Bescheid der M.Abt. 37 - 3060/49 bekanntgegebenen Fluchtlinien und in der endgültigen Höhenlage einen Neubau zu errichten.

Baubeschreibung:

Das durch Kriegseinwirkung zu mehr als 75% zerstörte Haus soll, nach Abtragung der Gebäudereste bis auf die Grundmauern, als Kleinwohnungshaus wieder errichtet werden.

Es soll im Keller Brennstoffablagen, im Erdgeschoß einen Kanzleiraum samt Zubehör und 5 Wohnungen, im I., II., III., IV.Stock je 6 Wohnungen, im Dachgeschoß eine Waschküche mit Bügelkammer und Trockenraum erhalten.

Das Haus soll in Vollziegelmauerwerk, die Stiegenanlagen und die Decken in Eisenbeton ausgeführt, das Dach mit Strangfalzziegel gedeckt und ein Personenaufzug eingebaut werden.

Unter einem wird der Bescheid M.Abt. 37 - Bb XII/471/48 vom 8.IX. 1948 gemäß § 68,Abs.2,A.V.G. a u f g e h o b e n.

Unter einem wird die Bauführung auf Grund des abgeführten Ermittlungsverfahrens in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Bei dieser Bauführung sind die Bestimmungen der Bauordnung für Wien der auf Grund der Bauordnung erlassenen Verordnungen und nachfolgende Vorschriften einzuhalten:

1.) Mit den Abbrucharbeiten darf erst nach vollständiger Räumung der Baulichkeiten begonnen werden.

2.) Entlang der Baulinie ist gemäß § 54 der B.O.f.Wien bis zur Erteilung der Benützungsbewilligung ein Gehsteig herzustellen. Vor Inangriffnahme der Gehsteigherstellung ist um die Bekanntgabe der Breite und der Bauart und um die Absteckung der Höhenlage bei der M.Abt. 37, XX., Vorgartenstrasse 95-97 anzusuchen.

3.) Der Vorgarten ist in der genehmigten Grenzfluchtlinie (Parkseite) nach den Bestimmungen des § 88, Abs.2, der B.O.f.Wien abzufriedeln. Der Sockel der gartenseitigen Einfriedung darf höchstens 1m hoch sein und nicht über die Baulinie vorspringen.

4.) Die Eisenbetontragwerke sind nach den Bestimmungen des Deutschen Eisenbetonausschusses DIN 1045 (A. Bestimmungen für Ausführung von Bauwerken aus Eisenbeton) zu berechnen und auszuführen.

5.) Vor Ausführung der Tragwerke aus Eisen und Eisenbeton ist bei der M.Abt. 37 - Aussenstelle f.d.12.Bezirk und für Aufzüge bei der M.Abt. 35 unter Vorlage von Plänen und statischen Berechnungen um die Genehmigung anzusuchen.

6.) Vom Baubeginn und wegen Vornahme der Besichtigung der eisernen Tragwerke

KONSENS 212/48

Bewilligung 1. Planwechsel, 30.05.1952

Magistrat der Stadt Wien
Mag.Abt.37 - Baupolizei
Außenstelle f.d.12.Bezirk
12.,Schönbrunnerstraße 259
im selbständigen Wirkungsbereich

Bestätigung für selbst. ständige Wohnungen 2-33 am 4.5.52. eingestellt. Jäger.

M.Abt.37/XII-Füchselhofg.7
3/52

12., Füchselhofgasse 7,
E.Z. 1508 des Grundbuches
Unter-Meidling,Gst.Nr. 65/7,27/6.

1. Planwechsel.

Wien, am 30. Mai 1952.

B e s c h e i d.

Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens wird nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen gemäß § 70 der Bauordnung für Wien, die Bewilligung erteilt, bei dem mit der Baubewilligung vom 29.VII.1949, M.Abt.37/XII-1715/49, genehmigten Baue auf der Liegenschaft 12., Füchselhofgasse 7, E.Z. 1508 des Grundbuches Unter-Meidling, Gst.Nr.65/7, 27/6, nachstehende Änderungen vorzunehmen.

Im Dachgeschoß sollen zusätzlich 3 Wohnungen mit vorgelagerten Terrassen eingebaut und in den übrigen Geschoßen die Raumeinteilung geringfügig abgeändert werden.

Vorgeschrieben wird:

1.) Zur Rohbaubeschau ist ein Rauchfangplan samt allen Schnitten vorzulegen.
2.) Ansonst gelten die Bedingungen des Erstbescheides vom 29.7.1949, sinngemäß.

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung bei der M.Abt.37-Außenstelle f.d.12.Bezirk, Wien XII.,Schönbrunner Straße 259 die Berufung schriftlich oder telegraphisch eingebracht werden.

Ergeht an:

1.) den Bauwerber: Frau Ida Hengl, Wien XIII., Sauraugasse 23, mit Plänen A 1-4, B 1-4, D 1-4, E 1-4, F 1-4, G1-4.

2.) den Grundeigentümer: Frau Ida Hengl,Wien XIII.,Sauraugasse 23.

In Abschrift:

3.) den Bauführer: Bauges.Wenzl Hartl, Wien XIX.,Sieveringer Straße 2

4.) den Planverfasser: Herrn Bmst.Ing.Anton Grenikg Wien XVIII., Gentzgasse 19.

./.

KONSENS 212/49

Bewilligung 2. Planwechsel, 10.12.1953

Magistrat der Stadt Wien
Mag.Abt. 37 - Baupolizei
Außenstelle f.d.12.Bezirk
12.,Schönbrunnerstraße 259
im selbständigen Wirkungsbereich

M.Abt.37/XII-Füchselhofg.7
3/53

12., Füchselhofgasse Nr.7,
E.Z. 1508 des Grundbuches
Unter-Meidling, Gst.Nr.65/7,
27/6.

2.Planwechsel. Wien, am 10. Dezember 1953.

Bescheid.

Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens wird nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen gemäß § 70 der Bauordnung für Wien die Bewilligung erteilt, bei dem mit der Baubewilligung vom 29. Juli 1949, M.Abt.37/XII-1715/49 und mit dem Planwechsel vom 30.V.1952, M.Abt.37/XII-Füchselhofg.7/3/52 genehmigten Baue auf der Liegenschaft 12., Füchselhofgasse Nr.7, E.Z. 1508 des Grundbuches Unter-Meidling, Gst.Nr.65/7, 27/6, nachstehende Änderungen vorzunehmen.

Die Wohnungen Nr.21 und 22 im 3.Stock sollen zu einer Wohnung vereinigt werden.

Vorgeschrieben wird:

Für den 2.Planwechsel gelten die Bedingungen der vorhergegangenen Bescheide vom 29.7.1949 und 30.5.1952.

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung bei der M.Abt.37-Außenstelle f.d.12.Bez.,Wien XII.,Schönbrunner Straße 259 die Berufung schriftlich oder telegraphisch eingebracht werden.

Gleichzeitig wird der Bauführerwechsel zur Kenntnis genommen.

Ergeht an:

1.) den Bauwerber u.Grundeigentümer: Frau Ida Hengl, Wien XIX., Billrothstraße 39, mit Pläne A,B,D,E.

In Abschrift:

2.) den Bauführer: "Universale",Hoch-u.Tiefbau A.G., Wien I., Renngasse 6

3.) die M.Abt.37-Außenstelle f.d.12.Bez. mit Plan C

./.

KONSENS 212/49

Baubewilligung Ergänzung, 13.02.1954

Magistrat der Stadt Wien
Mag.Abt. 37 - Baupolizei
Außenstelle f.d.12.Bezirk
12.,Schönbrunnerstraße 259
im selbständigen Wirkungsbereiche

M.Abt.37/XII-Füchselhofg.7
2/54

12.,Füchselhofgasse Nr.7,
E.Z. 1508 des Grundbuches
Unter-Meidling, Gst.Nr.65/7,27/6.

Baubewilligungs-Ergänzung.

Wien, am 13. Februar 1954.

B e s c h e i d.

Nach der vom Bauwerber vorgelegten neuen Fluchtlinienbekanntgabe vom 18.4.1952, Zl.M.Abt.37-1716/52, verlängert am 22.1.1954, Zl.M.Abt.37-309/54, wird nunmehr der zwischen dem geplanten Gebäude und dem Park gelegene Vorgarten aufgelassen und an seiner Stelle eine Straße geführt.

Die frühere Baufluchtlinie wird daher zu einer Baulinie.

Über Ansuchen des Bauwerbers vom 4.2.1954, muß der Baubewilligungsbescheid vom 29.7.1949, Zl.M.Abt.37-XII/1715/49, wie folgt ergänzt bezw. abgeändert werden:

Pkt.2 der Bedingungen des Erstbescheides wird ergänzt.

2a) Gemäß § 54 der B.O.für Wien besteht die Verpflichtung zur Gehsteigherstellung entlang der Baulinie an der neuen unbenannten Gasse. Zwecks allfälliger Stundung der endgültigen Gehsteigherstellung und Bekanntgabe der Bedingungen für die Herstellung eines vorläufigen Gehweges kann der Bauwerber ein Ansuchen an die M.Abt.28 richten.

Pkt.3.) hat zu entfallen.

Neu wird bedungen:

10.) Auf denjenigen Teilen des Grundes, die gemäß den geltenden Fluchtlinien zur Verkehrsfläche entfallen, ist das Mauerwerk bis auf eine Tiefe von mindestens 60 cm unter der Straßenoberfläche zu entfernen, die Kellergewölbe einzuschlagen, die Kellerräume mit einwandfreien Stoffen auszufüllen, die Ausfüllung fachgemäß zu verdichten und die richtige Höhenlage herzustellen.

11.) Für die neue Front an der noch unbenannten Gasse ist eine Kanaleinmündungs-Ergänzungsgebühr von S 7.420.- zu bezahlen.

Der Zahlungsauftrag geht, da die Fondsmittel für den Wiederaufbau bereits genehmigt sind, gleichzeitig zu.

12.) Der Bauwerber als Eigentümer ist gemäß der §§ 66,69 und 17, Absatz 1 und gemäß Bescheid M.Abt.37-1716/52 vom 18.4.1952 verpflichtet, den nach Maßgabe der Baulinien und in dem Lageplan mit den Buchstaben b,c,i,k,h (b) bezeichneten Grundteil des in der E.Z. 1508 des Grundbuches Unter-Meidling inneliegenden Grundstückes

./.

