

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

GZ 50 E 18/25m Zwangsversteigerung

der Liegenschaft EZ 2408

KG 01008 Margarethen, BG Innere Stadt Wien



1050 Wien, Margaretengürtel 114-118

Rechtssache 50 E 18/25m

Betreibende Partei:

Raiffeisenbank Region Schärding eGen
Oberer Stadtplatz 42
4780 Schärding
Firmenbuchnummer 111211x

vertreten durch:

Dr. Ernst GRUBECK Mag. Christoph
DANNER
Lamprechtstraße 2
4780 Schärding/Inn
Tel.: 07712 5133
(Zeichen: Raiffe/MEK20ImmoGE-Land)

Verpflichtete Partei:

MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH
Stadlauer Straße 23/1a
1220 Wien
Firmenbuchnummer 543663f

vertreten durch:

hba Rechtsanwälte GmbH
Rooseveltplatz 10, 1090 Wien
Tel.: 01/40 63 550, Fax: 01/40 88 255
(Zeichen: MEK20/Exekutionen-1-ZIW)

Wegen: EUR 16.000.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	5
1.1.	AUFTRAG	5
1.2.	ZWECK DER WERTERMITTLUNG	5
1.3.	BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.4.	BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	5
1.5.	VORBEMERKUNGEN	5
1.6.	GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT	6
1.7.	UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG	6
2.	BEFUND	7
2.1.	GRUNDBUCHSTAND	7
2.1.1.	Außerbücherliche Rechte und Verpflichtungen	10
2.2.	BESTANDRECHTE	10
2.3.	BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	11
2.3.1.	Makrolage	11
2.3.2.	Mikrolage - Infrastruktur	12
2.3.3.	Auszug aus dem Katasterplan	14
2.3.4.	Flächenwidmung – Kontaminierung	14
2.3.5.	Beschreibung der Baulichkeiten	19
2.3.6.	Flächen	20
2.3.7.	Geschosspläne	21
2.3.8.	Bau- und Erhaltungszustand	23
2.3.9.	Restnutzungsdauer	24
2.3.9.1.	Technische Nutzungsdauer	24
2.3.9.2.	Wirtschaftliche Nutzungsdauer	24
2.4.	ERTRAGSSITUATION	24
2.5.	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	25
2.6.	ZUBEHÖR	25
2.7.	ÖFFENTLICHE ABGABEN	25
2.8.	ANMERKUNG ENERGIEAUSWEISVORLAGE	25
3.	BEWERTUNG	26

3.1.	BEWERTUNGSMETHODIK	26
3.2.	ERTRAGSWERTVERFAHREN	27
3.2.1.	Gebäudeertragswert	28
3.2.1.1.	Liegenschaftszinssatz	28
3.2.1.2.	Vervielfältiger	28
3.2.1.3.	Bewirtschaftungskosten	29
3.2.1.4.	Reinertrag	29
3.2.2.	Ertragswert	29
3.3.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	30
3.3.1.	Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	30
3.3.2.	Marktanpassung	30
3.4.	VERKEHRSWERT	31
4.	ZUSAMMENFASSUNG	32
5.	ANMERKUNGEN	32
6.	FOTODOKUMENTATION	33
7.	ANHANG	41
7.1.	ZINSLISTE Margaretengürtel 114	41
7.2.	ZINSLISTE Margaretengürtel 116	44
7.3.	ZINSLISTE Margaretengürtel 118	49

1. ALLGEMEINES

1.1. AUFTRAG

Mit der Anordnung zur Schätzung einer Liegenschaft GZ 50 E 18/25m - 12 wurde ich am 27.05.2025 vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien, Richter Mag. Florian Ottitsch beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaft KG 01008 Margarethen EZ 2408 zum Zweck der mit Beschluss vom 04.04.2025 bewilligten Zwangsversteigerung zu ermitteln.

1.2. ZWECK DER WERTERMITTLUNG

Ermittlung des Verkehrswertes zur Durchführung der Zwangsversteigerung

1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG

25.06.2025

1.4. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Befundaufnahme am 25.06.2025, 13.00 Uhr bis 14.30 Uhr durchgeführt vom unterzeichneten SV im Beisein von Herrn Dr. Carl Knittl für DDr. Irmgard Schartner / Zwangsverwalter
- Grundbuchauszug vom 12.06.2025
- Auszug aus der digitalen Katastermappe vom 24.06.2025
- Abfrage Flächenwidmung online vom 24.06.2025
- Abfrage online Geographisches Informationssystem Altlasten vom 24.06.2025
- Einsichtnahme in Baupläne und -bescheide der MA 37 am 24.06.2025 und 02.07.2025
- Auskünfte und Unterlagen der Hausverwaltung Mauerwerk Immobilien Verwaltung GmbH, erhalten von der betreibenden Partei
- Vergleichspreiserhebungen
 - Marktberichte internationaler Immobilienmakler und -berater
 - Vergleichspreise aus tatsächlichen Transaktionen
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Fachliteratur

1.5. VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten über den Verkehrswert beinhaltet keinerlei Aussagen über eventuelle Kontaminierungen und schließt jegliche Haftungen aus diesem Titel aus.

Alle nachfolgend vorgenommenen Berechnungen beruhen auf Basis der übergebenen Informationen, Pläne oder sonstigen Unterlagen, wobei für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übergebenen Unterlagen keine Haftung übernommen werden kann.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Haftungen des gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

1.6. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT

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

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, 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. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.

1.7. UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.

2. BEFUND

2.1. GRUNDBUCHSTAND



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01008 Margarethen
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 2408

Letzte TZ 2993/2025

Plombe 5033/2025

Plombe 5074/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
609/4	G	GST-Fläche	* 1416	
		Bauf.(10)	1282	
		Bauf.(20)	70	
		Gärten(10)	64	Margaretengürtel 114
				Margaretengürtel 116
				Brandmayergasse 36
				Margaretengürtel 118
				Arbeitergasse 47

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 841/1981 Verpflichtung gem Pkt 1 Bescheid 1980-05-29 hins Gst 609/4
- 5 a 8758/1986 Bauplatz (auf) Gstk 609/4
- 6 a gelöscht

***** B *****

13 ANTEIL: 1/1

MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH (FN 543663f)

ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090

a 1286/2021 IM RANG 992/2021 Kaufvertrag 2021-02-01 Eigentumsrecht

g 10231/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-12-05

***** C *****

4 a 1286/2021 Pfandurkunde 2021-02-01

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 16.000.000,--

für Raiffeisenbank Region Schärading eGen (FN 111211x)

c 2993/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 16

d 2993/2025 Zwangsverwaltung siehe C-LNR 17

5 a 4805/2022 Pfandurkunde 2021-02-01

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.200.000,--

für Raiffeisenbank Region Schärading eGen (FN 111211x)

c 2993/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 16

d 2993/2025 Zwangsverwaltung siehe C-LNR 17

6 a 2345/2023 Rückstandsausweis 2023-03-15

PFANDRECHT vollstr EUR 24.479,44

Kosten EUR 514,50 für Stadt Wien (MA 6 - 69 E 1516/23t)

7 a 4302/2023 Rückstandsausweis 2023-05-16

PFANDRECHT vollstr EUR 8.450,30

- Kosten EUR 320,50 für Stadt Wien (MA 6)
(69 E 2601/23a)
- 8 a 8127/2023 Zahlungsbefehl 2023-03-31, Versäumungsurteil 9 C
196/23y 2023-07-13, Versäumungsurteil 9 C 200/23m
2023-07-13, Prämienvergleich 7 C 204/23k 2023-08-09
PFANDRECHT insgesamt vollstr. EUR 26.120,28
samt Zinsen und Kosten lt. Antrag 2023-10-04, Antragskosten
EUR 1.550,14 für HEPIC Immobilien Service GmbH (FN 93337k)
(69 E 4804/23x)
- c 8127/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZZ 1052, 2774 je KG 01006 Landstraße,
EZ 2408 KG 01008 Margarethen
- 9 a 9563/2023 Rückstandsausweis 2023-11-28
PFANDRECHT vollstr. EUR 38.177,73
Antragskosten von EUR 782,50
für Stadt Wien, vertreten durch d. MA 6 BA 34
(69 E 5787/23 f)
- 10 a 6773/2024 Vergleich 2024-07-01
PFANDRECHT vollstr. EUR 7.094,71
4 % Z aus EUR 219,13 ab 2022-02-04
4 % Z aus EUR 361,09 ab 2022-02-04
4 % Z aus EUR 219,13 ab 2022-08-04
4 % Z aus EUR 361,09 ab 2022-08-04
4 % Z aus EUR 254,58 ab 2022-08-04
4 % Z aus EUR 377,95 ab 2022-11-05
4 % Z aus EUR 546,38 ab 2022-11-05
4 % Z aus EUR 492,81 ab 2022-11-05
4 % Z aus EUR 230,56 ab 2023-02-04
4 % Z aus EUR 379,92 ab 2023-02-04
4 % Z aus EUR 267,86 ab 2023-02-04
4 % Z aus EUR 230,56 ab 2023-05-05
4 % Z aus EUR 379,92 ab 2023-05-05
4 % Z aus EUR 267,86 ab 2023-05-05
4 % Z aus EUR 230,56 ab 2023-08-04
4 % Z aus EUR 379,92 ab 2023-08-04
4 % Z aus EUR 267,86 ab 2023-08-04
4 % Z aus EUR 425,51 ab 2023-11-04
4 % Z aus EUR 601,34 ab 2023-11-05
4 % Z aus EUR 600,68 ab 2023-11-05
Kosten von EUR 1.882,42
Antragskosten von EUR 673,23
für Wolfgang Brandstätter geb 1964-10-12
(69 E 3623/24x)
- 11 a 10883/2024 Beschluss 2025-01-16
PFANDRECHT insgesamt vollstr. EUR 16.625,60
samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 16.1.2025,
Antragskosten EUR 419,03
für Magistratsdirektion- Geschäftsbereich Recht
(69 E 5685/24g)
- b 10883/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1052 KG 01006 Landstraße C-LNR 9
EZ 2774 KG 01006 Landstraße C-LNR 112
EZ 2408 KG 01008 Margarethen C-LNR 11
- 12 a 465/2025 Exekutionsbewilligung 2024-01-07
PFANDRECHT vollstr. EUR 5.041,43
samt Antragskosten EUR 506,64
für Otis Gesellschaft m.b.H. (FN 113247s)
(4 C 359/24h - BG für Handelssachen Wien)
- b 465/2025 Simultan haftende Liegenschaften

- EZ 2408 KG 01008 Margarethen C-LNR 12
 EZ 1052 KG 01006 Landstraße C-LNR 10
 EZ 2774 KG 01006 Landstraße C-LNR 113
- 13 a 1774/2025 Beschluss 2025-02-28
 PFANDRECHT vollstr. EUR 1.058,58
 samt Antragskosten EUR 104,--
 für Stadt Wien, vertreten durch die Magistratabteilung -
 Geschäftsbereich Recht (69 E 1010/25h)
- b 1774/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 1052 KG 01006 Landstraße C-LNR 12
 EZ 2408 KG 01008 Margarethen C-LNR 13
 EZ 2774 KG 01006 Landstraße C-LNR 115
- 14 a 1775/2025 Beschluss 2025-02-28
 PFANDRECHT insgesamt vollstr. EUR 1.634,93
 Antragskosten EUR 41,--
 für Stadt Wien, vertreten durch die Magistratabteilung -
 Geschäftsbereich Recht
 (69 E 1011/25f)
- b 1775/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 2408 KG 01008 Margarethen C-LNR 14
 EZ 1052 KG 01006 Landstraße C-LNR 13
 EZ 2774 KG 01006 Landstraße C-LNR 116
- 15 a 1776/2025 Beschluss 2025-03-14
 PFANDRECHT vollstr. EUR 9.306,77
 samt Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-03-14
 für Stadt Wien, vertreten durch die Magistratabteilung -
 Geschäftsbereich Recht (68 E 962/25t)
- b 1776/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 2774 KG 01006 Landstraße C-LNR 117
 EZ 1052 KG 01006 Landstraße C-LNR 14
 EZ 2408 KG 01008 Margarethen C-LNR 15
- 16 a 2993/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 16.000.000,-- per 2021-02-01
 samt Kosten/Zinsen gem Beschluss 2025-04-04
 Antragskosten EUR 47.165,68
 für Raiffeisenbank Region Schärading eGen (FN 111211x)
 (50 E 18/25 m)
- b 2993/2025 Forderung sichergestellt siehe C-LNR 4,5
- 17 a 2993/2025 Zwangsverwaltung zur Hereinbringung von vollstr EUR
 16.000.000,-- per 2021-02-01
 samt Kosten/Zinsen gem Beschluss 2025-04-04
 Antragskosten EUR 47.165,68
 für Raiffeisenbank Region Schärading eGen (FN 111211x)
 (50 E 20/25 f)
- b 2993/2025 Forderung sichergestellt siehe C-LNR 4,5

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

 Grundbuch

 12.06.2025 10:55:18

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft EZ 2408 besteht laut Grundbuchauszug vom 12.06.2025 aus dem Grundstück Nr. 609/4 im Gesamtausmaß von 1.416 m².

