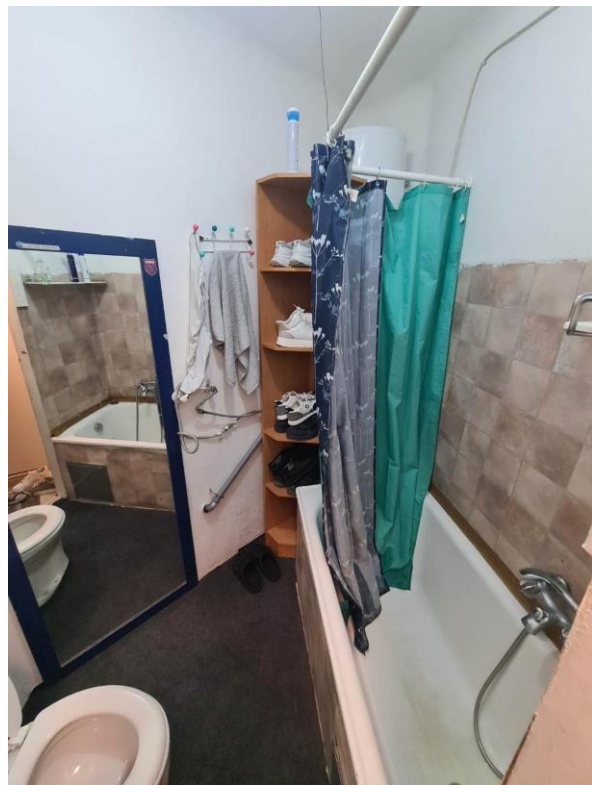


10 E 3/25 x

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



KG 01305 Meidling, EZ 522, BLNR 36, 290/23820 Anteile, WE an W 27,
1120 Wien, Wilhelmstraße 38 ident Zeleborgasse 2

Verkehrswert der BLNR 36 (W 27)¹ - unbelastet

rd. € 63.500,-

Verkehrswert der BLNR 36 (W 27)¹ - belastet

rd. € 53.500,-

Auftraggeber(in): Caroline Homan, LL.M., Bezirksgericht Meidling
Schönbrunner Straße 222-228/3/5.OG, 1120 Wien

Betreibende Partei: Andrea Schuster
Verpflichtete Partei: Nadascha Nikolic

Zweck: Zwangsversteigerung u. Fahrnis- u. Forderungsexekution
Objekt: Eigentumswohnung

Stichtag: 19.05.2025 (Datum der Befundaufnahme)
Datum: 24.10.2025

¹ jeweils bestandfrei

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS.....	2
1. ALLGEMEINES	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Prämissen der Bewertung.....	3
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung.....	3
1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung.....	7
1.3. Grundlagen (Literatur, Quellen etc.).....	11
2. BEFUND.....	12
2.1. Lage der Liegenschaft.....	12
2.2. Lärmimmissionen	17
2.3. Grundbuchsstand, Rechte und Lasten, Widmung, Bebauung	18
2.4. Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise).....	20
2.5. Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude	21
2.6. BLNR 36 – W 27	21
2.7. Bestandsituation (rein informativ, nicht bewertungsrelevant)	24
2.8. Betriebskosten, Reparaturrücklage und Stand der Reparaturrücklage	24
3. METHODIK	26
4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	32
4.1. Beurteilung.....	32
4.2. Bodenwert.....	32
4.1. Sachwertverfahren	33
4.1.1. Herstellungswert der Wohnung.....	33
4.1.2. Bauschäden/Reparaturrückstau	35
4.1.3. Alterswertminderung.....	35
4.1.4. Zustandswertminderung (HEIDECK)	35
4.1.5. Restnutzungsdauer	35
4.2. Rechte und Lasten.....	36
4.3. Marktanpassung	37
5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT.....	40
5.1. Verkehrswert der BLNR 36 (W 27) – bestandfrei/unbelastet	40
5.2. Verkehrswert der BLNR 36 (W 27) – bestandfrei/belastet	41
6. ANLAGEN	42
6.1. Grundbuchsauszug	42
6.2. Fotos (Ausstattung/Zustand - Zeitpunkt der Befundaufnahme)	44
6.3. Pläne – Ausführungsplan 04.11.1959 (auszugsweise)	49
6.4. Bescheide (auszugsweise).....	53
6.5. Einheitswertbescheid	57
6.6. Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise)	58
6.7. Jahresmietwertgutachten (auszugsweise).....	68
6.8. Bescheinigung zur Einverleibung des Wohnungseigentums	71
6.9. Testament.....	72
6.10. Amtsbestätigung Eigentumsrecht.....	74
6.11. Kaufvertrag, 16.01.2019	75
6.12. Kaufvertrag, 05.09.2019	81
6.13. Mietvertrag.....	89
6.14. Betriebskostenvorschreibung ab 01/2025	95
6.15. Vorausschau 2025.....	96
6.16. Protokoll der Eigentümerversammlung, 24.10.2022.....	98
6.17. Energieausweis	106

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der BLNR 36, 290/23820 Anteile, verbunden mit WE an W 27, auf der Liegenschaft KG 01305 Meidling, EZ 522, GST .192, an der Adresse 1120 Wien, Wilhelmstraße 38 ident Zeleborgasse 2.

KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling EINLAGEZAHL 522
BEZIRKSGERICHT Meidling

Letzte TZ 498/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.192 GST-Fläche 602
Bauf. (10) 406
Bauf. (20) 196 Wilhelmstraße 38
Zeleborgasse 2

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** B *****
36 ANTEIL: 290/23820
Nadascha Nikolic
GEB: 1982-02-09 ADR: Wilhelm-Erben-Gasse 5, Wien 1230
a 1671/1961 Wohnungseigentum an W 27
j 2454/2019 IM RANG 2252/2019 Kaufvertrag 2019-09-05 Eigentumsrecht
m 158/2021 Adressänderung
n gelöscht

Gem. Gerichtsbeschluss vom 11.08.2025 wurde dem gef. SV aufgetragen, das ggst. WE-Objekt ausschließlich bestandfrei zu bewerten → (siehe auch Pkt. 1.2.1 Konkrete Prämissen der Bewertung – Bestandsituation/Nutzung).

Auftraggeberin ist Frau Caroline Homan, LL.M., Bezirksgericht Meidling, Schönbrunner Straße 222-228/3/5.OG, 1120 Wien

Bewertungsstichtag ist der 19.05.2025 (Datum der Befundaufnahme).

1.2. Prämissen der Bewertung

1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

Allgemeines

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, der erteilten Informationen, der durchgeführten Recherchen sowie der örtlichen Begehung/Befundaufnahme erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Die ggst. Wohnung sowie die Allgemeinteile wurden besichtigt.

(Nutz)flächenangaben/Widmung

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuch entnommen. Gem. Jahresmietwertgutachten vom 04.11.1960 verfügt die ggst. Wohnung W 27 über eine Wohnnutzfläche von 20,63 m². Lt. Ausführungsplan vom 04.11.1959 verfügt die ggst. Wohnung über eine Wohnnutzfläche von 20,14 m². Der Bewertung wird die Nutzfläche des aktuelleren Jahresmietwertgutachtens zugrunde gelegt, welche/s auch den Grundbuchstand darstellt. Ein Kellerabteil steht zur Benützung zur Verfügung (Allgemeinteil).

Eine gesonderte Vermessung, d.h. Nachmessungen der Längenmaße, der Raumhöhen, der Gebäudehöhen und der (Nutz-)Flächen wurden seitens des Sachverständigen – sofern dies nicht explizit angegeben wurde - nicht durchgeführt; der Sachverständige legt seinen Berechnungen sohin die Maß- und Flächenangaben laut den vorhandenen Plänen und Aufstellungen zugrunde. Sollten die angegebenen Maße nicht mit den tatsächlichen Maßen ident sein, verändern sich die Werte sinngemäß.

Bauakteinsicht

In den Bauakt der ggst. Liegenschaft wurde Einsicht genommen. Lt. Auskunft der zuständigen Baubehörde sind keine offenen Bauvorhaben hinsichtlich der ggst. Wohnung vorhanden.

Bestandsituation/Nutzung

Im ggst. Fall wurde dem gef. SV seitens der Mieter ein Mietvertrag vorgelegt, aus dem hervorgeht, dass die ggst. Wohnung seit 01.09.2023 auf 37 Monate befristet vermietet ist. Die Wohnung wurde aber nicht durch die Verpflichtete vermietet, sondern durch einen Herrn Michael Schöpf.

Die Wohnung wurde aufgrund des (notariell beglaubigten aber grundbücherlich nicht verbücherten) Testaments der Voreigentümerin, Silvia S., an Herrn Dr. Friedrich S. vererbt und die monatlichen Mieteinnahmen an der ggst. Wohnung wurden Herrn Schöpf zugesprochen. Mittlerweile wurde die Wohnung zweimal weiterverkauft (Kaufvertrag vom 16.01.2019 - TZ 210/2019 und Kaufvertrag vom 05.09.2019 - TZ 2454_2019), jedes Mal mit dem Hinweis, dass die Mieteinnahmen aufgrund der letztwilligen Anordnung der Verstorbenen Silvia S., bis zu seinem Tode, Herr Michael Schöpf erhält. → Testament, Mietvertrag, Kaufverträge sowie die Amtsbestätigung der Verlassenschaftssache sind im Anhang beigelegt).

Seitens der betreibenden Partei wurde mit Äußerung vom 04.08.2025 auf die Entscheidung des OGH 3 Ob 40/20 h verwiesen, aus der hervorgeht, dass das behauptete Fruchtgenussrecht ohne Grundbucheintragung nicht entstanden ist und dementsprechend einen etwaigen Ersterher der gegenständlichen Liegenschaftsanteile nicht bindet. Seitens der betreibenden Partei wurde er sucht und beantragt, die Bewertung bestandsfrei vorzunehmen.

Mit Gerichtsbeschluss vom 11.08.2025 wurde dem gef. SV aufgetragen, das ggst. WE-Objekt ausschließlich bestandsfrei zu bewerten.

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.

Das gesamte Haus wird mittels einer Hauszentralheizung beheizt. Es wird prinzipiell von einer funktionstüchtigen Heizungsanlage ausgegangen, eine gesonderte Überprüfung wurde jedoch nicht durchgeführt. Im Rahmen der Befundaufnahme wurde seitens der Verpflichteten 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.

Wohnhauswiederaufbau

Mit E-Mail vom 15.05.2025 teilt der Wohnhaus- Wiederaufbaufonds folgendes mit: Der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds hat mit Bewilligungsbescheid vom 27.11.1957, Zl. W 4152/3-II-14S/57, für die Wiederherstellung des Hauses Wien 12., Zeleborgasse 2/Wilhelmstraße 38, EZ 522, KG 01305 Meidling, ein Darlehen in Höhe von ATS 3,293.100,- zugesichert.

Mit Endbescheid vom 29.12.1959, Zl. W 4152/76-I-4/59, wurde dieses Darlehen endgültig mit einem Betrag von ATS 3,355.620,- festgesetzt. Beim gegenständlichen Objekt handelte es sich um eine komplette Neuerrichtung aufgrund eines Totalschadens.

Der, auf die der Nadascha Nikolic gehörigen 290/23820 Anteile, der oben genannten Liegenschaft, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 27 im oben genannten Haus untrennbar verbunden ist, entfallende Darlehensteilbetrag, wurde bereits von einem Voreigentümer im Jahr 1967 unter Inanspruchnahme des damals geltenden § 15 Abs. 7 Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz getilgt.

Der § 15 Abs. 7 Wohnhaus- Wiederaufbaugesetz bestimmte folgendes:

" Werden höhere als die festgesetzten Teilbeträge (Tilgungsraten) zurückgezahlt, dann ermäßigt sich die Darlehensschuld für jeden Tilgungsmehrbetrag, der in den ersten zehn Jahren nach Darlehensgewährung geleistet wird, um 25 v.H. des Mehrtilgungsbetrages. Dieser Hundertsatz erhöht sich um das Doppelte, wenn die Tilgung des Darlehens durch Hingabe von Teilschuldverschreibungen geleistet wird."

Da die Darlehensgewährung am 27.11.1957 erfolgte, konnte für die Mehrleistungsbeträge am 09.06.1967 und 19.06.1967 eine Ermäßigung von 25 v.H. (für den Teilbetrag in Barzahlung) bzw. 50 v.H. (für die Teilschuldverschreibung) gewährt werden. Der Teilbetrag in bar wurde am 09.06.1967 überwiesen, und die Hingabe von Teilschuldverschreibungen (Erlag von WWF-Anleihestücken) erfolgte am 19.06.1967. Die Wohnung top Nr. 27 war somit am 19.06.1967 gänzlich getilgt.

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

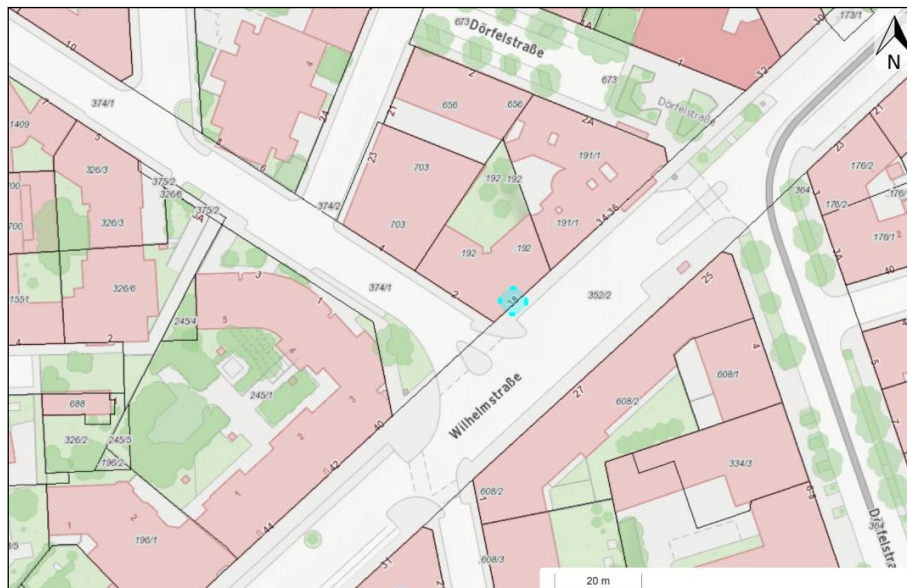
Altlasten/Kontamination

Die Liegenschaft(en) wurde(n) nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurde die Altlastenkarte des „Geographischen Informationssystem Altlasten“ durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Die Altlastenkarte wird vom Umweltbundesamt und vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte.

Auf dem Altlastenportal wird folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die ggst. Liegenschaft ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfrage 05.06.2025).



Legende		
Flächen		
Flächentyp		
	Altlast	
	erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet	
	Altlast	
	Beobachtung abgeschlossen	
	beurteilt "keine Altlast"	
	dekontaminiert	
	Altlast vorgeschlagen	
	gesichert	
Verwaltungslayer		
	Grundstücke	
		Administrative Grenzen
<p>Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Wien, Wilhelmstraße 38 (Adresse)"</p>		

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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. Sollten, nach Ausfertigung des Gutachtens, Beeinträchtigungen durch allfällige Kontaminationen festgestellt werden, sind sowohl die Art und das Ausmaß als auch die Kosten der Beseitigung/Dekontaminierung durch einen hierfür zertifizierten Sachverständigen festzustellen und das ermittelte Ergebnis der ggst. Bewertung entsprechend anzupassen.

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 ein Energieausweis vom 16.03.2022 zur Verfügung gestellt. Demgemäß verfügt diese über einen Heizwärmebedarf iHv. 25,6 kWh/m²a und entspricht dies der Energieeffizienzklasse B.*

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

Vorhandene Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden prinzipiell nicht mitbewertet. Die vorhandene Küchenausstattung und sonstige, vorhandene Einbauten/Zubehör (Küchenzeile/-block, Einbauschränke/Raumteiler, Garderobe, Waschtisch, etc.) werden im ggst. Fall 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 Bestandseinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbeneinwirkungen 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 bestimmaren 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 Vorsteuerbeiträge 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.

Marktsituation / Zinsentwicklung

Unter Berücksichtigung der dzt. Zinsveränderungen/-entwicklungen ist hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es ggf. auch am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte kommen wird.

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Die Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens über den Verwendungszweck hinaus oder die Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. 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 oder am Verfahren Beteiligte) ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

1.3. Grundlagen (Literatur, Quellen etc.)

Grundlagen

- Befundaufnahme am 19.05.2025 von 08⁵⁰ bis 9³⁵ anwesend
Mag. Florian Plöckinger, Vertreter der betreibenden Partei
Mohamed Alshekho, Mieter
Alali Hussam Eddin, Mitbewohner
2 Kollegen des Mieters
Mag. Georg Strafella, SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Recherche und Bauakteinsicht bei der der zuständigen Baubehörde
- Flächenwidmung, Bebauungsplan und Katasterplan www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuchs
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Recherchen bei LIM-Management GmbH objekte@lim-management.at; Tel. 01/405 3333

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
- Angst/Jakusch/Mohr, Exekutionsordnung, 15. Auflage, 2012
- Karascheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2015
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019, uam.
- Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz- und Exekutionsverfahren, ZLB, 2023/41

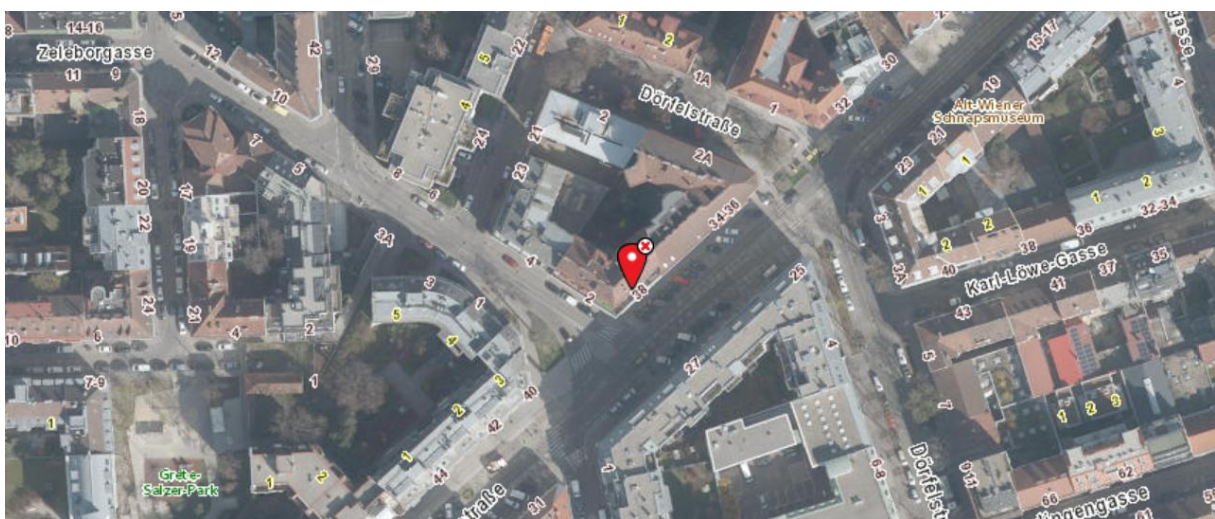
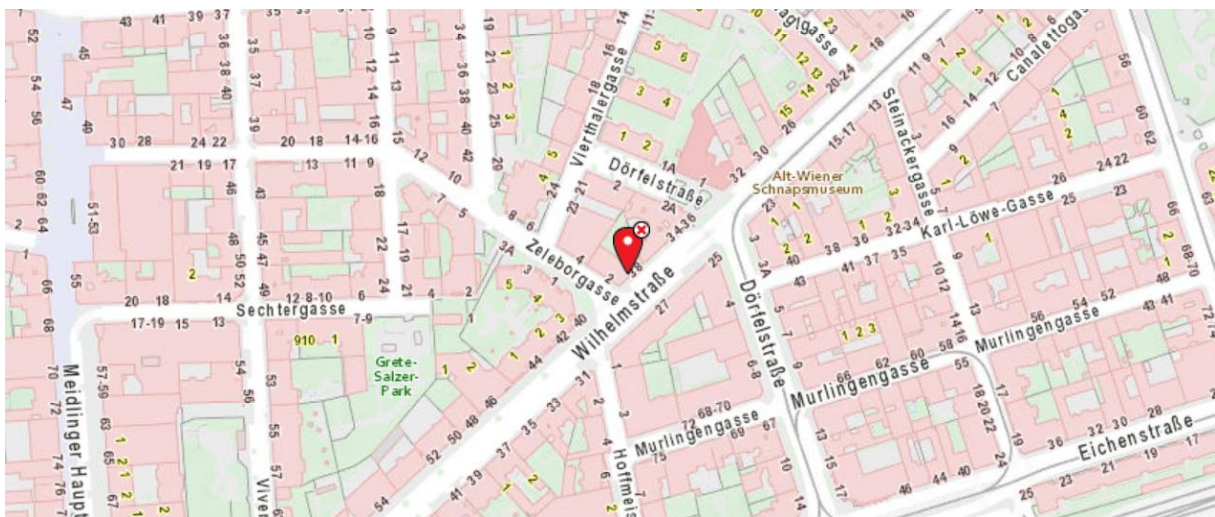
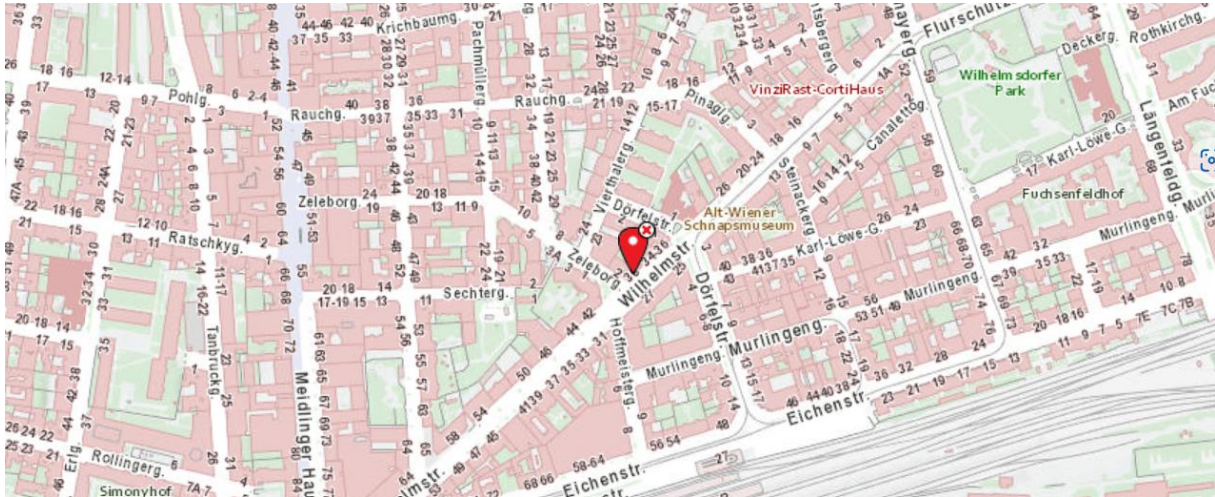
Sonstige Quellen, Marktberichte

- 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. Lage der Liegenschaft

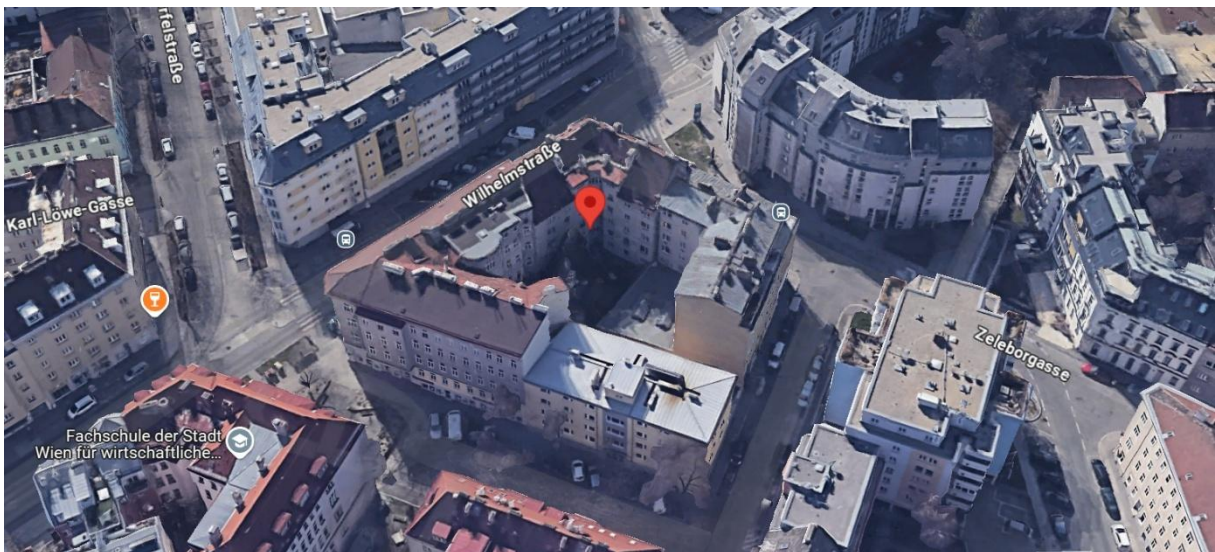
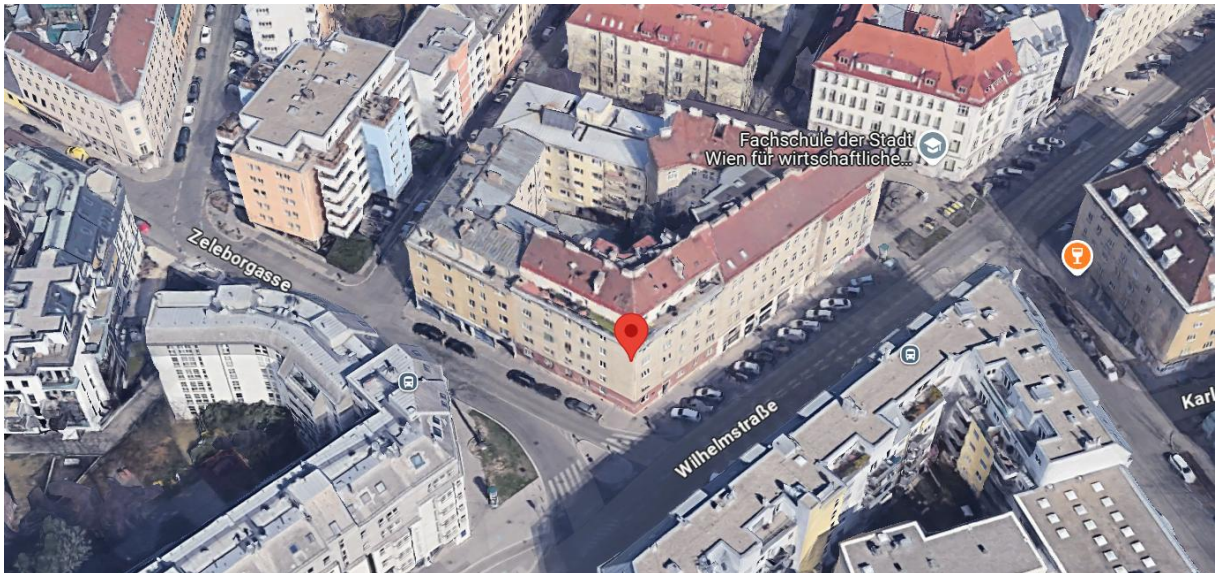
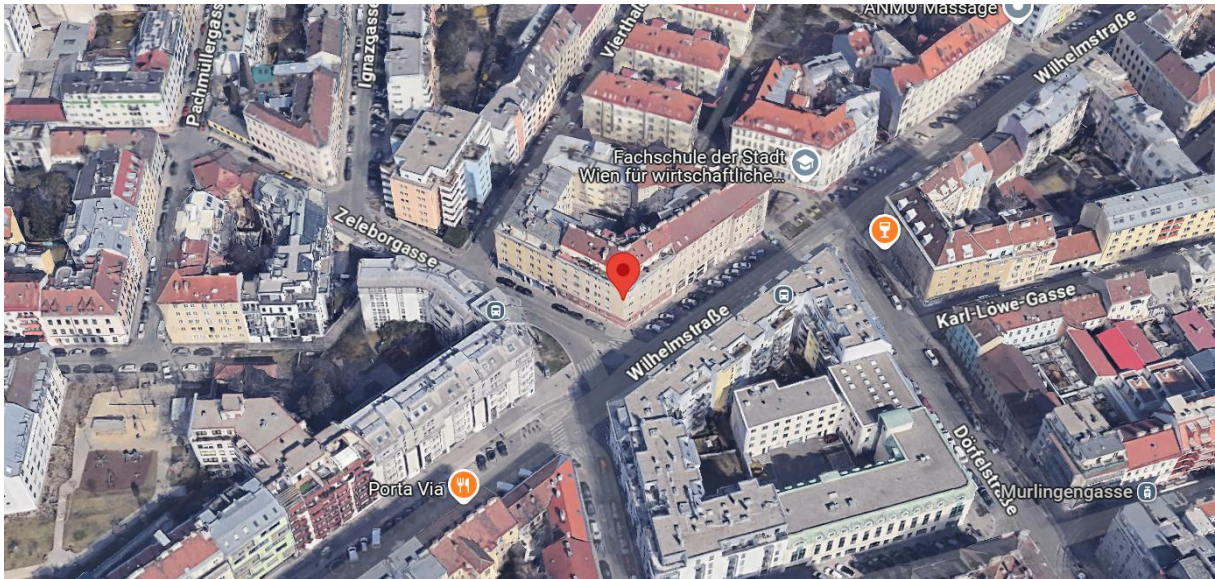
Die ggst. Liegenschaft befindet sich in 1120 Wien, Wilhelmstraße 38 ident Zeleborgasse 2.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