KONSENS 212/49

Bewilligung 3. Planwechsel, 03.02.1955

Magistrat der Stadt Wien
Mag.Abt. 37 - Baupolizei
Außenstelle f.d.12.Bezirk
12., Schönbrunnerstraße 259
im selbständigen Wirkungsbereich

M.Abt.37/XII-Füchselhofg.7
2/55

12., Füchselhofgasse Nr.7,
E.Z. 1508 des Grundbuches
Unter-Meidling, Gst.Nr.65/7,27/6.

3.Planwechsel.

Wien, am 3. Februar 1955.

B e s c h e i d .

Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens wird nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen gemäß § 70 der Bauordnung für Wien die Bewilligung erteilt, bei dem mit der Baubewilligung vom 29.Juli 1949, M.Abt.37/XII-1715/49 und mit den Planabweichungen vom 30.V.1952 u.10.XII.1953, M.Abt.37/XII-Füchselhofg.7 3/52 und 3/53 genehmigten Baue auf der Liegenschaft 12., Füchselhofgasse Nr.7, E.Z. 1508 des Grundbuches Unter-Meidling, Gst.Nr.65/7, 27/6, die Wohnungen Nr.16 und Nr.17 zu einer Wohnung zusammenzulegen.

Vorgeschrieben wird:
Für den 3.Planwechsel gelten die Bedingungen der vorhergegangenen Bescheide vom 29.7.1949 u.30.5.1952.
Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung bei diesem Amte die Berufung schriftlich oder telegraphisch eingebracht werden.

Ergeht an:

1.) den Bauwerber: Herrn und Frau Franz u.Maria Cerny, Wien XII., Meidlinger Hauptstraße 19 mit Plan A

2.) die Hauseigentümer: zu Hd.Rechtsanwalt Frau Dr.Ludovika Hämmerle, Wien IV.,Goldeggasse 2, mit Plan B,D,E,F,G und Bescheinigung.

3.) den Planverfasser: Herrn Bm.Ing.Anton Grenik, XVIII.,Gentzg.19

In Abschrift:

4.) den Bauführer: "Universale",Hoch-u.Tiefbau A.G.,Wien I.,Renng.6

5.) die M.Abt.37/XII mit Plan C

6.) die M.Abt.4-Ref.5

7.) die Finanzlandesdirektion in Wien,Nachrichtenreferat.

Der Abteilungsleiter:
I.V.
Dipl.Ing.Grünberger
Stadtbaukoär.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
Grünberger

KONSENS 212/49

Benützungsbewilligung Neubau, 13.08.1955

Magistrat der Stadt Wien
Mag.Abt. 37 - Baupolizei
Außenstelle f.d.12.Bezirk
12.,Schönbrunnerstraße 259
im selbständigen Wirkungsbereich

Statistik vorgemerkt
Wien, am. 27. AUG. 1955
Ge. Katauleisser

M.Abt.37/XII-Füchselhofg.7
6/55

12., Füchselhofgasse Nr.7,
E.Z. 1508 des Grundbuches
der Kat.Gem.Unter-Meidling.

Benützungsbewilligung.

Wien, am 13. August 1955.

B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien die Bewilligung, das zufolge der Baubewilligung vom 29.Juli 1949, M.Abt.37-XII/1715/49 und des Ergänzungsbescheides vom 13.2.1954, M.Abt.37/XII-Füchselhofg.7/2/54 sowie der Genehmigung der Planabweichungen vom 30.5.1952, 10.12.1953 und 3.2.1955, M.Abt.37/XII-Füchselhofg.7/3/52,3/53 u.2/55 auf der Liegenschaft 12., Füchselhofgasse Nr.7, E.Z. 1508 des Grundbuches der Kat.Gem.Unter-Meidling, nach Kriegseinwirkung neu erbaute Wohnhaus,enthaltend 31 Wohnungen benützen zu dürfen, Gleichzeitig werden die Planabweichungen gemäß § 61 der B.O.zur Kenntnis genommen.

Es wird aufmerksam gemacht, daß der rechtskräftigen Bedingung Pkt.12.) des Baubewilligungsergänzungsbescheides vom 13.2.1954 betreffend die Grundabteilung(-abtretung) binnen 6 Monaten zu entsprechen ist.

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen 2 Wochen nach dessen Zustellung bei der M.Abt.37/XII,Wien XII., Schönbrunner Straße 259 schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit einem 6.-S Bundesstempel je Bogen zu versehen ist.

Zur Zeit des Augenscheines waren die neu hergestellten Räume noch nicht benützt, ausgenommen die Wohnung Nr.33 die nach Angabe der Partei seit 1.7.1955 benützt wird.

Ergeht an:

1.u.2.) Frau Dr.Ludovika Hämmerle,Rechtsanwalt, Wien IV.,Goldeggasse 1 als Bauwerber und für die Grundeigentümer mit Ausführungsplänen A,B,D und E (je 4 Stk.)

3.) Herrn Bmst.Dipl.Ing.Anton Grenik, Wien XVIII., Gentzgasse 19, als Planverfasser,

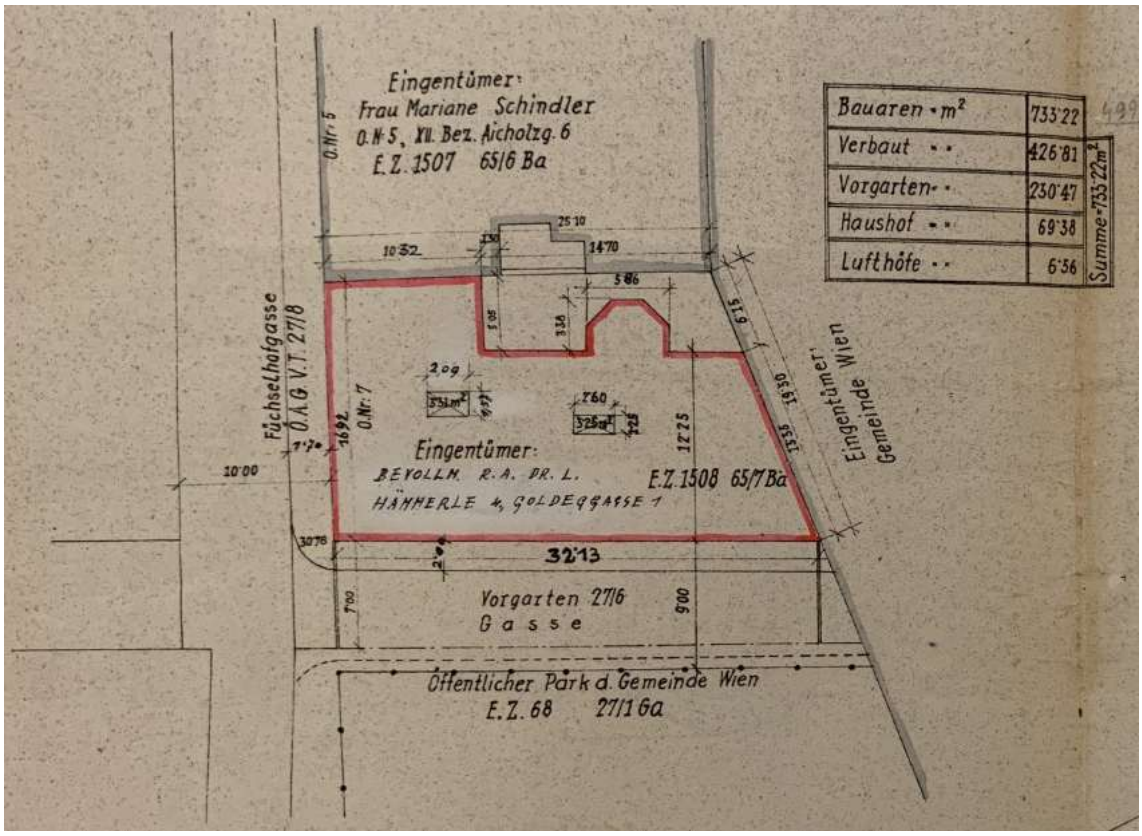
4.) "Universale",Hoch-und Tiefbau A.G., Wien I.,Renngasse 6, als Bauführer