Gutsbestand (A2-Blatt)

Auf die im A2 Blatt eingetragene Ersichtlichmachung wird lediglich hingewiesen.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt)

Als Eigentümer des bewertungsgegenständlichen Anteils B-LNr. 13 ist

MEK 2020 Immobilienprojekt Holding GmbH (FN 543663f)

eingetragen.

Lasten (C-Blatt)

Auf die im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte und gerichtlichen Anmerkungen wird ebenso hingewiesen.

Im Sinne des Bewertungszwecks erfolgt die Bewertung unter der Prämisse der bürgerlichen Lastenfreiheit.

2.1.1. Außerbücherliche Rechte und Verpflichtungen

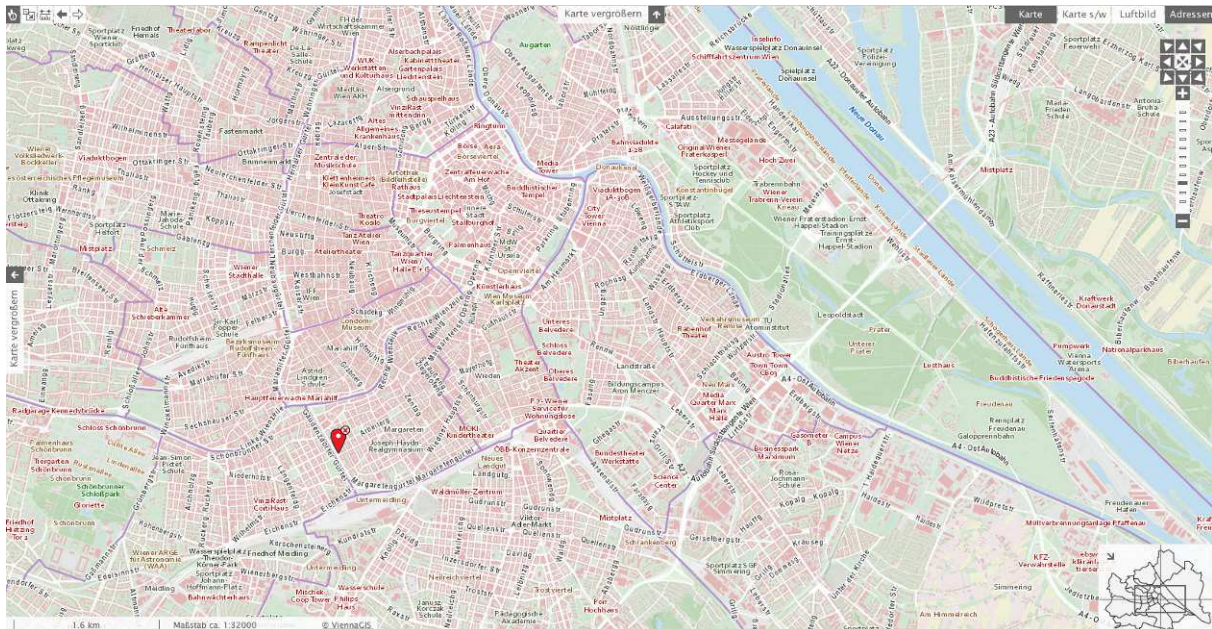
Weitere außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben. Die nachfolgende Bewertung wird daher entsprechend lastenfrei durchgeführt.

2.2. BESTANDRECHTE

Entsprechend der übermittelten aktuellen Zinslisten (Stand 01.07.2025 / siehe Anhang) ist die Liegenschaft zu rd.36% unbefristet und zu rd. 52% befristet vermietet, der Rest steht leer.

2.3. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

2.3.1. Makrolage



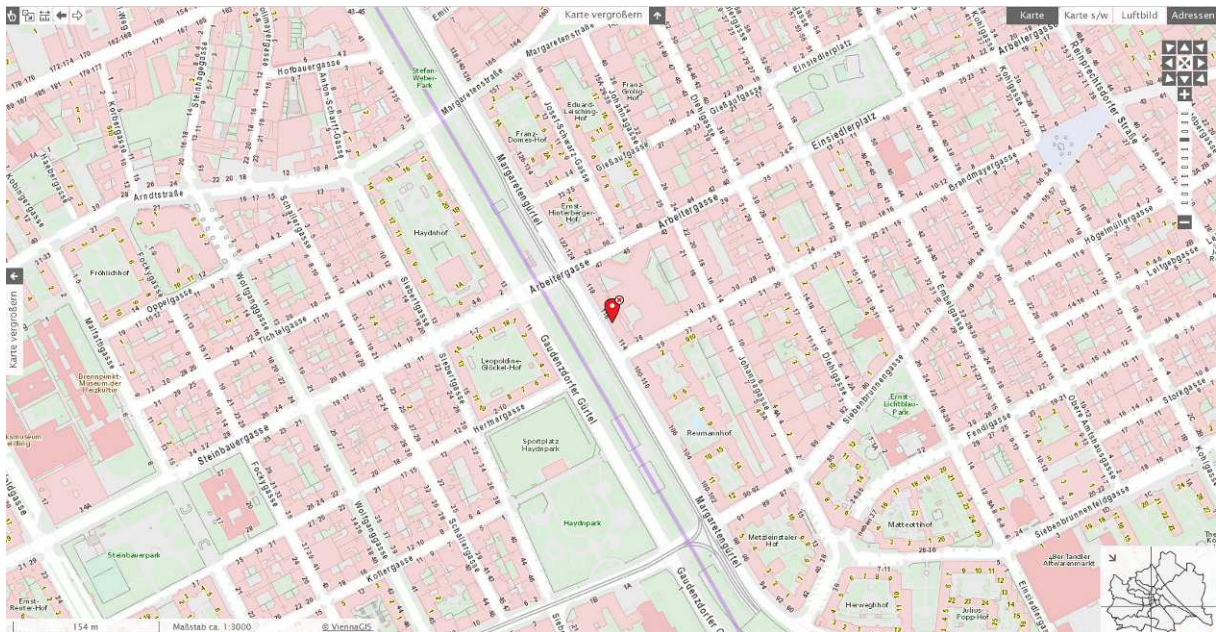
Quelle: Stadt Wien - ViennaGIS

Die Bundeshauptstadt Wien ist mit mehr als 2,0 Mio. Einwohnern (Stand 01.01.2025) die größte Stadt Österreichs und zweitgrößte Stadt des deutschen Sprachraums und fünftgrößte Stadt der Europäischen Union. Sie hat eine ausgewogene Wirtschafts- und Branchenstruktur. Die Metropolregion um Wien ist die wirtschaftsstärkste Region in Österreich und zählt zu den bedeutendsten Städtetourismusdestinationen Europas.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im fünften Gemeindebezirk der Bundeshauptstadt Wien; Der Bezirk Margareten zählt zu den inneren, dicht verbauten urbanen Bezirken der Stadt Wien und hat die höchste Bevölkerungsdichte der gesamten Stadt. Südlich des Wientals gelegen, grenzt er an vier Bezirke. Der traditionelle Arbeiter*innen-Bezirk hat viel Gründerzeitbebauung und einen hohen Anteil an Wiener Gemeindebauten: Am Margaretengürtel im Südwesten des Bezirks wurde ab 1919 der erste Gemeindebau Wiens errichtet.

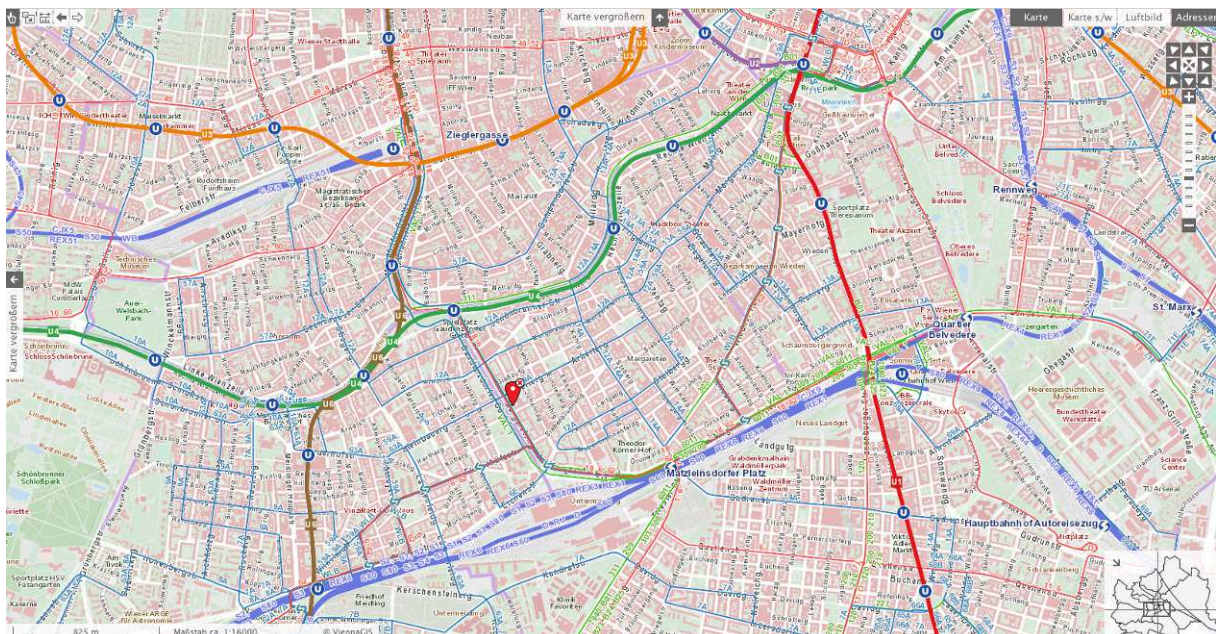
Der Bezirk vollzieht aktuell einen starken Wandel, der insbesondere durch den Ausbau des U-Bahn-Netzes begünstigt wird. Mit den laufenden Grätzlaufwertungen, die in Margareten umgesetzt werden, steigt auch die Nachfrage nach Wohnraum im Bezirk.

2.3.2. Mikrolage - Infrastruktur



Quelle: Stadt Wien - ViennaGIS

Die Liegenschaft befindet sich im dicht bebauten Gebiet entlang des Margareten Gürtel zwischen der Brandmayergasse und der Arbeitergasse.