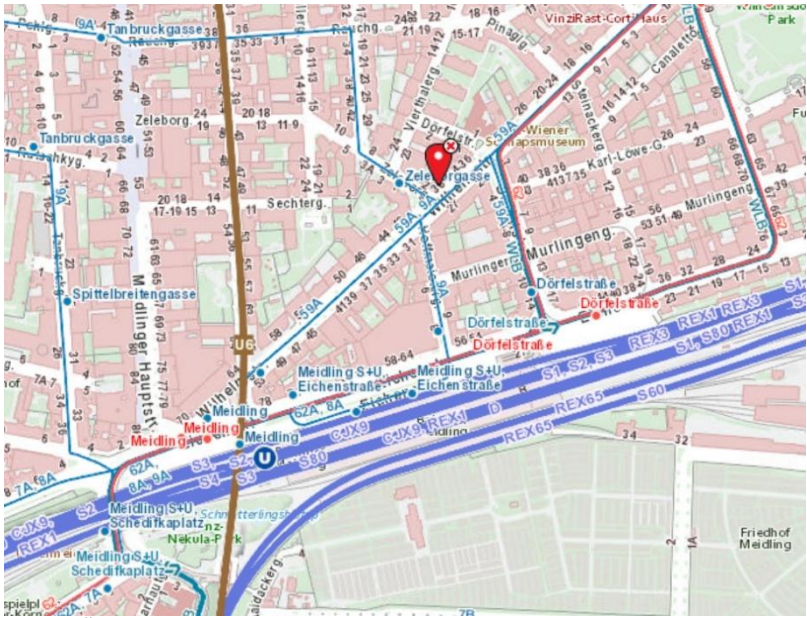
Mag. Georg Straffella

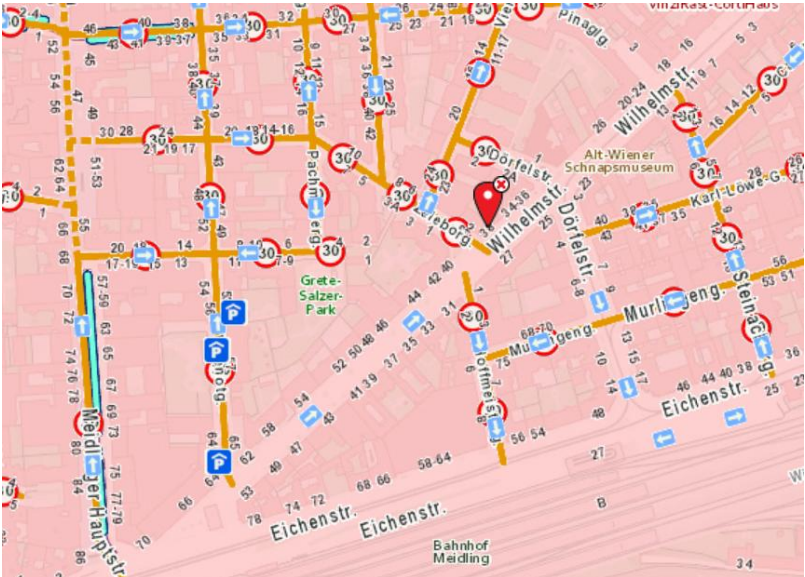
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger




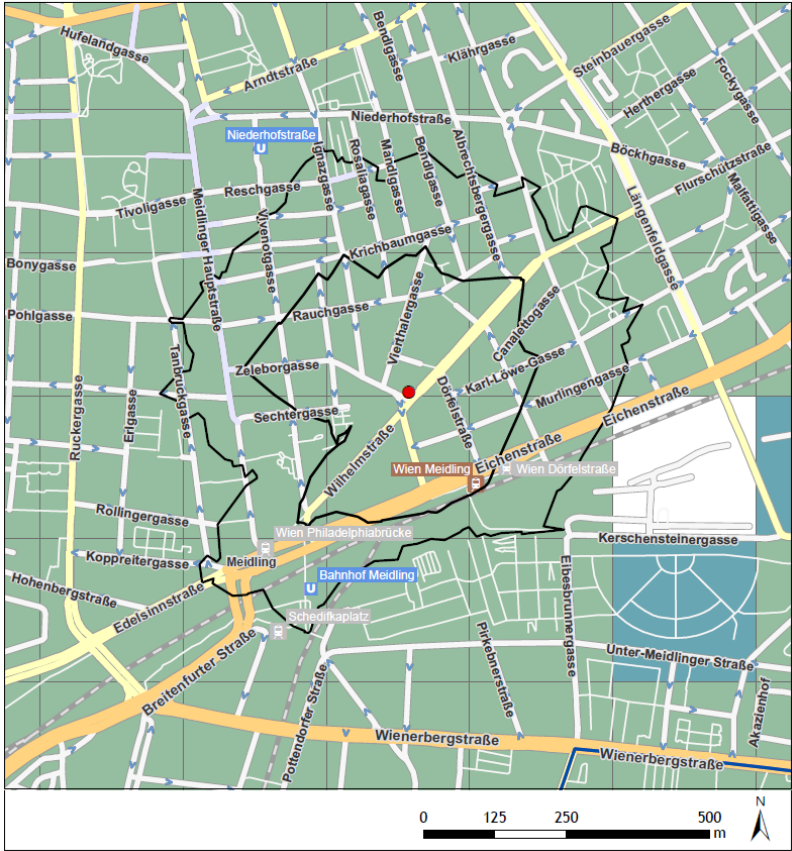
Quelle: www.googlemaps.at

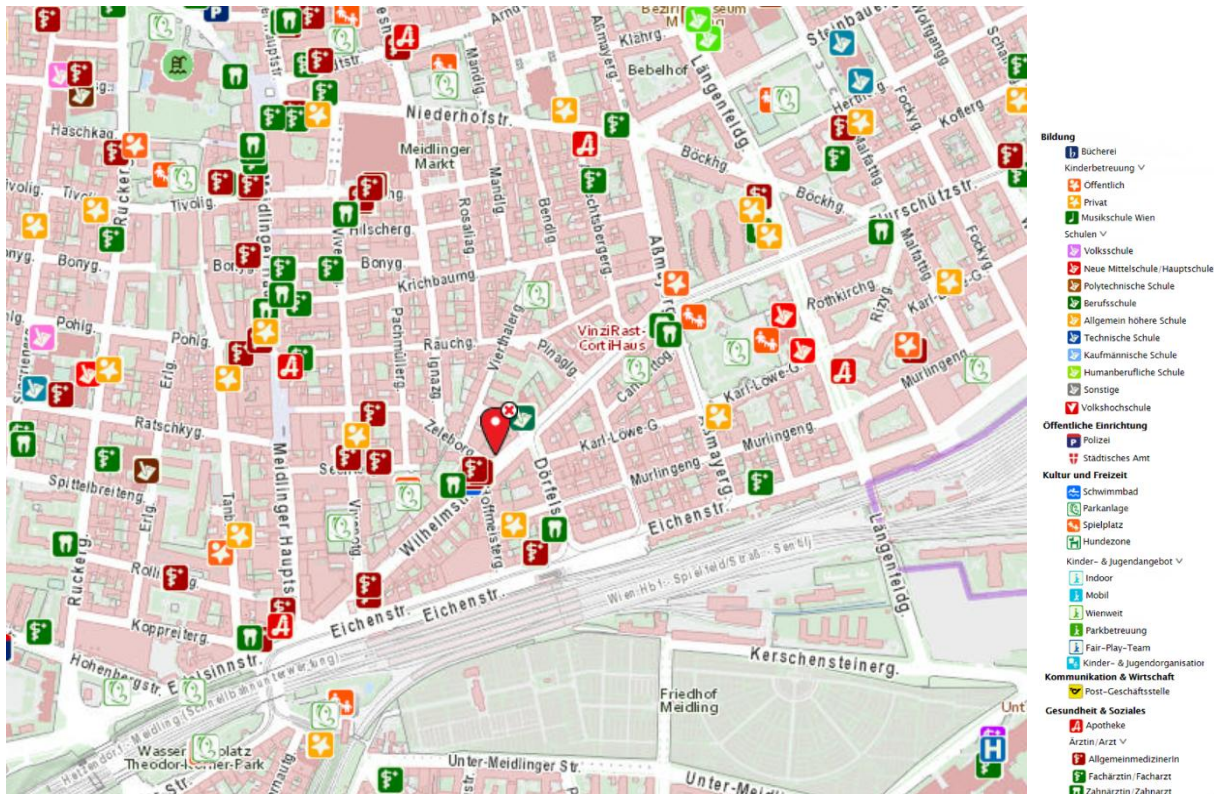
Die Lage einer Wohnliegenschaft wird u. a. nach folgenden Kriterien bemessen:

Kriterium	Erfüllungsgrad																
<p>Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Öffentliche Verkehrsmittel</p>	<p><u>Bus:</u> Linien 59A und 9A (Haltestelle „Zeleborgasse“) <i>direkt gegenüber der ggst Liegenschaft</i>; Linien 62A und 8A (Haltestelle „Meidling S+U, Eichenstraße“) <i>rd. 450 m entfernt</i></p> <p><u>Straßenbahn:</u> Linie 62 (Haltestelle „Dörfelstraße“) <i>rd. 300 m entfernt</i></p> <p><u>U-Bahn:</u> Linie U6 (Station „Meidling“) <i>rd. 650 m entfernt</i></p> <p><u>Bahn:</u> der Bahnhof „Meidling“ (S1, S2, S3, S4, S80 sowie div. regionale und überregionale Zugverbindungen) <i>rd. 300 m entfernt</i></p> <p><u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz):</u> <i>rd. 25-30 Min. (inkl. notwendiger Fußwege)</i></p>  <p>Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: https://www.wien.gv.at/)</p> <p>Legende</p> <table border="1" data-bbox="580 1406 1190 1559"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Öffentlicher Verkehr</td> <td><input type="checkbox"/> U-Bahn</td> <td><input type="checkbox"/> Straßenbahn</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Aufzug in Station</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Schnellbahn</td> <td><input type="checkbox"/> Lokalbahn Wien-Baden</td> <td><input type="checkbox"/> Bus</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Taxistandplatz</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Regionalbus</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/> ASTAX</td> <td></td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlicher Verkehr	<input type="checkbox"/> U-Bahn	<input type="checkbox"/> Straßenbahn	<input checked="" type="checkbox"/> Aufzug in Station	<input type="checkbox"/> Schnellbahn	<input type="checkbox"/> Lokalbahn Wien-Baden	<input type="checkbox"/> Bus	<input checked="" type="checkbox"/> Taxistandplatz			<input type="checkbox"/> Regionalbus				<input type="checkbox"/> ASTAX	
<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlicher Verkehr	<input type="checkbox"/> U-Bahn	<input type="checkbox"/> Straßenbahn	<input checked="" type="checkbox"/> Aufzug in Station														
<input type="checkbox"/> Schnellbahn	<input type="checkbox"/> Lokalbahn Wien-Baden	<input type="checkbox"/> Bus	<input checked="" type="checkbox"/> Taxistandplatz														
		<input type="checkbox"/> Regionalbus															
		<input type="checkbox"/> ASTAX															
<p>Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Individualverkehr</p>	<p><u>Erreichbarkeit:</u> vom Zentrum kommend z.B. über die Linke Wienzeile iVm. der Längenfeldgasse, der Steinbauergasse und der Aßmayergasse erreichbar</p> <p><u>Einbahnen:</u> in der Umgebung sind zahlreiche Einbahnregelungen vorhanden; weder die Wilhelmatraße noch die Zeleborgasse werden im Bereich der ggst. Liegenschaft als Einbahn geführt</p> <p><u>Parkplatzsituation:</u> flächendeckende Kurzparkzone (Parkdauer 2h, MO-FR 9-22h); Kurzparkstreifen sind in der Meidlinger Hauptstraße und der Pohl-gasse vorhanden; die Parkplatzsituation ist durchschnittlich angespannt</p> <p><u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz):</u> <i>rd. 25 Min.</i></p>																

Kriterium	Erfüllungsgrad																		
<p>Verkehrstechnische Erreichbarkeit -Individualverkehr</p>	 <p>Individualverkehr (Quelle: www.wien.gv.at/)</p> <p>Legende:</p> <table border="1" data-bbox="582 907 1193 1122"> <tr> <td> Geschwindigkeitsbeschränkung</td> <td> Kurzparkzone (KPZ) ▾</td> </tr> <tr> <td> Schrittgeschwindigkeit</td> <td> Parkdauer 2h MO-FR 9-22h</td> </tr> <tr> <td> Einbahn</td> <td> Parkdauer 3h MO-FR 9-19h</td> </tr> <tr> <td> AnrainerInnenparkplatz</td> <td> Parkdauer 2h MO-FR 9-22h, SA, SO, Feiertag 18-22h</td> </tr> <tr> <td> Behindertenparkplatz</td> <td> Kurzparkstreifen / Kurzparkzone</td> </tr> <tr> <td> Parkgarage</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Park & Ride</td> <td></td> </tr> </table>	Geschwindigkeitsbeschränkung	Kurzparkzone (KPZ) ▾	Schrittgeschwindigkeit	Parkdauer 2h MO-FR 9-22h	Einbahn	Parkdauer 3h MO-FR 9-19h	AnrainerInnenparkplatz	Parkdauer 2h MO-FR 9-22h, SA, SO, Feiertag 18-22h	Behindertenparkplatz	Kurzparkstreifen / Kurzparkzone	Parkgarage		Park & Ride					
Geschwindigkeitsbeschränkung	Kurzparkzone (KPZ) ▾																		
Schrittgeschwindigkeit	Parkdauer 2h MO-FR 9-22h																		
Einbahn	Parkdauer 3h MO-FR 9-19h																		
AnrainerInnenparkplatz	Parkdauer 2h MO-FR 9-22h, SA, SO, Feiertag 18-22h																		
Behindertenparkplatz	Kurzparkstreifen / Kurzparkzone																		
Parkgarage																			
Park & Ride																			
<p>Wohnlage und Infrastrukturelle Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc.)</p>	<p>Meidling ist der 12. Wiener Gemeindebezirk und liegt südwestlich des Stadtzentrums. Der 12. Bezirk liegt im Südwesten Wiens, etwa 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. Anfang 2025 belief sich die Bevölkerungszahl auf 102.393 Personen². Die Steigerung der durchschnittlichen Bevölkerungszahl im 12. Bezirk von 2020 bis 2040 wird statistisch um 11,17 % gesehen. Für Die Umgebung der ggst. Liegenschaft ist relativ dicht mit Wohnliegenschaften verbaut. Lage mit leicht unterdurchschnittlicher Kaufkraft (Kaufkraftindex: 91 bis 100; Wien-Durchschnitt: 100)</p> <p>Legende:</p> <table border="1" data-bbox="582 1675 1337 1899"> <tr> <td> Wilhelmstraße 38</td> <td>ProKopf Index Bundesland</td> <td> 121 - 130</td> </tr> <tr> <td> Bezirksgrenze</td> <td> ≤ 80</td> <td> 131 - 140</td> </tr> <tr> <td> Einzugsgebiet</td> <td> 81 - 90</td> <td> 141 - 150</td> </tr> <tr> <td></td> <td> 91 - 100</td> <td> 151 - 160</td> </tr> <tr> <td></td> <td> 101 - 110</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td> 111 - 120</td> <td></td> </tr> </table>	Wilhelmstraße 38	ProKopf Index Bundesland	121 - 130	Bezirksgrenze	≤ 80	131 - 140	Einzugsgebiet	81 - 90	141 - 150		91 - 100	151 - 160		101 - 110			111 - 120	
Wilhelmstraße 38	ProKopf Index Bundesland	121 - 130																	
Bezirksgrenze	≤ 80	131 - 140																	
Einzugsgebiet	81 - 90	141 - 150																	
	91 - 100	151 - 160																	
	101 - 110																		
	111 - 120																		

² Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Meidling>

Kriterium	Erfüllungsgrad
<p>Wohnlage und Infrastrukturelle Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc.)</p>	<div style="text-align: right;">  </div> <p>12., Wilhelmstraße 38 Kaufkraft 2024</p>  <p>Nahversorgung/Einkaufsmöglichkeiten: die Einrichtungen der tägl. Nahversorgung befinden sich in (un)mittelbarer Umgebung z.B. in der Eichenstraße (Billa) oder in der Meidlinger Hauptstraße (Hofer), etc.</p> <p>Medizin. Versorgung: Allgemeinmediziner, Fach-/Zahnärzte sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden; die nächstgelegenen Apotheken befinden sich in der Meidlinger Hauptstraße 45 und 86; in der Wilhelmstraße 62 befindet sich ein Primärversorgungszentrum; das Traumazentrum Wien Meidling befindet sich rd. 1,1 km entfernt</p> <p>Kindergärten: zahlreiche öffentliche Kindergärten z.B. in der Murlingengasse 71-73, in der Vivenotgasse 45, in der Längenfeldgasse 68, in der Aßmayergasse 35, etc.</p> <p>Schulen: für unterschiedliche Altersstufen z.B. in der Rucker-gasse 42, in der Deckergasse 1, in der Karl-Löwe-Gasse 20 (VS), in der Singrienergasse 23, in der Herthergasse 28, in der Steinbauergasse 27 (MS), in der Erlgasse 32-34, in der Rosagasse 1-3 (AHS), in der Dörfelstraße 1 (HBS), etc.</p> <p>Freizeit/Sport/Kultur: in fußläufiger Umgebung befinden sich diverse Parkanlagen, wie z.B. der Grete-Salzer-Park, der Vive-notpark, die Parkanlagen Canalettogasse und Vierthalergasse, etc.; das Theresienbad ist rd. 1 km entfernt</p>



Infrastruktur (Quelle: www.wien.gv.at)

2.2. Lärmimmissionen

Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten liegt der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft über den Schwellenwerten³ für die Aktionsplanung und somit in einer Konfliktzone (gemessen in 4 m Höhe⁴). Keine überdurchschnittliche Lärmbelastung der hofseitig ausgerichteten Räumlichkeiten sowie durch den Schienenverkehr.



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

³ bzw. beim 24h Durchschnitt im Kreuzungsbereich im Bereich des Schwellwertes

⁴ 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 Nachtwerte, in Dezibel (2022)



Schwellenwerte für die Aktionsplanung*)		
	Tag-Abend-Nacht-Lärmindex	Nacht-Lärmindex
Straßenverkehr	60 dB	50 dB
Flugverkehr	65 dB	55 dB
Eisenbahnverkehr	70 dB	60 dB
Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten	55 dB	50 dB

*) gemäß Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung

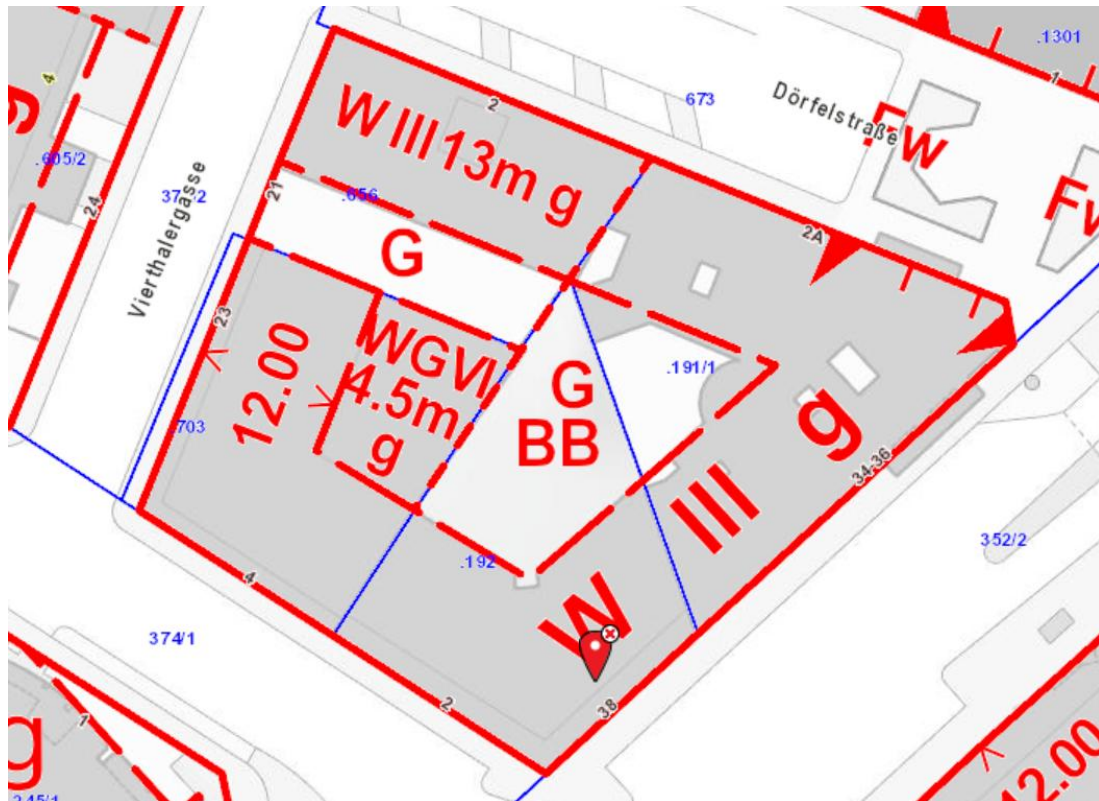
2.3. Grundbuchsstand, Rechte und Lasten, Widmung, Bebauung

Grundbuch	01305 Meidling
BG	Meidling
EZ	522
GST-NR	.192
GST-Fläche	602 m ²
Grundbücherlicher Eigentümer	BLNR 36, 290/23820 Anteile; <i>Nadascha Nikolic</i>
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<u>A2-Blatt</u> ***** A2 ***** 1 a 3407/1995 VERWALTER: Gesellschaft für Wohnungseigentum registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1050 Wien, Margaretenstr. 80

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

<p>Grundbücherliche Rechte und Lasten</p>	<p>C-Blatt</p> <p>***** C *****</p> <p>88 auf Anteil B-LNR 36 b 3/2023 IM RANG 2451/2022 Schuldschein über ein Privatdarlehen und Pfandbestellungsurkunde 2022-09-05 PFANDRECHT EUR 100.000,-- 10 % Z, 12 % VZ, NGS EUR 50.000,-- für Andrea Schuster geb 1960-10-25 c 3/2023 Simultan haftende Liegenschaften EZ 637 KG 01305 Meidling C-LNR 45 EZ 522 KG 01305 Meidling C-LNR 88 d 2164/2024 Hypothekarklage (53 Cg 169/24y - LG für ZRS Wien) e 115/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von - siehe C-LNR 95</p> <p>89 auf Anteil B-LNR 36 b 3/2023 IM RANG 2455/2022 Schuldschein über ein Privatdarlehen und Pfandbestellungsurkunde 2022-09-05 PFANDRECHT EUR 100.000,-- 10 % Z, 12 % VZ, NGS EUR 50.000,-- für Mag. Florian Plöckinger geb 1978-02-22 c 3/2023 Simultan haftende Liegenschaften EZ 637 KG 01305 Meidling C-LNR 46 EZ 522 KG 01305 Meidling C-LNR 89 d 2168/2024 Klage (2 Cg 181/24p - LG für ZRS Wien)</p> <p>90 auf Anteil B-LNR 36 a 56/2023 Schuldschein über ein Privatdarlehen und Pfandbestellungsurkunde 2023-01-10 PFANDRECHT EUR 6.830,-- 14 % Z, 12 % VZ, NGS EUR 3.500,-- für Mag. Florian Plöckinger geb 1978-02-22 b 56/2023 Simultan haftende Liegenschaften EZ 637 KG 01305 Meidling C-LNR 47 EZ 522 KG 01305 Meidling C-LNR 90 c 2168/2024 Klage (2 Cg 181/24p - LG für ZRS Wien)</p> <p>95 auf Anteil B-LNR 36 a 115/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 100.000,-- samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2025-01-27 für Andrea Schuster geb 1960-10-25 (10 E 3/25x) b 115/2025 PFANDRECHT - siehe C-LNR 88</p> <p>96 auf Anteil B-LNR 36 a 498/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 144/25d)</p>
<p>Wohnungseigentum</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungseigentumsvertrag, 27.04.1961 - Jahresmietwertgutachten, 04.11.1960 - Bescheinigung zur Einverleibung des Wohnungseigentums, 18.02.1960
<p>Außerbücherliche Rechte und Lasten</p>	<p>Bestandverhältnis; außerbücherliches Fruchtgenussrecht → auftragsgemäß erfolgt die Bewertung bestandfrei!!! außerbücherliches Sanierungsdarlehen; Gem. BH-Abt. 34: Verwaltungsabgabe 05/2023 € 19,27</p>
<p>Flächenwidmung/ Bebauungsbestimmungen</p>	<p>Gemäß Flächenwidmungs-/Bebauungsplan der Stadt Wien Plandokumente 7943 (online) bestehen für die ggst. Liegenschaft folgende Widmungsbestimmungen:</p> <p>W Bauland-Wohngebiet III Bauklasse III g geschlossene Bauweise G gärtnerische Ausgestaltung</p> <p><i>Besondere Bestimmungen: Auf den mit BB1 bezeichneten Grundflächen dürfen keine ober- und unterirdischen Gebäude errichtet werden.</i></p>



Flächenwidmungs-/Bebauungsplan bzw. Katasterplan *Quelle: <https://www.wien.gv.at/>*

2.4. Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise)

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
29.05.1914	Plan	Neubau eines Wohnhauses
29.05.1914	Bescheid	Baubewilligung Neubau eines Wohnhauses
04.02.1915	Auswechslungsplan	Neubau eines Wohnhauses
04.02.1915	Bescheid	Bewilligung Bauabänderungen (Planwechsel)
26.08.1915	Auswechslungsplan	Neubau eines Wohnhauses
26.08.1915	Bescheid	Bewilligung Bauabänderungen (Planwechsel)
05.09.1938	Einreichplan	Zubau einer Klosettanlage
28.03.1947	Bescheid	Auftrag Behebung Baugebrechen
14.01.1949	Plan	Errichtung eines Wagenschuppens
14.01.1949	Bescheid	Baubewilligung Errichtung eines Wagenschuppens
23.10.1951	Einreichplan	Wiederaufbau eines Wohnhauses
23.10.1951	Bescheid	Baubewilligung Errichtung eines Wohnhauses (Wiederaufbau)
16.11.1956	Bescheid	Fristerstreckung für die Baubewilligung vom 23.10.1951
05.04.1957	Auswechslungsplan	Wiederaufbau eines Wohnhauses
05.04.1957	Bescheid	Bewilligung 1. Planwechsel
06.09.1957	2. Auswechslungsplan	Wiederaufbau eines Wohnhauses
06.09.1957	Bescheid	Kenntnisnahme der Bauanzeige gem. § 61 BO f. Wien - 2. Planwechsel
04.11.1959	Ausführungsplan	Wiederaufbau eines Wohnhauses
04.11.1959	Bescheid	Benutzungsbewilligung Wohnhaus
03.03.1961	Bescheid	Grundsteuerbefreiung für Kriegsschäden
07.04.1964	Bescheid	Auftrag Behebung Baugebrechen Hofgelände
28.10.1966	Bescheid	Gehsteigübernahme in die Erhaltung durch die Stadt Wien
28.06.1968	Bescheid	Auftrag Behebung Baugebrechen Hofabfriedungsmauer
13.08.1968	Bescheid	Baubewilligung, Bewilligung nach der StVO, Gebrauchsabgabe (Leuchtkasten)
31.10.2001	Plan	Entfernung eines Baumes
31.10.2001	Bescheid	Erteilung der Bewilligung Entfernung eines Baumes, Umpflanzung

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2.5. Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 522, besteht aus dem GST .192, ist eine in leichter Hanglage gelegene, als unregelmäßiges Viereck ausgestaltete Eckliegenschaft, die an der Wilhelmstraße über eine Straßenfrontlänge von rd. 18 m und an der Zeleborgasse von rd. 21 m² verfügt. Die Grundstücksfläche beträgt lt. Grundbuch von 602 m². Auf der Liegenschaft befindet sich ein zwischen 1951 und 1957, nach Kriegsschäden wiederaufgebautes, Wohnhaus. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoß, 5 Geschoße über Niveau (EG-4. OG), ein Terrassen- bzw. Dachgeschoß und einen Rohdachboden. Die Erschließung erfolgt über eine Stiege. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Das ggst. Wohnhaus verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand

Gewerke	Ausstattung/Zustand
Konstruktion	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Dachdeckung	Ziegeldeckung
Dachrinnen	Innenliegend; funktionstüchtig
Fassade	glatte Reibputzfassaden, Vollwärmeschutz
Türen	Eingangstüren – Kunststoffisoliertgläser tlw. mit Seiten- und Oberlichte; Wohnungstüren - Sicherheitstüren
Fenster	Kunststoffisoliertglasfenster
Böden	Terrazzo
Wände	gemalt
	gemalt
Stiege	Kunststeinstiege mit einseitigem Metallgeländer und beidseitigem Metallhandlauf
Aufzug	-
Keller	Metalltür in Metallzarge, Betonstiege ohne Handlauf, Wände verputzt, Decken mit Heraklithplatten abgehängt, Kellerabteile mit Holzbrettentüren und Vorhängeschlössern
Anschlüsse	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden; <i>funktionstüchtig</i>
Heizung	unterschiedlich; <i>Annahme der Funktionstüchtigkeit</i>
Außenanlagen	Betonmauer, Müllcontainerplatz, Innenhof tlw. betoniert, Wege gepflastert, Baum- und Strauchbestand, tlw. Grünfläche, Abstellhütten; ordentlich – tlw. etwas verwachsen
Zustand	ordentlich - gut

2.6. BLNR 36 – W 27

Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung befindet sich im 3. Stock und ist ausschließlich hofseitig ausgerichtet. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.