5.) die M.Abt.4-Ref.5

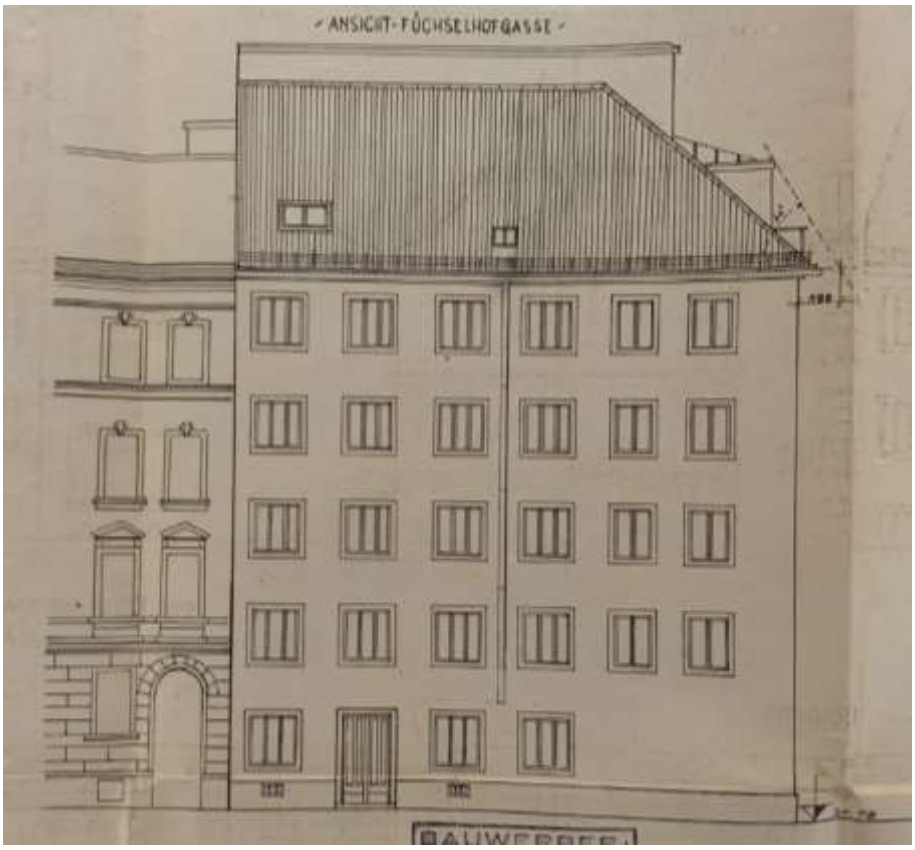
6.) die M.Abt.50

KONSENS 212/49

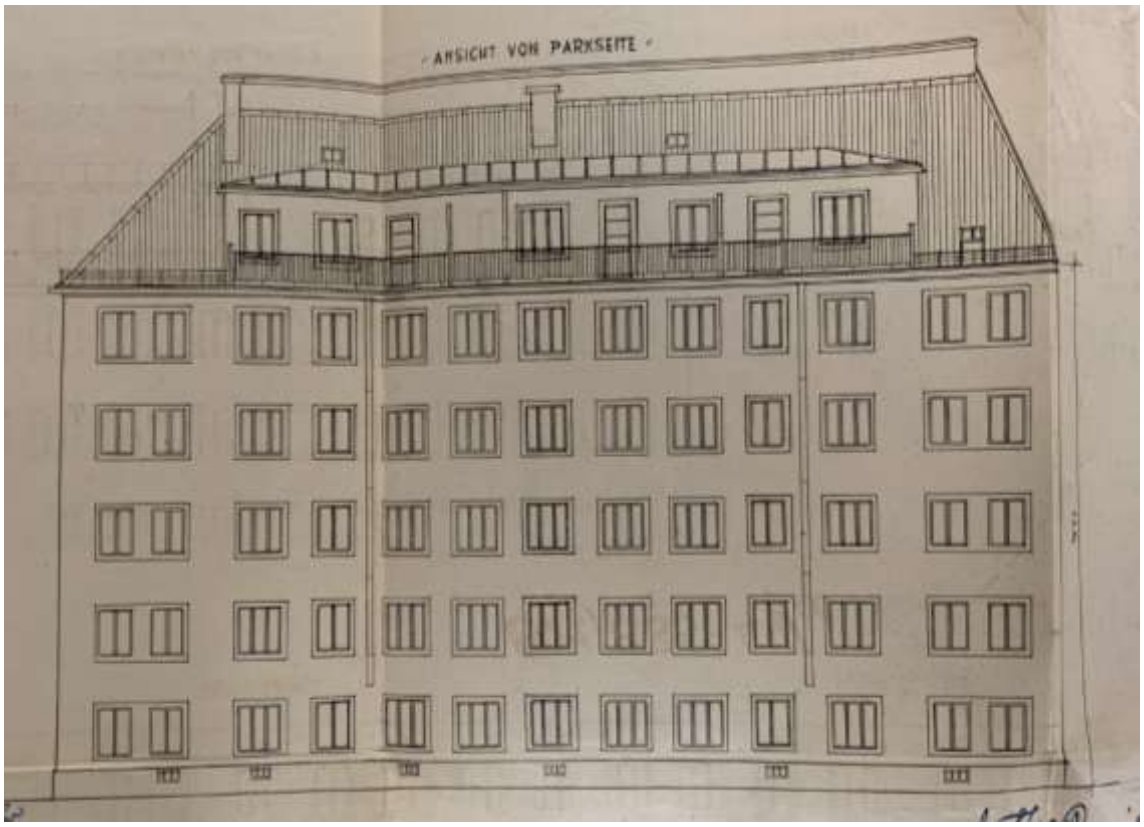
6.5. Pläne – Ausführungsplan 13.08.1955 (auszugsweise)