Quelle: Stadt Wien - ViennaGIS

Die Liegenschaft ist verkehrsmäßig voll aufgeschlossen und gut erreichbar. Die Zufahrten lassen eine problemlose Versorgung zu.

Der Individualverkehr ist sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden; Richtung Westen über die Linke Wienzeile und die Hadikgasse zur A1-Westautobahn, sowie über die A23 Wiener Südosttangente zur A4-Ostautobahn und zur A2-Südautobahn

Der ÖPNV ist mit der Station Arbeitergasse/Gürtel (Straßenbahn Linie 18 und 6) an das Netz der Wiener Linien und mit dem Hauptbahnhof Wien in rd. 3 km Entfernung an das Netz der Österreichischen Bundesbahnen angeschlossen.

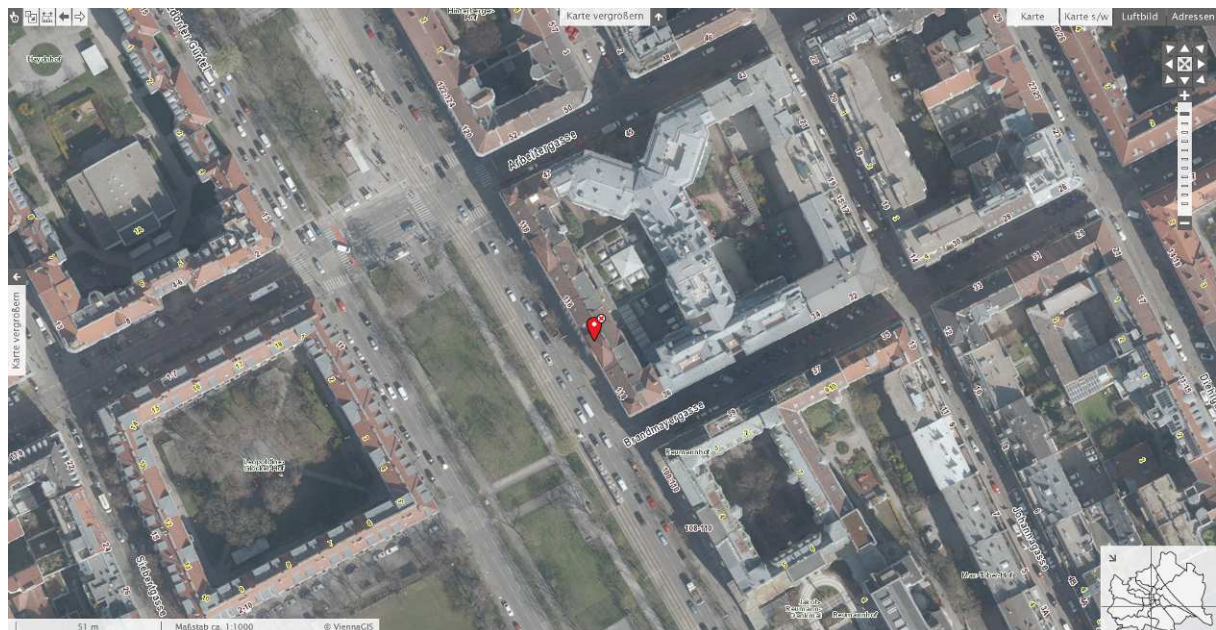
Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aufgrund der dargestellten Lagesituation als sehr gut bezeichnet werden.

LAGE	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnlage (Residential)			x	
Individualverkehr		x		
Öffentlicher Verkehr	x			
Parkplatzmöglichkeit auf öffentlichem Grund			x	
Parkgaragenverfügbarkeit		x		
Nähe zum Stadtzentrum		x		
Immissionsbelastungen			x	
BEWERTUNG DER LAGE GESAMT		x		

Erläuterung der Lagekriterien:

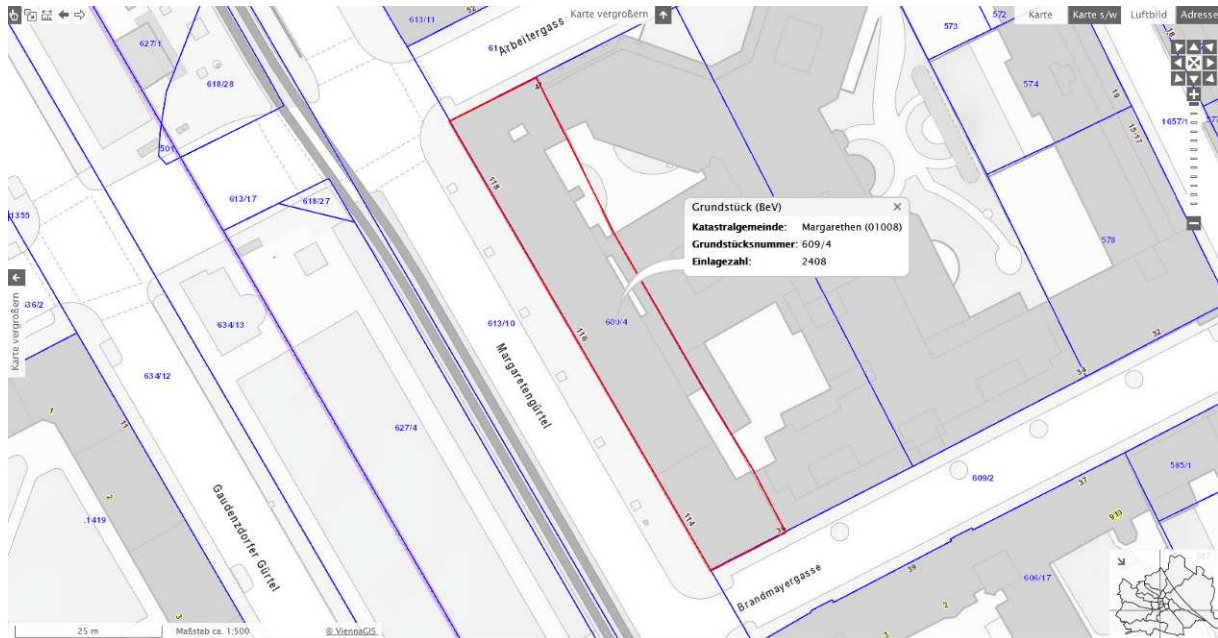
hochwertig	Prestigelagen im Stadtkern oder in Cottagelage (villenartige Bebauung)
sehr gut	Stadthäuser in den inneren Bezirken bzw. EFH in Grünbezirken
gut	Stadthäuser oder gut ausgestattete EFH
mäßig	Mietwohnbau mittlere bis schlechte Ausstattung, Mischbebauung



Quelle: Stadt Wien - ViennaGIS

2.3.3. Auszug aus dem Katasterplan

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. 609/4 im Gesamtausmaß von 1.416 m² gemäß den Angaben im Grundbuch. Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster eingetragen, das Flächenausmaß somit nicht gesichert.



Quelle: Stadt Wien - ViennaGIS

2.3.4. Flächenwidmung – Kontaminierung



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 24.06.2025 15:46
wien.gv.at/flaechenwidmung

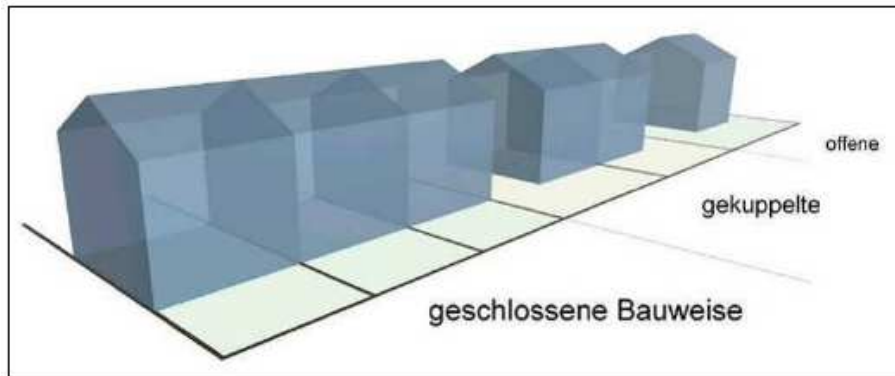
Laut aktueller Onlineabfrage zur Flächenwidmung der Stadt Wien (Stand 24.06.2025) ist das Grundstück Baufläche mit der Widmung W IV g (Wohngebiete, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise), sowie hofseitig Baufläche mit der Widmung WGV I g BB (Wohngebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse I, geschlossene Bauweise, mit Besonderen Bestimmungen), weiters sind G – Gärten ausgewiesen; es liegt in einer Wohnzone gem. § 7a der Wiener Bauordnung.

Baulandwidmungen der Wiener Bauordnung			
W	Wohngebiet	GBBG	Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet
WGV	Wohngebiet - Geschäftsviertel	GBF	Gemischtes Baugebiet - friedhofsbezogen
GS	Gartensiedlungsgebiet	IG	Industriegebiet
GSgm	Gartensiedlungsge. – Gemeinschaftsanl.	IGBS	Industriegebiet mit Beschränkung
GB	Gemischtes Baugebiet	IGSEV	Industriegebiet Richtlinie 96/82/EG
GBGV	Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel		

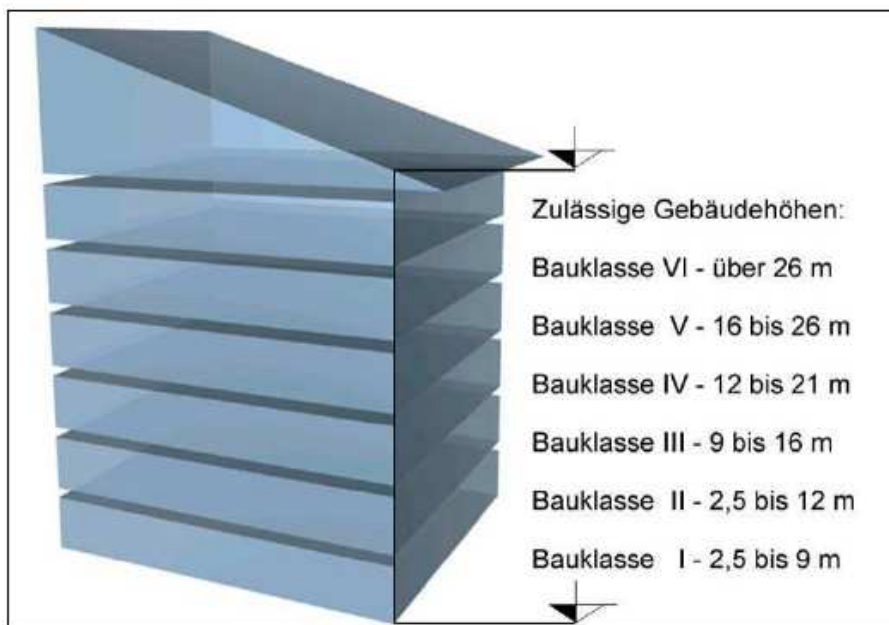
W	Wohngebiete sind Gebiete, in denen nur Wohngebäude und Bauten zulässig sind, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienen. Betriebe kleineren Umfanges innerhalb von Wohngebäuden sind erlaubt, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen belästigt wird. Teile des Wohngebiets können als
WGV	Wohngebiet- Geschäftsviertel ausgewiesen werden. Hier muss das Erdgeschoss der Gebäude durch Geschäfte, Gewerbebetriebe etc. genutzt werden, die im Wohngebiet zulässig sind. Der Fußboden von Wohnungen muss mindestens 3,5m über dem anschließenden Gelände liegen.
GS	Gartensiedlungsgebiete. Hier dürfen nur kleinere Wohngebäude, Sommerhäuser, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gaststätten und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.
GB	Gemischte Baugebiete sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Teile des Gemischten Baugebietes können als:
GBGV	Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel oder als
GBBG	Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet festgesetzt werden.
IG	Industriegebiete. Hier dürfen nur Gebäude oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.
Str	Strukturen sind als Alternativen zur Festsetzung von Bauklassen und Bauweisen zu sehen, z. B. für Verkehrsknotenpunkte, Schulzentren uä.