Lageskizze im Gebäude (schematisch)

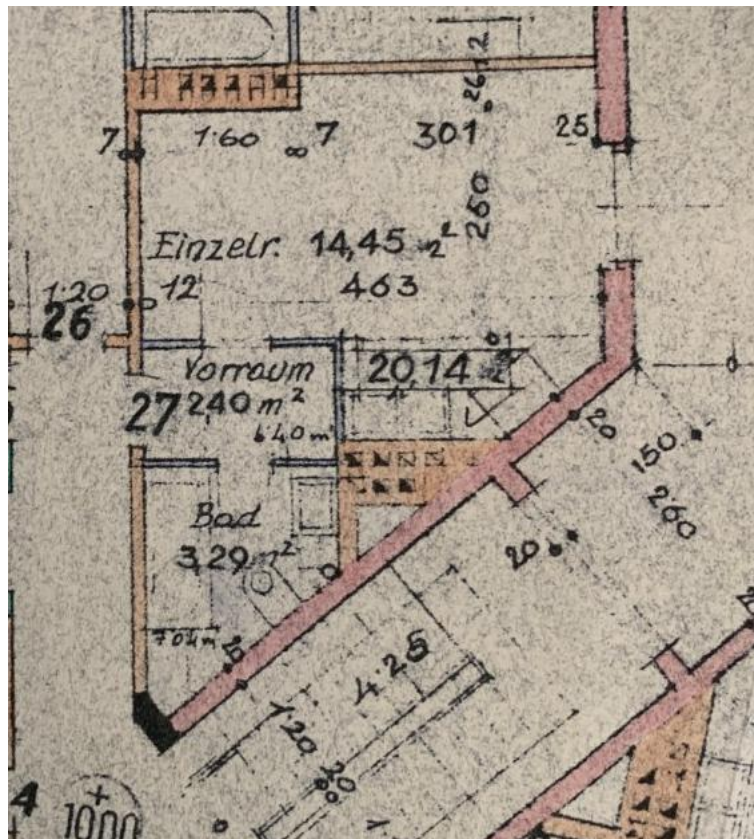
Größe & Konfiguration

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. erwähnt, verfügt die ggst. Wohnung W 27 lt. Jahresmietwertgutachten über eine Wohnnutzfläche von 20,63 m². Ein Kellerabteil steht zur Benützung zur Verfügung (Allgemeinteil). Die Wohn-/ Nutzfläche teilt sich lt. Ausführungsplan (informativ), wie folgt, auf die einzelnen Räumlichkeiten auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche
3. Stock	Küche	2,40 m ²
	Bad und WC	3,29 m ²
	Zimmer	14,45 m ²
Wohnnutzfläche gesamt		20,14 m ²

Im ggst. Fall, wird, wie bereits vorangehend ausgeführt, die Nutzfläche gem. Jahresmietwertgutachten herangezogen.

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss W 27 – Ausführungsplan 04.11.1959

Die ggst. Wohnung verfügt über folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand:

Kriterium	Ausstattung und Erhaltungszustand - Erdgeschoß
Küche	<p><u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge, Sicherheitstür; <i>alter Beschlag in der Zarge scheint herausgerissen worden zu sein und neuer Beschlag passt nicht vollständig</i></p> <p><u>Fenster:</u> -</p> <p><u>Böden:</u> PVC; <i>Bodenbelag ist lose/locker</i></p> <p><u>Wände:</u> gemalt; verschmutzt</p> <p><u>Decke:</u> gemalt</p> <p><u>Heizung:</u> -</p> <p><u>Ausstattung:</u> Sicherungen, Gegensprechanlage, Lichtstrom; <i>kein Sicherungskasten vorhanden, Sicherungen auf der Mauer mit einer Metallschiene montiert (entspricht nicht den Vorschriften)</i></p>
Bad/WC	<p><u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge; <i>verschmutzt,</i></p> <p><u>Fenster/Entlüftung:</u> statische Entlüftung</p> <p><u>Böden:</u> Teppich</p> <p><u>Wände:</u> gemalt, PVC; <i>Leitung ober Putz verlegt</i></p> <p><u>Decke:</u> gemalt</p> <p><u>Heizung/Warmwasser:</u> Warmwasserboiler, keine Heizung</p> <p><u>Ausstattung:</u> Stand-WC mit Oberputzspülkasten, Badewanne, Lichtstrom</p>

Kriterium	Ausstattung und Erhaltungszustand - Erdgeschoß
Zimmer	<p><u>Türen:</u> Holzglastür in Holzarge</p> <p><u>Fenster:</u> Kunststoffisoliertglasfenster</p> <p><u>Böden:</u> Teppich</p> <p><u>Wände:</u> gemalt; <i>Steckdosenabdeckung locker</i></p> <p><u>Decke:</u> abgehängt</p> <p><u>Heizung:</u> -</p> <p><u>Ausstattung:</u> Waschmaschinenanschluss, Lichtstrom</p>

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) ist veraltet, ab-gewohnt, abgenutzt, weist tlw. Schäden auf und entspricht nicht mehr den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen. Es gibt keine durchgehende Heizung, lediglich einen Warmwasserboiler. Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen-mäßigen Erhaltungszustand.

2.7. Bestandsituation (rein informativ, nicht bewertungsrelevant)

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	W 27 im Hause Wilhelmstraße 38, 1120 Wien
Wohnnutzfläche	rd. 27 m ²
Mietzweck	ausschließlich zu Wohnzwecken
Mietbeginn:	01.09.2023
Mietdauer:	37 Monate; Mietende 31.10.2026
Kündigung	Für den Mieter besteht eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit nur im Rahme der gesetzlichen Bestimmungen des § 29 Abs 2 MRG nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist. Der Mieter ist gem. § 1117 ABGB berechtigt, das ggst. Mietverhältnis vorzeitig aufzulösen, wenn das Mietobjekt ohne sein Verschulden in einen Zustand gerät, welcher den bedungenen Gebrauch nicht mehr möglich macht oder wenn ein Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird, insbesondere aufgrund von Gesundheitsgefährdungen.
Mietzins:	lt. Mietvertrag Pauschalmietzins iHv. € 400,- p.m.
Wertsicherung:	VPI 2010, Ausgangsbasis Indexzahl 09/2023, Schwankungen bis 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt
Untervermietung:	Die Untervermietung der Bestandsräume oder die Weitergabe jeder Art an dritte Personen (ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich) ist nicht gestattet
Kaution:	€ 1.200,-

2.8. Betriebskosten, Reparaturrücklage und Stand der Reparaturrücklage

Betriebskosten

Die monatliche BK-Vorschreibung für die ggst. Wohnung ab Jänner 2025 beträgt (ohne Reparaturrücklage) brutto € 57,70 (€ 2,80 /m²) und liegt somit etwas über einer marktüblichen Bandbreite. Die Reparaturrücklage ist mit 4,90 /m² dotiert.

Betriebskosten					
Position	Kosten netto	Kosten pro m²	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m²
Betriebskosten	€ 52,45 p.m.	€ 2,54 /m ²	€ 5,25 p.m.	€ 57,70 p.m.	€ 2,80 /m ²
Reparaturrücklage	€ 100,99 p.m.	€ 4,90 /m ²		€ 100,99 p.m.	€ 4,90 /m ²
Gesamt	€ 153,44 p.m.	€ 7,44 /m²	€ 5,25 p.m.	€ 158,69 p.m.	€ 7,69 /m²

Lt. Information der Hausverwaltung besteht zum Stichtag für die ggst. Wohnung ein BK-Rückstand iHv. € 1.831,26.

Stand der Reparaturrücklage, durchgeführte/geplante Sanierungsarbeiten

Lt. Information der Hausverwaltung betrug der Stand der Reparaturrücklage per 31.12.2024 ungeprüft rd. € 26.900,-.

Instandhaltungsarbeiten, Sanierungen

Lt. Auskunft der HV wurde in den vergangenen Jahren eine thermische Sanierung mit Fenstern, Fassade und Dach vorgenommen.

Für die kommenden Jahre sind keine größeren Instandsetzungen geplant.

Außerbüchliches Sanierungsdarlehen

Lt. Auskunft der HV wurde ein Darlehen für Sanierungsarbeiten aufgenommen. Es wurden bereits Zuzahlungen in Höhe von € 1.046.411,01 erhalten. Aktuell werden monatlich lediglich die Zinsen bezahlt, die Tilgungszahlungen folgen erst (vermutlich ab August/September). Lt. Auskunft der HV wurden bis dato Förderungen der Wohnbau iHv. € 182.000,- überwiesen. Für die ggst. Wohnung ergibt sich auf Basis der Nutzwerte eine anteilige offene Darlehensrückzahlung von rd. € 10.524,- .

Hausbesorgerwohnung

Eine Hausbesorgerwohnung ist nicht vorhanden

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 war/ist die ggst. Wohnung zwar auf 37 Monate befristet vermietet. Auftragsgemäß erfolgt die ggst. Bewertung jedoch ausschließlich unter der Prämisse der Bestandfreiheit (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Pkt. 1.1. und 1.2.1.).

Bestandfreie Wohnungen sprechen sowohl Eigennutzer als auch Anleger an → von Eigennutzern werden in der Regel aber höhere Kaufpreise bezahlt. Unter dem Gesichtspunkt des „highest and best use“ ist daher bei der Bewertung der Eigennutzer in den Vordergrund zu stellen. Im ggst. Fall wird daher für die ggst. Wohnung das Sachwertverfahren gem. § 6 LBG in Ansatz gebracht.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Sachwert zum Zeitpunkt der Bewertung, ausgehend von den Wiederbeschaffungskosten gleichwertiger Wohnungen samt anteiligem Grund und Boden, ermittelt.

Zur Ermittlung **des Bodenwertes** wird das **Vergleichswertverfahren** gem. § 4 LBG und unter Zuhilfenahme nach Stichtag, Art, Lage und Beschaffenheit geeigneter Vergleichsobjekte herangezogen.

3.2. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG und § 10 LBG)

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, soweit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

Anpassungen

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, ua nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-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

Im ggst. Fall erfolgt die Stichtagsanpassung auf Basis der seitens der Statistik Austria publizierten Baugrundstückspreise für Hietzing. Die Immobilien-Durchschnittspreise bilden dabei das durchschnittliche Preisniveau bzw. den durchschnittlichen Wert von Immobilien in Österreich auf regionaler Ebene ab. Die Datengrundlage bilden die von Privathaushalten getätigten Käufe von Häusern, Wohnungen und Grundstücken. Für Häuser und Wohnungen liegen Ergebnisse auf Bezirksebene, unterteilt in neun Größenkategorien, vor. Bei Grundstücken werden auch Gemeindedurchschnittspreise veröffentlicht. Zur Berechnung der Werte des Zieljahres werden auch die Transaktionen der vier Vorjahre berücksichtigt. Ein Regressionsmodell valorisiert die Preise der Vorjahre unter Berücksichtigung von Unterschieden in Wohnflächen, Grundflächen, Bauperioden und Lage der Objekte.

sonstige 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 gegenübergestellt, 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.

3.3. Sachwertverfahren (gem. § 6 LBG)

Generelles

Generell setzt sich der Sachwert einer Liegenschaft aus dem Bodenwert, dem Bauwert der Gebäude und Außenanlagen sowie dem Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zusammen. Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

Herstellungskosten (Neubaukosten)
- Wertminderung wegen Baumängel und -schäden
- Wertminderung wegen Alters
- (gegebenenfalls) Zustandswertminderung (Heideck)
= Bauwert der baulichen Anlagen
+/- Besondere wertbeeinflussende Umstände (Baulichkeiten)
= Wert des Gebäudes
+ Bodenwert/-anteil
= Sachwert der Liegenschaft
+/- Sonstige wertbeeinflussende Umstände
+/- Rechte/Lasten
+/- Marktanpassung
= Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes

Neubauwert

Der Neubauwert wird aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Flächeneinheit durch Vervielfachung ermittelt. Hierbei werden die, durch den Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs publizierten, Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude zugrunde gelegt.

Als Grundlagen werden die für das jeweilige Bundesland publizierten Werte herangezogen. Allfällige, individuelle Gegebenheiten (Qualität der Ausstattung, Größe des Baukörpers, etc. werden entsprechend berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden

Sofern Baumängel oder Bauschäden festgestellt oder bekannt gemacht werden, sind entsprechende Sanierungskosten in Ansatz zu bringen. Werden Sanierungskosten bekannt gemacht oder liegen individuelle Offerte zur Beseitigung der Mängel vor, werden diese auf Plausibilität geprüft gegebenenfalls der Bewertung zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Errichtungsjahr (real/fiktiv)

Das Errichtungsjahr wird auf Basis vorhandener Unterlagen, Informationen und Auskünfte erhoben und ergibt sich in der Regel aus der Bau- oder Benützungsbewilligung.

Werden Verbesserungen oder Modernisierungen am Bauwerk vorgenommen und präsentiert sich das Bauwerk in einem, gegenüber dem tatsächlichen Gebäudealter, jüngeren Zustand, kann bewertungsmethodisch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht werden. Hierzu wird gegebenenfalls ein fiktives Errichtungsjahr ermittelt.

Nutzungsdauer

Siehe die vorangehenden Ausführungen unter Pkt. 3.3.

Die Alterswertminderung gibt die Wertminderung wieder, die durch das Altern sowie durch Abnutzung der Bausubstanz entsteht und wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

Für die Ermittlung stehen unterschiedliche Berechnungsmethoden zur Verfügung.

Lineare Wertminderung

Die lineare Wertminderung unterstellt einen gleichmäßigen, über die Gesamtnutzungsdauer verteilten Wertverlust.

Die Formel lautet:

$$\text{Wertminderung} = \frac{\text{Alter des Gebäudes}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Progressive Wertminderung (Ross)

Die Alterswertminderung nach Ross unterstellt einen progressiven Verlauf der Wertminderung, wobei die Wertminderung am Anfang der Nutzungsdauer vergleichsweise gering ist und mit zunehmendem Alter stärker wird.

Die Formel lautet:

$$W = \frac{1}{2} \times \left(\frac{A^2}{\text{GND}^2} + \frac{A}{\text{GND}} \right)$$

W = Wertminderung
A = Alter des Gebäudes
GND = Gesamtnutzungsdauer

Zustandswertminderung nach Heideck

Die Zustandswertminderung nach Heideck gibt die, über die übliche Alterswertminderung hinausgehende Abnutzung der Substanz wieder. Hierbei werden die Baulichkeiten im Hinblick auf den Zustand benotet.

Zustandsnote	Bezeichnung HEIDECK	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$\text{ZWM} = \frac{(\text{ZN}-1) \times \frac{\pi}{4} - \sin \left[\left((\text{ZN}-1) \times \frac{\pi}{4} \right) \right]}{\pi}$$

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Sofern wertmaßgebliche Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes, des Bauwertes, der Alterswertminderung, oder bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden berücksichtigt wurden, sind diese als besondere wertbeeinflussende Umstände in Ansatz zu bringen.

Zu derartigen Umständen zählen beispielsweise:

- Verlorener Bauaufwand
Ein, der Bewertung methodisch zu unterstellende/präsumtive Käufer würde gegebenenfalls die Baulichkeiten, in Abweichung zu dem bewertungsrelevanten Bestand, nach seinen (geschmacklichen) Vorstellungen und nutzungstechnischen Anforderungen errichten. Insofern kann unter Umständen ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen marktseitig nicht in voller Höhe abgegolten werden und dadurch „verloren“ gehen. Dies trifft insbesondere auf individuell gestaltete und exklusiv ausgestattete Objekte zu.

- **Unorganischer Aufbau (ungünstiger Grundriss)**
Insbesondere durch Einbeziehung historischer Bausubstanz und/oder Erweiterung der Baulichkeiten in mehreren Ausbaustufen, aber auch durch mangelnde/fehlerhafte Planung können unter Umständen ungünstige, die Funktionalität beeinträchtigende oder nicht zeitgemäße Grundrisslösungen entstehen.

- **Ungünstige Lageverhältnisse**
Grundsätzlich wirkt sich die Lage auf den Bodenwert der Liegenschaft aus. Fallweise kann darüber hinaus eine Diskrepanz zwischen der Qualität der Lage und Art, Umfang sowie Qualität der Baulichkeiten entstehen (z.B. luxuriös ausgestattetes Objekt in der Nähe eines Industriegebietes).

- **Denkmalschutz**
Die Unterschutzstellung eines Gebäudes ist unter Umständen mit Einschränkungen der Nutzung und (insb.) der Umgestaltung verbunden. Gegebenenfalls kann eine Unterschutzstellung vom Markt, trotz allfälliger Einschränkungen als positiv beurteilt werden (z.B. bei Luxusimmobilien) und sich werterhöhen auswirken.

4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung

Kriterium	Beurteilung
Lage der Liegenschaft für Wohnzwecke	Die ggst. Liegenschaft liegt im 12. Bezirk in der Katastralgemeinde Meidling. Die Erreichbarkeit ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Individualverkehr ist gut. Sämtliche Infrastrukturelle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Umgebung vorhanden. Keine überdurchschnittliche Belästigung durch Straßenverkehrslärmimmissionen. Die Lage der ggst. Liegenschaft kann für Wohnzwecke als ansprechend bezeichnet werden.
Liegenschaft und Gebäude	Die ggst. Liegenschaft EZ 522 mit dem GST .192 ist als unregelmäßiges Viereck ausgestaltet, relativ eben gelegen und weist gem. Grundbuch eine Fläche von 602 m ² auf. Auf der Liegenschaft befindet sich ein zwischen 1951 und 1957, nach Kriegsschäden wiederaufgebautes, Wohnhaus. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoß, 5 Geschoße über Niveau (EG-4. OG), ein Terrassen-/Dachgeschoß und einen Rohdachboden. Es ist kein Aufzug vorhanden. Durchschnittliche-ordentliche Ausstattung und ordentlicher Erhaltungszustand.
Lage im Gebäude W 27	Die ggst. Wohnung befindet sich im 3. Stock und ist ausschließlich hofseitig ausgerichtet. Es ist kein Aufzug vorhanden. Keine überdurchschnittliche Lärmbelastung, durchschnittliche-gute Belichtung. Ansprechende Lage im Gebäude.
Größe/Konfiguration W 27	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von rd. 21 m ² , die sich auf einen Vorraum, ein Bad und WC und eine Wohnküche aufteilt. Ein Kellerabteil steht zur Verfügung (Allgemeinfläche). Die ggst. Wohnung ist nicht durchgestreckt (querlüften nicht möglich). Insgesamt sehr kleine Größe und durchschnittliche Konfiguration.
Ausstattung und Erhaltungszustand W 27	Die ggst. Wohnung verfügt über eine durchschnittliche-mäßige Ausstattung und befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen-mäßigen Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) ist veraltet, abgewohnt, abgenutzt, weist tlw. Schäden auf und entspricht nicht mehr den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen. Es gibt keine durchgehende Heizung, lediglich einen Warmwasserboiler.

4.2. Bodenwert

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

Folgende Vergleichsobjekte (Kauftransaktionen) wurden für die Bodenwertermittlung der ggst. Liegenschaft herangezogen:

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Vergleichsobjekte/Basisdaten									Plausib. Prüf.
PLZ	Straße	GB	EZ	Stichtag	FläWi	Bau- klasse	Bauweise	Grundkosten- anteil	Ausreißer Prüfung I
1120	Rosenhügelstraße	01304	489	18.01.2023	W	I	g, 7,5 m, G	1.604,- €/m ²	nein
1120	Reschgasse	01305	301	14.07.2023	GB	III	g, 13 m	1.742,- €/m ²	nein
1120	Schwenkgasse	01305	1373	05.11.2023	W	II	o, G	1.659,- €/m ²	nein
1120	Breitenfurter Straße	01301	166	07.02.2024	GBGV	III	g	1.412,- €/m ²	nein
1120	Bonygasse	01305	340	05.04.2024	W	III	g, 13 m, G	1.736,- €/m ²	nein
1120	Koflergasse	01305	2254	13.05.2024	GB	IV	g, 18 m, G	1.752,- €/m ²	nein
1120	Tichtelgasse 12	01305	2190	18.05.2024	GB	III	g, GB I, 5,5m	1.397,- €/m ²	nein
1120	Füchselhofgasse	01305	1508	21.06.2024	W	III	g, G	1.527,- €/m ²	nein
1120	Schönbrunner Straße	01303	25	24.06.2024	W	IV	g, 18 m, G	1.732,- €/m ²	nein
1120	Eichenstraße	01305	12	02.07.2024	GBGV	IV	g, G	1.705,- €/m ²	nein
1120	Krichbaumgasse	01305	667	06.09.2024	W	III	g, 13 m, G	1.652,- €/m ²	nein
1120	Niederhofstraße	01305	1154	20.09.2024	W	III	g	1.453,- €/m ²	nein
1120	Wolfganggasse	01305	2133	02.12.2024	GB	III	g	1.453,- €/m ²	nein
1120	Herthergasse	01305	2226	23.01.2025	GB	IV	g, 18 m	1.455,- €/m ²	nein
1120	Tichtelgasse	01305	2188	19.02.2025	GB	III	g	1.400,- €/m ²	nein
Durchschnitt								1.579,- €/m²	

Die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten⁵ Grundkostenanteile (Durchschnitt über alle Geschoße) für vergleichbare Liegenschaften liegen zwischen rd. € 1.301,-/m² und rd. € 1.623,-/m². Der Durchschnitt liegt bei **rd. € 1.452,-/m²**.

Vergleichsobjekte/Basisdaten						Korrekturen	Plausib. Prüf.	Ausreißer Prüfung II
PLZ	Straße	GB	EZ	Stichtag	Grundkosten- anteil	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte	
1120	Rosenhügelstraße	01304	489	18.01.2023	1.604,- €/m ²	-17,47%	1.324,- €/m ²	nein
1120	Reschgasse	01305	301	14.07.2023	1.742,- €/m ²	-16,28%	1.458,- €/m ²	nein
1120	Schwenkgasse	01305	1373	05.11.2023	1.659,- €/m ²	-13,15%	1.441,- €/m ²	nein
1120	Breitenfurter Straße	01301	166	07.02.2024	1.412,- €/m ²	-7,89%	1.301,- €/m ²	nein
1120	Bonygasse	01305	340	05.04.2024	1.736,- €/m ²	-11,10%	1.543,- €/m ²	nein
1120	Koflergasse	01305	2254	13.05.2024	1.752,- €/m ²	-7,39%	1.623,- €/m ²	nein
1120	Tichtelgasse 12	01305	2190	18.05.2024	1.397,- €/m ²	-7,22%	1.296,- €/m ²	nein
1120	Füchselhofgasse	01305	1508	21.06.2024	1.527,- €/m ²	-8,61%	1.396,- €/m ²	nein
1120	Schönbrunner Straße	01303	25	24.06.2024	1.732,- €/m ²	-8,51%	1.585,- €/m ²	nein
1120	Eichenstraße	01305	12	02.07.2024	1.705,- €/m ²	-5,76%	1.607,- €/m ²	nein
1120	Krichbaumgasse	01305	667	06.09.2024	1.652,- €/m ²	-4,63%	1.576,- €/m ²	nein
1120	Niederhofstraße	01305	1154	20.09.2024	1.453,- €/m ²	-4,38%	1.389,- €/m ²	nein
1120	Wolfganggasse	01305	2133	02.12.2024	1.453,- €/m ²	-3,10%	1.408,- €/m ²	nein
1120	Herthergasse	01305	2226	23.01.2025	1.455,- €/m ²	-2,16%	1.424,- €/m ²	nein
1120	Tichtelgasse	01305	2188	19.02.2025	1.400,- €/m ²	0,83%	1.412,- €/m ²	nein
Durchschnitt					1.579,- €/m²		1.452,- €/m²	

Auf Basis der Nutzfläche von 20,63 m² ergibt sich für die ggst. Wohnung ein anteiliger Bodenwert von € 29.955,-.

Anteiliger Bodenwert							
EZ	WE-Objekt	Fläche	GKA Ø	Faktor	GKA	Bodenwert	
522	B-LNr 36; 290/23820; WE an W 27	20,63 m ²	1.452,- €/m ²	1,00	1.452,- €/m ²	29.955 €	
Gesamt		20,63 m²			1.452,- €/m²	29.955 €	

4.1. Sachwertverfahren

4.1.1. Herstellungswert der Wohnung

Der Neubauwert inklusive USt. je m² Nutzfläche wird nach den ortsüblichen und angemessenen Herstellungskosten für Eigentumswohnungen dieser Art und Ausstattung ermittelt. Im Zuge der Ermittlung des Herstellungswertes der vorhandenen Baulichkeiten der ggst. Liegenschaft wird im ggst. Fall nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs vorgegangen, die dieser in Zusammen-

⁵ Stichtagsunterschiede wurden auf Basis der Preisentwicklungen des Immobilien-Preisspiegels der WKO vorgenommen.

arbeit mit seinen Landesverbänden und dem SV-Büro Orlainsky/Steppan für den mehrgeschossigen Wohnbau wie erarbeitet hat. → siehe Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, in „Der Sachverständige“, 03/2024 u.a.“.

Ausstattungsqualität						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden						
Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften		
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldachung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc		
Fassaden	9	veriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechschiebänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz		
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibesläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc		
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität		
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien		
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände		
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine		
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc		
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten		
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)		
Gesamt	100					
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		

SACHVERSTÄNDIGE

HEFT 2/

Quelle: Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, 02/2019

Demnach ist je nach Gebäudeteil/Gewerk und Ausstattungsqualität eine Punktzahl zu vergeben. Hierbei wird von folgendem Schema ausgegangen:

Ausstattungsqualität „normal“ (1): Standard etwa nach Wohnbauförderungslinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)

Ausstattungsqualität „gehoben“ (2): Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

Ausstattungsqualität „hochwertig“ (3): Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die durchschnittlichen Herstellungskosten für den Stichtag ermitteln sich durch Interpolation der vorgegebenen Werte gem. den Empfehlungen für die unterschiedlichen Ausstattungskategorien. Unter Berücksichtigung der anteiligen Allgemeinflächen und Außenanlagen ergeben sich die Herstellungskosten iHv. **€ 3.500,-/m²**.

4.1.2. Bauschäden/Reparaturrückstau

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen-mäßigen Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) ist veraltet, abgewohnt, abgenutzt, weist tlw. Schäden auf und entspricht nicht mehr den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen. Es gibt keine Heizung, lediglich einen Warmwasserboiler.

4.1.3. Alterswertminderung

Der Alterswertminderung wird im ggst. Fall die lineare Abschreibung zugrunde gelegt.

4.1.4. Zustandswertminderung (HEIDECK)

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$ZWM = \frac{(ZN-1) * \frac{\pi}{4} - \sin \left[\left(ZN-1 \right) * \frac{\pi}{4} \right]}{\pi}$$

Die Zustandsnoten (ZN) werden wie folgt klassifiziert:

Zustandsnote	Bezeichnung HEIDECK	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Auf Basis der vorangegangenen Ausführungen im Befund bzw. in der Beurteilung wird die Zustandsnote von 3,00 angesetzt.

4.1.5. Restnutzungsdauer

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.

4.2. Rechte und Lasten

A2-Blatt:

***** A2 *****
 1 a 3407/1995 VERWALTER: Gesellschaft für Wohnungseigentum registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1050 Wien, Margaretenstr. 80

A2-LNR 1: Verwalter der Liegenschaft

Die ggst. Liegenschaft wird mittlerweile von der LIM-MANAGEMENT GmbH, Immobilienverwaltung, verwaltet → die ggst. Eintragung ist daher nicht (mehr) bewertungsrelevant.

C-Blatt:

***** C *****

88 auf Anteil B-LNR 36
 b 3/2023 IM RANG 2451/2022 Schuldschein über ein Privatdarlehen
 und Pfandbestellungsurkunde 2022-09-05
 PFANDRECHT EUR 100.000,--
 10 % Z, 12 % VZ, NGS EUR 50.000,--
 für Andrea Schuster geb 1960-10-25
 c 3/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 637 KG 01305 Meidling C-LNR 45
 EZ 522 KG 01305 Meidling C-LNR 88
 d 2164/2024 Hypothekarklage (53 Cg 169/24y - LG für ZRS Wien)
 e 115/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von - siehe C-LNR 95

89 auf Anteil B-LNR 36
 b 3/2023 IM RANG 2455/2022 Schuldschein über ein Privatdarlehen
 und Pfandbestellungsurkunde 2022-09-05
 PFANDRECHT EUR 100.000,--
 10 % Z, 12 % VZ, NGS EUR 50.000,--
 für Mag. Florian Plöckinger geb 1978-02-22
 c 3/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 637 KG 01305 Meidling C-LNR 46
 EZ 522 KG 01305 Meidling C-LNR 89
 d 2168/2024 Klage (2 Cg 181/24p - LG für ZRS Wien)

90 auf Anteil B-LNR 36
 a 56/2023 Schuldschein über ein Privatdarlehen und
 Pfandbestellungsurkunde 2023-01-10
 PFANDRECHT EUR 6.830,--
 14 % Z, 12 % VZ, NGS EUR 3.500,--
 für Mag. Florian Plöckinger geb 1978-02-22
 b 56/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 637 KG 01305 Meidling C-LNR 47
 EZ 522 KG 01305 Meidling C-LNR 90
 c 2168/2024 Klage (2 Cg 181/24p - LG für ZRS Wien)

95 auf Anteil B-LNR 36
 a 115/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 100.000,--
 samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2025-01-27 für
 Andrea Schuster geb 1960-10-25
 (10 E 3/25x)
 b 115/2025
 PFANDRECHT - siehe C-LNR 88

96 auf Anteil B-LNR 36
 a 498/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 144/25d)

CLNR 88, 89 und 90: Pfandrechte

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung geldwerter Rechte und Lasten → die ggst. Pfandrechte sind nicht bewertungsrelevant.

CLNR 95: Einleitung des Versteigerungsverfahrens

Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens → die ggst. Eintragung ist nicht bewertungsrelevant

CLNR 96: Klage gem. § 27 Abs 2 WEG 2002

Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachung der Klage der Wohnungseigentumsgemeinschaft → die ggst. Eintragung ist nicht bewertungsrelevant

Außerbücherliche Rechte und Lasten:

- Bestandverhältnis & außerbücherliches Fruchtgenussrecht → Gem. Gerichtsbeschluss vom 11.08.2025 wurde dem gef. SV aufgetragen, das ggst. WE-Objekt ausschließlich bestandfrei zu bewerten
- Außerbücherliches Sanierungsdarlehen: Für die ggst. Wohnung ergibt sich auf Basis der Nutzwerte eine anteilige offene Darlehensrückzahlung von rd. € 10.524,-
- Gem. Auskunft der BH-Abt. 34: offene Verwaltungsabgabe 05/2023 iHv. € 19,27

4.3. Marktanpassung

Allg. Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)

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. Im April 2025 wurde der Leitzins auf 2,40 % und aktuell per Juni 2025 nochmals auf nunmehr 2,15% gesenkt.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer eine deutliche Zurückhaltung erkennbar.