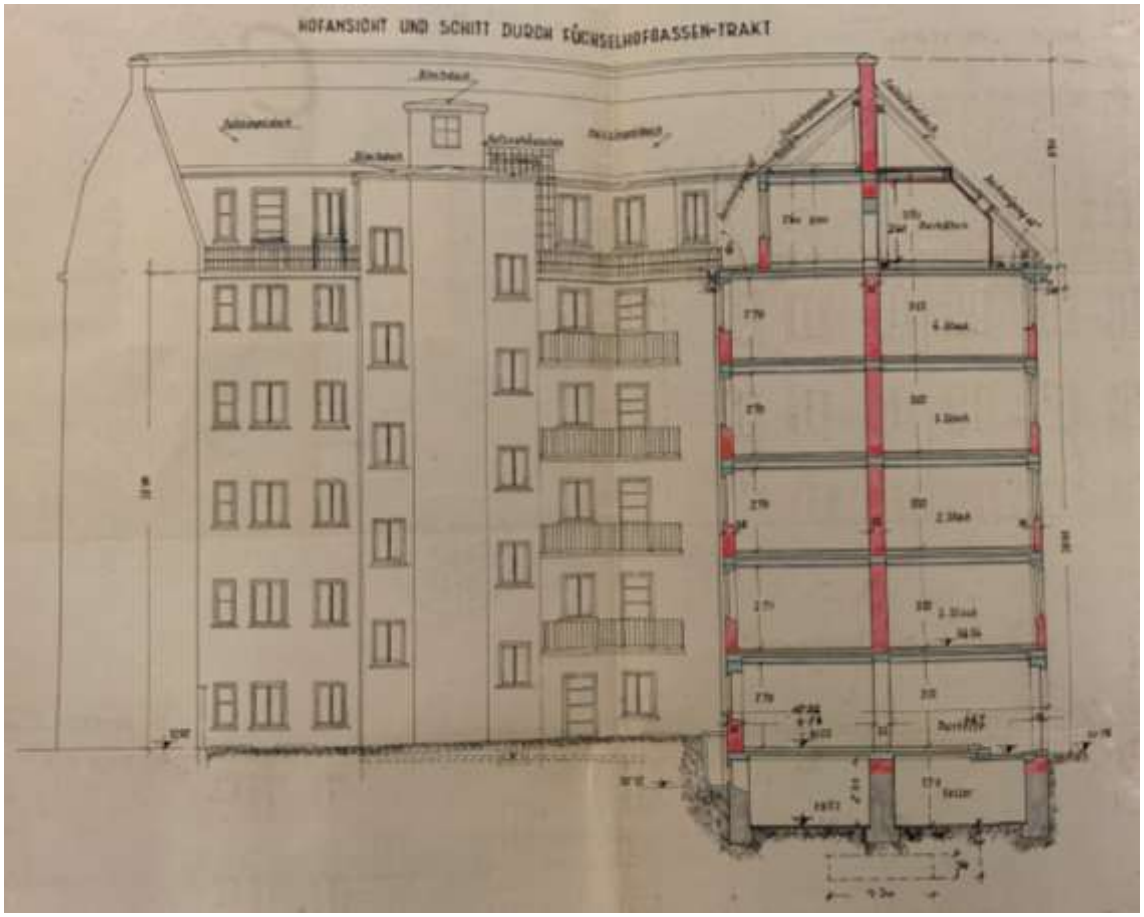
Lageplan



Ansicht Füchselhofgasse

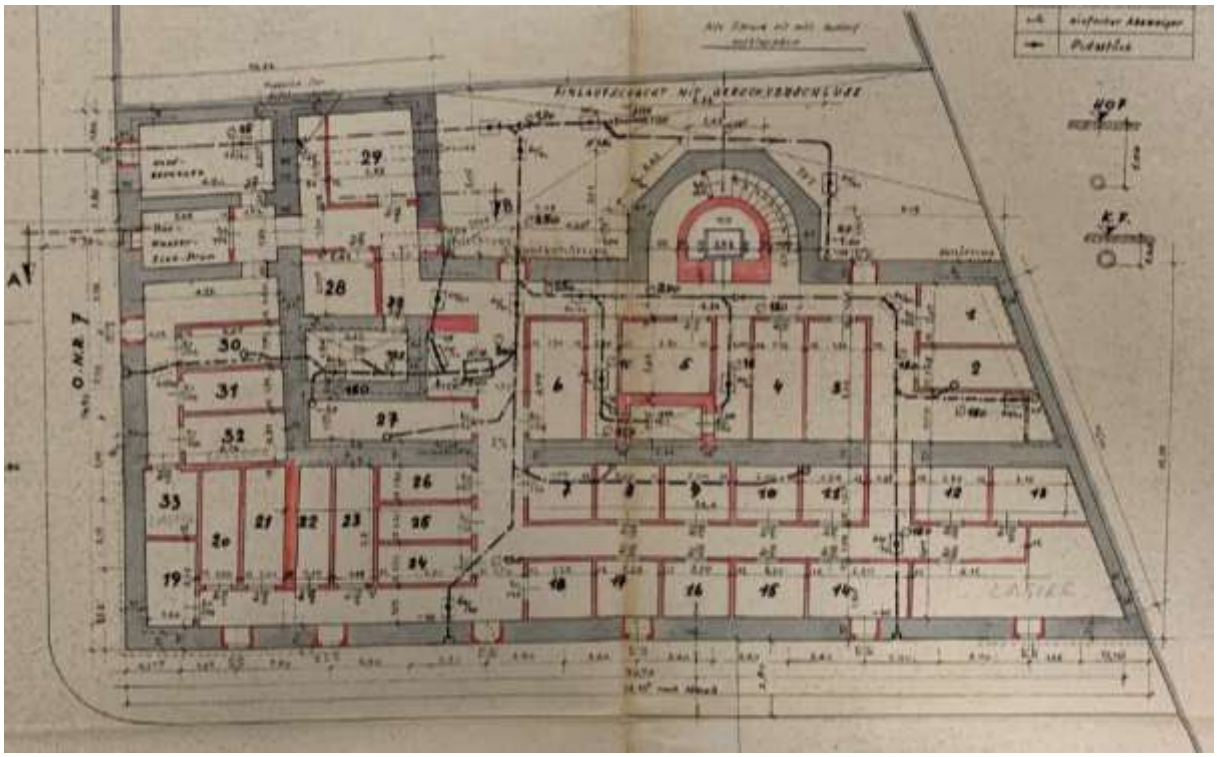


Ansicht von der Parkseite

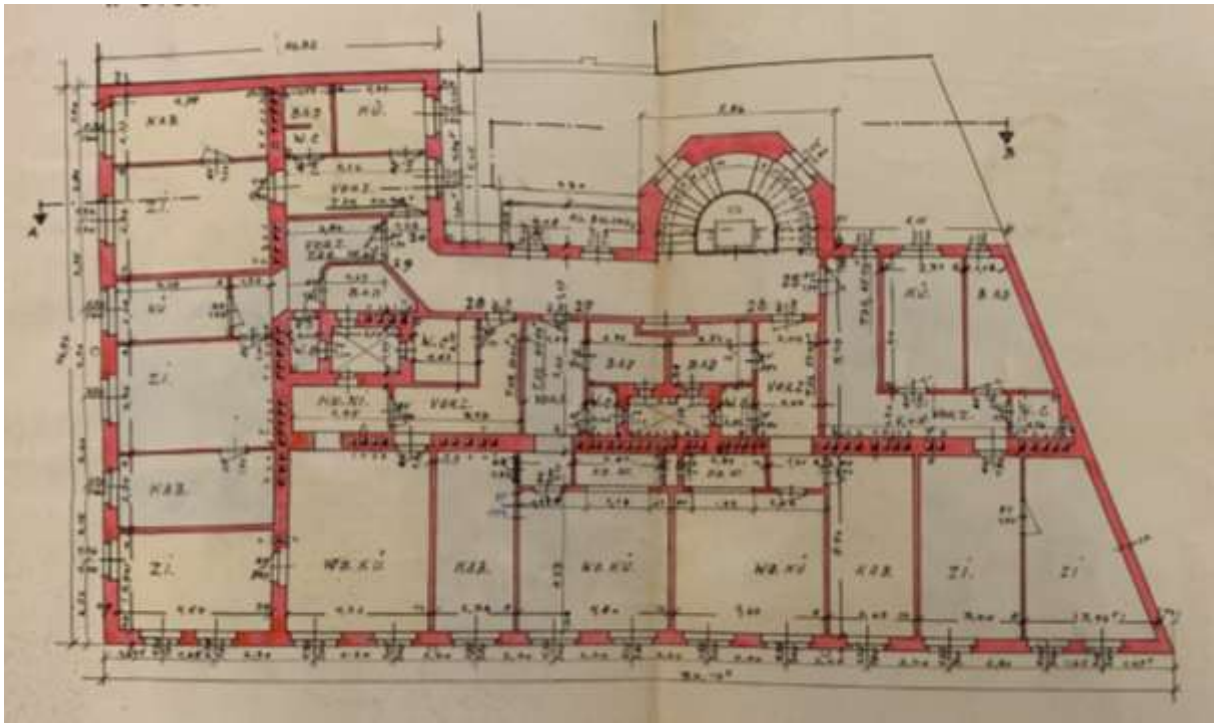


Hofansicht und Schnitt durch Füchselhofgassentrakt

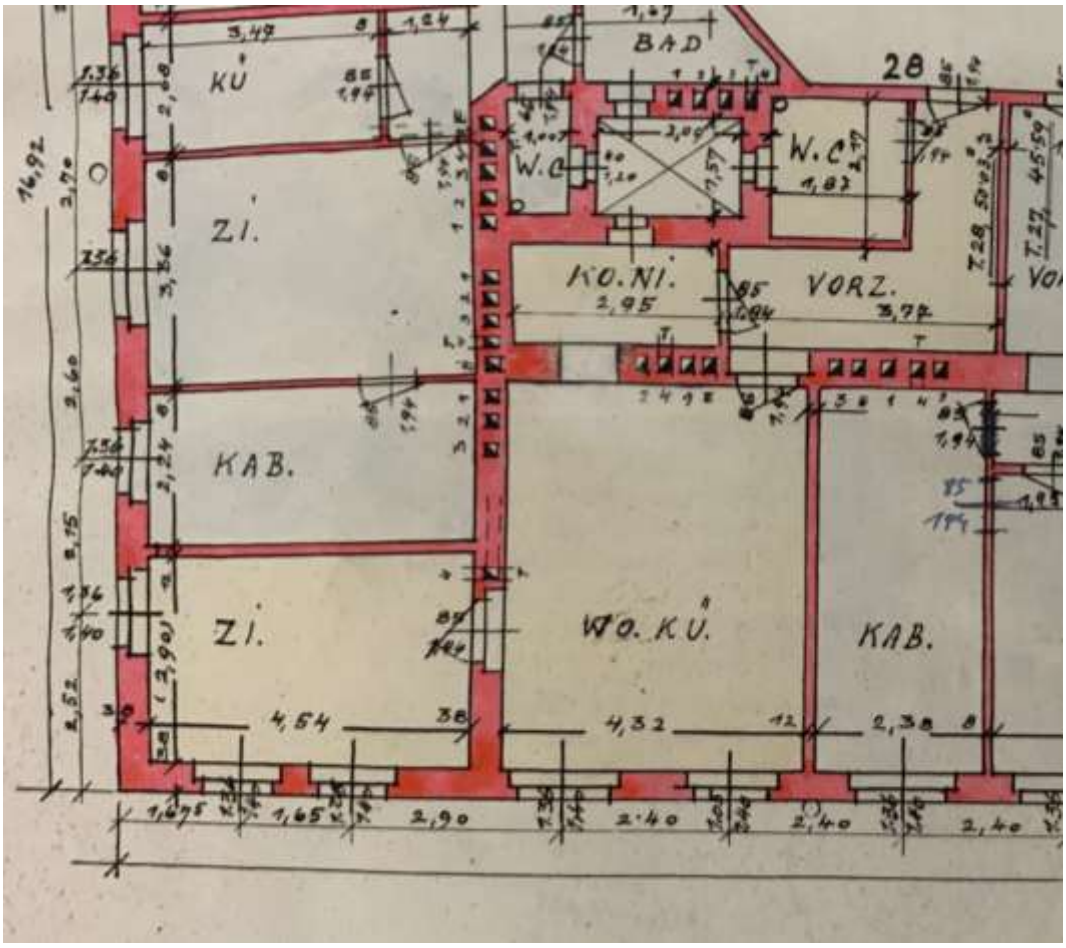
Schnitt B – Hofansicht (Auswechslungsplan Oktober 1996)



Grundriss Kellergeschoß

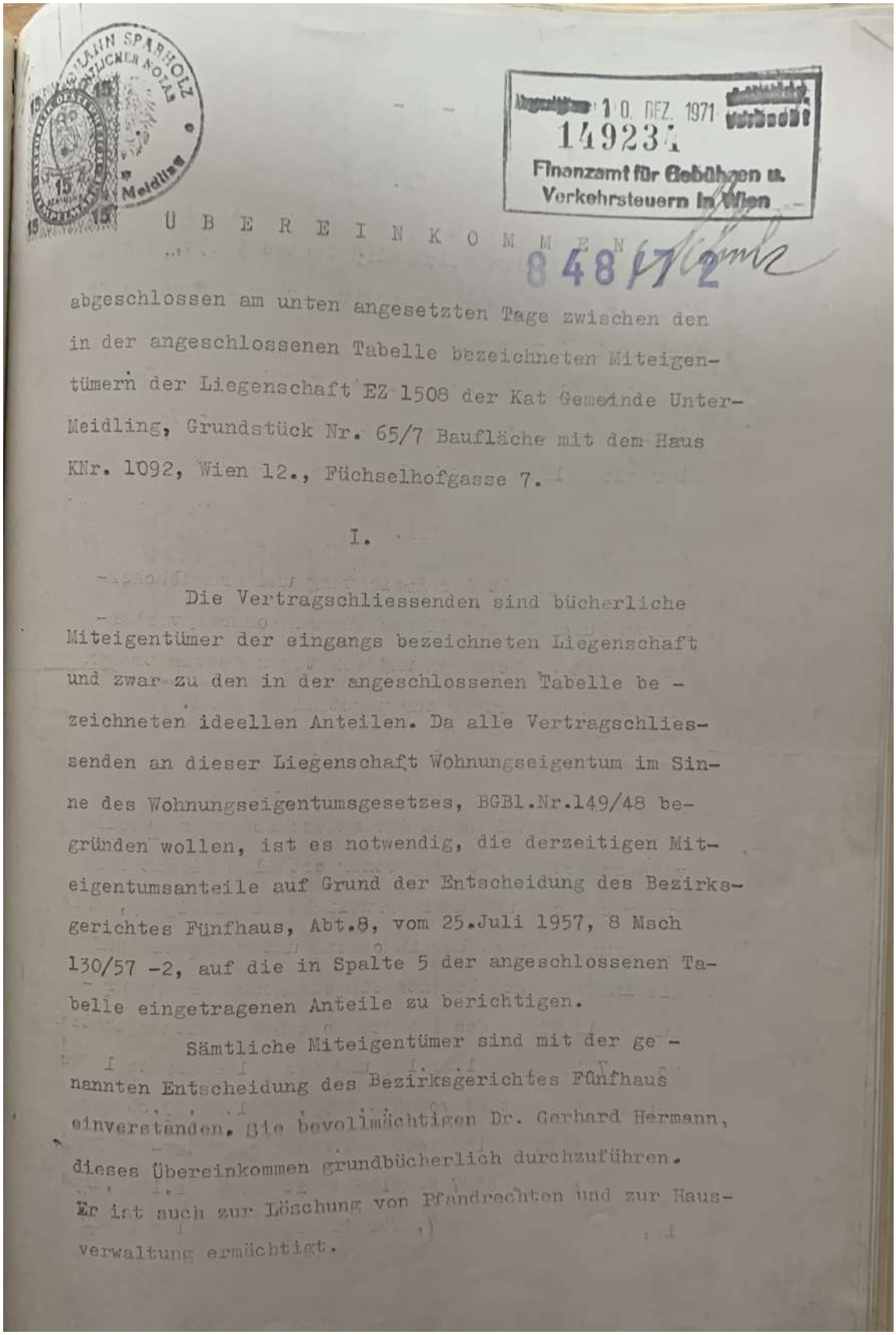


Grundriss 4. Stock



Grundriss W 28

6.6. Wohnungseigentumsvertrag



Abgestempelt: 10. DEZ. 1971
149234
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien

848/72

Ü B E R E I N K O M M E N

abgeschlossen am unten angesetzten Tage zwischen den in der angeschlossenen Tabelle bezeichneten Miteigentümern der Liegenschaft EZ 1508 der Kat Gemeinde Unter-Meidling, Grundstück Nr. 65/7 Baufläche mit dem Haus KNr. 1092, Wien 12., Füchselhofgasse 7.