Die Bauweisen gem. § 76 der Wiener BO regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:

Bauweisen gem. § 76 der Wiener Bauordnung	
o	offene Bauweise
gk	gekuppelte Bauweise
ogk	offene oder gekuppelte Bauweise
gr	Gruppenbauweise
g	geschlossene Bauweise



Die Bauklassen gem. § 75 der Wiener BO geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.



Schutzzonen

§ 7. (1) In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete als in sich geschlossenes Ganzes (Schutzzonen) ausgewiesen werden.

(1a) Bei der Festsetzung von Schutzzonen sind die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen, zu berücksichtigen.

(2) Die Schutzzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Schutzzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Für Schutzzonen können im Bebauungsplan über die Festsetzung gemäß § 5 Abs. 4 hinaus die erforderlichen Bestimmungen über die Anordnung einzelner Baukörper (Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Schuppen und dergleichen), die Anordnung und Ausgestaltung von Höfen und die Ausgestaltung und Ausstattung der öffentlichen Bereiche (Verkehrsflächen, Beleuchtungskörper und dergleichen) festgesetzt werden.

(4) Umfassen Kataloge oder planliche und bildliche Darstellungen (Fassadenpläne, Fotos u. dgl.) zur Präzisierung der gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 festgesetzten Bestimmungen einzelner Bauwerke und Bauwerksteile, wie Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Dachaufbauten, Ein- und Abfriedungen, Fenster- und Türverzierungen, Hauszeichen, Inschriften u. dgl. einer Schutzzone, bilden diese einen Bestandteil des Bebauungsplanes.

(5) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Schutzzone liegt, werden die aus der Schutzzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt.

Wohnzonen

§ 7 a. (1) In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie Ordnung des städtischen Lebensraumes zur Erhaltung des Wohnungsbestandes sowohl im Wohngebiet als auch im gemischten Baugebiet Wohnzonen ausgewiesen werden.

(2) Die Wohnzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Wohnzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden.

(4) In Gebäuden, in denen das Flächenausmaß für Wohnungen das für Büro- oder Geschäftsräume überwiegt, ist der Ausbau von Dachgeschossen nur für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume zulässig; für die Verwendung der Wohnungen in Dachgeschossen gilt Abs. 3 sinngemäß.

(5) Ausnahmen von Abs. 3 sind auf Antrag durch die Behörde (§ 133) zuzulassen, wenn dadurch in Wohngebieten die im Gebäude für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses betragen; in Wohngebieten und in gemischten Baugebieten sind weiters Ausnahmen von Abs. 3 sowie Ausnahmen von Abs. 4 zuzulassen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoss und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird.

(6) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Wohnzone liegt, werden die aus der Wohnzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt

Offenkundig ist die Liegenschaft an das Gas-, sowie Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefon-, sowie Telekabelnetz angeschlossen.

Entsprechend den im Internet am 24.06.2025 abrufbaren Informationen aus dem Altlastenportal¹ scheint zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Eintragung auf.

¹ <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliches Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

Administrative Grenzen

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: "Margarethen 609/4 (Grundstück)"

Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, ZI, 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at

Dienstag, 24. Juni 2025

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Seite: 1 / 1

Auftragsgemäß ist keine Baugrunduntersuchung durchzuführen. Der Bewerter geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Das vorliegende Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass die Liegenschaft frei von wertmindernder Kontamination ist.

2.3.5. Beschreibung der Baulichkeiten

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein mehrgeschoßiger Wohnblock, erbaut² um 1912/13 als einer der ersten Monumentalbauten am neuerrichteten Gürtel. Der Bau ist nicht Teil der kommunalen Gemeindebauten des "Roten Wien", sondern wurde privat errichtet, noch vor der großen Welle des sozialen Wohnbaus in den 1920er-Jahren. Architektonisch entspricht er dem Stil der späten Gründerzeit bzw. frühen Moderne, wie er entlang des neu geschaffenen Margaretengürtels häufiger vorkam.

Der Bau besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und fünf Obergeschossen und gliedert sich in drei Bauabschnitte, jeweils mit eigenen Treppenhäusern, entsprechend der Adressen der jeweiligen Eingänge von wo auch die Erschließung vom öffentlichen Gut aus erfolgt: Margaretengürtel 114 ident Brandmayergasse 36, Margaretengürtel 116 und Margaretengürtel 118 ident Arbeitergasse 47 (in der Folge der Einfachheit halber als MG114, MG116 bzw. MG118 bezeichnet).

Mit Ausnahme der MG118 ist kein Personenlift vorhanden; dieser Lift ist jedoch augenscheinlich und lt. Auskunft seit mindestens 1½ Jahren außer Funktion.

Infolge von diversen Wohnungszusammenlegungen in den Regelgeschossen bestehen derzeit lt. Zinslisten insgesamt 62 Tops mit Flächen von rd. 28 bis rd. 135 m² als Wohnungen, sowie zwei Magazine und zwei Geschäftslokale zwischen rd. 60 bis rd. 522 m² ; womit eine gesamte Nutzfläche von rd. 4.700 m² vorhanden ist.

Die Beheizung erfolgt mit gasbefeuerten Warmwasserheizungen (Gasetagenheizungen).

Die gegliederte Fassade ist straßenseitig erhalten, anstelle der historischen Wiener Holzkastenfenster wurden teilweise Kunststofffenster verbaut. Teils (reparierte) Schäden erkennbar. Hofseitig ebenso jedoch einfacher gegliederte Fassade, ebenfalls teils mit Kunststofffenstern.

In den Allgemeinflächen im Erd- und den Regelgeschossen sind noch die historischen Zementfliesen und die Natursteintreppen erhalten.

Die alten Wohnungseingangstüren (Doppelflügel mit Kassetten) wurden teilweise gegen glatte einflügelige Holztüren getauscht.

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in mittlerem Zustand.

Eine Einreichung zum Umbau und Dachgeschossausbau sowie Liftzubau aus dem Jahr 2019 ist mittlerweile obsolet, da das Bauprojekt nicht binnen der gesetzlichen Frist von vier Jahren begonnen wurde.

Es liegen mehrere rechtskräftige Bauaufträge der MA 37 vor, die bis dato nicht erfüllt wurden.

Aufgrund zahlreicher Bauaufträge zur Instandsetzung von Baugebrechen sowie notstandspolizeilicher Sofortmaßnahmen wegen Gefahr im Verzug weist das Gebäude ein Erhaltungsdefizit auf.

² Vgl.: architektenlexikon.at

2.3.6. Flächen

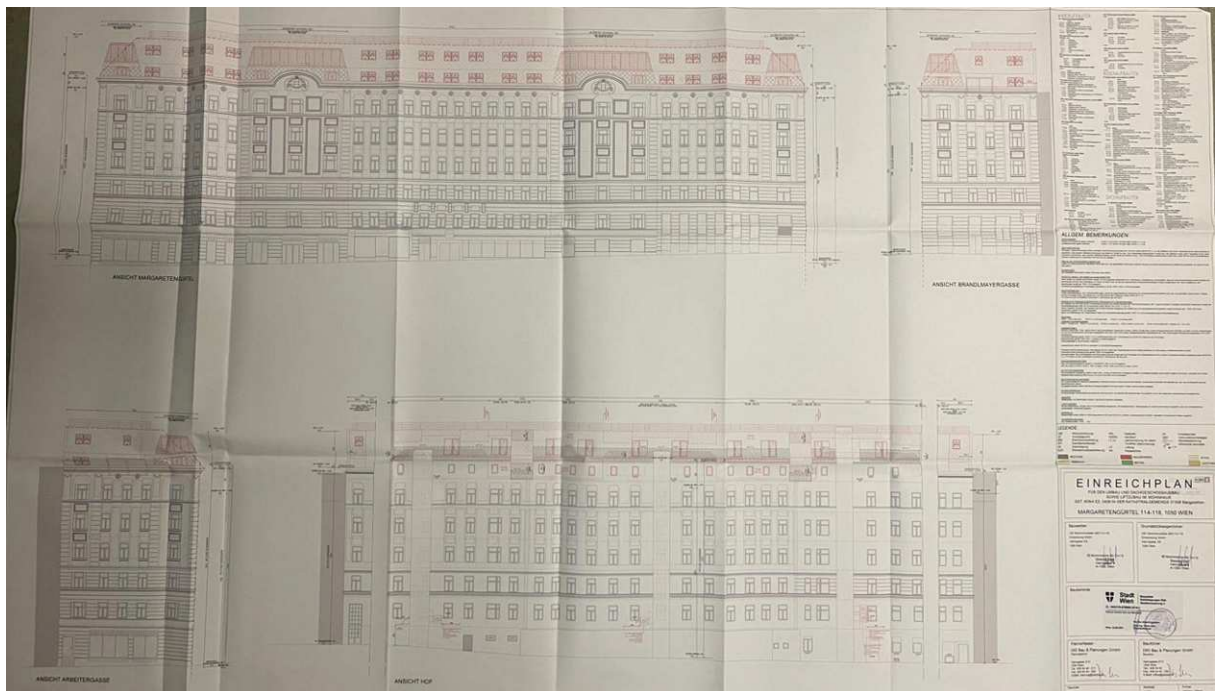
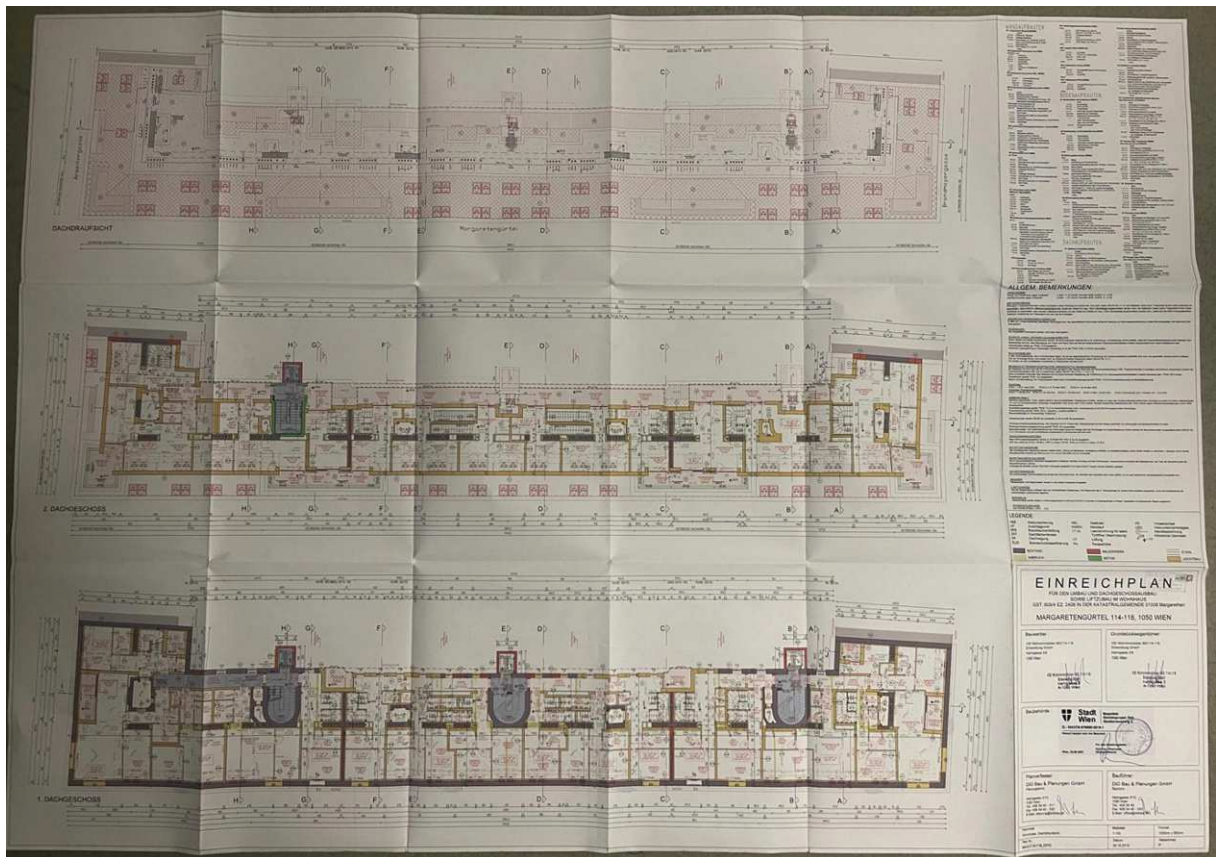
Entsprechend der Zinsliste ergeben sich folgende Flächen:

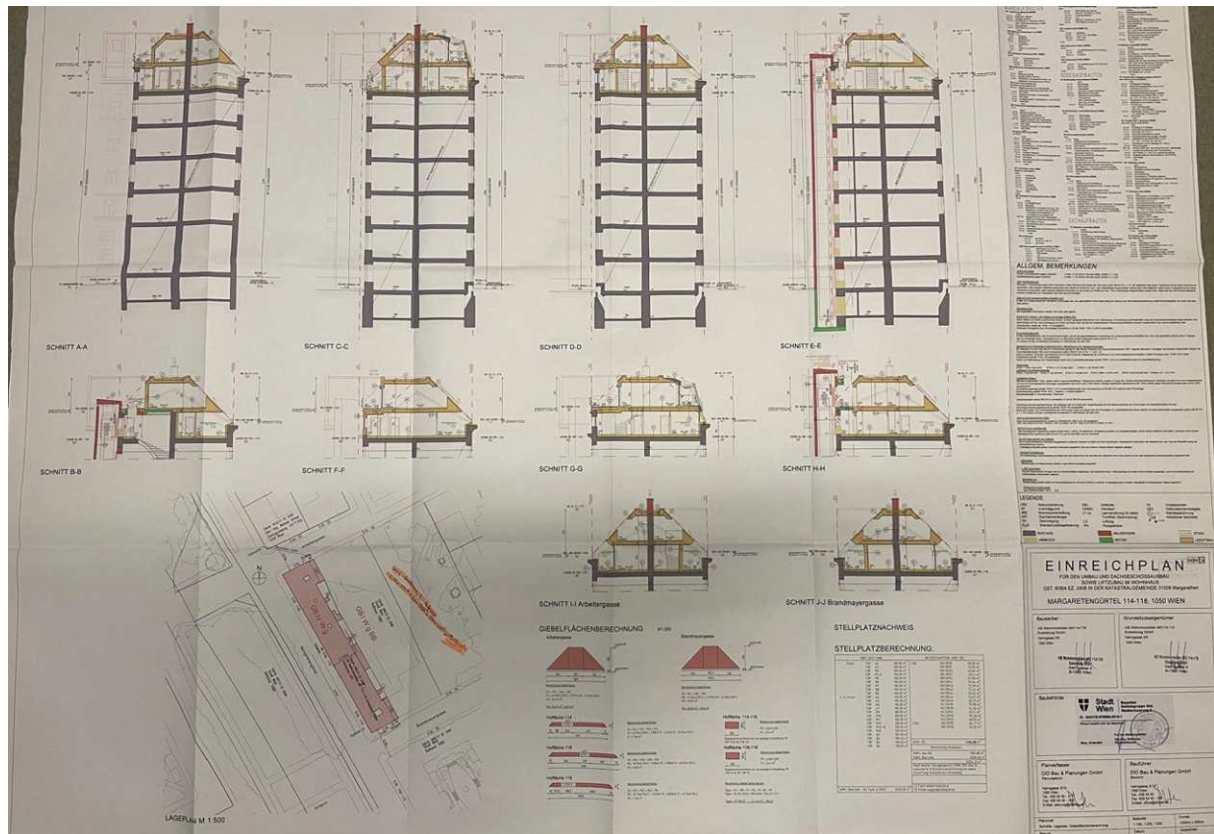
MG 114		MG 116		MG 118	
Top 1	134,00 m²	Top Mag 1	60,00 m²	Top 1	521,90 m²
Top 2	106,00 m²	Top Mag 2	312,00 m²	Top 2	70,00 m²
Top 3	62,00 m²	Top 1-2	56,00 m²	Top 3	135,00 m²
Top 4	75,00 m²	Top 3	27,90 m²	Top 4	62,00 m²
Top 5	62,00 m²	Top 4	40,10 m²	Top 5	62,00 m²
Top 6	68,00 m²	Top 5	28,00 m²	Top 6	64,00 m²
Top 7	61,00 m²	Top 6	28,00 m²	Top 7	66,90 m²
Top 8	70,00 m²	Top 7	30,00 m²	Top 8	63,00 m²
Top 9-10	130,00 m²	Top 8	46,00 m²	Top 9	73,74 m²
Top 11	61,00 m²	Top 9	29,00 m²	Top 10	69,00 m²
Top 12	70,00 m²	Top 11	28,00 m²	Top 11	73,00 m²
Top 13	65,00 m²	Top 12	40,60 m²	Top 12	77,00 m²
Top 14	68,00 m²	Top 13-15	66,00 m²	Top 13	73,20 m²
Top 15	64,00 m²	Top 16	65,00 m²	Top 14	67,45 m²
Top 16	70,00 m²	Top 17	31,00 m²	Top 15	67,00 m²
Top 17	65,00 m²	Top 18-19	56,00 m²	Top 17	78,00 m²
Top 18	72,00 m²	Top 20	40,00 m²	Top 18	65,00 m²
		Top 21	56,00 m²	Top 19	68,00 m²
		Top 22-24	110,00 m²		
		Top 25	88,93 m²		
		Top 26-27	58,00 m²		
		Top 28	50,00 m²		
		Top 31-32	76,00 m²		
		Top 33	27,00 m²		
		Top 34-36	108,72 m²		
		Top 37	30,00 m²		
		Top 40	65,00 m²		
1 303,00 m²		1 653,25 m²		1 756,19 m²	
4 712,44 m²					

2.3.7. Geschosspläne

Die folgenden Abbildungen dienen nur der grundsätzlichen Orientierung und sind nicht maßstäblich.







2.3.8. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des gegenständlichen Gebäudes wird vom Bewerter aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, sowie unter Zugrundelegung der zur Verfügung gestellten Unterlagen als **mittel** festgestellt.

Bei der Beurteilung wird gemäß nachfolgend angeführten und verwendeten Kriterien ausgegangen:

- Sehr gut:** Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
- Gut:** Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige, kleine Reparaturen erforderlich
- Mittel:** Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden
- Schlecht:** Wesentliche Bauteile (bzw. die betreffenden Bauteile) weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
- Sehr schlecht:** Das Gebäude (bzw. die betreffenden Bauteile) entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

Der Gesamtzustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme ohne materialzerstörende Untersuchung festgestellt.

Eine Prüfung der Baulichkeiten auf Konsensmäßigkeit war nicht Gegenstand des Gutachtensauftrages.

2.3.9. Restnutzungsdauer

2.3.9.1. Technische Nutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) wird anhand der Gesamtnutzungsdauer (GND) pro Gebäudetyp und des Alters festgelegt. Dies unter der Annahme künftig laufend durchgeführter Instandhaltung.

2.3.9.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer; infolge des Zustandes ergibt sich die RND mit 60 Jahren.

2.4. ERTRAGSSITUATION

Die Liegenschaft ist derzeit überwiegend befristet vermietet; Mietverträge wurden teilweise vorgelegt, stimmen jedoch öfters nicht mit der Zinsliste überein, da zwischenzeitig Mietwechsel eingetreten ist. Entsprechend einer Auswertung der Zinsliste (Stand 01.07.2025) stellt sich die Ertragslage dar wie folgt:

Die Tops MG 114 Top 1, 7, 9-10 und 18, MG 116 Top Mag 1, Mag 2, 1-2, 4, 18-19, 20, 22-24, 25, 28, 31-32 und 40, sowie MG 118 Top 2, 10, 11, 12 und 15 sind unbefristet vermietet; der durchschnittliche Hauptmietzins netto beträgt rd. EUR 4,50; die tatsächlichen Mieterträge werden der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.

Die Tops MG 116 Top 37 (Wohnung), sowie MG 118 Top 1 (Geschäftslokal) stehen leer; für diese Einheiten wird eine fiktive Miete in Höhe von EUR 9,50/m² angesetzt.

Die übrigen Tops sind befristet (bis längstens 31.05.2028) vermietet; der durchschnittliche Hauptmietzins netto beträgt rd. EUR 7,90; die tatsächlichen Mieterträge werden der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.

2.454 m ² befristet vermietet zu EUR 7,90 ergibt	EUR 232.592,75 p.a.
1.707 m ² unbefristet vermietet zu EUR 1,41 ergibt	EUR 92.179,62 p.a.
552 m ² Leerstand zu fiktiv EUR 9,50 ergibt	<u>EUR 62.916,60 p.a.</u>
	EUR 387.688,97 p.a.

Der Jahresrohertrag beträgt somit gerundet EUR 390.000.

Die den Bestandnehmern vorgeschriebenen Betriebskosten betragen zwischen € 2,10/m² und € 3,20/m² Nutzfläche und sind somit nicht plausibel; sie liegen damit teils oberhalb der marktüblichen Bandbreite.

2.5. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten sind regelmäßig anfallende Kosten, die durch Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen bzw. durch Verwaltungsaufwand entstehen und nicht bereits bei der Ermittlung des Betriebsergebnisses berücksichtigt wurden.

Die Ansätze für Instandhaltungskosten, Leerstandsrisiko, Verwaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten werden individuell für jede Liegenschaft auf Basis der gesetzlichen und vertraglichen Rahmenbedingungen, sowie unter Berücksichtigung der Ausstattung und des Zustandes des Objektes aufgrund unserer Erfahrungen und unter Einbeziehung der aktuellen Bewertungsliteratur eingeschätzt.

Für die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten werden nachstehende Annahmen getroffen, wobei die in der Berechnung angegebenen, gerundeten Prozentsätze sich auf den ermittelten nachhaltigen Jahresrohertrag beziehen.

Es wird zu Berechnungszwecken von einem pauschalen Aufwand für Bewirtschaftung in Höhe von rd. 10,0 % des Jahresrohertrages ausgegangen.

2.6. ZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag kein Zubehör vorhanden.

2.7. ÖFFENTLICHE ABGABEN

Dem unterzeichneten SV wurde nicht bekannt gegeben ob und ggf. in welcher Höhe allfällige grundstücksbezogene Abgaben offen sind.

2.8. ANMERKUNG ENERGIEAUSWEISVORLAGE

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes 2006 und der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments wurde nicht vorgelegt. Bei Nichtvorlage eines Energieausweis gilt gem. Energieausweisvorlagegesetz zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende durchschnittliche Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

3. BEWERTUNG

3.1. BEWERTUNGSMETHODIK

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der oben beschriebenen Liegenschaftsanteile.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zu Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsverfahren vor:

- § 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.
- (2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.
- (3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.
- (4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder eine Kombination von mehreren solchen Verfahren bleibt gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen.