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 hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)⁶

Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-Immobilien-finanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen, die durch Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Rechtskraft getreten ist. Mit dieser Verordnung setzt die FMA die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) um. Die

⁶ Quelle: <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnmobilien-kim-vo/> vom 22.06.2022

Verordnung ist rechtlich verbindlich ab 1. August 2022 auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden und somit zum Stichtag noch in Kraft.

„Ziel dieser Verordnung war/ist es, die zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung angesichts von Immobilienpreisboom, Zinswende, fragilem wirtschaftlichen Umfeld sowie der derzeitigen Kreditvergabep Praxis 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.

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)⁷

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 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 Kreditvergabep Praxis 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.“

Zwar endete zwischenzeitlich mit 30.06.2025 (also erst nach dem Stichtag) die KIM-VO und damit die rechtliche Verpflichtung, aber die Grundprinzipien der KIM-Verordnung Regeln bleiben weiterhin empfohlen und sollen durch Richtlinien und häufigere Datenerhebungen überwacht werden. Die Banken werden künftig zwar etwas mehr Flexibilität haben, dennoch werden die Kernpunkte der KIM-Verordnung weiterhin als Maßstab für eine nachhaltige Kreditvergabe dienen.

⁷ Quelle: <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnmobilien-kim-vo/> vom 22.06.2022

Marktsituation (Angebot/Nachfrage)

Der 12. Bezirk ist bei Wohnungssuchenden durchschnittlich-sehr beliebt. Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung stehen auf den verschiedenen Internet-Plattformen im 12. Bezirk rd. 680 Wohnungen (inkl. Mehrfachnennungen) zum Verkauf, davon rd. 40 Wohnungen mit einer Größe bis 35 m². Nachfolgend ein Auszug vergleichbarer Angebote aus der Umgebung:

Lage/Nähe	NFI	Anmerkungen	Angebotspreis Gesamt	Angebotspreis €/m ² NFI
1120, Nähe Tichtelgasse	25,00 m ²	sanierungsbed., 2. Stock,	€ 79.000,00	€ 3.160,- /m ²
1120, Nähe Aichholzgasse	33,00 m ²	gebraucht/gut, HP, Etagenheizung	€ 124.000,00	€ 3.758,- /m ²
1120, Nähe Ignazgasse	29,24 m ²	sanierungsbedürftig, 2. Stock	€ 89.000,00	€ 3.044,- /m ²
1120., Nähe Meidlinger Hauptstraße	38,91 m ²	sanierungsbedürftig, 2. Stock, 1 Zimmer	€ 161.000,00	€ 4.138,- /m ²
1120, Schallergasse	24,77 m ²	sanierungsbedürftig, Etagenheizung, Altbau, 1. Stock, kein Lift	€ 85.000,00	€ 3.432,- /m ²
1120, Nähe Ruckergasse	27,94 m ²	sanierungsbedürftig, Etagenheizung, Gang-WC, EG	€ 89.000,00	€ 3.185,- /m ²
1120, Schallergasse	28,77 m ²	gebraucht, Etagenheizung, Altbau, kein VR, Küche, Bad/WC, 2. Stock	€ 99.000,00	€ 3.441,- /m ²
1120, Mandlgasse	24,54 m ²	generalsanierungsbed., E-Hzgz, Altbau, 1. Stock, Lift vorhanden	€ 86.000,00	€ 3.504,- /m ²

Transaktionen auf der ggst. Liegenschaft und in der Umgebung

Folgende Kauftransaktionen von Neubauwohnungen konnten auf der ggst. Liegenschaft (farblich markiert) und in der Umgebung der ggst. Liegenschaft bzw. im 12. Bezirk seit 2023 recherchiert werden:

Vergleichsobjekte/Basisdaten								
GB	EZ	Adresse	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Kaufpreis (exkl. Zubehör)	Kaufpreis/m ²
01305	546	Sechtergasse 20 Top 11	1783/2023	10.05.2023	1. OG	30,49 m ²	79 000 €	2 591,- €/m ²
01305	2238	Koflergasse 5 Top 19	190/2024	08.01.2024	1. OG	28,18 m ²	118 000 €	4 187,- €/m ²
01305	203	Bendlgasse 31 Top 12	766/2024	06.03.2024	k.A.	30,50 m ²	122 000 €	4 000,- €/m ²
01305	1290	Dörfelstraße 3A Stg II Top 21	636/2024	14.03.2024	DG	31,58 m ²	120 000 €	3 800,- €/m ²
01303	195	Arndtstraße 56 Stg 1 Top 19	792/2024	19.03.2024	5. OG	29,87 m ²	135 000 €	4 520,- €/m ²
01305	522	Wilhelmstraße 38 Top 35	1568/2024	22.07.2024	4. OG	20,50 m ²	95 000 €	4 634,- €/m ²
01305	507	Albrechtsberggasse 34 Stg II Top 5	2156/2024	01.10.2024	1. OG	31,84 m ²	122 000 €	3 832,- €/m ²
01305	31	Pohlgasse 8 Stg III Top 7	2570/2024	29.10.2024	EG	29,55 m ²	160 000 €	5 415,- €/m ²
01305	2235	Schallergasse 39 Top 3a	2742/2024	15.11.2024	EG	26,69 m ²	136 043 €	5 097,- €/m ²
01305	562	Rosaliagasse 17 Top 1	18/2025	26.11.2024	EG	18,16 m ²	70 000 €	3 855,- €/m ²
01305	461	Zelebörgasse 10 Top 37	411/2025	24.01.2025	3. OG	32,10 m ²	95 000 €	2 960,- €/m ²
01305	1194	Wilhelmstraße 12 Stg 1 Top 15	1135/2025	28.04.2025	DG	33,35 m ²	159 000 €	4 768,- €/m ²
Durchschnitt								4 138,- €/m²

Risikoabschlag – titellose Verwendung

Für die Tatsache, dass die ggst. Wohnung zum Stichtag auf Basis einer titellosen Vermietung bewohnt war und nicht gesichert ist, dass diese im Fall der Zwangsversteigerung auch seitens der Mieter geräumt wird und das Risiko besteht, dass die Wohnung seitens eines/einer Ersterhers/Ersterherin nicht sofort benützt werden kann bzw. weitere Kosten/Mühen für eine Bestandfreimachung notwendig sind, wird ein Marktanpassungsabschlag iHv. 5,00% in Ansatz gebracht

Es sind alle marktrelevanten Daten in die Ermittlung des Sachwerts (u.a. Herstellungskosten, Nutzungsdauer etc.) eingeflossen, nach Ansicht des gef. SV ist keine weitere Marktanpassung vorzunehmen.

5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT

5.1. Verkehrswert der BLNR 36 (W 27) – bestandfrei/unbelastet

Sachwertverfahren				
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	NfI:	20,63 m ²	3.500 €/m ²	72.205 €
= ungekürzter Herstellungswert				72.205 €
- Baumängel und -schäden				- €
= gekürzter Herstellungswert				72.205 €
- Alterswertminderung	Linear		RestND 50 J. -	27.077 €
= Zwischenwert				45.128 €
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 3,00		0,1817 -	8.199 €
= Gebäudesachwert				36.929 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände				- €
= Bauwert				36.929 €
+ Bodenwert		20,63 m ²	1.452 €/m ²	29.955 €
= Sachwert				66.884 €
+/- Rechte und Lasten (außerbücherl. Sanierungsdarlehen, BH-Abt. 34)				
= Zwischenwert				66.884 €
+/- Marktanpassung (Risikoabschlag titellose Verwendung)			-5,00% -	3.344 €
= Verkehrswert der Wohnung (unbelastet)				63.540 €
= Verkehrswert der Wohnung (unbelastet) - gerundet				63.500 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche		20,63 m ²		3.078 €/m ²

Der **Verkehrswert** (bestandfrei/unbelastet) der BLNR 36, 290/23820 Anteile, verbunden mit WE an W 27, auf der Liegenschaft GB 01305 Meidling, EZ 522, GST .192, an der Adresse 1120 Wien, Wilhelmstraße 38 ident Zeleborgasse 2, beträgt zum Stichtag

rd. € 63.500,-.

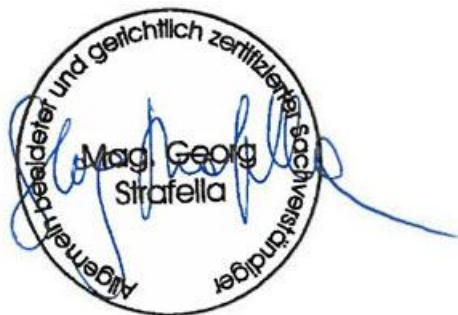
5.2. Verkehrswert der BLNR 36 (W 27) – bestandfrei/belastet

Sachwertverfahren				
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	NfI:	20,63 m ²	3.500 €/m ²	72.205 €
= ungekürzter Herstellungswert				72.205 €
- Baumängel und -schäden				- €
= gekürzter Herstellungswert				72.205 €
- Alterswertminderung	Linear		RestND 50 J. -	27.077 €
= Zwischenwert				45.128 €
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 3,00		0,1817 -	8.199 €
= Gebäudesachwert				36.929 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände				- €
=Bauwert				36.929 €
+ Bodenwert		20,63 m ²	1.452 €/m ²	29.955 €
= Sachwert				66.884 €
+/- Rechte und Lasten (außerbücherl. Sanierungsdarlehen, BH-Abt. 34)			-	10.543 €
= Zwischenwert				56.340 €
+/- Marktanpassung (Risikoabschlag titellose Verwendung)			-5,00% -	2.817 €
= Verkehrswert der Wohnung (belastet)				53.523 €
= Verkehrswert der Wohnung (belastet) - gerundet				53.500 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche			20,63 m ²	2.593 €/m ²

Der **Verkehrswert** (bestandfrei/belastet) der BLNR 36, 290/23820 Anteile, verbunden mit WE an W 27, auf der Liegenschaft GB 01305 Meidling, EZ 522, GST .192, an der Adresse 1120 Wien, Wilhelmstraße 38 ident Zeleborgasse 2, beträgt zum Stichtag

rd. € 53.500,-.

Wien, am 24.10.2025



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

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling EINLAGEZAHL 522
BEZIRKSGERICHT Meidling

Letzte TZ 498/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.192	GST-Fläche	602	
	Bauf.(10)	406	
	Bauf.(20)	196	Wilhelmstraße 38 Zeleborgasse 2

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****

1 a 3407/1995 VERWALTER: Gesellschaft für Wohnungseigentum registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1050 Wien, Margaretenstr. 80

***** B *****

37 ANTEIL: 670/23820

Jacqueline Ondrej

GEB: 1961-12-04 ADR: Margaretenstr. 38/11 1040

a 1671/1961 Wohnungseigentum an W 25

e 2031/1992 IM RANG 494/1992 Schenkungsvertrag 1992-02-06 Eigentumsrecht

***** C *****

88 auf Anteil B-LNR 36

b 3/2023 IM RANG 2451/2022 Schuldschein über ein Privatdarlehen
und Pfandbestellungsurkunde 2022-09-05

PFANDRECHT

EUR 100.000,--

10 % Z, 12 % VZ, NGS EUR 50.000,--

für Andrea Schuster geb 1960-10-25

c 3/2023 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 637 KG 01305 Meidling C-LNR 45

EZ 522 KG 01305 Meidling C-LNR 88

d 2164/2024 Hypothekarklage (53 Cg 169/24y - LG für ZRS Wien)

e 115/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von - siehe C-LNR 95

89 auf Anteil B-LNR 36

b 3/2023 IM RANG 2455/2022 Schuldschein über ein Privatdarlehen
und Pfandbestellungsurkunde 2022-09-05

PFANDRECHT

EUR 100.000,--

10 % Z, 12 % VZ, NGS EUR 50.000,--

für Mag. Florian Plöckinger geb 1978-02-22

c 3/2023 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 637 KG 01305 Meidling C-LNR 46

EZ 522 KG 01305 Meidling C-LNR 89

d 2168/2024 Klage (2 Cg 181/24p - LG für ZRS Wien)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 90 auf Anteil B-LNR 36
 - a 56/2023 Schuldschein über ein Privatarlehen und Pfandbestellungsurkunde 2023-01-10
PFANDRECHT EUR 6.830,--
14 % Z, 12 % VZ, NGS EUR 3.500,--
für Mag. Florian Plöckinger geb 1978-02-22
 - b 56/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 637 KG 01305 Meidling C-LNR 47
EZ 522 KG 01305 Meidling C-LNR 90
 - c 2168/2024 Klage (2 Cg 181/24p - LG für ZRS Wien)
- 95 auf Anteil B-LNR 36
 - a 115/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 100.000,--
samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2025-01-27 für
Andrea Schuster geb 1960-10-25
(10 E 3/25x)
 - b 115/2025
PFANDRECHT - siehe C-LNR 88
- 96 auf Anteil B-LNR 36
 - a 498/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 144/25d)

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

6.2. Fotos (Ausstattung/Zustand - Zeitpunkt der Befundaufnahme)

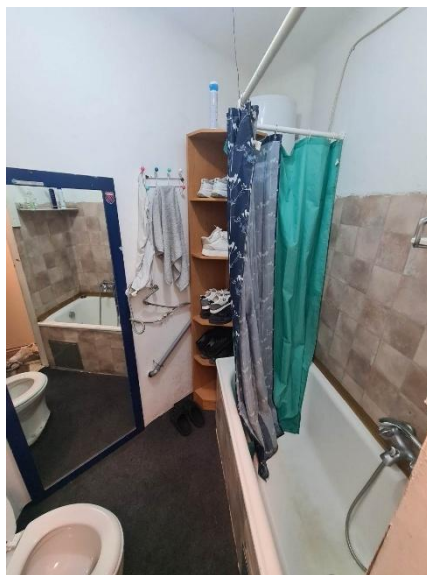
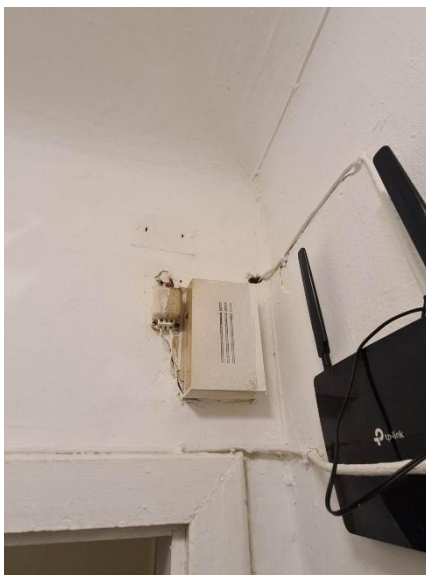
Außenansichten und Allgemeinteile





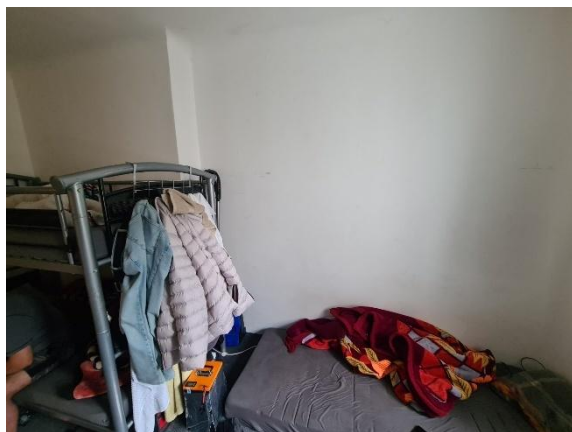


Innenansichten W 27

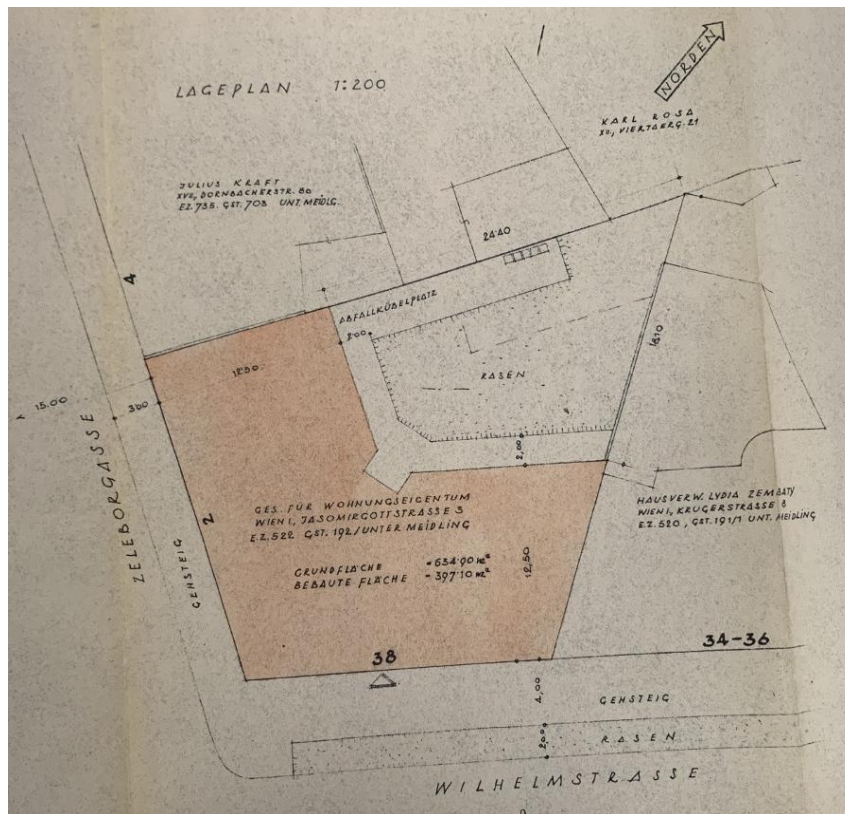


Mag. Georg Strafella

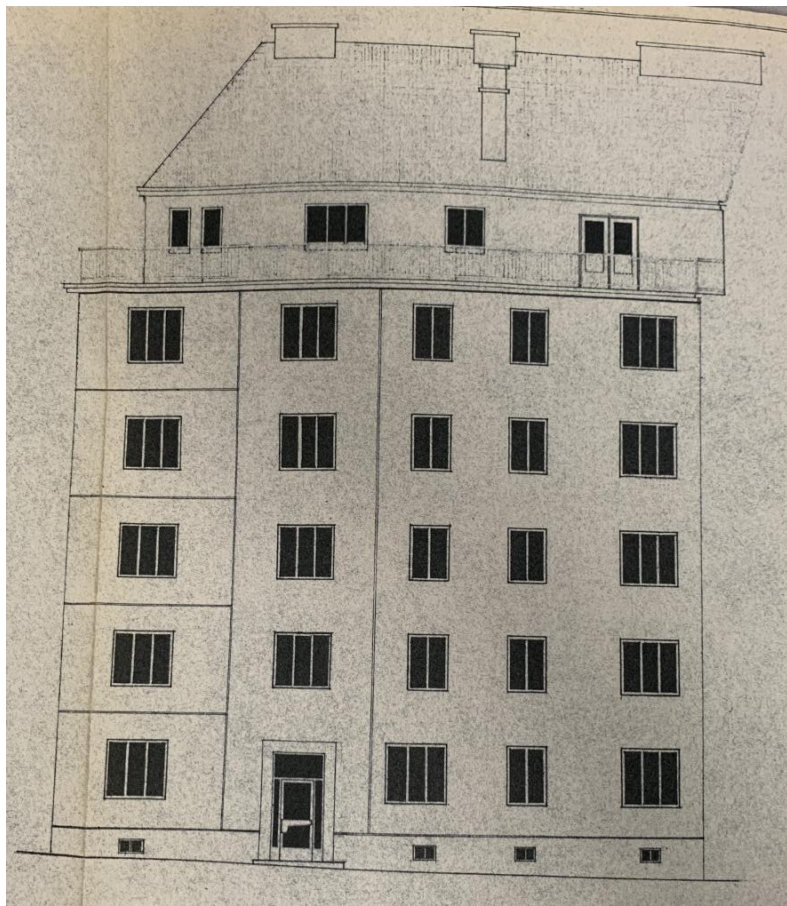
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



6.3. Pläne – Ausführungsplan 04.11.1959 (auszugsweise)



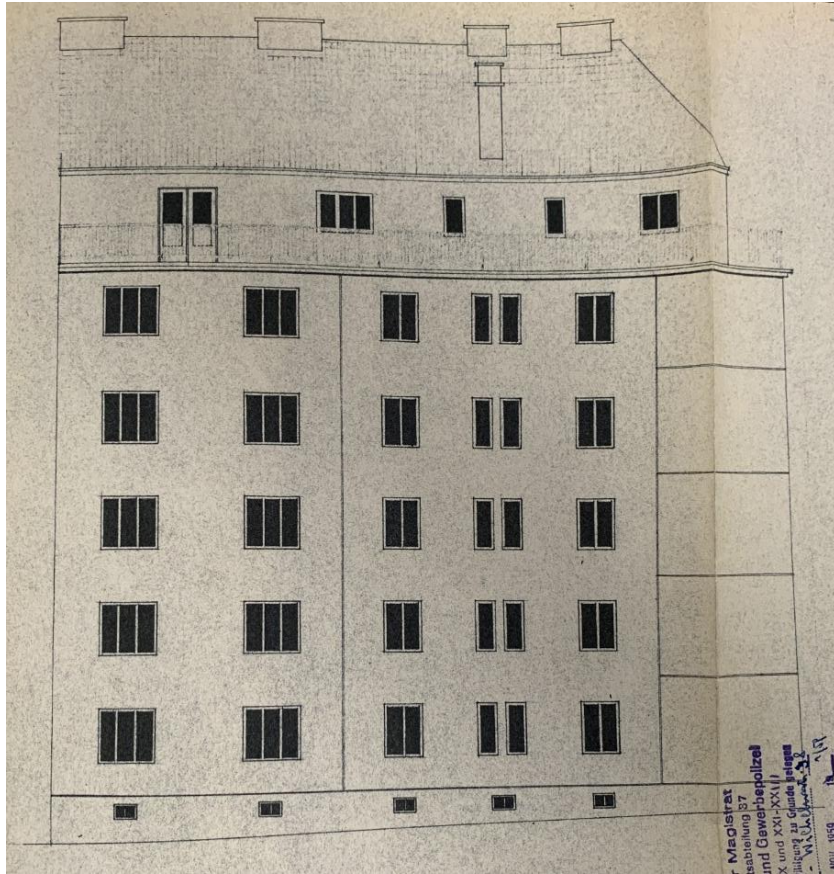
Lageplan



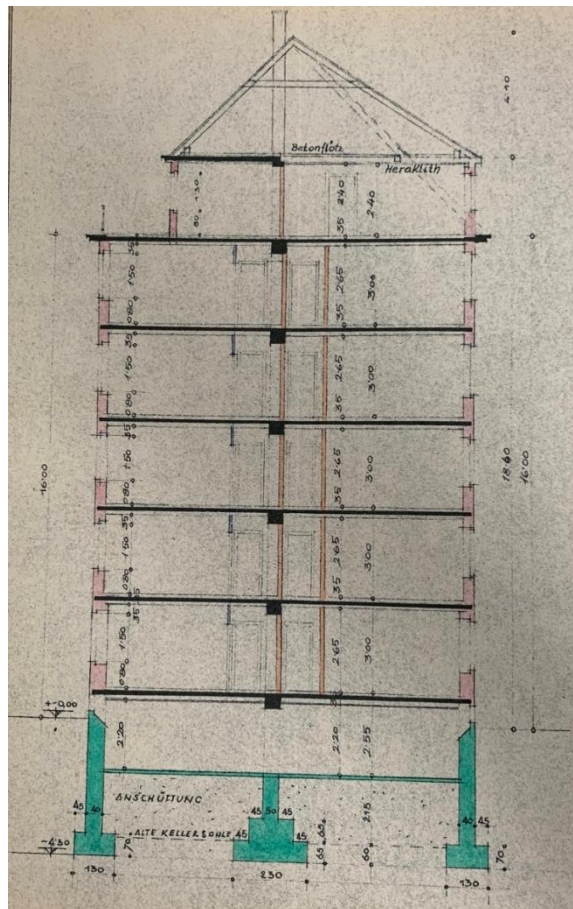
Ansicht Nord

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Ansicht Zeleborgasse



Schnitt A-A

Mag. Georg Straffella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss Kellergeschoß



Grundriss 3. Stock

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.4. Bescheide (auszugsweise)

Baubewilligung Errichtung eines Wohnhauses (Wiederaufbau), 23.10.1951

*Benötigung
für Wohnungszwecke
für am 28.10.51
eingestellt.
Drey*

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

M.Abt.37/XII-Wilhelmstr.38
4/51

12., Wilhelmstrasse Nr.38,
E.Z. 522 Grundbuch Unter-
Meidling, Gst.Nr. 192.

Baubewilligung. Wien, am 23. Oktober 1951.

B e s c h e i d .

Die Magistratsabteilung 37 erteilt dem Herrn Friedrich und der Frau Barbara FISCHER als Grundeigentümer 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. 192 in E.Z. 522 Grundbuch Unter-Meidling an der Wilhelmstrasse Nr.38 im XII. Bezirk, den bestehenden Schuppen abzutragen und nach vorgelegten Plänen, sowie nach Maßgabe der folgenden Baubeschreibung unter Einhaltung der mit Bescheid der M.Abt.37-4308 vom 24. August 1951 bekanntgegebenen Fluchtlinien und in der endgültigen Höhenlage einen Neubau (Wiederaufbau) zu errichten.

Baubeschreibung:

Das zur Gänze unterkellerte Wohnhaus hat im Erdgeschoß und in den 4 Stockwerken insgesamt 30 Wohnungen und 10 Einzelräume, im teilweisen ausgebauten Dachgeschoß weitere 2 Wohnungen und 2 Waschküchen sowie Trockenböden.

Durch die Zerstörung des alten Hauses gingen verloren:

15	Wohnungen mit	Zimmer und Küche
6	"	" Zimmer, Küche, Kabinett
3	"	" Zimmer, Küche, Vorzimmer
3	"	" Zimmer
5	Lokale.	

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, ~~dgg~~ auf Grund der Bauordnung erlassenen Verordnungen und nachfolgende Vorschriften einzuhalten:

- ✓ 1.) Der alte Hauskanal ist in seiner ganzen Ausdehnung zu räumen, einzuschlagen, zu verschütten und die Einmündungsstellen in den Straßenkanal dicht zu vermauern.
- ✓ 2.) Entlang der Baulinie ist gemäß § 54 der Bauordnung für Wien bis zur Erteilung der Benützungsbewilligung ein Gehsteig herzustellen. Vor Inangriffnahme der Gehsteigerstellung ist um die Bekanntgabe der Breite und der Bauart und um die Aussteckung der Höhenlage bei der M.Abt.37 anzusuchen.

KONSENS *28/51*

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewilligung 1. Planwechsel, 05.04.1957

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

M.Abt.37/XII-Wilhelmstr. 38
1/57

12., Wilhelmstrasse Or.Nr. 38
E.Z. 522 des Grundbuches der
Kat.Gem. Unter - Meidling.

1. Planwechsel.

Wien, am 5. April 1957.

B e s c h e i d .

Der Magistrat erteilt der Ges. für Wohnungseigentum als Grundeigentümer gemäß § 70 der Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11 aus 1930, die Bewilligung, abweichend von dem Bescheid auf der Liegenschaft 12., Wilhelmstrasse Or.Nr. 38, E.Z. 522 des Grundbuches der Kat.Gem. Unter-Meidling nachstehende Änderungen vorzunehmen:

In konstruktiver Hinsicht werden an Stelle von Vollziegelmauern im Kellergeschoß sämtliche tragenden Mauern in Stampfbeton und in den übrigen Geschossen die Außenmauern, die Feuermauern und das Stiegenhausmauerwerk in " Durisol - Wandbauweise " ausgeführt. Weiters wird noch im Kellergeschoß die Zahl der Kellerabteile um zwei vergrößert und die räumliche Anordnung derselben teilweise geringfügig abgeändert.

Vorgeschrieben wird:

Auf die geänderte Bauführung haben die rechtskräftigen Bedingungen des Bescheides vom 23.X.1954, G. Z. M.Abt.37/XII-Wilhelmstr. 38 sinngemäß mit Ausnahme der 4/51 Bedingung Punkt 7) Anwendung zu finden.

Außerdem wird noch vorgeschrieben:

Die in der vorläufigen Zulassung der " Durisol - Wandbauweise " vom 23.VII.1955, Zl. M.Abt.35-731/55 gestellten Auflagen sind einzuhalten. Insbesondere ist der statische Nachweis über die Spannungen in Mauerwerk vor Baubeginn der M.Abt. 37 - Aussenstelle f.d.12.Bezirk vorzulegen und es ist gemäß Punkt 13 der o.a. Zulassung, die erforderliche Anzahl von Probewürfeln anzufertigen.

./.

KONSENS 278/57

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kenntnisnahme Bauanzeige 2. Planwechsel, 06.09.1957

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

M. Abt. 37/XII-Wilhelmstr. 38
3757

12., Wilhelmstraße Nr. 38,
E. Z. 522 des Grundbuches
der Kat. Gem. Unter-Meidling.

Bauanzeige gemäß § 61 B. O. f. Wien,
Kenntnisnahme - 2. Planwechsel.

Wien, am 6. Sept. 1957.

B e s c h e i d .