I.

Die Vertragschliessenden sind bücherliche Miteigentümer der eingangs bezeichneten Liegenschaft und zwar zu den in der angeschlossenen Tabelle bezeichneten ideellen Anteilen. Da alle Vertragschliessenden an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes, BGBl.Nr.149/48 begründen wollen, ist es notwendig, die derzeitigen Miteigentumsanteile auf Grund der Entscheidung des Bezirksgerichtes Fünfhaus, Abt.8, vom 25.Juli 1957, 8 Msch 130/57 -2, auf die in Spalte 5 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Anteile zu berichtigen.

Sämtliche Miteigentümer sind mit der genannten Entscheidung des Bezirksgerichtes Fünfhaus einverstanden. Sie bevollmächtigen Dr. Gerhard Hermann, dieses Übereinkommen grundbücherlich durchzuführen. Er ist auch zur Löschung von Pfandrechten und zur Hausverwaltung ermächtigt.

- 2 -

II.

Einvernehmlich wird festgestellt, dass einzelne Anteile der gegenständlichen Liegenschaft nicht belastet sind.

Alle Vertragspartner verzichten auf das etwaige Recht, dieses Übereinkommen wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

III.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Übereinkommens verbundenen Kosten, Gebühren und sonstigen Spesen tragen alle Vertragspartner zur ungeteilten Hand.

IV.

Sämtliche in der angeschlossenen Tabelle verzeichneten Vertragspartner erteilen hiemit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Übereinkommens unter Hinweis auf die im Grundbuch bereits eingetragenen Erwerbsurkunden im Sinne des § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8.7.1948, BGBl.Nr.149 und des § 136 Absatz 1 des Grundbuchsgesetzes vom 2.2.1955, BGBl.Nr.39, ob der Liegenschaft EZ 1508 der Kat.Gemeinde Unter-Meidling, Grundstück Nr. 65/7 Baufläche mit Haus KNr.1092, Wien 12, Fuchselhofgasse 7, für die in der Spalte 2 der

angeschlossenen Tabelle eingetragenen Vertragspartner und Miteigentümer zu den in der Spalte 5 dieser Tabelle ersichtlichen Anteilen das berichtigte Eigentumsrecht einverleibt werde und dass die Eintragungen über das bisherige Eigentumsrecht in dieser Einlage gelöscht werden.

V.

Die Vertragschliessenden sind Eigentümer der in der angeschlossenen Tabelle bezeichneten Bestandobjekte, deren Grösse aus den diesem Übereinkommen ebenfalls angeschlossenen Plänen hervorgeht. Sie stellen einvernehmlich fest, dass die hiemit berichtigten, in Spalte 5 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Eigentumsanteile der Miteigentümer dem Verhältnis des Jahresmietzinses des im Wohnungseigentum stehenden Bestandobjektes für 1914 zu der Gesamtsumme der Jahresmietzinse aller Bestandobjekte der Liegenschaft für 1914 entsprechen.

VI.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8.7.1948, BGBl. Nr. 149, räumen sich die Vertragspartner gegenseitig das Recht auf ausschliessliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in

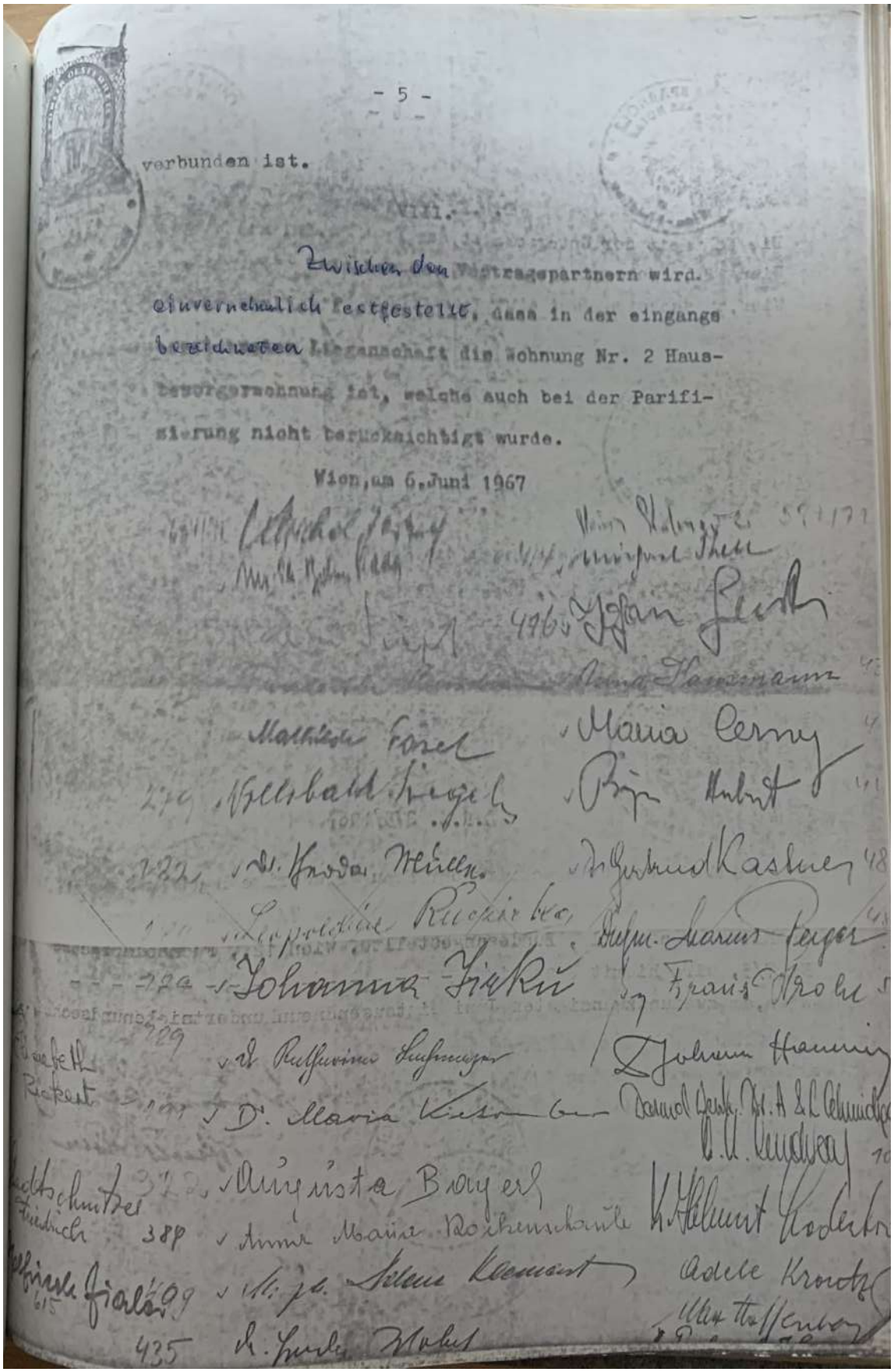
B e i l a g e ./A

zum Vertrag über das Wohnungseigentum im Hause Wien 12., Füchselhofgasse 7, mit Stand vom 6.6.1967 unter Berücksichtigung der noch giltigen Veränderungen bis 12. November 1971.

Top. Nr.	Name	derzeitige Eigentumsverhältnisse lt.Grundb. in 2.814 tel	Jahresmietzins 1914	Sollbestand lt.Beschluss d. BG.Fünfhaus in 26.65o 51o
1	Willibald Neumann jetzt:Heinz Kolmanz	82	37o	37o
2	Hauswartwohnung			
3	Dkfm.Dr.Helmut Ladentrog jetzt:Friedrich Stadtschnitzer	1o8	1o8o	1o8o
4	Dr.Theodor Müller jetzt:Friedrich Hitsch	88	88o	88o
5	Mathilde Fasel	9o	56o	56o
6	Herbert Bürger	97	1o9o	1o9o
7	Dr.Gertrude Kastner	1o1	125o	125o
8	Dr.Maria Kietreiber	93	69o	69o
9	Johanna Jirku	91	91o	91o
1o	Elfriede Steuer	97	~~8oo~~ 870	~~8oo~~ 870
11	Adele Krontz	8o	8oo	8oo
12	Prof.Michael Thell jetzt: Dr.Elisabeth Rickert	7o	7oo	7oo
13	Dr.Katharina Lachmayer	98	98o	98o
14	Anna Hansmann	9o	9oo	9oo
15	Mag.Hilda Böhm jetzt:Elfriede Fiala	89	89o	89o
16/17	Marie Cerny	173	165o	165o
18	Henriette Horrak jetzt: Gerhard Kuschel	69	69o	69o
19	Darmolwerk Dr.A.& L. Schmidgall	96	96o	96o
2o	Dr.Johann Hanreich	88	88o	88o
21/22	Anna Maria Rockenschaub	179	155o	155o

Übertrag

Übertrag		1879	17800	17800
23	Franz Strobl	77	770	770
24	Franz Strobl	67	670	670
25	Mag. Helene Klement	94	940	940
26	Friederike Buschan	86	860	860
27	Walter Wiegel	85	850	850
28	Augusta Bayerl	90	900	900
29	Johann Gerstl	75	750	750
30	Willibald Siegel	66	660	660
31	Dkfm. Marius Perger	100	700	700
32	Dr. Gerda Woletz	80	800	800
33	Leopoldine Rucziska	115	950	950
	zusammen	2814	26650	26650



- 5 -

verbunden ist.

VIII.

Zwischen den Vertragspartnern wird einvernehmlich festgestellt, dass in der eingangs bezeichneten Liegenschaft die Wohnung Nr. 2 Hausbesorgerwohnung ist, welche auch bei der Parifizierung nicht berücksichtigt wurde.