- § 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
- (2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Nach Literatur und herrschender Auffassung kommt für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft das Ertragswertverfahren ohne Berücksichtigung des Bodenwertes zur Anwendung, da keine Vergleichswerte für den Bodenwert vorhanden sind, weil es mangels unbebauter Grundstücke in der Innenstadt zu keinen Transaktionen kommt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Der Verkehrswert der Liegenschaft ergibt sich in der Folge durch Kapitalisierung des Liegenschaftsertrages über die angenommene Restnutzungsdauer und unter anschließender kritischer Würdigung des rechnerischen Ergebnisses mit den dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Marktinformationen, welche gegebenenfalls einen Zu- oder Abschlag zur Marktanpassung erforderlich machen.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Der Bewertungsvorgang erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150.

3.2. ERTRAGSWERTVERFAHREN

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz normiert dieses Verfahren wie folgt:

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

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

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

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

Der Ertragswert ergibt sich sohin aus der Kapitalisierung des Reinertrages über die Restnutzungsdauer.

3.2.1. Gebäudeertragswert

3.2.1.1. Liegenschaftszinssatz

Aus den Verhältnissen von Kaufpreisen und nachhaltig erzielbaren Mieterträgen verkaufter Objekte werden regelmäßig Zinssätze (Liegenschaftszinssätze) abgeleitet. Je nach Art und Lage des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt vorherrschenden Verhältnissen wird der Liegenschaftszinssatz eingeschätzt.

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

Quelle: Zeitschrift "Sachverständige" Heft 2/2025

Für das Bewertungsobjekt angemessener Zinssatz 1,90 %

Zur Kapitalisierung wird der Liegenschaftszinssatz herangezogen. Dieser wird mit 1,90 % als angemessen und nachhaltig geschätzt und berücksichtigt u. a. die Nutzungsart, die Lage, die Gebäudeausstattung und -flexibilität, sowie eine allfällige Drittverwertbarkeit unter den herrschenden Marktbedingungen.

3.2.1.2. Vervielfältiger

Aus dem Kapitalisierungszinssatz und der für das bewertungsgegenständliche Wohn- und Geschäftshaus angemessenen Restnutzungsdauer leitet sich der Vervielfältiger nach folgender Formel ab:

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

V Vervielfältiger
p Kapitalisierungszinssatz
n Restnutzungsdauer in Jahren

Bei einem Kapitalisierungszinssatz von 1,90 % und einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren ergibt sich ein **Vervielfältiger = 35,62**

3.2.1.3. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten umfassen Kosten der Verwaltung und Instandhaltung, sowie das Leerstandrisiko und werden erfahrungsgemäß in % des Rohertrages bzw. in € je m² p.a. angesetzt.

Die detaillierte Aufstellung findet sich unter Punkt 2.5.

3.2.1.4. Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag unter Ansatz eines nachhaltigen Mietertrages (Ermittlung im Detail siehe Punkt 2.4.), vermindert um Bewirtschaftungsrisiko.

Jahresrohertrag	EUR	390.000,00
vermindert um Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltung, Leerstandrisiko)		
- 10,0% pauschale Bewirtschaftungskosten	EUR	<u>- 39.000,00</u>
ergibt den Reinertrag	EUR	351.000,00
multipliziert mit dem Vervielfältiger 35,62 ergibt den Ertragswert der baulichen Anlage	EUR	12.501.922,43

3.2.2. Ertragswert

Der **Ertragswert** beträgt **gerundet EUR 12.500.000**

3.3. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der Ertragswert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Eventuell sind sonstige, den Ertragswert der Liegenschaft wertbeeinflussende Umstände sowie vorhandene Rechte und Lasten zu berücksichtigen. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens errechnet sich der Verkehrswert nach folgendem Schema:

Ertragswert der Liegenschaft
 +/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände
+/- Barwert von Rechten und Lasten
 = Zwischenwert
+/- Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert (Marktanpassung)
 = Verkehrswert

3.3.1. Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Es liegt keine Indikation für sonstige wertbeeinflussende Umstände vor:

Ertragswert der Liegenschaft	EUR	12.500.000
+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	EUR	0
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	<u>0</u>
Zwischenwert	EUR	12.500.000

3.3.2. Marktanpassung

Der ermittelte Ertragswert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, sodass eine Anpassung nicht notwendig ist.

Ertragswert der Liegenschaft	EUR	12.500.000
+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	EUR	0
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	<u>0</u>
Zwischenwert	EUR	12.500.000
+/- Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert	EUR	<u>0</u>
Verkehrswert	EUR	12.500.000

3.4. VERKEHRSWERT

Der **Verkehrswert** beträgt **gerundet EUR 12.500.000**

Unter dem Verkehrswert ist gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zu Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

Der Markt zeigt, dass auch praktisch idente Liegenschaften, welche im gleichen Zeitraum und am gleichen Ort verkauft werden, nicht notwendigerweise den gleichen Preis erzielen.

4. ZUSAMMENFASSUNG

**Der Verkehrswert
der Liegenschaft
EZ 2408 KG 01008 Margarethen, BG Innere Stadt Wien
1050 Wien, Margaretengürtel 114-118**

**beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten
Umstände zum Stichtag 25.06.2025 gerundet**

€ 12.500.000

(in Worten: Zwölfmillionenfünfhunderttausend Euro)

Wien, am 07.08.2025

Der Sachverständige

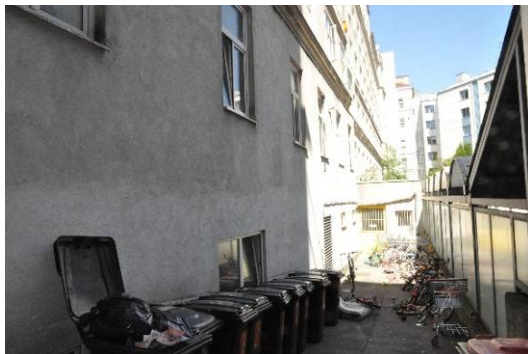
5. ANMERKUNGEN

Das Bewertungsgutachten umfasst inkl. Anhang 52 Seiten und wurde in elektronischer Form erstellt; diese Ausfertigung ist nur in Verbindung mit einer Signatur (= digitale Unterschrift) auf dieser Seite rechtsgültig.

6. FOTODOKUMENTATION



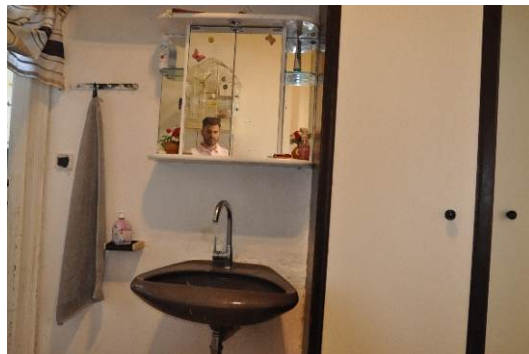
Bauteil Margareten Gürtel 114 ident Brandmayergasse 36





Verschiedene Bestandobjekte





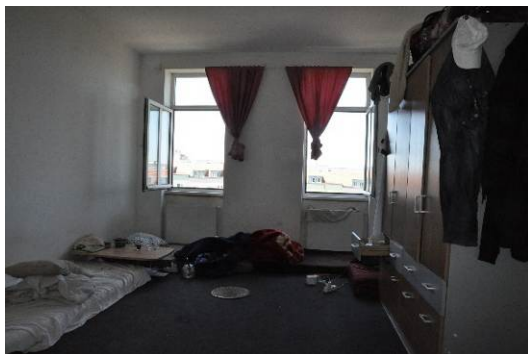


Bauteil Margaretengürtel 116



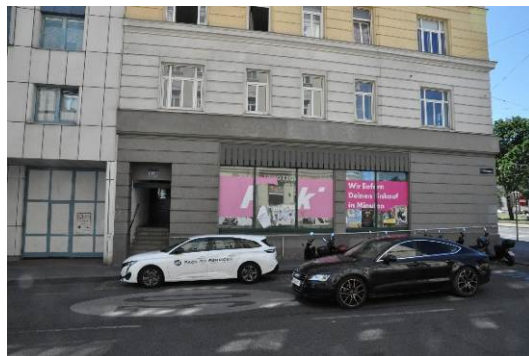


Verschiedene Bestandobjekte





Bauteil Margaretengürtel 118 ident Arbeitergasse 47





Verschiedene Bestandobjekte





7. ANHANG

7.1. ZINSLISTE Margaretengürtel 114

Zinsliste per 01.07.2025

Objekt: Margaretengürtel 114 Margaretengürtel 114, 1050 Wien

200000 Penny GmbH, IZ NO-Süd Strasse 3/Obj. 16, 2355 Wiener Neudorf 01 / 0001

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 1	Mietgeschäft	A	01.07.2022		001	134,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Müllgebühren					20,00	48,33	9,67	58,00
Hauptmietzins					20,00	873,63	174,73	1 048,36
Betriebskosten					20,00	285,69	57,14	342,83
						1 207,65	241,54	1 449,19

200300 Hussein ALDIKER, Margaretengürtel 114/Brandmayergasse 36 Top 02, 1050 Wien 01 / 0300

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 2	Mietwohnung	A	01.04.2025	31.03.2028	002	106,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	710,91	71,09	782,00
Betriebskosten					10,00	289,09	28,91	318,00
						1 000,00	100,00	1 100,00

200283 Rkaid ALSHEBLY, Margaretengürtel 114/Brandmayergasse 36 Top 03, 01 / 0283

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 3	Mietwohnung	A	01.11.2024	31.10.2027	003	62,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	419,36	41,94	461,30
Betriebskosten					10,00	217,00	21,70	238,70
						636,36	63,64	700,00

200308 Husam Almustafa, Margaretengürtel 114/Brandmayergasse 36 Top 04, 1050 Wien 01 / 0307

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 4	Mietwohnung	A	01.11.2022	30.08.2025	004	75,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	689,15	68,92	758,07
						689,15	68,92	758,07

200270 Bashar Aleidan, Margaretengürtel 114/Brandmayergasse 36 Top 05, 01 / 0270

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 5	Mietwohnung	A	03.01.2024	30.10.2025	005	62,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	485,66	48,57	534,23
Betriebskosten					10,00	196,16	19,62	215,78
						681,82	68,19	750,01

200241 Shikrieh KG Mohamed Alfenesch, Margaretengürtel 114/06, 1050 Wien 01 / 0241

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 6	Mietwohnung Normalsteuersatz	A	01.01.2024	31.12.2026	006	68,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					20,00	534,97	106,99	641,96
Betriebskosten					20,00	215,04	43,01	258,05
						750,01	150,00	900,01

Zinsliste per 01.07.2025

Objekt: Margaretengürtel 114 Margaretengürtel 114, 1050 Wien

200006 Sabine Mayer, Brandmayergasse 36/7, 1050 Wien 01 / 0007

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 7	Mietwohnung	A	01.02.1987		007	61,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Kategoriemiete					10,00	115,90	11,59	127,49
Betriebskosten					10,00	130,05	13,01	143,06
						245,95	24,60	270,55

200275 Bassam ALMUSA, Margaretengürtel 114/08, 1050 Wien 01 / 0275

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 8	Mietwohnung	A	01.04.2024	31.03.2027	008	70,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	623,49	62,35	685,84
Betriebskosten					10,00	149,24	14,92	164,16
						772,73	77,27	850,00

200008 Reinhard Lauer, Brandmayergasse 36/9-10, 1050 Wien 01 / 0009

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 9-10	Mietgeschäft	A	01.03.1989		009	130,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					20,00	424,77	84,95	509,72
Betriebskosten					20,00	277,16	55,43	332,59
						701,93	140,38	842,31