Die am 4. September 1957 eingelangte Anzeige über Bauabänderungen geringerer Art in dem mit den Bescheiden vom 23. 10. 1951 und 5. 4. 1957, M. Abt. 37/XII-Wilhelmstr. 38
4/51 u. 1/57

bewilligten Wohnhausneubau auf der Liegenschaft 12., Wilhelmstraße Nr. 38, E. Z. 522 des Grundbuches der Kat. Gem. Unter-Meidling, werden gemäß § 61 der Bauordnung für Wien zur Kenntnis genommen:

Im 1. und 4. Stockwerk sollen nach Vermauern und Ausbrechen von Türöffnungen die Wohnungen Tür Nr. 11 und 12, sowie Nr. 33 und 34 zu je einer Wohnung vereinigt werden, sodaß sich die Gesamtwohnungsanzahl von 42 auf 40 verringert. Die Auflage Pkt. 7.) des Bescheides vom 23. 10. 1951 gilt auch für diese Kenntnisnahme.

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei der M. Abt. 37/XII-Wien XII., Schönbrunner Straße 259 schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 6.-S Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Ergeht als Bescheid an:

1. u. 2.) Gesellschaft für Wohnungseigentum reg. G. m. b. H.,
Wien I., Jasomirgottstraße 3, als Bauerber und
für die Grundeigentümer mit Pläne A und B (je 2 Stk.)

In Abschrift an:

- 3.) Herrn Arch. Dipl. Ing. Alfred Viktor Pal, Wien IX., Währinger-
Straße 6-8, als Planverfasser
- 4.) den Bauführer: *(Reg. u. r.) Bauh. Techn. Rat Bruno Budwieser, 6. Mittelf. 16.*
- 5.) die M. Abt. 37/XII mit Pläne 01 - 02

KONSENS 278/57

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Benützungsbewilligung Wohnhaus, 04.11.1959

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbe-polizei
Außenstelle f. d. XII. Bezirk
XII, Schönbrunnerstraße Nr. 269

*Statistik vorgemerkt
Wien, am 22. DEZ. 1959
Jg. Hataubeis!!*

1) Zur die Erlaubnis zur Benützung der in der Verwaltung
N. Abt. 37/XII-Wilhelmstrasse 38
wurde am 1/59 eineilige Bescheidnahme
XII. Bez. Wilhelmstrasse O.Nr. 38
(ident. mit Zeleborg.2)
E.Z. 522 des Grundbuches der Kat. Gemeinde
Unter Meidling

Kanal: |
Wasserlitz: |
Elektr.: |
Gas: |

Wien, am 4. Nov. 1959

Benützungsbewilligung
Kenntnisnahme

So die Ausführung nach dem Bescheid der Verwaltungsabteilung vom 4.11.1959
den gesetzlichen **B E S C H E I D**

Der Magistrat erteilt gemäss § 128 der Bauordnung für Wien die
Bewilligung den zufolge dem Bescheid vom 23. Okt. 1951 G.Z.: N. Abt.
37/XII-Wilhelmstrasse 38 der Fristerstreckung vom 16. Nov. 1956
4/51
G.Z.: N. Abt. 37/XII-Wilhelmstrasse 38, dem Planwechsel vom
5/56
5. April 1957 G.Z.: N. Abt. 37/XII-Wilhelmstrasse 38 und der Kennt-
nisnahme vom 6. Sept. 1957 G.Z.: N. Abt. 37/XII-Wilhelmstrasse 38
1/57
3/57
bewilligten Wohnhaus-Neubau (nach Kriegeschaden) auf der Liegen-
schaft XII., Bez. Wilhelmstrasse O.Nr. 38 (ident. mit Zeleborg.2)
E.Z. 522 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Unter Meidling enthel-
tend 40 Wohnungen in allen Teilen benützen zu lassen.

Gleichzeitig werden folgende geringfügige Planabweichungen gemäss
§ 61 B.O. zur Kenntnis genommen:
Anderung von Mauerwerkskonstruktionen (lt. Standberechnung), Rauch-
fanggruppen, Baueinteilungen und Wohnungsnummerierungen.

Unter einem wird gemäss § 1 des Gebrauchsgebührengesetzes vom
12.12.1947 LGBL. f. Wien Nr. 4/k948 in der Fassung des Gesetzes
vom 18.2.1949 LGBL. Nr. 14 die Erlaubnis erteilt, die in Verwaltung
der Stadt Wien stehenden Verkehrsflächen durch eine Fundamentver-
breiterung über das nach § 86 der Bauordnung für Wien gebührenfreie
Mass um 25 cm auf die Länge der beiden Strassenfronten von insge-
samt 39.50 m benützen zu dürfen.

./1

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.5. Einheitswertbescheid

Von: Post, FA03-PR03 <post.fa03-pr03@bmf.gv.at>

Gesendet: Freitag, 9. Mai 2025 08:44

An: Gabriela Freydl <gf@strafella.at>

Betreff: AW: Einheitswertbescheid

Sehr geehrte Frau Freydl,

der letztgültige gesamte Einheitswert beträgt 146.799,13 € und der Bodenwert 54,5046 € pro m².

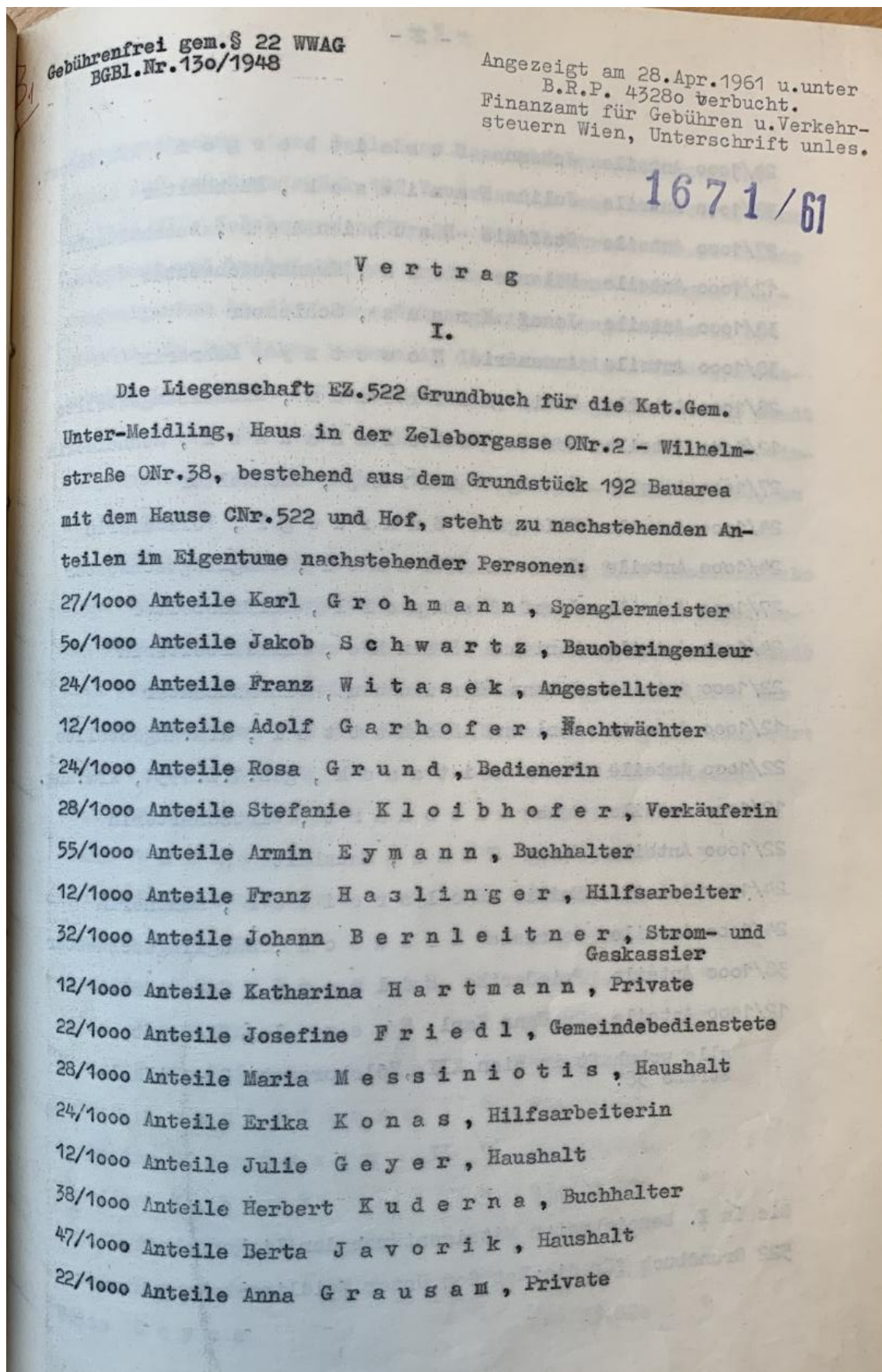
Mit freundlichen Grüßen

Bundesministerium für Finanzen

Finanzamt Österreich

Dienststelle FA03/Team Private 03

6.6. Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise)



- 2 -

24/1000 Anteile Johanna Streitberger, kfm. Angest.
 38/1000 Anteile Julius Waniasek, Buchhalter
 27/1000 Anteile Stefanie Baubinder, Buchhalterin
 12/1000 Anteile Melanie Peek, Krankenschwester
 38/1000 Anteile Josef Kraus, Schlosser
 38/1000 Anteile Annemarie Nowotny, Lehrerin
 28/1000 Anteile Maria Hierbaum, Handelsangestellte
 12/1000 Anteile Hermine Steinhauser, Schneiderin
 27/1000 Anteile Ludwig Ondrej, Buchhalter
 24/1000 Anteile Hildegard Zukriegel, Verkäuferin
 24/1000 Anteile Gertrude Stancel, Säuglingsschwester
 27/1000 Anteile Josef Hammerl, Hilfsarbeiter
 24/1000 Anteile Marianne Hanke, Hilfsarbeiterin
 22/1000 Anteile Johann Haiden, Finanzbeamter
 12/1000 Anteile Marianne Schattel, kfm. Angestellte
 22/1000 Anteile Franz Witassek, geb. 4. I. 1931, kfm. Ang.
 12/1000 Anteile Emma Liebhart, Wirtschaftlerin
 22/1000 Anteile Maria Tomz, Haushalt
 24/1000 Anteile Emilie Holzreiter, Rentnerin
 24/1000 Anteile Gabriela Krausch, Säuglingsschwester
 38/1000 Anteile Friederike Edlmayr, Sekretärin
 12/1000 Anteile Dr. Hans Karl Krempel, Tierarzt

alle wohnhaft in Wien XII., Zeleborgasse 2 - Wilhelmstraße 38.

II.

Die in I. bezeichneten Miteigentümer der Liegenschaft EZ.
522 Grundbuch für die Kat. Gem. Unter Meidling haben unter

- 3 -

Inanspruchnahme eines Darlehens des Wohnhaus-Wiederaufbau-
fonds auf dem Grundstück 192 Bauarea das bombenzerstörte Haus
in Wien XII., Zeleborgasse ONr.2 - Wilhelmstraße ONr.38 wieder
aufgebaut und beabsichtigen an den einzelnen Wohnungen Woh-
nungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes zu be-
gründen. Es ist daher notwendig die derzeitigen Miteigentums-
anteile im Sinne der Vorentscheidung des Magistrates der Stadt
Wien, M.Abt.50.Zentrale Schlichtungsstelle im städtlichen Wir-
kungsbereich vom 4.November 1960, M.Abt.50 - Schli 2/1/60, zu
berichtigen.

Sämtliche Miteigentümer erteilen daher ihre ausdrückliche
Einwilligung zur Einverleibung des infolge der oben angeführ-
ten Vorentscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle der Stadt
Wien berichtigten Miteigentumsrechtes im Eigentumsblatte der
EZ. 522 Grundbuch für die Kat.Gem.Unter Meidling und zwar für:

Karl Grohmann	zu 710/23.820	Anteilen
Jakob Schwartz	" 1140/23.820	"
Franz Witasek	" 570/23.820	"
Adolf Garhofer	" 290/23.820	"
Rosa Grund	" 580/23.820	"
Stefanie Kloibhofer	" 700/23.820	"
Armin Eymann	" 1340/23.820	"
Franz Haslinger	" 310/23.820	"
Johann Bernleitner	" 730/23.820	"
Katharina Hartmann	" 290/23.820	"
Josefine Friedl	" 520/23.820	"
Maria Messiniotis	" 740/23.820	"
Erika Konas	" 600/23.820	"
Julie Geyer	" 300/23.820	"

- 4 -

Herbert Kuderna zu 840/23.820 Anteilen
 Berta Javorik " 1080/23.820 "
 Anna Hrausam " 530/23.820 "
 Johanna Streitberger " 560/23.820 "
 Julius Waniasek " 890/23.820 "
 Stefanie Baubinder " 640/23.820 "
 Melanie Peck " 290/23.820 "
 Josef Kraus " 870/23.820 "
 Annemarie Nowotny " 860/23.820 "
 Maria Hierbaum " 720/23.820 "
 Hermine Steinhauser " 300/23.820 "
 Ludwig Ondrej " 670/23.820 "
 Hildegard Zukriegl " 540/23.820 "
 Gertrude Stancel " 550/23.820 "
 Josef Hammerl " 690/23.820 "
 Marianne Hanke " 550/23.820 "
 Johann Haiden " 540/23.820 "
 Marianne Schattel " 280/23.820 "
 Franz Witassek geb. 4. I. 1931 " 570/23.820 "
 Emma Liebhart " 290/23.820 "
 Maria Tomz. " 550/23.820 "
 Emilie Holzreiter " 540/23.820 "
 Gabriela Krausch " 530/23.820 "
 Friederike Edlmayr " 840/23.820 "
 Dr. Hans Karl Krempel " 280/23.820 "

III.

- 5 -

III.

Die oben genannten Eigentümer der Liegenschaft EZ.522 Grundbuch für die Kat.Gem.Unter Meidling räumen einander und ihren Rechtsnachfolgern im Besitze der oben genannten Liegenschaftsanteile gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die nachstehenden Wohnungen des wiederhergestellten Wohnhauses Wien XII., Zellebörgasse ONr.2 identisch mit Wilhelmstraße ONr.38, ein:

Karl Grohmann	Wohnung top.Nr.10, bestehend aus Zimmer, Küche, Vorraum, Speis, Bad, WC,
Jakob Schwartz	Wohnung top.Nr.11, bestehend aus 2 Zimmer, Kabinett, Küche, Vorraum, Bad, WC,
Franz Witasek	Wohnung top.Nr.13, bestehend aus Zimmer, Küche, Vorraum, Bad/WC,
Adolf G a r h o f e r	Wohnung top.Nr.28, bestehend aus Einzelraum, Vorraum, Bad/WC,
Rosa Grund	Wohnung top.Nr.23, bestehend aus Zimmer, Küche, Vorraum, Bad/WC,
Stefanie Kloibhofer	Wohnung top.Nr.24, bestehend aus Zimmer, Küche, Vorraum, Speis, Bad, WC,
Armin E y m a n n	Wohnung top.Nr.32, bestehend aus 3 Zimmer, Küche, Vorraum, Speis, Bad, WC,
Franz Haslinger	Wohnung top.Nr.12, bestehend aus Einzelraum, Vorraum, Bad/WC,
Johann Bernleitner	Wohnung top.Nr.1, bestehend aus Zimmer, Küche, Bad, Vorraum, Speis, WC,
Katharina Hartmann	Wohnung top.Nr.4, bestehend aus Einzelraum, Vorraum, Bad, WC,
Josefine Friedl	Wohnung top.Nr.7, bestehend aus Zimmer, Küche, Vorraum, Bad/WC,
Maria Messiniotis	Wohnung top.Nr.9, bestehend aus Zimmer, Küche, Vorraum, Speis, Bad, WC,

- 7 -

Johann Haiden	Wohnung top.Nr.30, bestehend aus Zimmer, Küche, Vorraum, Bad/WC,
Marianne Schattel	Wohnung top.Nr.35, bestehend aus Einzelraum, Vorraum, Bad/WC,
Franz Witasek, geb. 4. I. 1931,	Wohnung top.Nr.14, bestehend aus Zimmer, Küche, Vorraum, Bad/WC,
Emma Liebhart	Wohnung top.Nr.27, bestehend aus Einzelraum, Vorraum, Bad/WC,
Maria Tomz	Wohnung top.Nr.22, bestehend aus Zimmer, Küche, Vorraum, Bad/WC,
Emilie Holzreiter	Wohnung top.Nr.29, bestehend aus Zimmer, Küche, Vorraum, Bad/WC,
Gabriela Krausch	Wohnung top.Nr.36, bestehend aus Einzelraum, Vorraum, Bad/WC,
Friederike Edlmayr	Wohnung top.Nr.3, bestehend aus 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Vorraum,
Dr. Hans Karl Krempf	Wohnung top.Nr.34, bestehend aus Einzelraum, Vorraum, Bad/WC.

IV.

Sämtliche Liegenschaftseigentümer kommen überein, daß sie für Aufwendungen für die Liegenschaft EZ.522 Grundbuch für die Kat.Gem.Unter-Meidling nach den Verhältnissen ihrer Anteile beizutragen haben und, daß ihnen zwar die Nutzungen und Erträge aus der Wohnung, an der ihnen Wohnungseigentum eingeräumt ist, allein zukommen, daß sie aber an den Nutzungen und Erträgen der übrigen Wohnungen nicht beteiligt sind. Allfällige Nutzungen und Erträge der Liegenschaft, die nicht aus Wohnungen stammen, an denen Wohnungseigentum begründet ist, werden im Verhältnis der Liegenschaftsanteile zwischen

- 8 -

den Miteigentümern geteilt.

Die Liegenschaftseigentümer Karl Grohmann, Jakob Schwarz, Franz Witasek, Adolf Garhofer, Rosa Grund, Stefanie Kloibhofer, Armin Eymann, Franz Haslinger, Johann Bernleitner, Katharina Hartmann, Josefine Friedl, Maria Messiniotis, Erika Konas, Julie Geyer, Herbert Kuderna, Berta Javorik, Anna Grausam, Johanna Streitberger, Julius Waniasek, Stefanie Baubinder, Melanie Peek, Josef Kraus, Annemarie Nowotny, Maria Hierbaum, Hermine Steinhauser, Ludwig Ondrej, Hildegard Zukriegl, Gertrude Stancl, Josef Hammerl, Marianne Hanke, Johann Haiden, Marianne Schattel, Franz Witasek geb. 4. I. 1931, Emma Liebhart, Maria Tomz, Emilie Holzreiter, haben der Gesellschaft für Wohnungseigentum registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Wien I., Schottengasse 3a, für die Zeit bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens des Wohnhauswiederaufbau - fonds den Auftrag zur Verwaltung des Hauses Wien XII., Zeleborgasse 2 - Wilhelmstraße 38, erteilt. Die Verwaltung wird daher für alle Miteigentümer im Sinne dieses Auftrages geführt werden.

Sämtliche Liegenschaftseigentümer erteilen schon ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung der Beschränkung ihres Eigentumsrechtes durch das einander gegenseitig und ihre jeweiligen Rechtsnachfolgern im Besitze der oben genannten Liegenschaftsanteile eingeräumte Wohnungseigentum

- 9 -

in Lastenblatte der EZ.522 Grundbuch für die Kat.Gem.Unter-Meidling und zur Ersichtlichmachung im Eigentumsblatte der Liegenschaft EZ.522 Grundbuch für die Kat.Gem.Unter-Meidling, daß mit den nachstehenden Liegenschaftsanteilen das Wohnungseigentum an den nachstehenden Wohnungen untrennbar verbunden ist:

- mit den 710/23820 Anteilen des Karl Grohmann das Eigentum an der Wohnung top.Nr.10,
- mit den 1140/23820 Anteilen des Jakob Schwartz das Eigentum an der Wohnung top.Nr.11,
- mit den 570/23820 Anteilen des Franz Witasek das Eigentum an der Wohnung top.Nr. 13,
- mit den 290/23820 Anteilen des Adolf Garhofer das Eigentum an der Wohnung top.Nr.28,
- mit den 580/23820 Anteilen der Rosa Grund das Eigentum an der Wohnung top.Nr.23,
- mit den 700/23820 Anteilen der Stefanie Kloibhofer das Eigentum an der Wohnung top.Nr.24,
- mit den 1340/23820 Anteilen des Armin Eymann das Eigentum an der Wohnung top.Nr.32,
- mit den 310/23820 Anteilen des Franz Haslinger das Eigentum an der Wohnung top.Nr.12,
- mit den 730/23820 Anteilen des Johann Bernleitner das Eigentum an der Wohnung top.Nr.1,
- mit den 290/23820 Anteilen der Katharina Hartmann das Eigentum an der Wohnung top.Nr.4,
- mit den 520/23820 Anteilen der Josefine Friedl das Eigentum an der Wohnung top.Nr.7,

- 11 -

- mit den 670/23820 Anteilen des Ludwig Ondrej das Eigentum an der Wohnung top.Nr.25,
- mit den 540/23820 Anteilen der Hildegard Zukriegl das Eigentum an der Wohnung top.Nr.6,
- mit den 550/23820 Anteilen der Gertrude Stancl das Eigentum an der Wohnung top.Nr.21,
- mit den 690/23820 Anteilen des Josef Hammerl das Eigentum an der Wohnung top.Nr.17,
- mit den 550/23820 Anteilen der Marianne Hanke das Eigentum an der Wohnung top.Nr.38,
- mit den 540 /23820 Anteilen des Johann Haiden das Eigentum an der Wohnung top.Nr.30,
- mit den 280/23820 Anteilen der Marianne Schattel das Eigentum an der Wohnung top.Nr.35,
- mit den 570/23840 Anteilen des Franz Witasek, geb.4.I.1931, das Eigentum an der Wohnung top.Nr.14,
- mit den 290/23820 Anteilen der Emma Liebhart das Eigentum an der Wohnung top.Nr.27,
- mit den 550/23820 Anteilen der Maria Tonz das Eigentum an der Wohnung top.Nr.22,
- mit den 540/23820 Anteilen der Emilie Holzreiter das Eigentum an der Wohnung top.Nr.29,
- mit den 530/23820 Anteilen der Gabriela Krausch das Eigentum an der Wohnung top.Nr.36,
- mit den 840/23820 Anteilen der Friederike Edlmayr das Eigentum an der Wohnung top.Nr.3,
- mit den 280/23820 Anteilen des Dr.Hans Karl Krempf das Eigentum an der Wohnung top.Nr.34.

- 12 -

Abs

A.

VI.

Die Wohnung top.Nr.8 ist für den Hausbesorger bestimmt und bildet im Verhältnis ihrer Anteile ein gemeinsames Eigentum sämtlicher Liegenschaftseigentümer.

Wien, 22.März 1961

Kolléktívzeichnung
Gesellschaft für Wohnungseigentum
registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
Dkfm.Ewald Motzko eh. Engelbert Katt

Stempelfrei gem.§ 22 d.Bund.Ges.v.16.6.48 BGBl.130
G.1013/1961 Die Echtheit der Unterschriften

- 1.) des Herrn Dkfm.Ewald Motzko, Kaufmann,
Wien,I.,Schottengasse 3a und
- 2.) des Herrn Engelbert Katt, Steuerberater,
Wien,III.,Erdbergstraße 105,

wird bestätigt.

Urkunde aus 4 Bogen bestehend, mit 0 gestempelt,
zur Zahl - beim Finanzamt angezeigt, zur Zahl - mit -
vergebührt.

Bezirksgericht Innere Stadt Wien
1, Riemergasse 7,
am 22.März 1961

L.S.Bezirksgericht
Innere Stadt Wien

Zadrazil eh.
Justiz-Oberkontrollor

Dr.Fritz Sauer mann eh.
f.d. Wohnungseigentümer

Wien, den 27. April 1961

Geb.frei G.1097/61 Die Echtheit der Unterschrift des
Herrn Dr.Fritz Sauer mann, Rechtsanwalt,
Wien I.,Mahlerstraße 7,

wird bestätigt.

Urkunde aus 4 Bogen bestehend, mit - gestempelt,
zur Zahl - beim Finanzamt - angezeigt, zur Zahl
mit - vergebührt.

Bezirksgericht Hernals in Wien
17, Elterleinplatz 14

Wien, am 27. April 1961

L.S.Bezirksgericht
Hernals

Jäger JK. eh.



Mit der aus 4 Bogen bestehenden mit
5 Stempelmarken versehenen
Urschrift gleichlautend.

Bezirksgericht Fünfhaus

Wien XV, Sperrgasse 17

Wien, am 26. Okt 1961

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.7. Jahresmietwertgutachten (auszugsweise)

1671/61

Magistrat der Stadt Wien, M.Abt.50
Zentrale Schlichtungsstelle im staatlichen Wirkungsbereich
Wien 1., Rathausstraße 2

M.Abt.50 - Schli 2/1/60
Wien 12., Zeleborgasse 2,
§ 2 Wohnungseigentumsgesetz.

Wien, den 4. ~~November~~ ^{7. März} 1960
Gegen diese Vorentscheidung
ist hiengerichts kein Antrag
eingelangt.
Bezirksgericht Fünfhaus
Wien 15, Sperrgasse 17

V o r e n t s c h e i d u n g am ~~8. März~~ ^{6. März} 1961

der Gemeinde auf Grund des § 36 des Mietengesetzes im Zusammen-
halte mit Artikel II des Bundesgesetzes vom 12.12.1955, BGBl.
Nr.241.

Über Antrag der Eigentümer der Liegenschaft in Wien 12.,
Zeleborgasse 2, E.Z. 522, Kat.Gem. Unter Meidling, wird entschie-
den wie folgt:

1.) Nach § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8.7.1948,
BGBl.Nr.149, in der derzeitigen Fassung, werden die Jahresmiet-
werte für 1914 hinsichtlich der im gegenständlichen Hause errich-
teten Bestandobjekte wie folgt festgesetzt:

Stock	Tür-Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Mietwert in K
Erdg.	1	Z1, Kü, Bad, Vorr, Sp, WC,	50,12	730.- ✓
"	2	Z1, Kü, Bad, Vorr, Sp, WC,	43,89	640.- ✓
"	3	2 Z1, Kü, Bad/WC, Vorr,	62,43	840.- ✓
"	4	Einzelraum, Vorr, Bad, WC,	20,49	290.- ✓
"	5	Einzelraum, Vorr, Bad/WC	20,36	290.- ✓
"	6	Z1, Kü, Vorr, Bad/WC,	40,20	540.- ✓
"	7	Z1, Kü, Vorr, Bad/WC,	36,37	520.- ✓
"	8	Hauswart-Wohnung	---	---
I	9	Z1, Kü, Vorr, Sp, Bad, WC,	46,37	740.- ✓
"	10	Z1, Kü, Vorr, Sp, Bad, WC,	44,29	710.- ✓
"	11	2 Z1, Kab, Kü, Vorr, Bad, WC,	82,60	1.140.- ✓
"	12	Einzelraum, Vorr, Bad/WC,	20,50	310.- ✓
"	13	Z1, Kü, Vorr, Bad/WC,	40,61	570.- ✓
"	14	Z1, Kü, Vorr, Bad/WC,	36,64	570.- ✓
"	15	Z1, Kü, Vorr, Bad/WC,	38,26	600.- ✓

:/:

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Stock	Tür-Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Mietwert in K
II	16	wie I/9	46,37	720.- ✓
"	17	wie I/10	44,29	690.- ✓
"	18	2 Zi, Kü, Vorr, Bad/WC,	62,69	860.- ✓
"	19	Einzelraum, Vorr, Bad/WC,	20,63	300.- ✓
"	20	Einzelraum, Vorr, Bad/WC,	20,50	300.- ✓
"	21	Zi, Kü, Vorr, Bad/WC,	40,40	550.- ✓
"	22	wie I/14	36,64	550.- ✓
"	23	wie I/15	38,26	580.- ✓
III	24	wie I/9	46,37	700.- ✓
"	25	Zi, Vorr, Bad/WC,	44,96	670.- ✓
"	26	2 Zi, Kü, Vorr, Bad/WC,	62,69	840.- ✓
"	27	wie II/19	20,63	290.- ✓
"	28	wie II/20	20,50	290.- ✓
"	29	wie I/13	40,61	540.- ✓
"	30	wie I/14	36,64	540.- ✓
"	31	wie I/15	38,26	560.- ✓
IV	32	3 Zi, Kü, Vorr, Sp, Bad, WC,	95,08	1.340.- ✓
"	33	2 Zi, Kü, Vorr, Bad/WC,	63,36	890.- ✓
"	34	wie II/19	20,63	280.- ✓
"	35	wie II/20	20,50	280.- ✓
"	36	wie I/19	40,61	530.- ✓
"	37	wie I/14	36,64	530.- ✓
"	38	wie I/15	38,26	550.- ✓
BG.	39	2 Zi, Schrankraum, Kü, Vorr, Sp, Bad/WC, Terr,	85,29	1.080.- ✓
"	40	Zi, Bettnische, Schrankr., Kü, Vorr, Sp, Bad/WC, 3 Terr.	68,83	870.- ✓
				<u>23.820.-.</u>

2.) Zugleich wird nach §§ 2 und 5 WEG. bestätigt, daß der Gesamtjahresmietwert 1914 des Hauses 23.820 Kronen beträgt.

Durch diese Vorentscheidung ist die Entscheidung der Mietkommission beim Bezirksgericht Innere Stadt vom 18.2.1953, insoweit durch die jetzige Entscheidung eine Abänderung erfolgte, infolge des neuen Sachverhaltes gegenstandslos geworden.

- 2 -

B e g r ü n d u n g :

Die Liegenschaftseigentümer Karl Grohmann und Miteigentümer, vertreten durch RA.Dr.Fritz Saueremann, stellten den Antrag, für die auf der gegenständlichen Liegenschaft errichteten Bestandobjekte des Hauses 12., Zeleborgasse 2, an denen Wohnungseigentum begründet werden soll, die Jahresmietwerte für 1914 festzusetzen.

Mit Entscheidung der Mietkommission beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien vom 18.2.1953, Zl. 83 Msch 632/52, wurden die Jahresmietwerte 1914 für sämtliche Bestandobjekte im gegenständlichen Hause festgesetzt, der Gesamtjahresmietwert des Hauses mit 20.520 Kronen für 1914 bestätigt.