Wien, am 6. Juni 1967

Johann Fiala

Maria Cerny

Johanna Fiala

Franz Groh

Johann Hammer

Auguste Bayer

Anna Maria Rosenschaule

Adolf Kroetz

Alois Hoffmann

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.7. Jahresmietwertgutachten (auszugsweise)

-7. Aug. 1957

8 Msch 13o/57

2

Das Bezirksgericht Fünfhaus fasst auf Antrag der Miteigentümer des Hauses Wien 12., Füchselhofgasse 7 und zwar: Dr. Theodor Müller, Dr. Franz Bixner jun., Mathilde Fasel, Franz Vosta, Dr. Gertrude Kastner, Franz Stöbl, Dr. Maria Kietreiber, Helene Klement, Johanna Jirku, Friederike Buschan, Elfride Steuer, Johann Gerstl, Dkfm. Dorothea Bühner, Dr. Eduard Hanzl, Dr. Michael Thell, Marius Perger, Dr. Katharina Lachmayr, Dr. Gerda Woletz, Anna Hansmann, Leopoldine Ruczicka, Hilda Böhm, Dr. Martha Einsiedl, Maria Cerny, Rudolf Bürger, Franz Cerny, Siegfried Rosner, Dr. Rudolf Horrak, Dr. Ingeborg Herold, Darmol - Werke, Dr. A. & L. Schmidgall, Dr. Johann Hanreich, Maria Ohnheiser, alle wohnhaft in Wien 12., Füchselhofgasse 7, vertreten durch Dr. Ludovika Hämmerle, RA., Wien 4., Prinz Eugenstrasse 64, wegen § 2 WEG. folgenden

B E S C H L U S S :

Gemäss § 2 WEG. werden die Jahresmietwerte für 1914 ob der Liegenschaft EZ. 15o8 des Grundbuches über die Katastralgemeinde Unter - Meidling, Haus in Wien 12., Füchselhofgasse 7, in Abänderung der Entscheidung des Bezirkgerichtes Fünfhaus vom 16.5.1957, 8 Msch 5o/57 -7 wie folgt neu bemessen:

Parterre:

"	Tür 1,	Wohnung	37o Kronen 191
"	" 2,	"	56o " "
"	" 3,	"	1o8o " "

Parterre	Tür Nr. 4,	Wohnung	880	Kronen	1914
"	" 5,	"	560	"	"
"	" 6,	"	1090	"	"
1.Stock	" 7,	"	1250	"	"
"	" 8,	"	690	"	"
"	" 9,	"	910	"	"
"	" 10,	"	970	"	"
"	" 11,	"	800	"	"
"	" 12,	"	700	"	"
2.Stock	" 13,	"	980	"	"
"	" 14,	"	900	"	"
"	" 15,	"	890	"	"
"	" 16/17,	"	1650	"	"
"	" 18,	"	690	"	"
3.Stock	" 19,	"	960	"	"
"	" 20,	"	880	"	"
"	" 21/22,	"	1550	"	"
"	" 23,	"	770	"	"
"	" 24,	"	670	"	"
4. Stock	" 25,	"	940	"	"
"	" 26,	"	860	"	"
"	" 27,	"	850	"	"
"	" 28,	"	900	"	"
"	" 29,	"	750	"	"
"	" 30,	"	660	"	"
5. Stock	" 31,	"	700	"	"
"	" 32,	"	800	"	"
"	" 33,	"	950	"	"

Gesamtwert der Liegenschaft 27.210 Kr. 1914

- 3 -

Im Falle der Verwendung der Wohnung Nr. 2 als Dienstwohnung für den Hausbesorger verringert sich der Gesamtjahresmietwert auf 26.650 Kronen 1914.

B E G R Ü N D U N G :

Infolge einer Bauplanänderung wurde im 1. Stock von der Wohnung Nr. 8 das Kabinett (lf.Nr. 85) im Ausmaass von 14.78 m^2 abgetrennt und der Wohnung Nr. 7 zugeschlagen. Unter Zugrundelegung des Mietwertes von K 16.50 pro m^2 für diese Wohneinheiten (siehe S.5 83 Msch 519/52) ergibt sich daher bei diesen beiden Wohnungen eine Änderung des Mietwertes dahingehend, dass er bei der Wohnung Nr. 7 statt 1010 K jetzt 1250 und bei der Wohnung Nr. 8 statt 930 K jetzt 690 beträgt.

Die Mietwertfestsetzung war sohin, wie aus dem Spruch ersichtlich, abzuändern.

BEZIRKSGERICHT FÜNFHAUS
Wien 15., Sperrgasse 17
Abt.8, am 25.7.1957

Dr. Harald Eichler
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Grundbuchsabteilung:

BEZIRKSGERICHT FÜNFHAUS

560 ·

Mit der aus 1 Bogen bestehenden mit 8 Stempelmarken versehenen Urschrift gleichlautend.
Bezirksgericht Fünfhaus
Wien XV, Sperrgasse 17
Wien, am 21.4.72

6.8. Bescheinigung zur Einverleibung des Wohnungseigentums

Magistrat der Stadt Wien
Mag.Abt. 37 - Baupolizei
Aussenstelle f.d.12.Bez.
12.,Schönbrunner Str.259

848/72

MA 37/12-Füchselhofg.7/1/72

Wien, am 18. Feber 1972

Bescheinigung

Zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums wird hiemit gemäß § 5 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes Nr. 149 vom 8. Juli 1948, (W. E. G.) in der Fassung des BGBl. Nr. 28/1951 bescheinigt, daß die in dem Gebäude Wien 12., Füchselhofgasse O.Nr. 7, EZ. 1508 des Grundbuches der Kat. Gem. Meidling, zufolge den rechtskräftigen Planwechselbewilligungen vom 30. Mai 1952, Zl. MA 37/12-Füchselhofg.7/3/52, vom 10. Dezember 1953, Zl. MA 37/12-Füchselhofg.7/3/53 und vom 3. Feber 1955, Zl. MA 37/12-Füchselhofg.7/2/55, sowie der Kenntnisnahme vom 13. August 1955, Zl. MA 37/12-Füchselhofg.7/6/55 geschaffenen

31 Wohnungen

gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Bestandsgegenstände bilden.

Ergeht an:

1.) Bauvereinigung Österreichischer Akademiker, Kramergasse 3, 1010 Wien

in Abschrift an:

2.) MA 37/12

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.Ing. Krammer
Oberstadtbaurat

BAUGARTEL IN WIEN

12

Mit der am Rogen beschriebenen mit 8 Stempelmarken versehenen Urschrift gleichlautend.
Bezirksgericht Fünfhaus
Wien XV, Sperrgasse 17
Wien, am 21.4.1972

6.9. Informationen Hausverwaltung

6.9.1. Betriebskostenvorschreibung 2024

Gemeinnützige Bauvereinigung
»Wohnungseigentum« GmbH

Entgeltvorschreibung

ÖSW AG, Feldgasse 6-8, 1080 Wien

Frau
Jasna Milosevic
Angeligasse 39/3/10
1100 Wien

Kundennummer:	10019388
Vertragsnummer:	2911/EV017487
Datum:	22.12.2023
Rechnungsnummer:	2024/0000000057

Kontaktdaten

Immobilienverwaltung
T +43 1 403 94 16 - 0
info@wohnungseigentum.at

Dauerrechnung im Sinne des UStG
Gültig ab: 01.01.2024

Wir geben Ihnen hiermit die neue Entgeltvorschreibung bekannt und ersuchen Sie, bei Daueraufträgen oder individuellen Zahlungen unbedingt die Vertragsnummer EV017487 anzuführen.

Wir weisen darauf hin, dass die Entgeltvorschreibung am 5. eines jeden Monats im Vorhinein zur Zahlung fällig ist.

Objekt: Füchselhofgasse 7 / 28 (2911/LI000312/NE019820)
Nutzfläche: 52,92
Nutzwert: 900,00

Rechnungsadressat
Jasna Milosevic / Angeligasse 39/3/10 / 1100 Wien

Komponente	Steuersatz	Netto (EUR)	USt	Brutto pro Monat
Betriebskosten	10	125,05	12,51	137,56
Rücklage §31	0	63,32	0,00	63,32
Summe		188,37	12,51	200,88

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung oder bis zur Beendigung des Bestandsverhältnisses. Außerdem verliert diese Rechnung ihre Gültigkeit, wenn das Bestandsobjekt veräußert wird.

Mit freundlichen Grüßen
Gemeinnützige Bauvereinigung
"Wohnungseigentum" GmbH

WEG Füchselhofgasse 7, 1120 Wien
Füchselhofgasse 7, 1120 Wien | UID: ATU59039427
Bankverbindung: Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG | BIC: GIBAATWWXXX | IBAN: AT68 2011 1282 3386 4600

Seite: 1

6.9.2. Vorausschau 2024

Gemeinnützige Bauvereinigung
»Wohnungseigentum« GmbH

Vorausschau

ÖSW AG, Feldgasse 6-8, 1080 Wien

Frau
Jasna Milosevic
Angeligasse 39/3/10
1100 Wien

Kundennummer:	10019388
Vertragsnummer:	2911/EV017487
Datum:	22.12.2023

Kontaktdaten

Immobilienverwaltung
T +43 1 403 94 16 - 0
info@wohnungseigentum.at

Vorausschau ab 01.01.2024

Sehr geehrte Wohnungseigentümer!

Im Sinne des § 20 Abs. 2 WEG 2002, erlauben wir uns, aufgrund der bisher zur Verfügung stehenden Daten, die veranschlagten laufenden Kosten für das Jahr **2024** bzw. absehbare Erhaltungsarbeiten der kommenden Jahre für Ihre Wohnhausanlage wie folgt bekannt zu geben:

	01.01.2023	**01.01.2024**
Betriebskosten Akonto netto	40.765,08	44.433,84
Rücklagen Dotierung	22.500,36	22.500,36

Wir machen darauf aufmerksam, dass wir gemäß WEG/MRG die Verwaltungskosten nun in die Betriebskosten subsummiert haben. Die Betriebskosten beinhalten somit auch die Verwaltungskosten – bitte beachten sie dies beim Vergleich mit den Vorjahresbeträgen.