200264 Omar Almohamad, Margaretengürtel 114/Brandmayergasse 36 Top 11, 1050 Wien 01 / 0264

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 11	Mietwohnung	A	03.01.2024	30.08.2025	011	61,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	534,32	53,43	587,75
Betriebskosten					10,00	192,95	19,30	212,25
						727,27	72,73	800,00

200263 Ahmad AL MOHAMAD, Margaretengürtel 114/Brandmayergasse 36 Top 12, 1050 Wien 01 / 0263

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 12	Mietwohnung	A	03.01.2024	30.11.2026	012	70,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	559,85	55,99	615,84
Betriebskosten					10,00	149,24	14,92	164,16
						709,09	70,91	780,00

200230 Hassan HUMAIDI, Margaretengürtel 114/Brandmayergasse 36 Top 13, 1050 Wien 01 / 0230

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 13	Mietwohnung	A	01.12.2023	30.11.2026	013	65,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	573,45	57,35	630,80
Betriebskosten					10,00	153,82	15,38	169,20
						727,27	72,73	800,00

Datum: 22.07.2025

Mauernwerk Immobilien Verwaltung GmbH, Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien

Seite: 2 / 3

Zinsliste per 01.07.2025

Objekt: Margaretengürtel 114 Margaretengürtel 114, 1050 Wien

200205 Hamed ALRAHIL, Margaretengürtel 114/Brandmayergasse 36 Top 14, 1050 Wien 01 / 0205

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 14	Mietwohnung	A	01.07.2023	30.06.2026	014	68,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	582,29	58,23	640,52
Betriebskosten					10,00	144,98	14,50	159,48
						727,27	72,73	800,00

200262 Alali Hossein, Margaretengürtel 114/Brandmayergasse 36/15, 1030 Wien 01 / 0262

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 15	Mietwohnung	A	03.01.2024	31.10.2025	015	64,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	414,90	41,49	456,39
Betriebskosten					10,00	221,46	22,15	243,61
						636,36	63,64	700,00

200288 Hamza IBRAHIM, Margaretengürtel 114/16, 1050 Wien 01 / 0288

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 16	Mietwohnung	A	01.12.2024	30.11.2027	016	70,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	472,73	47,27	520,00
Betriebskosten					10,00	209,09	20,91	230,00
						681,82	68,18	750,00

200281 Hasan AL AHMED, Margaretengürtel 114/Brandmayergasse 36, 1050 Wien 01 / 0281

Bestand	Bestandstyp	Kategorie		Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 17	Mietwohnung	A		01.10.2024	30.08.2025	017	65,000	
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	478,22	47,62	523,84
Betriebskosten					10,00	205,60	20,56	226,16
						681,82	68,18	750,00

200016 Michael Dworak, Brandmayergasse 36/18, 1050 Wien 01 / 0017

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 18	Mietwohnung	A	01.07.2022		018	72,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	200,99	20,10	221,09
Betriebskosten					10,00	153,50	15,35	168,85
						354,49	35,45	389,94

Komponente	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Müllgebühren	48,33	9,67	58,00
Hauptmietzins	8 576,69	1 041,01	9 617,70
Betriebskosten	3 190,07	396,80	3 586,87
Kategoriemiete	115,90	11,59	127,49
Gesamt Objekt: 01	11 930,99	1 459,07	13 390,06

	Nutzfläche	Hauptmietzins
Leerstände, Objekt 01	0,00	--
unbefristete Mietverträge, Objekt 01	397,00	1 499,39
befristete Mietverträge, Objekt 01	906,00	7 077,30
Summe:	1 303,00	8 576,69

Datum: 22.07.2025

Mauernwerk Immobilien Verwaltung GmbH, Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien

Seite: 3 / 3

7.2. ZINSLISTE Margaretengürtel 116

Zinsliste per 01.07.2025

Objekt: Margaretengürtel 116 Margaretengürtel 116, 1050 Wien

200017 Channa Narinder Pal, Margaretengürtel 116/Lokal, 1050 Wien 02 / 0018

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top Mag. 1	Mietgeschäft	A	01.01.2004		001 Mag. 1	60,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					20,00	529,92	105,98	635,90
Betriebskosten					20,00	127,22	25,44	152,66
						657,14	131,42	788,56

200018 Penny GmbH FN 160330f, IZ NO-Süd Strasse 3/Obj.16, 2355 Wiener Neudorf 02 / 0019

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top Mag. 2	Mietgeschäft	A	01.07.2022		001 Mag. 2	312,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					20,00	2 037,21	407,44	2 444,65
Betriebskosten					20,00	681,56	132,31	793,87
						2 698,77	539,75	3 238,52

200020 Mariola Wojciechowska, Margaretengürtel 116/1-2, 1050 Wien 02 / 0020

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 1-2	Mietwohnung	A	01.04.2001		001-002	56,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Kategoriemiete					10,00	106,40	10,64	117,04
Betriebskosten					10,00	118,74	11,87	130,61
						225,14	22,51	247,65

200284 Yasser Alkhalaf, Margaretengürtel 116/03, 1050 Wien 02 / 0284

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 3	Mietwohnung	A	01.12.2024	30.11.2027	003	27,900		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	319,57	31,96	351,53
Betriebskosten					10,00	89,52	8,95	98,47
						409,09	40,91	450,00

200021 Erich Braunsteiner, Arbeitergasse 47/2, 1050 Wien 02 / 0021

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 4	Mietwohnung	A	01.02.1979		004	40,100		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
MZ gem. §45 MRG					10,00	48,12	4,81	52,93
Betriebskosten					10,00	85,03	8,50	93,53
						133,15	13,31	146,46

200261 Alsheikh Bernieh, Margaretengürtel 116/05, 1050 Wien 02 / 0261

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 5	Mietwohnung	A	03.01.2024	30.10.2025	005	28,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	319,52	31,95	351,47
Betriebskosten					10,00	89,57	8,96	98,53
						409,09	40,91	450,00

Zinsliste per 01.07.2025

Objekt: Margaretengürtel 116 Margaretengürtel 116, 1050 Wien

200232 Anas HUSSEIN, Margaretengürtel 116/06, 1050 Wien 02 / 0232

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 06	Mietwohnung	B	01.01.2024	31.12.2026	006	28,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	359,14	35,91	395,05
Betriebskosten					10,00	86,40	8,64	95,04
						445,54	44,55	490,09

200268 Ghanem SALLUMI, Margaretengürtel 116/07, 1050 Wien 02 / 0268

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 7	Mietwohnung	A	03.01.2024	30.10.2025	007	30,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	313,05	31,31	344,36
Betriebskosten					10,00	98,04	9,80	105,64
						409,09	40,91	450,00

200273 Ramadan Aldikar, Margaretengürtel 116/Top 08, 1050 Wien 02 / 0273

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 8	Mietwohnung	A	03.01.2024	30.08.2025	008	46,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	419,51	41,95	461,46
Betriebskosten					10,00	147,13	14,71	161,84
						566,64	56,66	623,30

200282 Amal HASSAN, Margaretengürtel 116/09, 1050 Wien 02 / 0282

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 9	Mietwohnung	A	01.10.2024	30.09.2027	009	29,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	334,45	33,45	367,90
Betriebskosten					10,00	120,10	12,01	132,11
						454,55	45,46	500,01

200226 Hamza ALHASAN ALTALAK, Margaretengürtel 116/11, 1050 Wien 02 / 0226

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 11	Mietwohnung	A	01.11.2023	01.11.2026	011	28,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	269,99	27,00	296,99
Betriebskosten					10,00	112,10	11,21	123,31
						382,09	38,21	420,30

200266 Ahmed ALNABHAN, Margaretengürtel 116/12, 1050 Wien 02 / 0266

Bestand	Bestandstyp	Kategorie		Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 12	Mietwohnung	A		03.01.2024	30.08.2025	012	40,600	
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	129,96	13,00	142,96
Betriebskosten					10,00	324,58	32,46	357,04
						454,54	45,46	500,00

Datum: 03.07.2025

Mauernwerk Immobilien Verwaltung GmbH, Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien

Seite: 2 / 5

Zinsliste per 01.07.2025

Objekt: Margaretengürtel 116 Margaretengürtel 116, 1050 Wien

200236 Abdallah ALMOHAMMAD, Margaretengürtel 116/13-15, 1050 Wien 02 / 0236

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 13-15	Mietwohnung	A	02.01.2024	31.07.2025	013-015	66,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	488,85	48,89	537,74
Betriebskosten					10,00	211,15	21,12	232,27
						700,00	70,01	770,01

200260 Abdullah Alali, Margaretengürtel 116/16, 1050 Wien 02 / 0260

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 16	Mietwohnung	A	03.01.2024	30.08.2025	016	65,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	519,30	51,93	571,23
Betriebskosten					10,00	207,97	20,80	228,77
						727,27	72,73	800,00

200299 Hamdin MOHAMAD, Margaretengürtel 116/17, 1050 Wien 02 / 0299

03.03.2025 Kalkulation Mietwohnung, Kategorie A, Bezug 13.11.2024, Auszug 31.03.2026							32.000,00	
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 17	Mietwohnung	A	13.11.2024	31.03.2026	017	31,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	340,90	34,09	374,99
Betriebskosten					10,00	68,20	6,82	75,02
						409,10	40,91	450,01

200032 R. u. T. Chorazy, Margaretengürtel 116/18-19, 1050 Wien 02 / 0032

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 18-19	Mietwohnung	A	01.07.2022		018-019	56,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
MZ gem. §45 MRG					10,00	67,20	6,72	73,92
Betriebskosten					10,00	118,74	11,87	130,61
						185,94	18,59	204,53

200033 Mag. Walter Kortanek, Margaretengürtel 116/20, 1050 Wien 02 / 0033

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 20	Mietwohnung	A	01.07.1989		020	40,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	140,90	14,09	154,99
Betriebskosten					10,00	84,82	8,48	93,30
						225,72	22,57	248,29

200265 Ibrahim IBRAHIM, Margaretengürtel 116 Top 21, 02 / 0265

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 21	Mietwohnung	A	03.01.2024	30.10.2025	021	56,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	275,40	27,54	302,94
Betriebskosten					10,00	179,14	17,91	197,05
						454,54	45,45	499,99

Zinsliste per 01.07.2025

Objekt: Margaretengürtel 116 Margaretengürtel 116, 1050 Wien

200035 Ernst Weiss, Margaretengürtel 116/22-24, 1050 Wien 02 / 0035

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 22-24	Mietwohnung	A	01.04.1999		022-024	110,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Richtwertzins					10,00	418,52	41,85	460,37
Betriebskosten					10,00	233,24	23,32	256,56
						651,76	65,17	716,93

200036 Bernhard Millauer, Margaretengürtel 116/25, 1050 Wien 02 / 0036

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 25	Mietwohnung	A	01.03.2005		025	88,930		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Kategoriemiete					10,00	168,96	16,90	185,86
Betriebskosten					10,00	188,57	18,86	207,43
						357,53	35,76	393,29

200255 Shikrieh KG Fadi Alyones, Margaretengürtel 116/26-27, 1050 Wien 02 / 0255

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 26-27	Mietwohnung Normalsteuersatz	A	01.01.2024	31.12.2026	026-027	58,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					20,00	422,84	84,57	507,41
Betriebskosten					20,00	185,50	37,10	222,60
						608,34	121,67	730,01

200038 Sylvia Braunsteiner, Arbeitergasse 47/15, 1050 Wien 02 / 0038

Bestand	Bestandstyp	Kategorie		Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 28	Mietwohnung	A		01.04.2008		028	50,000	
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Kategoriemiete					10,00	95,00	9,50	104,50
Betriebskosten					10,00	106,02	10,60	116,62
						201,02	20,10	221,12

200039 Maria Millauer, Margaretengürtel 116/31-32, 1050 Wien 02 / 0039

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 31-32	Mietwohnung	A	01.06.1982		031-032	76,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Kategoriemiete					10,00	144,41	14,44	158,85
Betriebskosten					10,00	161,15	16,12	177,27
						305,56	30,56	336,12

200204 Khaled AL HIET, Margaretengürtel 116/33, 1050 Wien 02 / 0204

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 33	Mietwohnung	A	01.07.2023	30.06.2026	033	27,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	658,28	65,83	724,11
Betriebskosten					10,00	114,00	11,40	125,40
						772,28	77,23	849,51

Zinsliste per 01.07.2025

Objekt: Margaretengürtel 116 Margaretengürtel 116, 1050 Wien

200286 Ahmad Taan-Alhaj, Margaretengürtel 116/34-36, 1050 Wien 02 / 0286

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 34-36	Mietwohnung	A	01.12.2024	30.11.2027	034-036	108,720		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	593,02	59,30	652,32
Betriebskosten					10,00	225,16	22,52	247,68
						818,18	81,82	900,00

200285 LEERSTAND, Margaretengürtel 116/37, 1050 Wien 02 / 0285

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 37	Leerstand unecht steuerbefreit	A	01.01.2025		037	30,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Betriebskosten					0,00	214,33	0,00	214,33
						214,33	0,00	214,33

200257 Shikrieh KG, Margaretengürtel 116/40, 1050 Wien 02 / 0257

Bestand: Einheiten WS 1, Maßgebender Zeitpunkt: 01.01.2024								
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 40	Mietwohnung Normalsteuersatz	A	01.01.2024		040	65,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					20,00	741,00	148,20	889,20
Betriebskosten					20,00	207,97	41,59	249,56
						948,97	189,79	1 138,76

Komponente	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins	9 212,81	1 294,38	10 507,19
Betriebskosten	4 563,95	553,19	5 117,14
Kategoriemiete	514,77	51,48	566,25
MZ gem. §45 MRG	115,32	11,53	126,85
Richtwertzins	418,52	41,85	460,37
Gesamt Objekt: 02	14 825,37	1 952,43	16 777,80

	Nutzfläche	Hauptmietzins
Leerstände, Objekt 02	30,00	—
unbefristete Mietverträge, Objekt 02	889,03	2 708,03
befristete Mietverträge, Objekt 02	734,22	6 504,78
Summe:	1 653,25	9 212,81

7.3. ZINSLISTE Margaretengürtel 118

Zinsliste per 01.07.2025

Objekt: Margaretengürtel 118 Margaretengürtel 118, 1050 Wien

200067 Technikraum für GL 1, Margaretengürtel 118/Technikraum, 1050 Wien 04 / 0067

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top TECHNIK	Mietwohnung	A	01.07.2022		0001	0,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Betriebskosten					10,00	0,01	0,00	0,01
						0,01	0,00	0,01

200237 LEERSTAND, Margaretengürtel 118/01, 1050 Wien 04 / 0237

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 1	Leerstand Geschäft	A	01.03.2023		001	521,900		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Betriebskosten					20,00	1 079,16	215,83	1 294,99
Lift					20,00	24,60	4,92	29,52
						1 103,76	220,75	1 324,51

200069 Erich Braunsteiner, Arbeitergasse 47/2, 1050 Wien 04 / 0069

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 2	Mietwohnung	B	01.07.2022		002	70,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
MZ gem. §45 MRG					10,00	126,00	12,60	138,60
Betriebskosten					10,00	144,74	14,47	159,21
Lift					10,00	24,86	2,49	27,35
						295,60	29,56	325,16

200303 Mohammad Amir Alsaleh, Margaretengürtel 118/03, 1050 Wien 04 / 0302

000							
---	--	--	--	--	--	--	--

200287 Salem NAIF, Margaretengürtel 118/Arbeitergasse 47, 1220 Wien 04 / 0287

01.01.2025 - 31.12.2025								
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 4	Mietwohnung	B	13.01.2025	12.01.2028	004	62,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	602,83	60,28	663,11
Betriebskosten					10,00	169,90	16,99	186,89
						772,73	77,27	850,00

200269 Abdu HAMISCH, Margaretengürtel 118/Arbeitergasse 47 Top 05, 1050 Wien 04 / 0269

000130 Abund Hainichen, Margaretenstraße 7, Hainichen 04844 47 Top 05, 1000 Wien							647,0000	
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 5	Mietwohnung	A	03.01.2024	30.08.2025	005	62,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	438,24	43,82	482,06
Betriebskosten					10,00	222,67	22,27	244,94
						660,91	66,09	727,00

Zinsliste per 01.07.2025

Objekt: Margaretengürtel 118 Margaretengürtel 118, 1050 Wien

200233 Mohammad ABSI, Margaretengürtel 118/Arbeitergasse 47 Top 06, 1050 Wien								04 / 0233
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 6	Mietwohnung	A	01.01.2024	31.12.2026	006	64,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	497,40	49,74	547,14
Betriebskosten					10,00	229,87	22,99	252,86
						727,27	72,73	800,00

200279 Zohar HAMDAN, Margaretengürtel 118/Arbeitergasse 47 Top 07, 1050 Wien								04 / 0279
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 7	Mietwohnung	A	01.09.2024	31.08.2027	007	66,900		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	542,31	54,23	596,54
Betriebskosten					10,00	160,56	16,06	176,62
						702,87	70,29	773,16

200229 Aziz ALSALEM, Margaretengürtel 118/Arbeitergasse 47 Top 08, 1050 Wien								04 / 0229
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 8	Mietwohnung	A	01.12.2023	30.11.2026	008	63,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	432,91	43,29	476,20
Betriebskosten					10,00	226,23	22,62	248,85
Lift					10,00	22,68	2,27	24,95
						681,82	68,18	750,00

200274 Alsaaied Salam, Margaretengürtel 118/09, 1050 Wien								04 / 0274
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 9	Mietwohnung	A	01.05.2024	30.04.2027	009	73,740		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	534,93	53,49	588,42
Betriebskosten					10,00	152,48	15,25	167,73
Lift					10,00	24,86	2,49	27,35
Möbelmiete					20,00	15,00	3,00	18,00
						727,27	74,23	801,50

200077 Gerlinde Benigni, Arbeitergasse 47/10, 1050 Wien								04 / 0077
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 10	Mietwohnung	A	01.07.2022		010	69,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Kategoriemiete					10,00	196,65	19,67	216,32
Betriebskosten					10,00	142,68	14,27	156,95
Lift					10,00	24,86	2,49	27,35
						364,19	36,43	400,62

200078 Mag. Walter Kortanek, Arbeitergasse 47/11, 1050 Wien								04 / 0078
Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert	
Top 11	Mietwohnung	B	01.07.2022		011	73,000		
Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Kategoriemiete					10,00	208,05	20,81	228,86
Betriebskosten					10,00	150,95	15,10	166,05
Lift					10,00	24,86	2,49	27,35

Datum: 22.07.2025

Mauerwerk Immobilien Verwaltung GmbH, Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien

Seite: 2 / 4

Zinsliste per 01.07.2025

Objekt: Margaretengürtel 118 Margaretengürtel 118, 1050 Wien

200078 Mag. Walter Kortanek, Arbeitergasse 47/11, 1050 Wien 04 / 0078

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 11	Mietwohnung	B	01.07.2022		011	73,000	

Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
						383,86	38,40	422,26

200079 Khaled Alhousin, Margaretengürtel 118/13, 1050 Wien 04 / 0079

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 12	Mietwohnung	A	01.07.2022		012	77,000	

Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Richtwertzins					10,00	427,91	42,79	470,70
Betriebskosten					10,00	159,22	15,92	175,14
Lift					10,00	24,86	2,49	27,35
Möbelmiete					20,00	15,00	3,00	18,00
						626,99	64,20	691,19

200086 Mustafa Ibrahim Alasaad, Margaretengürtel 118/13, 1050 Wien 04 / 0086

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 13	Mietwohnung	A	01.07.2022	31.12.2026	013	73,200	

Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Richtwertzins					10,00	406,79	40,68	447,47
Betriebskosten					10,00	151,36	15,14	166,50
Lift					10,00	24,86	2,49	27,35
Möbelmiete					20,00	15,00	3,00	18,00
						598,01	61,31	659,32

200161 April 2023 mietfrei izzidin AL GASSIM, Margaretengürtel 118/14, 1050 Wien 04 / 0161

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 14	Mietwohnung	A	01.04.2023	31.03.2026	014	67,450	

Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	537,05	53,71	590,76
Betriebskosten					10,00	161,88	16,19	178,07
Lift					10,00	27,35	2,74	30,09
						726,28	72,64	798,92

200081 Sylvia Braunsteiner, Arbeitergasse 47/15, 1050 Wien 04 / 0081

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 15	Mietwohnung	A	01.07.2022		015	67,000	

Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Richtwertzins					10,00	539,46	53,95	593,41
Betriebskosten					10,00	138,54	13,85	152,39
Lift					10,00	24,86	2,49	27,35
						702,86	70,29	773,15

200224 Abdu-Asis HADJI, Margaretengürtel 118/Arbeitergasse 47 Top 17, 1050 Wien 04 / 0224

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 17	Mietwohnung	A	01.10.2023	08.10.2026	017	78,000	

Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	586,58	58,66	645,24
Betriebskosten					10,00	161,29	16,13	177,42
Lift					10,00	24,86	2,49	27,35

Datum: 22.07.2025

Mauernwerk Immobilien Verwaltung GmbH, Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien

Seite: 3 / 4

Zinsliste per 01.07.2025

Objekt: Margaretengürtel 118 Margaretengürtel 118, 1050 Wien

200224 Abdu-Asis HADJI, Margaretengürtel 118/Arbeitergasse 47 Top 17, 1050 Wien 04 / 0224

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 17	Mietwohnung	A	01.10.2023	08.10.2026	017	78,000	

Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
						772,73	77,28	850,01

200269 Muaaz ALNUAIMI, Margaretengürtel 118/Arbeitergasse 47 Top 18, 1050 Wien 04 / 0269

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 18	Mietwohnung	A	01.07.2023	30.06.2026	018	65,000	

Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	402,93	40,29	443,22
Betriebskosten					10,00	233,43	23,34	256,77
						636,36	63,63	699,99

200304 Nouri ALEBRAHIM, Margaretengürtel 118/19, 1050 Wien 04 / 0303

Bestand	Bestandstyp	Kategorie	Bezug	Auszug	Top	Nutzfläche	Nutzwert
Top 19	Mietwohnung	A	05.09.2024	04.09.2027	019	68,000	

Komponente	Gesamtanzahl	Anzahl	%	Gesamtbetrag	USt %	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Hauptmietzins					10,00	591,47	59,15	650,62
Betriebskosten					10,00	156,40	15,64	172,04
Lift					10,00	24,86	2,49	27,35
						772,73	77,28	850,01

Komponente	Nettobetrag	USt	Bruttobetrag
Betriebskosten	4 135,92	521,51	4 657,43
Lift	298,37	32,30	330,67
MZ gem. §45 MRG	126,00	12,60	138,60
Hauptmietzins	6 053,92	605,39	6 659,31
Möbelmiete	45,00	9,00	54,00
Kategoriemiete	404,70	40,47	445,17
Richtwertzins	1 374,16	137,42	1 511,58
Gesamt Objekt: 04	12 438,07	1 358,69	13 796,76

	Nutzfläche	Hauptmietzins
Leerstand, Objekt 04	521,90	—
unbefristete Mietverträge, Objekt 04	279,00	0,00
befristete Mietverträge, Objekt 04	955,29	6 053,92
Summe:	1 756,19	6 053,92