Infolge der nachstehend angeführten, von der M.Abt.40 überprüften Sachverhaltsänderung war in dieser Sache neuerlich zu entscheiden.

ad 1.) Zufolge Planänderung wurden Ausmaß und Anzahl der Räume der meisten Bestandobjekte geändert.

Die von der M.Abt.40 durchgeführte Mietwertberechnung vom 20.Oktober 1960, Zl. M.Abt.40 - M 367/60, ergab unter Heranziehung von in der Umgebung gelegenen Vergleichsobjekten die im Spruche der Entscheidung festgesetzten Jahresmietwerte für 1914 hinsichtlich der einzelnen Bestandobjekte.

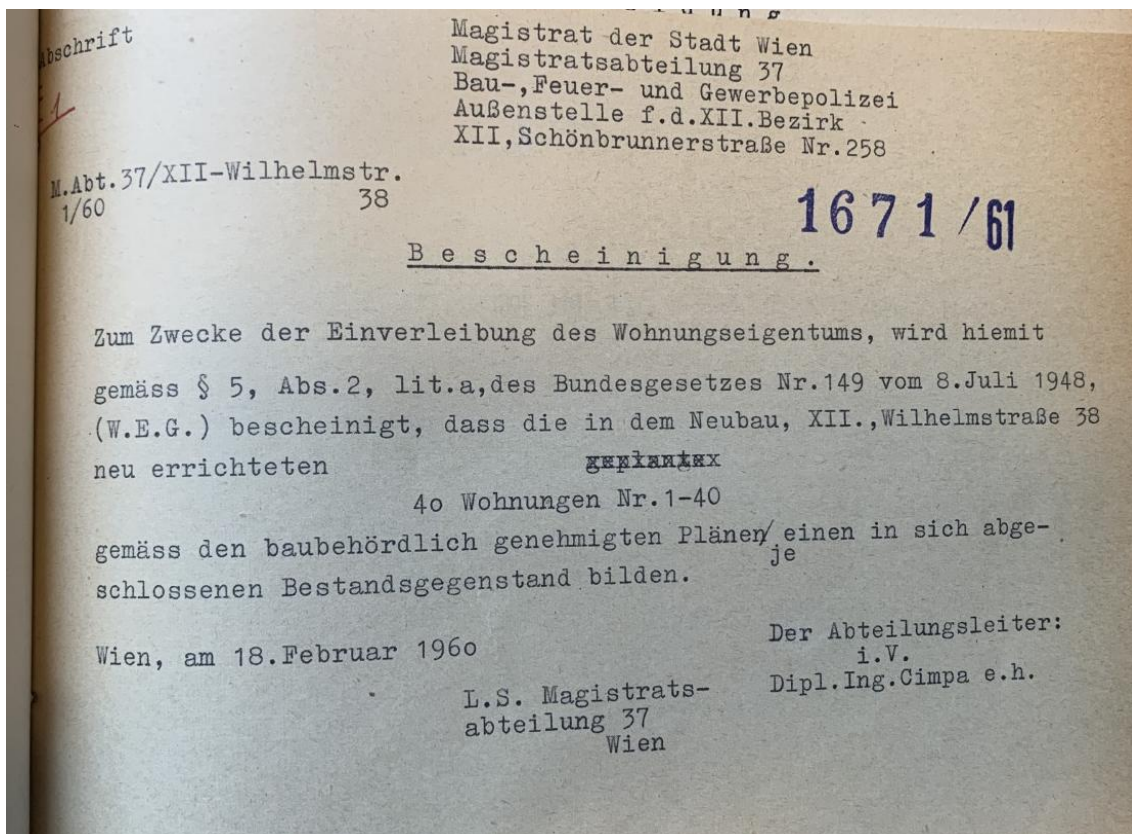
ad 2.) Auf Grund der angeführten Mietwertberechnung der M.Abt.40 vom 20.10.1960 ergibt sich für die Liegenschaft ein Gesamtjahresmietwert für 1914 von 23.820 Kronen.

Rechtsmittelbelehrung:

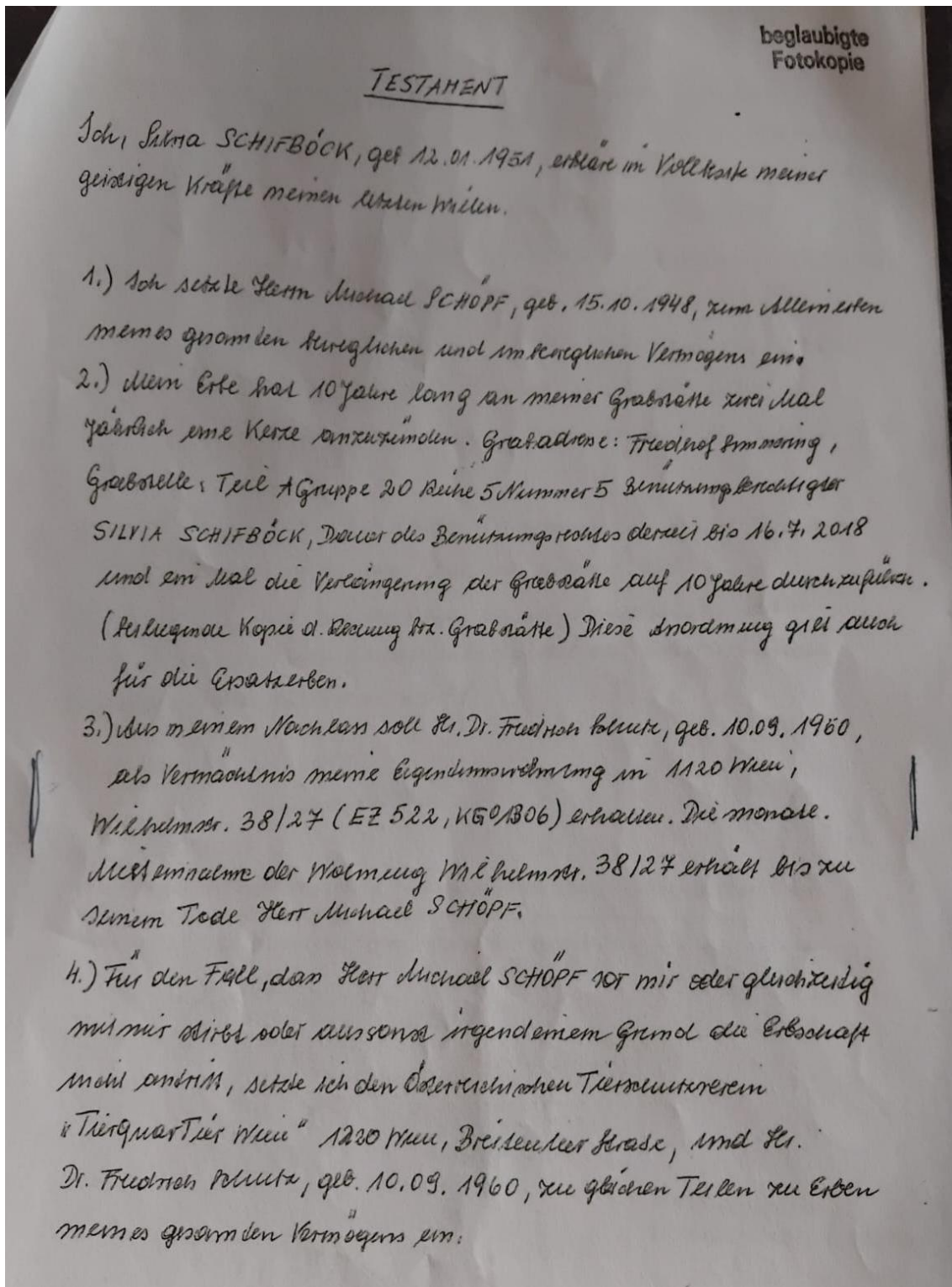
Diese Entscheidung der Gemeinde kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

:/:

6.8. Bescheinigung zur Einverleibung des Wohnungseigentums



6.9. Testament



Dabei soll mein Nachlass so aufgeteilt werden, dass der
 österreichische Tierschutzverein "Tierquartier" meine Eigentumswohnungen
 in 1100 Wien, Gudrunstraße 105/I/9, 105/II/14, 105/III/47 u.
 105/III/48 (in EZ 1635, KG 01101 Favoriten) erhält.

Dr. Friedrich SCHULZ soll meine Eigentumswohnung in 1120 Wien,
 Wilhelmstraße 38/27 (in EZ 522, KG 01305 Meidling),
 1120 Wien, Marimengasse 50/11-12 samt Garage 1 (in EZ 637,
 KG 01305 Meidling) und das Grundstück Nr. 499/127 in
 KG 01652 Breitenlee, 1220 Wien, Mayredergasse 10 Parzelle 506
 erhalten.

5.) Sämtliche früheren letztwilligen Verfügungen in welcher Form immer
 dieser errichtet worden sind, habe ich hiermit auf.

6.) Ich erkläre mich ausdrücklich demit verständigen, dass
 dieses Testament im Testamentsregister der Österreichischen
 Rechtsanwalte registriert wird.

Wien, am 15. Dez. 2013

Ilse Straßer

Diese für das Bezirksgericht Meidling - Verlassenschaftsabteilung - bestimmte Kopie stimmt
 mit dem mir vorliegenden Original vollkommen überein. -----
 Wien, am 21.07.2016 (einundzwanzigsten Juli zweitausendsechzehn). -----



Mag. Benedikt Straßer
 DAUERSUBSTITUT DES
 ÖFFENTLICHEN NOTARS
 MAG. MARK HOLOUBEK
 IN WIEN-MEIDLING

6.10.Amtsbestätigung Eigentumsrecht



BEZIRKSGERICHT MEIDLING

Selbstberechnung gem. § 11 GrEStG am
11.01.2018 zu Erf.Nr.10-104963/2018
durchgeführt. Die GrESt wird gem. §13
GrEStG abgeführt.

Dr. GUNTER GRANNER
RECHTSANWALT
1010 WIEN, STOCK IM EISEN-PLATZ 3/3/29
TEL +43 (0)1 / 512 53 51 FAX DW 33
MAIL: KANZLEI@GRANNER.AT
R 102,315

VERLASSENSCHAFTSSACHE

30 A 40/16a - 36

(Bitte in allen Eingaben anführen)

Schönbrunner Straße 222-228/3/5.0G
1120 Wien

Tel: +43 1 8158020 706



Verstorbene:

Silvia Schifböck
geboren am 12.01.1951
verstorben am 01.07.2016
zuletzt wohnhaft gewesen in:
Murlingengasse 50/11
1120 Wien
Staatsangehörigkeit: Österreich



Diese Ausfertigung ist rechtskräftig und
vollstreckbar.

Bezirksgericht Meidling, Abt. 30, am 09.11.2017

Mag. Alexandra Nohel, Richterin

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG

AMTSBESTÄTIGUNG für das Grundbuch gemäß § 182 (3) AußStrG

Es wird bestätigt, dass aufgrund des Ergebnisses des Verlassenschaftsverfahrens nachstehende Grundbuchseintragungen vorgenommen werden können

Ob den der Silvia Schifböck, geb. 12.01.1951 gehörenden 290/23820 Anteilen (B-LNR 36) an der Liegenschaft Einlagezahl 522 der Katastralgemeinde 01305 Meidling, verbunden mit Wohnungseigentum an W 27, die Einverleibung des Eigentumsrechtes für den nicht zum Kreis der gesetzlichen Erben zählenden Doktor Friedrich SCHULZ, geboren am 10.09.1960, Stock im Eisen-Platz 3/29, 1010 Wien.

Bezirksgericht Meidling, Abteilung 30

Wien, 09. November 2017

Mag. Alexandra Nohel, Richterin

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG

6.11. Kaufvertrag, 16.01.2019

Rechtsanwalt
ADVM-Code: R 102 315
Dr. Gunter GRANNER
1010 Wien, Stock im Eisen-Platz 3/29
Tel. Nr. +43 1 512 53 51
Fax Nr. +43 1 512 53 51 33
kanzlei@granner.at

Selbstberechnung gem. § 11 GrEStG am 23.01.2019
zu Erf.Nr. 10-113609/2019 durchgeführt. Die
GrESt wird gem. § 13 GrEStG abgeführt.

RECHTSANWALT
Dr. GUNTER GRANNER
1010 WIEN, STOCK IM EISEN-PLATZ 3/3/29
TEL +43 (0)1 / 512 53 51 FAX DW 33
MAIL: KANZLEI@GRANNER.AT
R 102 315

KAUFVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tag zwischen

Herrn **Dr. Friedrich SCHULZ**, geb. 10.9.1960, SVNR 4016 10 09 60,
1010 Wien, Stock im Eisen-Platz 3/29,

als Verkäufer, folgend kurz „Verkäufer“ genannt, einerseits

und

Frau **Farideh SOLTANI SHAGHOLI**, geb. 31.3.1963, SVNR 6566 31 03 63,
1120 Wien, Murlingengasse 50/11,

als Käuferin, folgend kurz „Käuferin“ genannt, andererseits

wie folgt:

BG 081 TZ 210/2019

Kaufvertrag 16.01.2019, Seite 1 von 6

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

I.

1.
Dr. Friedrich Schulz, geb. 10.9.1960, ist Eigentümer von 290/23820-Anteile, B-LNR 36, an der Liegenschaft EZ 522, KG 01305 Meidling, bestehend aus dem Grundstück Nr. .192 Baufl. (10), Baufl. (20), mit der Grundstücksadresse Zeleborgasse 2, Wilhelmstraße 38, mit welchen Anteilen das Wohnungseigentum an W 27 untrennbar verbunden ist.

2.
Diese Liegenschaft ist völlig frei von bürgerlichen Lasten.

3.
Der aktuelle Grundbuchstand hinsichtlich der oben genannten Liegenschaftsanteile ist den Parteien bekannt wie folgt:

KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling EINLAGEZAHL 522
BEZIRKSGERICHT Meidling

Letzte TZ 3217/2018
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.192 GST-Fläche 602
Bauf.(10) 406
Bauf.(20) 196 Zeleborgasse 2
Wilhelmstraße 38

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
1 a 3407/1995 VERWALTER: Gesellschaft für Wohnungseigentum registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1050 Wien, Margaretenstr. 80
***** B *****
36 ANTEIL: 290/23820
Dr. Friedrich Schulz
GEB: 1960-09-10 ADR: Schulgasse 29/10, Wien 1180
a 1671/1961 Wohnungseigentum an W 27
g 2554/2018 Amtsbestätigung 2017-11-09 Eigentumsrecht
***** C *****

4.
Die Liegenschaftsanteile sind jedoch infolge der letztwilligen Anordnung der Verstorbenen Silvia Schiffböck in deren Testament vom 15.12.2013, auf Grund dessen Dr. Friedrich Schulz die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile erworben hat, mit der Anordnung belastet, dass die monatlichen Mieteinnahmen der Wohnung bis zu seinem Tode Herr Michael Schöpf, geb. 15.10.1948, erhält.

Derzeit ist die vertragsgegenständliche Eigentumswohnung vermietet.

Der Käuferin sind sowohl die letztwillige Anordnung im Testament der Silvia Schiffböck als auch der bestehende Mietvertrag bekannt.

II.

Herr Dr. Friedrich Schulz, geb. 10.9.1960, verkauft und übergibt an Frau Farideh Soltani Shagholi, geb. 31.3.1963, und Letztere kauft und übernimmt von Ersterem die sub I. bezeichneten Liegenschaftsanteile samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör, sowie mit allen Rechten und Pflichten, mit denen der Verkäufer diese Liegenschaft besitzt bzw. zu besitzen berechtigt ist, um den vereinbarten Kaufpreis von € 15.000,00 (in Worten: Euro fünfzehntausend).

Die Käuferin bestätigt, Kenntnis vom bestehenden Wohnungseigentumsvertrag zu haben, und übernimmt sämtliche Rechte und Pflichten des Verkäufers, sodass sie alleine aus dem Wohnungseigentumsvertrag berechtigt und verpflichtet ist.

III.**1.**

Der Kaufpreis versteht sich für den frei von im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages im Grundbuch eingetragenen Lasten, jedoch nicht bestandfrei, sondern mit einem Mietrecht und außerdem mit dem Recht des Michael Schöpf auf die Mieteinnahmen belasteten Kaufgegenstand. Die Käuferin erklärt, den Vertragsgegenstand mit Michael Schöpf, dessen Lebensgefährtin sie ist, besichtigt zu haben und über dessen Zustand informiert zu sein. Insbes. ist ihr bekannt, dass die Wohnung eine Nutzfläche von nur ca. 20 m² hat, sich im 5. Stock eines Hauses ohne Lift befindet und die Heizung veraltet ist. Die Vertragsteile erklären ausdrücklich, die Höhe des Kaufpreises mit Rücksicht auf Art und Umfang des Kaufobjektes, insbes. auch durch Vergleich mit ähnlichen Kaufobjekten, insbes. auch mit Rücksicht auf das bestehende Mietrecht und das Recht des Michael Schöpf auf den Mietertrag, überprüft zu haben und als angemessen zu erachten.

2.

Der Kaufpreis von € 15.000,00 für den Kaufgegenstand wurde bereits vor Vertragsunterfertigung von der Käuferin direkt an den Verkäufer bezahlt und bestätigt der Verkäufer mit Unterfertigung dieses Vertrages den Erhalt des Kaufpreises.

3.

Die Käuferin bezahlt außerdem binnen 3 Tagen ab Vertragserrichtung noch folgende Beträge:

Grunderwerbsteuer von 3,5 %	€	525,00
gerichtliche Eintragungsgebühr 1,1%	€	165,00
Grundbuch-Eingabengebühr	€	44,00
Archivierungsgebühren BRZ	€	<u>30,00</u>
zusammen	€	<u>774,00</u>

4.

Der Verkäufer und die Käuferin bestätigen, dass sie vom Vertragsverfasser Dr. Gunter Granner, geb. 08.12.1941, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Stock im Eisen-Platz 3/29, darüber informiert wurden, dass die Abwicklung von Treuhandschaften nur gemäß den Bestimmungen über das elektronische Anwaltliche Treuhandbuch (eATHB) der Rechtsanwaltskammer Wien möglich ist. Kopien dieser Bestimmungen wurden ihnen ausgehändigt.

Die Vertragsparteien bestätigen weiters, dass sie darüber belehrt wurden, dass ein Verzicht auf die Abwicklung über das eATHB der Rechtsanwaltskammer Wien den Verlust des Versicherungsschutzes (Vertrauensschadenversicherung) nach sich zieht und die nach den Bestimmungen des eATHB vorgesehenen Kontrollschritte der Rechtsanwaltskammer Wien unterbleiben.

In Kenntnis dieser Sachlage nehmen Verkäufer und Käuferin dennoch von der Erteilung eines Treuhandauftrages nach den Bestimmungen des eATHB der Rechtsanwaltskammer Wien Abstand.

5.

Die Käuferin ist in Kenntnis, dass ob der kaufgegenständlichen Liegenschaft kein Beschluss über die Rangordnung für die Veräußerung eingetragen ist und bestätigt, einen solchen Beschluss nicht für erforderlich zu erachten. Sie bestätigt, dass sie vom Vertragsverfasser Dr. Gunter Granner, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Stock im Eisen-Platz 3/29, darüber informiert wurde, dass die Kaufpreisauszahlung wegen Nichtvorliegens eines Rangordnungsbeschlusses risikobehaftet ist. Sie bestätigt, insbesondere darüber belehrt worden zu sein, dass, wenn der Kaufpreis bezahlt wird, ohne in Händen eines Beschlusses über die Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung zu sein, die Gefahr besteht, durch zwischenzeitliche bürgerliche Eintragung gegen den Verkäufer geschädigt zu werden. Dabei könnte es der Käuferin passieren, dass der Verkäufer betrügerisch die Liegenschaftsanteile noch einmal verkauft oder verpfändet, oder dass vor Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Käuferin eine Exekution gegen den Verkäufer eingeleitet wird und die Exekutionsmaßnahmen aufgrund des grundbücherlichen Prioritätsgrundsatzes gegen die Käuferin fortgesetzt würden.

Die Käuferin erklärt ausdrücklich, dass die Zahlung des Kaufpreises an den Verkäufer trotzdem und in Kenntnis all dieser Umstände vorgenommen wurde.

IV.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den tatsächlichen Besitz und Genuss der Käuferin erfolgt mit dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages. Dieser Tag gilt auch als Stichtag für den Übergang von Gefahr und Zufall sowie für die Verrechnung der mit dem Kaufgegenstand verbundenen Nutzen und Lasten.

Der Kaufgegenstand wird in dem Ausmaß und Zustand verkauft, wie er sich am heutigen Tag befindet, wie ihn der Verkäufer besessen hat und zu besitzen berechtigt war.

Die Käuferin hat den Kaufgegenstand mit ihrem Lebensgefährten Michael Schöpf eingehend besichtigt, sodass ihr der tatsächliche Zustand des Hauses, der Liegenschaft und der Wohnung selbst bekannt ist. Der Verkäufer ist von jeglicher Haftung für Sachmängel befreit. Er haftet nicht für einen bestimmten Ertrag, eine bestimmte Beschaffenheit, Eigenschaft oder Verwendungsmöglichkeit bzw. für ein bestimmtes Flächenausmaß; er haftet jedoch dafür, dass der Kaufgegenstand vertragsgemäß im Sinne dieses Kaufvertrages in das Eigentum der Käuferin übergeht.

Die Käuferin bestätigt mit Unterfertigung dieses Kaufvertrages den Erhalt des entsprechenden Energieausweises.

Im Hinblick auf den bestehenden Mietvertrag und das Michael Schöpf testamentarisch eingeräumte Recht auf die monatlichen Mieteinnahmen der Wohnung, aus denen von Michael Schöpf auch alle Steuern, öffentlichen Abgaben und sonstigen Betriebs- und Wohnungskosten im Wege über die Hausverwaltung bezahlt wurden, halten die Vertragsparteien ausdrücklich fest, dass der Kaufgegenstand außerbücherlich weder lasten- noch bestand- oder benutzungsfrei ist und auch weder lasten- noch bestand- oder benutzungsfrei übergeben wird.

V.

Der Verkäufer erklärt ausdrücklich, vom Vertragserrichter über die seit dem 1.4.2012 in Kraft gesetzte Immobilienertragsteuer belehrt worden zu sein.

Der Verkäufer bestätigt, dass kein Befreiungstatbestand vorliegt, sodass er dem Vertragserrichter den unwiderruflichen Auftrag und Vollmacht erteilt, die Immobilienertragsteuer an das Finanzamt abzuführen.

Als Anschaffungskosten für die Berechnung dieser Steuer sind, weil Frau Silvia Schiffböck als Rechtsvorgängerin des Verkäufers den Kaufgegenstand mit Kaufvertrag vom 16.3.1989 erworben hat, der Kaufgegenstand somit am 31.3.2012 nicht mehr steuerverfangen war, 86% des Veräußerungserlöses, d.s. € 12.900,00, anzusetzen.

Auf Basis dieser Angaben wird der Vertragserrichter die Immobilienertragsteuer berechnen und an das Finanzamt bei Fälligkeit überweisen.

VI.

Die Vertragsteile erklären ausdrücklich, den Kaufpreis als angemessen anzuerkennen und verzichten explizit auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes bzw. wegen Irrtums.

VII.

1.
Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Steuern trägt die Käuferin. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung einer der beiden Vertragsparteien hat die jeweils vertretene Partei aus Eigenem zu tragen.

2.
Die Käuferin erklärt an Eides statt, österreichische Staatsbürgerin und Deviseninländerin zu sein.

VIII.

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen den Vertragsverfasser Dr. Gunter Granner, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Stock im Eisen-Platz 3/29, einseitig unwiderruflich, diesen Vertrag zur Gebührenanzeige oder Selbstbemessung zu bringen und grundbücherlich durchzuführen, und ermächtigen ihn, den Vertrag

und auch die Aufsandungserklärung erforderlichenfalls derart zu modifizieren, dass einer grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages nichts im Wege steht.

IX.

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche der Käuferin gehört. Der Verkäufer erhält eine unbeglaubigte Abschrift dieses Vertrages.

X.

Ergänzungen und Änderungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

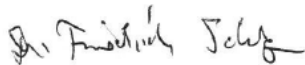
XI.

Sohin erteilt der Verkäufer Dr. Friedrich Schulz, geb. 10.9.1960, seine ausdrückliche Einwilligung dazu, dass ohne sein weiteres Einvernehmen, jedoch nicht auf seine Kosten, auf Grund des vorliegenden Kaufvertrages ob der ihm sub B-LNR 36 zugeschriebenen 290/23820-Anteile an der EZ 522, KG 01305 Meidling, bestehend aus Grundstück Nr. .192 Baufl. (10), Baufl. (20), mit der Grundstücksadresse Zeleborstraße 2, Wilhelmstraße 38, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an W 27 untrennbar verbunden ist, die Einverleibung des Eigentumsrechtes für

Farideh Soltani Shagholi,
geb. 31.3.1963,

bewilligt wird.

Wien, am 16.1.2019



Dr. Friedrich SCHULZ



Farideh SOLTANI SHAGHOLI

6.12. Kaufvertrag, 05.09.2019

ÖFFENTLICHER NOTAR

MAG. MARKUS PRANDTSTETTEN1030 WIEN, LANDSTRASSER HAUPTSTRASSE 8
TEL. 01/710 51 24 FAX 01/710 51 24-10
office@notar1030.at UID ATU 73907267
kw**GRÜNDERWERBSTEUER**

selbstberechnet am 05.09.2019

zu Erfnr.: 10-251/2019

öf. Notar Mag. Markus Prandtstetten
Wien-LandstraßeREGISTRIERT IM TREUHAND-REGISTER
DES ÖSTERREICHISCHEN NOTARIATES
ZUR ZAHL N117301-2/66/2019**KAUFVERTRAG**

abgeschlossen zwischen

Frau **Farideh Soltani Shagoli**, geb. 31.03.1963,
wohnhaft Storkgasse 3/7, A-1050 Wien
als Verkäuferin einerseits, undFrau **Nadascha Nikolic**, geb. 09.02.1982,
wohnhaft Webgasse 38/2/13, A-1060 Wien
als Käuferin andererseits,

wie folgt:

I. Kaufgegenstand:

Gegenstand des Kaufvertrages bilden die der Verkäuferin zugeschriebenen, nachstehend näher bezeichneten Liegenschaftsanteile:

KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling EINLAGEZAHL 522
 BEZIRKSGERICHT Meidling
 ***** ABFRAGEDATUM 26.08.2019
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 .192 GST-Fläche 602
 Bauf.(10) 406
 Bauf.(20) 196 Zeleborgasse 2
 Wilhelmstraße 38

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 3407/1995 VERWALTER: Gesellschaft für Wohnungseigentum registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1050 Wien, Margaretenstr. 80

***** B *****

36 ANTEIL: 290/23820

Farideh Soltani Shagholi

GEB: 1963-03-31 ADR: Murlingengasse 50/11, Wien 1120

a 1671/1961 Wohnungseigentum an W 27

h 210/2019 Kaufvertrag 2019-01-16 Eigentumsrecht

AZ 13451 - KV
BG 081 TZ 2454/2019**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 2 -

Die Käuferin ist in Kenntnis der Ersichtlichmachung A2-LNr. 1a.

Nach Auskunft der Verkäuferin hat die Wohnung ein Ausmaß von zirka 23 m².

Nach Auskunft der Verkäuferin haften keine auf die vertragsgegenständliche Wohnung entfallenden Betriebskosten und sonstigen Abgaben aus. Die Vorschreibung beträgt derzeit monatlich zirka € 47,00 (inkl. USt, inkl. Rücklage).

Festgehalten wird, dass die Verkäuferin als Eigentümerin der kaufgegenständlichen Wohnung berechtigt ist, ein Kellerabteil mit der Bezeichnung Nr. 27 ausschließlich zu benützen, jedoch liegt keine diesbezügliche schriftliche Benützungsvereinbarung vor. Die Kellerabteile sind allgemeiner Teil der Liegenschaft. Insofern dieses Nutzungsrecht übertragbar ist, wird dieses hiermit an die Käuferin übertragen und von dieser übernommen.

Die Verkäuferin unterfertigt unter einem ein Gesuch um Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung, welches vom Urkundenverfasser direkt an das zuständige Bezirksgericht weitergeleitet wird.

II. Willensübereinkunft, Kaufpreis:

Frau **Farideh Soltani Shagoli**, geb. 31.03.1963 im folgenden "Verkäuferin" genannt, verkauft und übergibt an Frau **Nadascha Nikolic**, geb. 09.02.1982, im folgenden "Käuferin" genannt, und diese kauft und übernimmt die der Verkäuferin gehörenden, im Punkt I. dieses Vertrages genau bezeichneten **290/23820 Anteile an der Liegenschaft EZ 522 Grundbuch 01305 Meidling**, mit welchem Wohnungseigentum an W 27 untrennbar verbunden ist, samt allem erd-, mauer-, niet- und nagelfesten, rechtlichen und faktischen Zubehör und mit allen Rechten und Pflichten, mit denen die Verkäuferin dieses Liegenschaftsvermögen besessen und benützt hat oder hiezu berechtigt ist, im folgenden "Vertragsgegenstand" bezeichnet, um den einvernehmlich vereinbarten Gesamtkaufpreis von € **15.000,00** (Euro fünfzehntausend).

Die Vertragsparteien werden über die Bestimmungen des § 6 Abs. 2 UStG belehrt.

Die Vertragsparteien erklären, das gegenständliche Rechtsgeschäft nicht als umsatzsteuerpflichtig im Sinne des § 6 Abs. 2 UStG zu behandeln.

Die Verkäuferin bestätigt, vom Vertragserrichter und Treuhänder über die mit 01.04.2012 in Kraft getretenen Bestimmungen der Immobilienertragsteuer vor Vertragsunterfertigung informiert worden zu sein. Nachdem der Vertragserrichter und Treuhänder von der Käuferin mit der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer gemäß § 11 GrEStG beauftragt ist, ist dieser gemäß § 30c Abs 2 EStG auch zur Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer verpflichtet.