Rücklagen gemäß § 31 WEG 2002

Stand Rücklage per	**31.12.2022**	**30.09.2023**
6110000 Verrechnung Rücklage § 31 WEG	61.736,95	59.168,56

Im Jahr 2024 ist die Umgestaltung des Eingangsbereiches bzw. Erdgeschoßes geplant. Eine Informationsschreiben und der Umlaufbeschluss wird Anfang des Jahres an alle Eigentümer versendet.

Mit den besten Wünschen verbleiben wir

Mit freundlichen Grüßen
Gemeinnützige Bauvereinigung
"Wohnungseigentum" GmbH

WEG Füchselhofgasse 7, 1120 Wien
Füchselhofgasse 7, 1120 Wien | UID: ATU59039427
Bankverbindung: Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG | BIC: GIBAATWWXXX | IBAN: AT68 2011 1282 3386 4600

Seite: 1

6.9.3. Protokoll der Eigentümerversammlung, 20.03.2024

Gemeinnützige Bauvereinigung
„Wohnungseigentum" GmbH

Abs: GBV „Wohnungseigentum", Breitenfeldergasse 3/4, 1080 Wien
An
die Eigentümer:innen der Liegenschaft
Füchselhofgasse 7
1120 Wien

Wien, am 20.03.2024

PROTOKOLL

über die Wohnungseigentümer:innenversammlung am *19.03.2024* um *17:00 Uhr*
betreffend dem Haus *1120 Wien, Füchselhofgasse 7*, welche *online* abgehalten wurde.

Anwesend bzw. vertreten sind Eigentümer:innen mit Stimmrecht im Ausmaß von Anteilen *14460/26650*
das sind *54,00 %*.

Die Beschlussfähigkeit ist daher gegeben.

Seitens der Hausverwaltung, kurz HV, anwesend:
Frau Mariella Breitwieser (Immobilienverwaltung) und Herr Harald Brandstetter (Geschäftsführung) von der Gemeinnützigen Bauvereinigung „Wohnungseigentum" GmbH.

Die Teilnahmeliste liegt bei der HV auf und kann jederzeit von den Wohnungseigentümer:innen eingesehen werden.
Alle Namen im Protokoll sind ohne Titel.

UID: ATU 47086709
FN 88115g
Handelsgericht Wien

Volksbank Wien AG
BIC: VBOEATWWXXX
IBAN: AT23 4300 0471 8468 8010

T +43 1 403 94 16-0
F +43 1 403 94 16-620
info@wohnungseigentum.at

Breitenfeldergasse 3/4
1080 Wien
wohnungseigentum.at

Tagesordnung

1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit 3
2 Heizungsumstellung – Beratungstermin Hauskunft Wien 3
3 Rechtsmittelbelehrung 4

1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Brandstetter begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer:innen und stellt Frau Breitwieser als zuständige Immobilienverwalterin vor. Die Versammlung wurde auf Wunsch von Herr Hanreich abgehalten. Er hat hierfür einen kostenlosen Beratungstermin bei der Hauskunft Wien organsiert. Die Eigentümergemeinschaft ist bei dieser Versammlung beschlussfähig.

2 Heizungsumstellung – Beratungstermin Hauskunft Wien

Herr Brandstetter erklärt, dass Herr Hanreich mit dem Wunsch an die Hausverwaltung herangetreten ist, neuerlich das Thema Heizungsumstellung zu diskutieren, da er weitere wichtige Informationen hat. Zu diesem Zweck wurde eben diese Versammlung (online) einberufen. Herr Hanreich hat auch einen kostenlosen Beratungstermin bei der Hauskunft organisiert. Daher nimmt an dieser Versammlung auch Herr Schriefl teil. Er ist Konsulent für die Hauskunft, eine Beratungsstelle der Stadt Wien für das Thema „Raus aus Gas".

Frau Breitwieser informiert sodann, dass die Einspruchsfirst für den bereits gefassten Beschluss zur Beauftragung einer Machbarkeitsstudie am Freitag, den 15.3.2024 abgelaufen ist. Die HV hat jedoch den Auftrag noch nicht erteilt, da mit Herm Hanreich vereinbart worden ist, das Ergebnis der heutigen Versammlung abzuwarten.

Herr Hanreich berichtet, dass er selbst bereits eine Veranstaltung bei Hauskunft besucht hatte und daher diese Beratung für sehr sinnvoll hält. Er stellt generell auch die Frage in den Raum, ob eine Zentralheizung errichtet werden soll oder sich nicht jede:r Eigentümer:in weiterhin selbst um die Heizung seiner Wohnung kümmert, so wie dies derzeit der Fall ist. Er erklärt auch, dass seiner Rechtsansicht nach für eine Umstellung auf ein zentrales Heizsystem eine Zustimmung aller Miteigentümer:innen notwendig sei.

Sodann führt Herr Schriefl durch die beiliegende Präsentation. Abschließend empfiehlt er ein Gesamtkonzept für die Heizungsumstellung ausarbeiten zu lassen. Das derzeit vorliegende Konzept von Team gmi beinhaltet lediglich die Untersuchung, ob als Alternative zu den derzeit vorhandenen Einzelthermen ein Anschluss an die Fernwärme oder die Errichtung einer Wärmepumpe sinnvoll sei. Die Kosten für die Erstellung eines Gesamtkonzepts würden nämlich förderbar sein. Dieses müsste dann ebenso etwaige bauliche Maßnahmen, wie beispielsweise die Sinnhaftigkeit einer thermischen Sanierung (Wärmedämmung der Fassade), untersuchen.

Nach reger Diskussion über technische und finanzielle Details einer etwaigen Umstellung einigen sich die Miteigentümer:innen auf folgende Vorgehensweise:

- Herr Schriefl wird ein Angebot für die Erstellung eines förderbaren Gesamtkonzepts legen,
- die HV wird hierzu zumindest ein Gegenangebot einholen,
- die HV wird prüfen, ob die Kosten für das Gesamtkonzept abzüglich Förderung die bislang beschlossenen Kosten des Teilkonzepts des Teams gmi übersteigen. Wenn Nein, wird die HV den Bestbieter beauftragen, da die Beauftragung des Gesamtkonzepts mit Mehrleistungen im Vergleich zum Teilkonzept der Firma gmi bei gleichen oder geringeren Kosten vom bereits rechtsgültig vorliegenden Beschluss der Eigentümer:innen gedeckt ist.
- Sollten die Kosten des Gesamtkonzepts abzüglich der Förderung höher sein, so wird die HV einen diesbezüglichen Umlaufbeschluss verschicken.

Herr Brandstetter bedankt sich abschließend für die wertvolle Initiative von Herrn Hanreich sowie für die konstruktive Diskussion in der Versammlung.

3 Rechtsmittelbelehrung

Gemäß § 24 (5) WEG wird diese Niederschrift ab dem *21.03.2024* jedem:r Wohnungseigentümer:in durch schriftliche Übersendung sowie durch Aushang am schwarzen Brett/Schaukasten zur Kenntnis gebracht.

Ende: 18:17

6.9.4. Protokoll der Eigentümerversammlung, 31.01.2025

Gemeinnützige Bauvereinigung
„Wohnungseigentum" GmbH

Abs: GBV „Wohnungseigentum", Breitenfeldergasse 3/4, 1080 Wien
An
die Eigentümer:innen der Liegenschaft
Füchselhofgasse 7
1120 Wien

Wien, am 31.01.2025

PROTOKOLL

über die Wohnungseigentümerversammlung am *27.01.2025* um *17:30 Uhr*
im Besprechungszimmer Pik der ÖSW AG, Feldgasse 4-8, 1080 Wien
betreffend dem Haus 1120 Wien, Füchselhofgasse 7

Anwesend bzw. vertreten sind Eigentümer: innen mit Stimmrecht im Ausmaß von Anteilen *14897/22650*
das sind *56,24 %*.

Die Beschlussfähigkeit ist daher gegeben.

Seitens der HV anwesend:
Frau Mariella Breitwieser (Immobilienverwaltung) und Maximilian Hrastnik (Assistenz Immobilienverwaltung) von der Gemeinnützigen Bauvereinigung „Wohnungseigentum" GmbH.

Die Teilnahmeliste liegt bei der HV auf und kann jederzeit von den Wohnungseigentümern eingesehen werden.
Alle Namen im Protokoll sind ohne Titel.

UID: ATU 47086709
FN 88115g
Handelsgericht Wien

Volksbank Wien AG
BIC: VBOEATWWXXX
IBAN: AT23 4300 0471 8468 8010

T +43 1 403 94 16-0
F +43 1 403 94 16-620
info@wohnungseigentum.at

Breitenfeldergasse 3/4
1080 Wien
wohnungseigentum.at

Tagesordnung

1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit 3

2 Finanzbericht/Kostensituation 3

3 Besprechung: gefördertes Sanierungskonzept 3

3.1 Thermische Sanierung 3

3.2 Haustechnische Sanierung 3

3.3 Montage einer Photovoltaikanlage (PVA) 4

4 Weitere Themen 4

4.1 Umgestaltung Erdgeschoß 4

4.2 Nässeeintritt Kaminschacht 5

5 Rechtsmittelbelehrung 5

1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Frau Breitwieser begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer: innen und stellt Herr Hrastnik als Assistent vor.

Die Eigentümergemeinschaft ist bei dieser Versammlung beschlussfähig.

2 Finanzbericht/Kostensituation

Der derzeitige Stand des Rücklagenkontos wird per 27.01.2025 mit € 51.608,45 bekanntgegeben. Jährlich werden derzeit € 22.500,00 der Rücklage zugeführt. Das entspricht einer monatlichen Einzahlung von € 1,10 pro Nutzwert. Die jährlichen Einnahmen aus der Vermietung der Top 2 betragen netto € 1.845,96.

3 Besprechung: gefördertes Sanierungskonzept

Frau Breitwieser berichtet, dass im vergangenen Jahr auf Wunsch von Herrn Hanreich eine Versammlung zum Thema „gefördertes Sanierungskonzept" stattgefunden hat. In diesem Zusammenhang organisierte er auch ein kostenlosen Beratungstermin bei der Hauskunft Wien. In dieser Versammlung wurde die Beauftragung der Erstellung dieses Konzeptes besprochen. Im Herbst 2024 fand die Präsentation des Sanierungskonzeptes der Fa. Schöberl & Pöll statt. Da an diesem online Termin nur wenige Eigentümer: innen teilgenommen haben, wurde eine weitere Versammlung für Jänner 2025 angesetzt, um eine Entscheidung über das weiter Vorgehen zu treffen.

Aufgrund der jüngsten Wahlergebnisse in Österreich hat sich die Fördersituation für Klimamaßnahmen verändert. Derzeit ist nicht mit einer Fortsetzung der Bundesförderungen zu rechnen, da die vorhandenen Mittel nahezu ausgeschöpft sind. Für Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEGs) stehen daher aktuell keine Bundesförderungen mehr zur Verfügung. Lediglich Projekte von gemeinnützigen Bauvereinigungen, die bereits in Umsetzung sind, erhalten weiterhin Unterstützung. WEGs können somit ausschließlich auf Landesförderungen zurückgreifen.

3.1 Thermische Sanierung

Frau Breitwieser erzählt, dass im gefördertes Sanierungskonzept empfohlen wird den Vollwärmeschutz auf der gesamten Fassade zu erneuern sowie die Kellerdecke zu dämmen. Derzeit beträgt die vorhandene Dämmung der Fassade 5cm, während das Konzept eine Dämmstärke von 20 cm vorsieht. Zudem wird der Austausch aller Fenster sowie die Montage einer Außenbeschattung empfohlen. Bereits vorhandene dreifach isoliert Fenster müssen nicht ersetzt, sondern lediglich versetzt werden. Diese thermische Sanierung ist eine grundlegende Voraussetzung für die Umstellung der bestehenden Gasheizung auf eine erneuerbare Heizvariante, da eine effiziente und ökologische Beheizung nur bei gut gedämmten Gebäuden möglich ist. Die Kosten für diese Maßnahmen wurden von der Firma Schöberl & Pöll auf 760.000 € geschätzt. Dafür kann eine Landesförderung in Höhe von 304.000 € in Anspruch genommen werden. Somit verbleibt für die Eigentümergemeinschaft nach Abzug der Förderung ein Investitionsbetrag von 456.000 €.

3.2 Haustechnische Sanierung

Frau Breitweiser erläutert, dass laut dem geförderten Sanierungskonzept die Umstellung auf Fernwärme empfohlen wird. Die entsprechende Leitung liegt bereits vor der Liegenschaft, weshalb die Stadt Wien ausschließlich diese Variante fördert. Für alle anderen Varianten kann keine Förderung beantragt werden.

Für die Fernwärme ist es notwendig einen Heizraum in der Liegenschaft zu schaffen. Ein großer Vorteil der Fernwärme ist auch, dass die aktuellen Heizkörper höchstwahrscheinlich weiterverwendet werden können. Bei einer Wärmepumpe wäre hingegen der Austausch aller Heizkörper notwendig. Die Kosten für die Umstellung auf Fernwärme werden auf 280.000 € geschätzt, wobei eine Förderung in Höhe von 117.000 € erwartet wird. Somit verbleibt für die Eigentümergemeinschaft nach Abzug der Förderung eine Investition von 163.000 €.

Nach reger Diskussion wird vereinbart, dass wie von der HV empfohlen, bei der nächsten Versammlung der Liegenschaft in 2 Jahren mit dem Projekt „Thermische Sanierung" gestartet wird. Die HV wird dann die geschätzten Kosten sowie die zu diesem Zeitpunkt verfügbaren Förderungen präsentieren. Hinsichtlich der Heizungsumstellung möchten die Eigentümer: innen die Entwicklungen und Innovationen der kommenden Jahre abwarten. Der Großteil der anwesenden Eigentümer: innen spricht sich gegen eine zentrale Heizlösung aus, insbesondere gegen Fernwärme, da sie eine Abhängigkeit von Wien Energie befürchten. Stattdessen soll der Fokus auf individuellen Heizlösungen für die Wohnungen gelegt werden. Bei der nächsten Versammlung wird die HV über mögliche neue Heizungsvarianten informieren. Die anwesenden Eigentümer: innen stimmen der Vorgehensweise zu.

3.3 Montage einer Photovoltaikanlage (PVA)

Frau Breitwieser berichtet, dass die Montage einer PVA unabhängig von den angeführten Sanierungen empfohlen wird. Die HV empfiehlt die Montage einer PVA für die Versorgung des Allgemeinbereiches. Die Variante Wärmepumpe + PVA wurde im Rahmen des Sanierungskonzeptes seitens Schöberl & Pröll nicht ausgearbeitet, da eine Wärmepumpe nicht rentabel ist. Für weitere Details ist die Beauftragung eines Konzeptes notwendig. Herr Vanicek schlägt vor, eine Energiegemeinschaft zu gründen. Damit interessierte Eigentümer: innen den Strom auch in der Wohnung verwenden können. Frau Breitwieser erläutert, dass über diese Variante erst entschieden werden kann, wenn von einem Techniker ausgerechnet wird, wie viel Strom man auf dem Dach der Liegenschaft produzieren kann. Seitens der HV wird empfohlen, dass sich bei genügend Leistung alle Wohnungen an die PVA anschließen. Die Kosten für so eine Planung liegen bei ca. netto € 900,00. Herr Kornmesser erklärt, das er einen Elektriker kennt, der ein Angebot für PVA auch ohne Konzept erstellt kann. Er wird diesen bitten für die WEG ein Angebot zu erstellen und dieses Angebot an die HV weiterleitet. Die HV wird sodann alle Eigentümer: innen über die Möglichkeiten informieren und einen entsprechenden Beschluss versenden. Die anwesenden Eigentümer: innen stimmen der Vorgehensweise zu.

4 Weitere Themen

4.1 Umgestaltung Erdgeschoß

Frau Schönholz ersucht um Info, wie die neue Stiegenhaustür geöffnet werden kann. Frau Breitwieser erklärt, dass diese zukünftig mit dem Haustorschlüssel sperrbar sein wird und diese sich zudem mit der Innenstelle der Gegensprechanlage in den Wohnungen öffnen lässt. Frau Frühstück erzählt, dass die Tür aktuell immer offen ist. Dies liegt daran, dass vor Kurzem ein Schlüssel im neuen Zylinder abgebrochen und der Zylinder für die Entfernung des Schlüssels demontiert werden musste. Der Schlosser wird in Kürze wieder einen Zylinder einbauen. Die Umgestaltung des EG wurde aufgrund der noch fehlenden Bauanzeige für die neue Hoftür aufgeteilt. Die Arbeiten im Stiegenhaus sind bereits abgeschlossen. Sobald die Bauanzeige vorliegt, wird die neue Hoftür im Eingangsbereich errichtet sowie die Postkästen versetzt. Die anwesenden Eigentümer: innen nehmen dies zur Kenntnis.

4.2 Nässeeintritt Kaminschacht

Herr Weitschacher erzählt, dass es einen Nässeeintritt beim Kaminschacht gibt. Es hat bereits eine Besichtigung mit der Fa. Belfor stattgefunden. Um solche Schäden in Zukunft vermeiden zu können, ersucht er die HV zu prüfen, ob hier eine Abdeckung beim Kamin montiert werden kann. Die HV wird Rücksprache mit den beteiligten Firmen halten und falls möglich eine Abdichtung montieren lassen. Die anwesenden Eigentümer: innen stimmen der Vorgehensweise zu.

5 Rechtsmittelbelehrung

Gemäß § 24 (5) WEG wird diese Niederschrift ab dem *03.02.2025* jedem Wohnungseigentümer durch schriftliche Übersendung sowie durch Aushang am schwarzen Brett/Schaukasten zur Kenntnis gebracht.

Ende: 19:00

6.9.5. Energieausweis (auszugsweise)

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	1120 Wien, Füchselhofgasse 7	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Erdgeschoss - Dachgeschoss	Baujahr	1939
Nutzungsprofil	Geschoßwohnbauten	Letzte Veränderung	2000
Straße	Füchselhofgasse 7	Katastralgemeinde	Meidling
PLZ/Ort	1120 Wien-Meidling	KG-Nr.	1305
Grundstücksnr.	.65/7	Seehöhe	190 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWARMEBEDARF, PRIMARENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	$HWB_{Ref,SK}$	PEB_{SK}	$CO_{2eq,SK}$	$f_{GEE,SK}$
A ++				
A +				
A				
B				
C	C	C		C
D			D	
E				
F				
G				

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

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

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

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

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen

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

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Energieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern}$) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegebüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt. 1

Version: AX3000 (20220516) 64 Bit V2021

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	2.421,2 m²	Heiztage	274 d/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.937,0 m²	Heizgradtage	3662 Kd/a	Solarthermie	
Brutto-Volumen (V_B)	7.660,0 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	
Gebäude-Hüllfläche (A)	2.945,6 m²	Norm-Außentemperatur	-11,5 °C	Stromspeicher	
Kompaktheit (A/V)	0,38 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert mit RH
charakteristische Länge(l_c)	2,60 m	mittlerer U-Wert	0,71 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF		LEK_T-WERT	46,45	RH-WB-System (primär)	Erdgas
Teil-BF		Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B					

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse		Nachweis über HEB Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	74,7 kWh/m²a	$HWB_{Ref,RK,zul}$ =	
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	74,7 kWh/m²a		
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	173,8 kWh/m²a	$EEB_{RK,zul}$ =	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,72	$f_{GEE,RK,zul}$ =	
Erneuerbarer Anteil				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	203.100 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	83,9 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	203.100 kWh/a	HWB_{SK} =	83,9 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	24.745 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	394.125 kWh/a	HEB_{SK} =	162,8 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	2,13
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,68
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,73
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	55.146 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	449.270 kWh/a	EEB_{SK} =	185,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	523.516 kWh/a	PEB_{SK} =	216,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	489.772 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	202,3 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{PEBern.,SK}$ =	33.743 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	13,9 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	109.863 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	45,4 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	1,71
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =		$PVE_{Export,SK}$ =	

ERSTELLT

GWR-Zahl	1551402	ErstellerIn	IFS Immobilien Facility Services GmbH
Ausstellungsdatum	14.November 2022	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	14.November 2032		
Geschäftszahl	AB2205314		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

2

Version: AX3000 (20220516) 64 Bit V2021