BG 081 TZ 2454/2019

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 3 -

Gemäß § 30c Abs 2 Z 2 EStG ist die Verkäuferin verpflichtet, dem Vertragsrichter und Treuhänder die für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Immobilienertragsteuer erforderlichen Informationen zu erteilen und Unterlagen vorzulegen. Die Verkäuferin bestätigt die Richtigkeit und Vollständigkeit der dem Vertragsrichter und Treuhänder erteilten Informationen und Unterlagen.

Die Verkäuferin nimmt zur Kenntnis, dass nach der geltenden Rechtslage der Gewinn aus (privaten) Grundstücksveräußerungen unabhängig vom Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung zu versteuern ist, sofern nicht eine Steuerfreiheit gemäß § 30 Abs 2 EStG gegeben ist.

III. Berichtigung und Verwendung des Kaufpreises:

Die Berichtigung des im Punkte II. dieses Vertrages vereinbarten Kaufpreises erfolgt auf nachstehende Weise:

Die Käuferin verpflichtet sich, binnen 14 Tagen ab Unterfertigung dieses Kaufvertrages durch alle Vertragsparteien die nachstehenden Beträge auf die jeweiligen Treuhandkonten zu überweisen, nämlich:

- a) den gesamten Kaufpreis von **€ 15.000,00** (Euro fünfzehntausend) an den Urkundenverfasser und Treuhänder auf das Treuhandkonto IBAN: AT65 3150 0701 0141 2824, ltd. **KV Soltani Shagoli - Nikolic**, bei der Notartreuhandbank AG, BIC: NTBAATWW,
- b) die Grunderwerbsteuer von **€ 525,00** (Euro fünfhundertfünfundsanzig) auf das Steuer-Sammelkonto des Urkundenverfassers IBAN: AT14 3150 0001 0141 2824, ltd. GrESt – Prandstetten, bei der Notartreuhandbank AG, BIC: NTBAATWW, und
- c) die Eintragungsgebühr von **€ 165,00** (Euro einhundertfünfundsanzig) auf das Steuer-Sammelkonto des Urkundenverfassers IBAN: AT14 3150 0001 0141 2824, ltd. GrESt – Prandstetten, bei der Notartreuhandbank AG, BIC: NTBAATWW.

Sollte die Käuferin ihrer Verpflichtung zum Erlag des Gesamtkaufpreises sowie der Nebengebühren trotz eingeschriebener Mahnung und Setzung einer vierzehntägigen Nachfrist nicht entsprechen, ist die Verkäuferin zur rückwirkenden Vertragsauflösung berechtigt. Sämtliche Kosten und Lasten sind der Verkäuferin von der Käuferin zu ersetzen.

Weiters verpflichtet sich die Käuferin für den Fall des nicht fristgerechten Erlages des gesamten Kaufpreises 4 (vier) Prozent Verzugszinsen per anno an die Verkäuferin zu bezahlen.

Der Erlag der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr beim Treuhänder erfolgt seitens der Käuferin mit dem Auftrag, die entsprechende Selbstbemessung vorzunehmen und die Beträge dem Finanzamt bzw. dem Bezirksgericht zu überweisen.

BG 081 TZ 2454/2019

- 4 -

Die Verwendung bzw. Überweisung des beim Urkundenverfasser treuhändig erlegten Kaufpreises wird in einer gesonderten Treuhandvereinbarung festgehalten.

IV. Übergabe und Übernahme:

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den Besitz und Genuss der Käuferin wird auf den Tag des vollständigen Erlages des Kaufpreises sowie der Nebengebühren beim Treuhänder bezogen, mit welchem Tage auch Gefahr und Zufall sowie Nutzen und Lasten auf die Käuferin übergehen.

Die auf die vertragsgegenständliche Wohnung entfallenden Vorschreibungen werden von der Käuferin ab dem auf die Vertragsunterfertigung folgenden Monatsersten getragen.

V. Gewährleistung:

Für ein bestimmtes Flächenausmaß oder Erträgnis oder für eine besondere Beschaffenheit und Eignung des Vertragsgegenstandes übernimmt die Verkäuferin keine Gewähr.

Die Verkäuferin haftet für Rechtsmängel im Zusammenhang mit der Eigentumsverschaffungspflicht unbeschränkt.

Festgehalten wird, dass derzeit die vertragsgegenständliche Wohnung befristet vermietet ist. Die Käuferin ist in Kenntnis des Mietvertrages und tritt mit allen Rechten und Pflichten an die Stelle der Verkäuferin.

Weiters wird festgehalten, dass im Ankaufvertrag vom 16.01.2019 angeordnet wurde, dass die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile infolge der letztwilligen Anordnung der Verstorbenen Silvia Schifböck in deren Testament vom 15.12.2013, mit der Anordnung belastet sind, dass die monatlichen Mieteinnahmen der Wohnung bis zu seinem Tode Herr Michael Schöpf, geb. 15.10.1948 erhält.

Die Vertragsparteien werden eingehend vom Vertragserrichter über die rechtliche Unsicherheit dieser Bestimmung belehrt, insbesondere darüber, dass offensichtlich weder vertraglich noch grundbücherlich ein Fruchtgenussrecht zugunsten Herrn Michael Schöpf geb. 15.10.1948 eingeräumt bzw. sichergestellt ist. Die Vertragsparteien erklären, dass grundsätzlich die Begünstigung des Erhalts der Mieteinnahmen für Herrn Michael Schöpf weiterhin aufrecht bestehen bleiben soll und erklären nach Rechtsbelehrung eine entsprechende schriftliche Vereinbarung zwischen der Käuferin und Herrn Michael Schöpf abschließen zu werden. Der Vertragserrichter wird jedoch ausdrücklich nicht mit der Errichtung einer entsprechenden schriftlichen Vereinbarung sowie einer grundbücherlichen Sicherstellung beauftragt.

BG 081 TZ 2454/2019

- 5 -

Die Verkäuferin haftet der Käuferin dafür, dass der Vertragsgegenstand von jenen Fahrnissen geräumt wird, die nicht ausdrücklich von der Käuferin übernommen werden, und dass der Vertragsgegenstand frei von Bestandrechten - mit Ausnahme des bestehenden Mietverhältnisses - und sonstigen Rechten dritter Personen lastenfrei an die Käuferin übergeben wird.

Der Käuferin sind sowohl die letztwillige Anordnung im Testament der Silvia Schifböck als auch der bestehende Mietvertrag bekannt.

Die Käuferin ist in Kenntnis, dass die vertragsgegenständliche Eigentumswohnung sanierungsbedürftig ist.

Die Zusage der Lastenfreiheit bedeutet auch, dass keinerlei weiteren dinglichen Rechte bestehen, insbesondere auch keine solchen, die bereits nach dem Gesetz Dritten gegenüber auch dann wirksam werden, wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind, wie Steuerrückstände und öffentlich rechtliche Verpflichtungen.

Die Verkäuferin übernimmt auch die Gewähr dafür, dass die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile nicht streitverfangen sind.

Die Verkäuferin erklärt, alle mit dem Vertragsgegenstand zusammenhängenden Verpflichtungen bis zum Tage der Übergabe beziehungsweise Übernahme des Vertragsgegenstandes fristgemäß zu erfüllen.

Die Käuferin hat die Wohnung Top Nr. 27 besichtigt, der Zustand des Hauses 1120 Wien, Zeleborgasse 2 ist der Käuferin bekannt.

Nach Rechtsbelehrung über die Bestimmungen der §§ 69ff Versicherungsvertragsgesetz erklärt die Verkäuferin, dass für die vertragsgegenständliche Wohnung kein aufrechter Versicherungsvertrag (Haushaltsversicherung) besteht.

Die Verrechnung eines allfälligen Betriebskostenguthabens oder einer -nachzahlung erfolgt gemäß dem WEG 2002.

Die Instandhaltungsreserve (Rücklage) verbleibt als Sondervermögen im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Käuferin hat sich bei der Hausverwaltung persönlich dahingehend informiert, ob in den nächsten Monaten Großreparaturen am Haus 1120 Wien, Zeleborgasse 2 beabsichtigt sind.

Die Käuferin unterwirft sich sämtlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages TZ. 1671/1961 sowie einer allfälligen Hausordnung und tritt diesbezüglich mit allen Rechten und Pflichten an die Stelle der Verkäuferin.

BG 081 TZ 2454/2019

- 6 -

Die Vertragsparteien halten fest, dass bei Unterfertigung von der Verkäuferin der Käuferin ein Energieausweis in Kopie übergeben wurde.
Die Vertragsparteien wurden vom Urkundenverfasser gemäß § 4 EAVG 2012 belehrt.

VI. Aufsandung:

Beide Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ob den der Verkäuferin zugeschriebenen, im Punkt I. näher beschriebenen Liegenschaftsanteilen die Einverleibung des Eigentumsrechtes für

Nadascha Nikolic, geb. 09.02.1982

vorgenommen werden kann.

VII. Diverse Erklärungen:

Beide Vertragsteile erklären im Sinne des § 935 ABGB in Kenntnis des wahren Wertes des Kaufgegenstandes zu sein. Die Vertragsparteien anerkennen Leistung und Gegenleistung aus diesem Vertrag ausdrücklich als ortsüblich und gleichwertig an und erklären, dass durch diesen Vertrag eine Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes nicht erfolgt. Leistung und Gegenleistung entsprechen daher ihren wirtschaftlichen Vorstellungen.

Die Käuferin erklärt an Eides statt, österreichische Staatsbürgerin zu sein.

Das Original dieses Kaufvertrages erhält die Käuferin, während die Verkäuferin eine einfache Abschrift erhält.

VIII. Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung:

Im Hinblick auf das Berufsrechts-Änderungsgesetz 2008, mit welchem die Dritte Geldwäsche-Richtlinie und die Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung umgesetzt wurde, erklären die Vertragsparteien in obiger Sache an Eides statt:

- Die kaufende Partei erklärt, den Kaufgegenstand im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, sohin nicht als Treuhänder für eine dritte Person zu erwerben.
- Die Parteien erklären, selbst wirtschaftliche Eigentümer der vereinbarten Vertragsleistungen (Kaufpreis, Kaufgegenstand) zu sein.
- Weiters erklären die Vertragsparteien, dass mit dieser Transaktion keine terroristischen Gruppen, kriminelle Organisationen oder ähnliche verbotene Einrichtungen und/oder deren Aktivitäten unterstützt oder gefördert werden sowie, dass mit dieser Transaktion keine Geldwäsche oder sonst strafrechtlich verpönte Handlung betrieben wird.

BG 081 TZ 2454/2019

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 7 -

Geldwäsche begeht, wer Vermögensbestandteile, die aus einer strafbaren Handlung stammen, vorsätzlich verbirgt oder ihre Herkunft verschleiert. Geldwäsche begeht auch, wer wissentlich solche Vermögensbestandteile an sich bringt, verwahrt, anlegt, verwaltet, umwandelt, verwertet oder einem Dritten überträgt.

- Die Vertragsparteien erklären nach Rechtsbelehrung, keine politisch exponierten Personen im Sinne der §§ 36 ff Notariatsordnung zu sein.
- Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass der Urkundenverfasser dem Bundeskriminalamt auf Anfrage über alle ihm im Zusammenhang mit einem geldwäschegeeigneten Geschäft bekannten Umstände Auskunft zu erteilen hat, soweit dies zur Klärung eines gegen die Partei gerichteten Verdachts auf Geldwäscherei erforderlich ist.

IX. Datenschutzgrundverordnung

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Ermittlung, Verarbeitung, Verwendung und Überlassung sämtlicher personenbezogenen und sonstigen, mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden Daten in elektronischer Form, und insbesondere auch deren Übermittlung an Gerichte, Behörden, Rechtsvertreter oder sonstige beteiligte Dritte.

Die Parteien stellen unter einem den Antrag iSd § 140e Abs 1 NO um Speicherung sämtlicher mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages zusammenhängenden Privaturkunden im Urkundenarchiv des österreichischen Notariats.

Die Vertragsparteien bestätigen vom Urkundenverfasser über die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und ihre diesbezüglichen Rechte informiert worden zu sein.

X. Vollmacht:

Die Vertragsparteien erteilen Mag. Stephanie Langer, geb. 25.05.1990 Notarsubstitutin oder Sandra Wagner, geb. 22.07.1993, Notariatsangestellte, beide 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 8, für sich und ihre Rechtsnachfolger die unwiderrufliche Vollmacht, auch über den Tod hinaus, alles zu unternehmen, um die grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages, insbesondere die Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der Käuferin durchzuführen; eine entsprechende Aufsandungserklärung im Namen der Vertragsparteien in Form eines Nachtrages zu diesem Kaufvertrag neu zu verfassen und diesen im Namen aller Vertragsparteien in grundbuchfähiger Form zu unterfertigen. Insbesondere sind die Vollmachtnehmer, auch berechtigt, Änderungen dieses Kaufvertrages durchzuführen, insoweit solche vom Grundbuchsgericht gewünscht werden; ausgenommen hiervon ist jedoch eine Änderung des Kaufpreises, der Treuhand- oder der Zahlungsbedingungen.

BG 081 TZ 2454/2019

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 8 -

XI. Kosten:

Die Käuferin hat den Auftrag zur Verfassung und Ausfertigung dieses Kaufvertrages erteilt und trägt daher auch alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung desselben verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren allein.

Die Immobilienertragsteuer sowie die Kosten deren Berechnung und Abfuhr trägt die Verkäuferin.

Wien, am 05.09.2019



Farideh Soltani Shagoli, geb. 31.03.1963



Nadascha Nikolic, geb. 09.02.1982

BG 081 TZ 2454/2019

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.13. Mietvertrag

WOHNUNGSMIETVERTRAG
unter Berücksichtigung des Konsumentenschutzgesetzes 1
für Objekte im Vollenwendungsbereich des MRG

I. Anwendungsbereich

Das Mietobjekt unterliegt dem Vollenwendungsbereich des MRG

II. Mietvertragsparteien

Vermieter: **Konsolent
Werbe & Immobilien
Schöpf Michael
Tel.: +43 681 201 80 936**

Mieter: **Hr. ALSHEKHO-MOHAMMED
1.3.2000**

III. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter den in seinem Eigentum befindlichen im Hause **MbWien,**
gelegenen Mietgegenstand: **WILHELMSTR. 38**

Wohnung **27**
Nutzfläche ca **27m²**

IV. Verwendungszweck

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand für Wohnzwecke zu benützen. Jede Änderung der Nutzungsart bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters, Schriftlichkeit wird empfohlen!

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Aufstellen oder Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.
Der Mieter verpflichtet sich, die allgemeine Wiener Hausordnung einzuhalten.

V. Dauer

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 37 Monaten abgeschlossen. Es beginnt am 19.10.2018 und endet am 31.10.2026 ohne Kündigung. Für den Mieter besteht eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmung des § 29 Abs 2 MRG nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist.

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

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

VI. Hauptleistungspflichten: Mietzins und Erhaltung

a) Mietzins

Der vereinbarte monatliche Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

- Hauptmietzins netto inkl. 25% Betr.-Abschlag	€ ...
- St.-Kosten, derzeit netto	€ ...
- Entgelt für möblierte Möblierung (Küche), etc.	€ ... 28,11
- Umsatzsteuer (10%)	€ ...
Hauptmietzins gesamt brutto	€ <u>400,-</u>

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

- a) aus dem Bestandszins inkl. Zu- und Abschläge
- b) aus den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gemäß §§ 21-24 MRG.
- c) aus der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer vom gesamten Bestandszins (inkl. Nebenkosten)
- d) Lagezuschlag: Der Zuschlag für die überdurchschnittlich gute Lage gegenüber der gewöhnlichen Wiener Lage als auch bezirksinternen Lage wurde mit dem Mieter vor Abschluss des Vertrages eingehend erörtert und wird von diesem zustimmend zur Kenntnis genommen.
- e) Festgehalten wird, dass im Hauptmietzins ein Nutzungsentgelt für die Möbel in Höhe von monatlich € 28,11 enthalten ist. Das vorgenannte Nutzungsentgelt wird entsprechend der gesetzlichen Wertsicherungsvereinbarung (sh. Pkt. 4 dieses Vertrages) wertgesichert.

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

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

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

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

Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus monatlich jeweils bis 5. eines Monats, auf das unten angegebene Konto zu entrichten. Für den Fall eines vom Mieter zu vertretenden Zahlungsverzugs werden Verzugszinsen in Höhe der gesetzlichen Zinsen vereinbart.

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

An den Heizkosten der zentralen Ölheizungsanlage beteiligt sich der Mieter aliquot nach seinen Quadratmetern Wohnnutzfläche.

b) Haushaltsversicherung

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

d) Erhaltung

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

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

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

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

Der Mieter verpflichtet sich nachweislich und auf eigene Kosten-entsprechend den Empfehlungen des Thermenherstellers- jährlich ein Service der Kombitherme durchführen zu lassen um eine einwandfreie Funktion während der durchschnittlich zu erwartenden Lebensdauer der Therme zu gewährleisten: Er ist auch verpflichtet die gesetzlich/behördlich vorgeschriebenen Luftverbunds- und Abgasüberprüfungen rechtzeitig auf seine Kosten vornehmen zu lassen und diese dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen.

Im Übrigen verpflichtet sich der Mieter für eine ausreichende Beheizung sowie Belüftung des Mietobjektes zu sorgen um Schäden an der Bausubstanz sowie die Versorgungsleistungen zu verhindern.

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

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

d) Wertsicherung

Der vereinbarte Hauptmietzins wird auf den von der Statistik Austria (Österr. Statistisches Zentralamt) verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2010=100 wertbezogen. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung errechnete Indexzahl, Schwankungen bis 5% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt; bei Überschreitungen wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für weitere Anpassungen. Der Vermieter ist berechtigt, die entstehende Indexerhöhung rückwirkend auf 3 Jahre zu begehren. Die sich ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermin fällig, ebenso allfällige Gutschriften.

VII. Kautio

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautio im Betrag von 1200,-€ zur Sicherstellung für den Mietzins/mitvermietete Einrichtungsgegenstände. Der Kautionsbetrag dient zur Abdeckung sämtlicher aus dem Mietvertrag anfallender Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter. Entstehen während eines aufrechten Mietverhältnisses derartige Ansprüche, so ist der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet, diese Rückstände aus der Kautio abzudecken.

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

VIII. Rückgabe des Bestandobjekts

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

IX. Datenschutz

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

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

X. Sonstiges

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

Vermieter:

Konsolent
Werbe & Immobilien
Schöpf Michael
Tel.: +43 681 201 80 936

Mieter:

Ort: Wien

1.9.2024

6.14. Betriebskostenvorschreibung ab 01/2025



LIM-MANAGEMENT GmbH, Albertgasse 1A
1080 Wien

Nadascha Nikolic
Wilhelm-Erben-Gasse 5
1230 WIEN



Zahlen mit QR-Code

Objekt/EDV **1/56/270**
WEG ZELEBORGASSE 2, 1120 WIEN
K1/O56/E270/V45332/P129182/J368057

Objekt UID: ATU59038044
Mandatsreferenznummer: **1-56-2056027003**

Wien, am 01.01.2025

Monatsvorschreibung ab Jänner 2025 1120 Wien, Zeleborgasse 2/027 Rechnungsnummer: 2025/56/168

Sehr geehrte Frau Nikolic,

im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft / Hausinhabung senden wir Ihnen gegenständliche Vorschreibung.

Vertragsgemäß gilt diese Dauerrechnung von Jänner bis Dezember 2025 bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

	Netto	Ust %	Ust	Brutto
Reparaturrücklage	100,99	0	0,00	100,99
Betriebskosten	52,45	10	5,25	57,70
Gesamt EUR	153,44		5,25	158,69

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.15. Vorausschau 2025



LIM-MANAGEMENT
Immobilienverwaltung

LIM-MANAGEMENT GmbH, Albertgasse 1A, 1080 Wien

An die
Eigentümer der Liegenschaft
Zeleborgasse 2
1120 Wien

Wien, am 13.11.2024
Vivien Binz
WF: 130464

Vorausschau vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2025 Zeleborgasse 2, 1120 Wien

Mit der Vorausschau informieren wir Sie über die in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie die zu erwartenden finanziellen Belastungen Ihres Objektes. Sie erhalten dadurch auch eine Übersicht über den Erhaltungszustand Ihrer Liegenschaft. Die Vorausschau erfolgt unter Bedachtnahme auf den Kosten der laufenden Abrechnungsperiode, wird nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und stellt eine Schätzung dar.

In der nachfolgenden Tabelle sind für die laufende Abrechnungsperiode die voraussichtlichen Ausgaben sowie die vorgeschriebenen Beträge und für die kommende Abrechnungsperiode die zu erwartenden Ausgaben und die vorzuschreibenden Beträge dargestellt:

	voraussichtliche Ausgaben 2024	vorgeschriebene Beträge 2024	erwartete Ausgaben 2025	vorzuschreibende Beträge 2025
Betriebskosten	49.200,00	46.299,96	51.700,00	51.700,00
Reparaturrücklage	15.000,00	21.277,68	84.000,00	99.542,76

alle Beträge netto in EUR

Mit der Planung der Vorschreibungsposten für Betriebskosten, Lift, etc. sind wir bemüht möglichst ausreichende Vorauszahlungen (Spalte: vorzuschreibende Beträge) einzuheben, um für die vorhersehbaren Aufwendungen des kommenden Jahres (Spalte: erwartete Ausgaben) eine ausreichende Deckung zu erzielen. Eine etwaige Anpassung der vorzuschreibenden Beträge des kommenden Jahres ergibt sich aus einer inflationsangepassten Hochrechnung der voraussichtlichen Ausgaben des laufenden Jahres.

Mit heutigem Wissensstand sind in absehbarer Zeit die üblichen laufenden Instandhaltungs- und Erhaltungsarbeiten durchzuführen, die dem aktuellen Erhaltungszustand der Bausubstanz und Baualter Ihrer Liegenschaft geschuldet sind. Die voraussichtlichen Kosten sind in der Zeile Reparaturrücklage (Spalte: erwartete Ausgaben) dargestellt.

Aktuell läuft die thermische Sanierung, die von den Eigentümern zu tragenden Kosten belaufen sich vorerst auf rd. EUR 1.242.000,00 bzw. später auf rd. EUR 664.000,00 - es wird auf das Informationsschreiben vom 13.11.2024 verwiesen). Die voraussichtlichen Kosten für diese Maßnahmen sind in der Zeile Reparaturrücklage (Spalte: erwartete Ausgaben) nicht dargestellt.

Außer der thermischen Sanierung liegen bezüglich in Aussicht genomener Verbesserungsarbeiten aktuell keine Mehrheitsbeschlüsse vor und sind derzeit keine absehbar.

Zur laufenden Deckung der Annuitätenrückzahlung für die Finanzierung der Arbeiten der thermischen Sanierung werden die monatlichen Vorschreibungsbeträge für die Reparaturrücklage (Spalte: vorzuschreibende Beträge) angehoben. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Informationsschreiben vom 13.11.2024. Die Ausgaben für die laufende Erhaltung und für die Annuitätenzahlungen sind in der Zeile Reparaturrücklage (Spalte: erwartete Ausgaben) dargestellt.

LIM-MANAGEMENT GmbH
Albertgasse 1A, 1080 Wien

T +43 1 405 33 33, F DW-99
E objekte@lim-management.at

FN 357070d
UID ATU66485804

§ Handelsgericht Wien
DVR 4007438

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



LIM-MANAGEMENT
Immobilienverwaltung

Um unser LIMMOBILIEN-Ehrenwort und die damit versprochene Transparenz noch intensiver zu leben, haben wir Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) in Kraft gesetzt. Diese sind Basis unserer Beauftragung und regeln den Verwaltungsvertrag bzw. das Verhältnis von Verwaltung zur Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die aktuelle Version unserer AGB finden Sie bitte auf unserer Website unter <https://www.lim-management.at/assets/AGB-v2.pdf>; die AGB sind für jeden Eigentümer jederzeit abrufbar und einsehbar und gelten somit als vereinbart. Sollten Sie mit der Anwendung unserer AGB nicht einverstanden sein, so haben Sie (hat die WEG) die Möglichkeit binnen einen Monats Widerspruch zu erheben.

Für weitere Fragen steht Ihnen das für Ihre Liegenschaft zuständige Verwalterteam, Frau Vivien Binz und Frau Julia Mitteröcker gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns telefonisch unter +43 1 405 33 33, oder schriftlich unter objekte@lim-management.at

Beste Grüße aus der Albertgasse,

Ihr LIM-MANAGEMENT GmbH Team

LIM-MANAGEMENT GmbH
Albertgasse 1A, 1080 Wien

T +43 1 405 33 33, **F** DW-99
E objekte@lim-management.at

FN 357070d
UID ATU66485804

§ Handelsgericht Wien
DVR 4007438

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.16. Protokoll der Eigentümerversammlung, 24.10.2022



LIM-MANAGEMENT

Immobilienverwaltung

Protokoll der Eigentümerversammlung

der Wohnungseigentümer der Liegenschaft 1120 Wien, Zeleborgasse 2
am 24.10.2022, in den Räumlichkeiten der LIM-MANAGEMENT GmbH, Albertgasse 1a/7, 1080 Wien

Anwesend:	7050/23820 der Nutzwerte – 29,60 % der Wohnungseigentümer
Anwesende Eigentümer:	laut Anwesenheitsliste
Beschlussfähigkeit:	ist nicht gegeben
Anwesend von LIM-MANAGEMENT:	Clemens Limberg (Geschäftsführer LIM-MANAGEMENT), Kathrin Gebhardt (Bereichsleitung Technik), Martin Rainer (Verwalter)
Weitere Anwesende:	DI Sven Ganser (Planungsbüro KORAB - ÖBA)

Etwaige Ergänzungen, welche sich nach dem Termin der Eigentümerversammlung ergeben haben, sind mit Hinweis „Nachträgliche Anmerkung LIM-MANAGEMENT“ in *kursiver Schrift* hervorgehoben.

Tagesordnung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Limberg begrüßt die anwesenden Eigentümer. Die Eigentümerversammlung beginnt um 17:02 Uhr. Die Eigentümer protokollieren ihre Anwesenheit in der dafür vorbereiteten Liste. Herr Limberg ersucht die anwesenden Eigentümer im Falle von Vertretungen die Vollmacht der LIM-MANAGEMENT (im Folgenden auch „LM“ abgekürzt) sogleich oder spätestens binnen 14 Tagen (ab dem Versammlungstag) zu übermitteln, um die Vertretungsstimmen im Falle einer Beschlussfassung berücksichtigen zu können. Dies gilt auch für alle Vertretungen von Gesellschaften. In diesem Fall wäre die Vertretung durch eine zeichnungsberechtigte Person oder deren Vollmacht an einen Vertreter im Namen der zu vertretenden Gesellschaft auszustellen. Eine Beschlussfähigkeit ist nicht gegeben.

Herr Limberg gibt bekannt, dass die WEG-Novelle 2022 weiterhin vorsieht, dass Eigentümerversammlungen in Präsenz abgehalten werden; eine Zuschaltung einzelner Eigentümer via Videochat (z.B. Zoom) ist jedoch grundsätzlich zulässig. Vor diesem Hintergrund bittet LM die Anwesenden um Rückmeldung, ob eine Abhaltung zukünftiger Versammlungen der Liegenschaft im Büro der Limberg Gruppe (sofern erforderlich auch gerne samt Videozuschaltung) gewünscht wird. Dies wird von allen anwesenden Eigentümern bejaht. verweist darauf, dass mit 1.1.2022 bzw mit 1.7.2022 die Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Kraft getreten ist. Diese brachte einige Neuerungen, wobei die Wesentlichsten im Folgenden kurz dargestellt werden:

2.1. Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt

Jeder Wohnungseigentümer ist grundsätzlich zu Änderungen in seinem Wohnungseigentumsobjekt berechtigt; wenn diese Änderungen jedoch unter Inanspruchnahme allgemeiner Teile erfolgen (zB unter Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes), dann war nach bisheriger Rechtslage (sofern der Wohnungseigentumsvertrag nichts Anderes vorsieht) die ausdrückliche Zustimmung aller Miteigentümer notwendig. Diese Zustimmung ist in der Praxis oftmals schwierig einzuholen, weshalb der Gesetzgeber mit der WEG-Novelle 2022 gewisse Erleichterungen eingeführt hat:

ERWEITERUNG DER „PRIVILEGIERTEN ÄNDERUNG“

Bei gewissen Änderungen sieht § 16 WEG vor, dass ein Miteigentümer seine Zustimmung nicht verweigern darf und diese bei Bedarf auch durch das Gericht ersetzt werden kann. Der Kreis der sogenannten „privilegierten Änderungen“ wird durch die WEG-Novelle 2022 erweitert um:

LIM-MANAGEMENT GmbH
Albertgasse 1A, 1080 Wien

T +43 1 405 3333
E office@lim-management.at

FN 357070d
UID ATU66485804

G Handelsgericht Wien
DVR 4007438

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



LIM-MANAGEMENT

Immobilienverwaltung

- barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentums-Objekts oder allgemeiner Teile
- Errichtung einer Ladestation für E-Autos („Langsam-Laden“ bis 5,5kw)

ZUSTIMMUNGSFIKTION BEI GEWISSEN ÄNDERUNGEN

Änderungswillige Wohnungseigentümer haben in der Praxis häufig das Problem, dass einige Miteigentümer auf die Aufforderung zur Zustimmung gar nicht antworten. Ein Schweigen reichte aber bislang nicht aus, sondern war quasi als Ablehnung bzw. Nicht-Zustimmung zu werten. Dies wurde durch die WEG-Novelle nun geändert: Bei bestimmten ausgewählten Änderungen am Wohnungseigentum wird nunmehr auch Schweigen als Zustimmung gewertet (Zustimmungsfiktion). Dies unter der Voraussetzung, dass die anderen Miteigentümer ordnungsgemäß und konkret (z.B.: mittels Plan) über die geplante Änderung verständigt wurden, in der Verständigung auf die Zustimmungsfiktion hingewiesen wurde und dennoch innerhalb von zwei Monaten kein (begründeter) Widerspruch erfolgt. Die solchermaßen privilegierten Änderungen sind:

- barrierefreie Ausgestaltung eines WE-Objekts oder allgemeiner Teile
- Beschattungsmaßnahmen - soweit diese sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses einfügen
- Einbau von einbruchsicheren Türen
- Ladestation für E-Autos (langsam Laden bis 5,5kw)
- Solaranlage an Reihenhaus oder Einzelgebäude

2.2. Bildung einer angemessenen Rücklage

Seit 1. Juli 2022 sieht das Gesetz eine zwingende Mindestdotierung der Reparaturrücklage vor, und zwar in der Höhe von EUR 0,90 pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat vor. Ein niedrigerer Betrag darf im Einzelfall nur dann vorgeschrieben werden, wenn die Bildung einer angemessenen Rücklage in dieser Höhe nicht erforderlich ist – entweder, weil das Gebäude erst kürzlich neu errichtet oder tiefgreifend saniert wurde, bereits eine besonders hohe Reparaturrücklage angespart wurde oder weil es sich um eine Reihenhaus- oder Einzelhausanlage handelt, bei der die Erhaltungspflichten laut Wohnungseigentumsvertrag weitgehend auf die einzelnen Eigentümer übertragen wurde.

2.3. Willensbildung bei Beschlussfassungen

Bis 30.6.2022 bedurften Beschlüsse über Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung jeweils der ausdrücklichen Zustimmung der Mehrheit der Miteigentumsanteile, sohin mehr als 50% der Nutzerte. Da es in der Praxis aber oft Liegenschaften gab, bei denen mehr als die Hälfte der Eigentümer sich der Stimme enthielten, war eine solche Beschlussfassung oft schwierig. Der Gesetzgeber wollte, insbesondere für jene Liegenschaften, bei denen viele Miteigentümer an der Willensbildung oft gar nicht teilnehmen, Erleichterungen schaffen und hat daher ein weiteres, alternatives Beschluss-Quorum eingeführt, das seit 1.7.2022 gilt, und zwar: Nunmehr kommt ein Beschluss auch dann wirksam zustande, wenn zwar nicht mehr als die Hälfte der (vorhandenen) Miteigentumsanteile für einen Beschluss gestimmt hat, aber doch zumindest zwei Drittel der (tatsächlich) Abstimmenden dafür sind und diese Zustimmenden insgesamt zumindest einem Drittel der (vorhandenen) Miteigentumsanteile entsprechen. Dazu ein Beispiel: Stimmen auf einer Liegenschaft also 35% der Anteile für einen Beschluss, und äußern sich die Übrigen (65%) gar nicht, so kam nach alter Rechtslage kein Beschluss zustande (nur 35% Zustimmende sind weniger als die geforderte Hälfte). Nach neuer Rechtslage kommt hingegen ein Beschluss zustande, denn weil es keine Gegenstimme gibt, besteht sogar eine Zustimmungsquote von 100% unter den Abstimmenden; und gleichzeitig sind 35% auch mehr als ein Drittel der geforderten Anteile (insgesamt). Im Ergebnis bedeutet dies also zweierlei: Erstens, Beschlussfassungen sind nunmehr etwas leichter möglich und zweitens sollte man zukünftig im Falle, dass man einen Beschluss ablehnt, auch ausdrücklich dagegen stimmen, weil es für die Beschlussauswertung nunmehr einen Unterschied macht, ob eine Stimmenthaltung oder eine Nein-Stimme vorliegt (war bisher nicht so, da galt eine Stimmenthaltung quasi automatisch wie eine Nein-Stimme).

2. Bericht über Betriebskosten, Rücklage und sonstiges Aktuelles zu den Bewirtschaftungskosten

a. Betriebskosten



LIM-MANAGEMENT

Immobilienverwaltung

Jahr	Betriebskosten Jahressumme netto	Betriebskosten Monatsbetrag pro m ² Gesamt- nutzfläche netto
2021 voraussichtlich	rund € 36.500,00	rund € 1,82

Vergleichswert für Betriebskosten inkl. Liftbetriebskosten für Mietwohnungen (Hinweis: Vergleich nur bedingt möglich, da Abrechnung von Betriebskosten im Wohnungseigentum nach Art und Umfang anders erfolgt):
 Statistik Austria: € 2,31 Monatsbetrag pro m² Gesamtnutzfläche netto (für Wien, 2020)
 Mietervereinigung: € 2,46 Monatsbetrag pro m² Gesamtnutzfläche netto (für 2019)

Angemerkt wird, dass LM aufgrund von allgemeinen Preisanstiegen gezwungen ist, ab 2023 die Betriebskosten um 5-10 % anzuheben. Die Eigentümer werden diesbezüglich noch gesondert informiert.

b. Rücklage

Bis inklusive Juni 2022 wurde eine Rücklage i.H.v. € 0,43 pro m² Nutzfläche netto pro Monat eingehoben. Aufgrund der durch die WEG-Novelle 2022 vorgesehenen Mindestdotierung der Rücklagenbeiträge wurde die Vorschreibung mit Juli 2022 entsprechend angepasst. Der Stand der allgemeinen Rücklage beträgt rund € 55.000,00.

3. Informationen über mögliche Ausgabeoptimierung und Einsparungspotentiale

Seitens der LIM-MANAGEMENT werden sämtliche laufende Verträge (Hausbetreuung, Winterdienst, Versicherung etc.) auf deren Wirtschaftlichkeit evaluiert. Herr Limberg hält an diesem Punkt fest, dass für erteilte Aufträge etc. die LM keine Provisionen von Professionisten erhält und auch übliche Provisionen für den Abschluss von Versicherungsverträgen, welche LM erhält, an die WEG weitergegeben werden. Die Eigentümer sind stets eingeladen, Professionisten namhaft zu machen, um diese zur Angebotslegung einzuladen.

Hausbetreuung & Winterdienst:

Aktuell betragen die jährlichen Kosten für die Betreuung der Liegenschaft ca. € 6.600 netto (Reinigung und Winterdienst). Die anwesenden Eigentümer geben bekannt, dass sie mit der Leistung des aktuell beauftragten Unternehmens (Care4myHome) grundsätzlich zufrieden sind.

Versicherung:

Aktuell ist die Liegenschaft bei der Donau-Versicherung versichert; dieser Vertrag kann 2024 gekündigt werden. LM wird zeitgerecht Vergleichsangebot einholen und die Eigentümer über einen etwaigen Versicherungswechsel gesondert informieren.

Energieausweis:

Der aktuelle Energieausweis ist bis März 2032 gültig und befindet sich zum jederzeitigen Abruf im Kundenportal. Im Nachgang an eine allfällige Sanierung würde dieser entsprechend angepasst werden.

4. Besprechung der weiteren Vorgehensweise ^{izM} der Sanierung



LIM-MANAGEMENT

Immobilienverwaltung

Frau Gebhardt gibt zum bautechnischen Zustand des Hauses Folgendes bekannt: Bereits im Jahr 2019 hat ein Sachverständiger rund 40 Fenster für erneuerungsbedürftig und rund ebenso viele für sanierungsbedürftig eingestuft. Jene Fenster, bei denen ein umgehender Tausch zwingend erforderlich war, wurden von LM bereits getauscht. Des Weiteren ist die Abdichtung der Terrasse von Top 40 schadhaft, sodass es immer wieder zu Wasserschäden in der darunterliegenden Wohnung gekommen ist. Die Fassade ist sowohl im Sockelbereich als auch im Bereich des Gesimses sanierungsbedürftig. Der Dachstuhl ist grundsätzlich in gutem Zustand; die Verblechungen haben jedoch bereits ihre technische Nutzungsdauer erreicht und sollten jedenfalls erneuert werden.

Es wurde die Erstellung eines Sanierungskonzeptes für die Durchführung einer thermischen Sanierung der Liegenschaft beim ZT Büro Korab & Partner beauftragt. Dieses befindet sich zum jederzeitigen Abruf im Kundenportal und beinhaltet im Großen und Ganzen folgende Punkte:

- Dämmung der gesamten Fassade inklusive aller Terrassen
- Erneuerung der noch nicht getauschten Fenster
- Erneuerung des Daches (mit Ausnahme des Dachstuhls)
- Dämmung der Kellerdecke

Erfreulicherweise hat LM zum eingereichten Sanierungskonzept vom Wohnfonds Wien einen positiven Vorprüfbericht erhalten. Auf dem Sanierungskonzept basierend wurden von LM entsprechende Angebote eingeholt. Aktuell ist von reinen Baukosten in Höhe von EUR 800.000,- (davon rund EUR 140.000,- Reserve) auszugehen. An Nebenkosten (Kosten ÖBA, Bauverwaltungshonorar etc.) würden rund EUR 84.000,- anfallen. Der zu erwartende Förderbetrag beläuft sich auf rund EUR 235.000,-. Herr Limberg merkt an, dass es sich hierbei um Nettokosten handelt. Trotz der teilweisen Vorsteuerabzugsberechtigung der WEG ist auch die Umsatzsteuer bei der Finanzierungsberechnung zu beachten, weil hinsichtlich der Umsatzsteuer in Vorleistung gegangen werden muss (erst nach erfolgter Zahlung kann man die Rückerstattung beantragen). LM hat sich jedenfalls bemüht, zur Sicherheit eine eher „großzügige“ (aber dennoch realistische) Berechnung der Sanierungskosten vorzunehmen, um in weiterer Folge den Eigentümern keine zusätzlichen Beträge vorschreiben zu müssen. Stand heute ist sohin davon auszugehen, dass die genannten Beträge – vorbehaltlich etwaiger nicht vorhersehbarer Ereignisse – als Obergrenze zu betrachten sind. Ein etwaiger Überschuss fließt natürlich in die allgemeine Rücklage des Hauses. Als Bauzeitraum würde Herr DI Ganser rund sechs Monate annehmen. Geplanter Baubeginn wäre April / Mai 2023.

Ein weiteres Thema stellt die Elektrosanierung (Stichwort Gegensprechanlage) dar. LM liegt ein negativer Prüfbefund des Kuratoriums für Elektrotechnik vor. Die darin genannten Mängel sind jedenfalls zeitnah zu beheben. Es würde sich anbieten, die Elektrosanierung im Rahmen der thermischen Sanierung mitzumachen. Die gesamten Baukosten (netto, ohne Nebenkosten) hierfür würden sich auf rund EUR 38.000,- belaufen. Die Anwesenden sprechen sich dafür aus, eine Standardgegensprechanlage ohne etwaige Sonderausstattung zu nehmen, zumal etwa eine Anlage mit Videofunktion von den Bewohnern nicht sorgfältig behandelt wird und voraussichtlich binnen weniger Monate wieder defekt wäre.

Zusammenfassend kann daher zum jetzigen Stand mit folgenden Kosten ausgegangen werden:

- EUR 800.000,- Baukosten thermische Sanierung (netto)
- EUR 38.000,- Kosten Elektrosanierung (netto)
- EUR 83.800,- (d.i. 10% Nebenkosten/Reserve, netto)
- EUR 184.360,- Umsatzsteuer (20% von EUR 921.800,-)
- **Zwischensumme/Gesamt-Finanzierungsaufwand: ca. EUR 1.100.000,-**
- abzüglich Vorsteuer(-Differenz): EUR 92.000,-
- abzüglich Förderung: EUR 235.000,-
- **Summe/Gesamt-Aufwand: ca. EUR 780.000,-**

Der Vollständigkeit halber wird angemerkt, dass die Kosten für die Arbeiten an den Fenstern bzw. Außentüren grundsätzlich – sofern im WE-Vertrag nichts Anderweitiges festgelegt wurde – von der Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen sind. Dies ist mangels vertraglicher Regelung auch hier der Fall. Eine Abänderung bzw. Ergänzung des WE-Vertrages würde der Zustimmung aller



LIM-MANAGEMENT

Immobilienverwaltung

Wohnungseigentümer bedürfen. Das Anbringen einer bis dato noch nicht vorhandenen Beschattung an den Fenstern oder der Einbau von höherwertigen Fenstern (z.B. Kunststoff/Alu-- statt reine Kunststofffenster), stellt einen Sonderwunsch dar und ist vom jeweiligen Wohnungseigentümer extra zu bezahlen.

[Nachträgliche Anmerkung LM: Hinsichtlich etwaiger Sonderwünsche wird sich LM im Falle einer positiven Beschlussfassung bezüglich der thermischen Sanierung gesondert an die Wohnungseigentümer wenden. Aus Gründen der Effizienz erscheint es sinnvoller, jetzt einmal über die grundsätzliche Vornahme der Sanierung abzustimmen; im Falle einer grundsätzlichen Zustimmung, würde im Anschluss über Details abgestimmt werden.]

Zur Finanzierung:

Sofern sich die Eigentümergemeinschaft für eine Sanierung der Liegenschaft entscheidet, wird sich LM als bestellte Hausverwaltung um die Aufbringung der erforderlichen Liquidität kümmern. Dabei ist grundsätzlich zwischen Einmalerlag und Kreditbeteiligung zu entscheiden. Im Gegensatz zu anderen Hausverwaltungen lässt LM dabei die jeweiligen Wohnungseigentümergemeinschaften bereits seit mehreren Jahren keinen für sämtliche Wohnungseigentümer bindenden Mehrheitsbeschluss („Entweder/oder-Entscheidung“ für die gesamte WEG) fassen, sondern lässt die einzelnen Wohnungseigentümer individuell zwischen den beiden Finanzierungsmodellen wählen (siehe bitte auch Beschlussformular anbei, indem Sie Ihre Präferenz bekanntgeben können). LM kümmert sich dabei um die Kreditbeschaffung und rechnet den Kredit sodann (ausschließlich) mit jenen Eigentümern ab, die eine solche Finanzierung ausgewählt haben.

Jene Eigentümer, die einen Einmalerlag präferieren, haben durch die Kreditaufnahme (der Anderen) selbstverständlich keinen finanziellen Nachteil. LM wird für die Kreditfinanzierung von drei Bankinstituten Angebote einholen; diese können die Eigentümer sodann jederzeit im Kundenportal einsehen. Um den Eigentümern die Entscheidung etwas zu erleichtern, wird LM im Falle einer positiven Beschlussfassung bzw. nach Einholung entsprechender Angebote eine Kostendarstellung der unterschiedlichen Finanzierungsvarianten heruntergebrochen auf jedes einzelne Wohnungseigentumsobjekt zur Verfügung stellen.

[Nachträgliche Anmerkung LM: Sofern Sie für die Kreditaufnahme ein Ihnen bekanntes Kreditinstitut empfehlen können, lassen Sie es uns bitte zeitnah wissen, damit eine Kontaktaufnahme rechtzeitig erfolgen kann.]

5. Allfälliges

Zukünftige Nutzung des Daches zu Zwecken der Photovoltaik

Die anwesenden Eigentümer besprechen die etwaige Absicht das Dach für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Aus rechtlicher Sicht führt Herr Limberg dazu aus, dass es zwei Möglichkeiten gibt: Entweder wird diese durch einen oder mehrere Eigentümer auf dessen bzw deren eigene Kosten und Nutzen errichtet, dann handelt es sich um eine Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft (die die Zustimmung aller anderen Eigentümer bedarf; üblicherweise wird dazu eine Vereinbarung aufgesetzt, bei Bedarf steht LM gerne zur Verfügung); oder es wird eine solche Anlage nach entsprechender Beschlussfassung auf Kosten und zu Nutzen der gesamten Eigentümergemeinschaft errichtet (dann handelte sich insofern um gemeinschaftliches Eigentum). Die Eigentümer geben bekannt, sich weiter dazu abzusprechen und gegebenenfalls bei Bedarf auf LM zurückzukommen. Im Rahmen einer etwaigen Sanierung ist das Anbringen einer PV-Anlage vorerst jedoch nicht vorgesehen.

Alternative Heizsysteme

Aus Sicht eines Wohnungseigentümers ist aufgrund der aktuellen Lage ein Umstieg / eine Erneuerung der Wärmeversorgung sicherlich zu überlegen. LM führt zu dem Thema „alternative Heizsysteme“ folgendes aus:

In der Praxis bestehen bei der Wärmeerzeugung folgende Möglichkeiten für den Umstieg von fossilen Brennstoffen auf alternative Formen:

LIM-MANAGEMENT GmbH
Albertgasse 1A, 1080 Wien

T +43 1 405 3333
E office@lim-management.at

FN 357070d
UID ATU66485804

G Handelsgericht Wien
DVR 4007438



LIM-MANAGEMENT

Immobilienverwaltung

- Wärmepumpen
- Solarthermie
- Heizen mit Holz (Pellets)
- Fernwärme

Wärmepumpen scheiden in der Regel für Bestandsliegenschaften aus, da Gebäude und Wärmepumpe ideal zusammenspielen müssen. Zur Erreichung eines möglichst hohen Wirkungsgrades müssen Heizkörper, Dämmung und Anlagentechnik ideal aufeinander abgestimmt sein. Ein solch ideales Zusammenspiel wird meistens nur bei der Planung eines Neubaus erreicht. Unzureichende Gebäudedämmung, Heizkörper mit falschen Dimensionen, etc. verringern letztlich die Wärmeausbeute der Pumpe und machen das System ineffizient.

Solarthermie ist in der Regel nicht so leistungsfähig und mag für die Warmwassererzeugung und für die Wärmeabgabe in der Übergangszeit gut und ausreichend sein. Bei winterlicher Witterung stößt die Solarthermie jedoch an ihre Grenzen (ungenügend Sonnenstrahlung) und sollte daher in unseren Breiten eher mehr als Unterstützung und weniger als autarkes System gesehen werden (siehe dazu oben).

Für eine Pelletsheizung müssten bauliche Maßnahmen für das Einbringen und für die Lagerung der Pellets (Schaffung eines Lagerraums in ausreichender Größe) bauliche Maßnahmen umgesetzt werden. Nach Fachmeinung sind Pelletsheizungen mit hohen Anschaffungs- wie auch Erhaltungs- und Betriebskosten (z.B. Einbau eines Filters zur Reduzierung der Feinstaubbelastung) verbunden.

Unabhängig von den Möglichkeiten an alternativen Heizformen wäre bei der hier gegenständlichen Liegenschaft grundsätzlich die Umstellung des Heizungssystem von derzeit Einzelheizungen auf eine Zentralheizung mit einem hohen baulichen wie finanziellen Aufwand verbunden. Darüber hinaus wäre hierfür wohl die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer (100%) erforderlich, zumal Arbeiten in den einzelnen Wohnungen erforderlich wären.

Derzeit gibt es für den Ersatz der klassischen Heizungsanlage keine brauchbare, wirtschaftliche Alternative. Aufgrund der allseits bekannten schwierigen aktuellen Marktsituation erachten es die Anwesenden für sinnvoll die technische Lebensdauer der aktuellen Anlagen abzuwarten. In einem ersten Schritt ist jedenfalls für eine ordentliche Dämmung des Gebäudes zu sorgen.

Müllproblem auf der Liegenschaft

LM merkt an, dass die Kapazität der vorhandenen Gefäße nicht das tatsächliche Problem sei, sondern die nicht durchgeführte Mülltrennung bzw. Müllverkleinerung. Das Volumen ist für den üblichen Restmüllanfall ausreichend (der nächste Kunststoffbehälter befindet sich rund 200m von der Liegenschaft entfernt), jedoch entsorgen manche Bewohner regelmäßig auch Sondermüll in diese Mülltonne. Aus diesem Grund quillt die Mülltonne immer wieder über, steht offen und es kommt zu Geruchsbelästigungen. LM wird daher ersucht, Aushänge bezüglich der ordnungsgemäßen Trennung des Mülls in mehreren Sprachen auszuhängen.

Es wird die Frage erörtert, ob man die dadurch entstehenden Mehrkosten an die Verursacher überwälzen kann. Die Abfallbeseitigungskosten sind Teil der Betriebskosten. Nur wenn man nachweislich den Verursacher unsachgemäßer Müllentsorgung und dadurch erzeugter Mehrkosten benennen könne, bestehen Chancen die Mehrkosten direkt an diesen zu verrechnen. LM ersucht die Bewohner daher stets ein Foto von Kontaktinformationen des Empfängers (z.B. auf nicht verkleinerten Kartonagen) zu machen und anschließend an den zuständigen Verwalter zu übermitteln.

Nach umfangreicher Diskussion kommen sämtliche Anwesenden zu dem Ergebnis, zuerst die Bewohner der Liegenschaften (in mehreren Sprachen) zu ersuchen, die Mülltrennung in Zukunft gewissenhaft und ordnungsgemäß durchzuführen. Wenn diese Maßnahme keine Verbesserung mit sich bringen sollte, wird die Anbringung etwaiger Videokameras auf Allgemeinflächen evaluiert.



LIM-MANAGEMENT

Immobilienverwaltung

Abschließend wird LM von einer anwesenden Eigentümerin ersucht, bei der zuständigen Magistratsabteilung anzufragen, ob die Parkplätze direkt vor der Liegenschaft als Müllplatz verwendet werden können. Sobald LM eine Rückmeldung erhält, wird man sich diesbezüglich bei den Eigentümern melden.

[Nachträgliche Anmerkung LM: LM hat hier bereits bei der zuständigen Magistratsstelle MA 48 nachgefragt und die Rückmeldung erhalten, dass das Aufstellen der Behälter vor den Parkplätzen auf der Liegenschaft nicht gestattet ist.]

Verwendung des Gartens

Herr Limberg merkt an, dass es sich beim Garten um einen allgemeinen Teil der Liegenschaft handelt. Mehrere Anwesende beschwerten sich darüber, dass einzelne Bewohner den Garten seit längerer Zeit okkupieren und „privat“ nutzen. LM wird ersucht, die betreffenden Personen aufzufordern, die Gartenfläche zu räumen. Hinsichtlich der zukünftigen Verwendung des Gartens wird Folgendes besprochen: Ein Müllplatz ist aufgrund der Gartenlage nicht sinnvoll; die Mitarbeiter der MA48 würden die Behälter wohl nicht mehr abholen. Auch würde ein Müllplatz im Garten aus brandschutzrechtlicher Sicht (Stichwort Fluchtwege) ein Problem darstellen. Die Mehrheit der Anwesenden würde es für sinnvoll erachten, wenn man eine Fahrradabstellmöglichkeit (ggf. mit Überdachung) installieren würde. LM wird daher ersucht, so rasch wie möglich dahingehende Angebote einzuholen und die Eigentümer anschließend über die weitere Vorgehensweise informieren. Des Weiteren wird von einzelnen Eigentümern gewünscht, dass die Gartenfläche als für alle Bewohner zur Verfügung stehende Sitzmöglichkeit verwendet wird. Hierfür muss der Boden in einem ersten Schritt ordentlich begradigt werden. LM wird nach Räumung der aktuell abgestellten „privaten“ Gartenmöbel ebenfalls Angebote einholen. Aufgrund der unterschiedlichen Meinungen innerhalb der WEG halten es die Anwesenden für sinnvoll, die weitere Vorgehensweise per Beschluss festzulegen. LM ersucht diesbezüglich um etwas Geduld, zumal die Angebotseinholung wohl etwas Zeit in Anspruch nehmen wird.

Möglichkeit eines Fernwärmeanschlusses

LM wird von mehreren Eigentümern ersucht mit den Wiener Netzen hinsichtlich eines möglichen Fernwärmeanschlusses Kontakt aufzunehmen.

[Nachträgliche Anmerkung LM: Leider haben wir bis dato noch keine Rückmeldung seitens Wiener Netze; gerne geben wir Ihnen Bescheid, sobald wir eine Antwort von den Wiener Netzen erhalten.]

Ständig offene Hauseingangstüre & Videoüberwachung der Allgemeinflächen

Mehrere Anwesende berichten, dass die Hauseingangstüre des Öfteren dauerhaft geöffnet ist; dies stellt ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar. Es wird berichtet, dass das Schloss der Türe von Unbekannten so eingestellt wird, dass der Schließmechanismus nicht mehr funktioniert und die Türe demnach einfach aufgedrückt werden kann. LM wird ersucht, einen Schlosser mit der Anpassung des Hauseingangstürschlosses zu beauftragen, damit die Türe nicht mehr von jedermann aufgedrückt werden kann.

Herr Limberg gibt bekannt, dass auf anderen von LM verwalteten Liegenschaften bereits Kameras auf Allgemeinflächen installiert wurden. Ob die Vandalismus-Problematik dadurch tatsächlich zurückgehen wird, erscheint fraglich. An Kosten würden hierfür wohl jedenfalls EUR 10.000,- anfallen. Von den Anwesenden wird gewünscht, dass zunächst noch abgewartet werden soll. Sofern die Adaptierung der Hauseingangstüre ebenfalls keine Abhilfe mit sich bringt, soll ein diesbezüglicher Beschluss der WEG gefasst werden.

Lagerung brandgefährlicher Gegenstände in allgemeinen Teilen der Liegenschaft

LIM-MANAGEMENT GmbH
Albertgasse 1A, 1080 Wien

T +43 1 405 3333
E office@lim-management.at

FN 357070d
UID ATU66485804

G Handelsgericht Wien
DVR 4007438



LIM-MANAGEMENT
Immobilienverwaltung

Der Rauchfangkehrer ist per Gesetz (§17 Wiener Feuerpolizeigesetz 2015 – WFPoIG 2015) verpflichtet allgemein zugängliche Teile von Wohngebäuden (d.s. bspw. Stiegenhaus, Gänge, Keller, etc.) dahingehend zu überprüfen, ob feuerpolizeiliche Übelstände (insbesondere keine Lagerung brandgefährliche Gegenstände; Freihalten von Fluchtwegen; siehe Ausschnitt unten) bestehen. Werden die Übelstände trotz erfolgter Aufforderung durch den Rauchfangkehrer nicht beseitigt, ist der Rauchfangkehrer verpflichtet diese bei der Behörde anzuzeigen. Die Behörde wird in dieser Angelegenheit einen entsprechend lautenden Bescheid erlassen. Das oben zitierte Gesetz besagt weiters, dass jemand der den Vorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes in einem Bescheid vorgeschriebene Bedingungen, Befristungen und Auflagen nicht einhält eine Verwaltungsübertretung begeht. Verwaltungsübertretungen werden mit Geldstrafen bis zu 21.000 Euro bestraft (Stand WFPoIG215 14.01.2022).

Brandgefährliche Stoffe und deren Lagerung

§ 6. (1) Brandgefährliche Stoffe sind so zu lagern und zu verwahren, dass eine vorhersehbare Gefahr der Entstehung oder Ausbreitung eines Brandes vermieden und dessen Bekämpfung nicht erschwert wird.

(2) Die bei Arbeiten anfallenden brandgefährlichen Abfälle und Reste, wie Säge- oder Metallspäne, Chemikalienreste und dergleichen, sind, soweit dies möglich und zumutbar ist, ehestens aus dem Gebäude zu entfernen oder brandsicher zu lagern.

(3) Brandgefährliche Stoffe dürfen in Stiegenhäusern, Gängen, Zu- und Durchgängen, im Verlauf von Fluchtwegen und in Dachböden sowie im Nahbereich von Abgas- und von Feuerungsanlagen nicht gelagert werden. Im Verlauf von Fluchtwegen dürfen zudem leicht umzuwerfende, leicht zu verschiebende oder den Fluchtweg einengende Gegenstände nicht gelagert werden.

(4) Dachböden müssen gegen das Eindringen von Funkenflug und gegen den Zutritt Unbefugter gesichert sein.

Sofern Gegenstände im Stiegenhaus abgestellt sind, werden die Besitzer dieser Gegenstände ersucht diese zu entfernen (sollte die Wohnung vermietet sein, ersuchen wir um Weiterleitung dieser Information an den/die Nutzungsberechtigten). Herr Limberg führt diesbezüglich exemplarisch aus eigener Erfahrung aus, dass es bei ihm zu Hause im vergangenen Jahr gebrannt hat und dabei die Rauchentwicklung enorm war.

Nachdem sich bei weiterem Aufruf zum Tagesordnungspunkt „Allfälliges“ kein Teilnehmer mehr meldet, dankt Herr Limberg herzlich allen Teilnehmern für deren Zeit und Interesse und schließt Herr Limberg die heutige Versammlung.

6. Ende der Versammlung 18:55 Uhr

6.17. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Zeleborgasse 2 (NACH-Sanierung)	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1958
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2022
Straße	Zeleborgasse 2	Katastralgemeinde	Meidling
PLZ/Ort	1120 Wien-Meidling	KG-Nr.	01305
Grundstücksnr.	.192	Seehöhe	203 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A ++				
A +				
A		B	B	A
B	B	B	B	
C				
D	D	D		D
E			E	
F				
G				
Verbesserung zum Bestand:	80 %	59 %	62 %	62 %

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 Hilfsenergie.

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 Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge 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_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-em}) 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 gegenüber 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.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	2 208,5 m ²	Heiztage	224 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1 766,8 m ²	Heizgradtage	3676 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	6 704,8 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 004,8 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,5 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,30 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ _c)	3,34 m	mittlerer U-Wert	0,270 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK ₁ -Wert	14,95	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse			Nachweis über den Endenergiebedarf	
			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	22,0 kWh/m ² a entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} =	31,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	22,0 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	78,8 kWh/m ² a entspricht	EEB _{RK} =	100,4 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0,80		
Erneuerbarer Anteil	-	entspricht	Punkt 5.2.3 c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	56 599 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	25,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	54 116 kWh/a	HWB _{SK} =	24,5 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	22 571 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	135 032 kWh/a	HEB _{SK} =	61,1 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	2,09
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,55
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,71
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	50 300 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	185 332 kWh/a	EEB _{SK} =	83,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	230 562 kWh/a	PEB _{SK} =	104,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,ern,SK} =	199 836 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} =	90,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBern,SK} =	30 726 kWh/a	PEB _{ern,SK} =	13,9 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	44 770 kg/a	CO _{2eq,SK} =	20,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,80
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	<input type="text"/>	ErstellerIn	ARCH.DI.Vera Korab zt-gmbh
Ausstellungsdatum	16.03.2022	Unterschrift	<input type="text"/>
Gültigkeitsdatum	15.03.2032		
Geschäftszahl	<input type="text"/>		

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.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger