

# DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

**SV 035/2025**

**16.02.2026**

**20 E 17/25w  
BG Donaustadt**

---

## SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

---

**EZ 169 Grundbuch 01658 Hirschstetten  
1220 Wien, Varnhagengasse 8**



**Betreibende Partei:** RAIFFEISENBANK WEINVIERTEL NORDOST eGen  
Hauptstraße 39, 2225 Zistersdorf, FN 055056s

**vertreten durch:** Dr. Leopold BOYER, Mag. Leopold BOYER,  
Mag. Daniela NEUHUBER, Rechtsanwälte  
Hauptstraße 25, 2225 Zistersdorf

**1. Verpflichtete Partei:** EL-CO VHG Projektentwicklungs GmbH  
Marc Aurel Straße 7/6d, 1010 Wien

**2. Verpflichtete Partei:** Eliahu COHEN, geb. 23.04.1971  
Zirkusgasse 52/1, 1020 Wien

**wegen:** EUR 2.043.746,34 s.A. (Zwangsversteigerung)

**Auftragsgegenstand:** Liegenschaft EZ 169 Grundbuch 01658 Hirschstetten  
1220 Wien, Varnhagengasse 8

**Auftragsgrundlage:** Beschluss des BG Donaustadt vom 30.06.2025 ON 10

**Auftrag:** Schätzung des Verkehrswertes

**Stichtag:** 18.11.2025 (Tag der zweiten Befundaufnahme)

**Grundlagen:**

1. Grundbuchauszug vom 09.07.2025
2. Auszug aus dem Wiener Stadtplan
3. Plandokument Nr. 7440 vom 15.07.2003
4. Einsicht in den Bauakt
5. Befundaufnahmen vom 20.08. und 18.11.2025
6. Erhebung im Altlastenatlas
7. Einheitswertbescheid vom 03.05.2023
8. Generalmietvertrag vom 01.02.2025
9. Untermietverträge Top 1-2, 7-8, 9, 11-12, 15
10. Mietvertrag Top 3-4
11. Zinsliste für August 2023
12. Erhebung von Vergleichsobjekten
13. Hilfsbefund des SV DI Martin Buschina vom 10.02.2026
14. Fotos
15. *Bienert – Funk*, Immobilienbewertung Österreich<sup>4</sup>
16. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung<sup>7</sup>

**Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:**

**A - B E F U N D**

**B - B E W E R T U N G**

**C - G U T A C H T E N**

**D - B E I L A G E N**

## A - B E F U N D

### 1. Befundaufnahme vom 20.08.2025

Bei der Befundaufnahme vom 20.08.2025 waren Dr. Leopold Boyer für die Vertreter der betreibenden Partei, der Geschäftsführer der erstverpflichteten Partei (= zweitverpflichtete Partei) sowie der Generalmieter anwesend.

Die allgemeinen Teile der Liegenschaft wurden besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

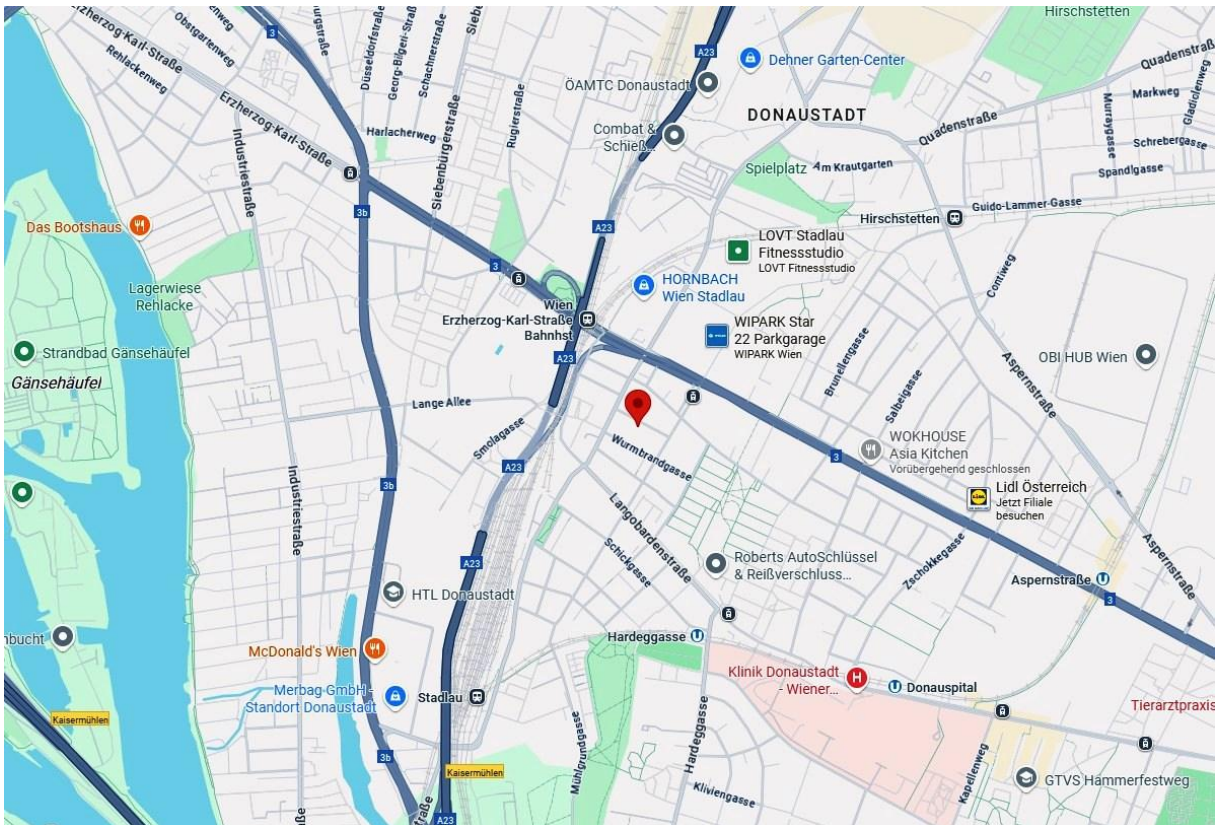
### 2. Befundaufnahme vom 18.11.2025

Bei der Befundaufnahme vom 18.11.2025 waren der Gerichtsvollzieher, der Schlosser, Dr. Leopold Boyer für die Vertreter der betreibenden Partei, der Geschäftsführer der erstverpflichteten Partei (= zweitverpflichtete Partei), der Generalmieter sowie der beigezogene SV aus dem Baufach DI Martin Buschina anwesend.

Sämtliche Bestandobjekte sowie die allgemeinen Teile der Liegenschaft wurden besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

### 3. Allgemeine Lage

Die Liegenschaft EZ 169 Grundbuch 01658 Hirschstetten, bestehend aus dem Grundstück Nr. 223/4 mit der Liegenschaftsadresse Varnhagengasse 8, ist eine zwischen Stadlauer Straße und Konstanziagasse gelegene Mittelparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 640 m<sup>2</sup>.



Quelle: [www.google.at/maps](http://www.google.at/maps)

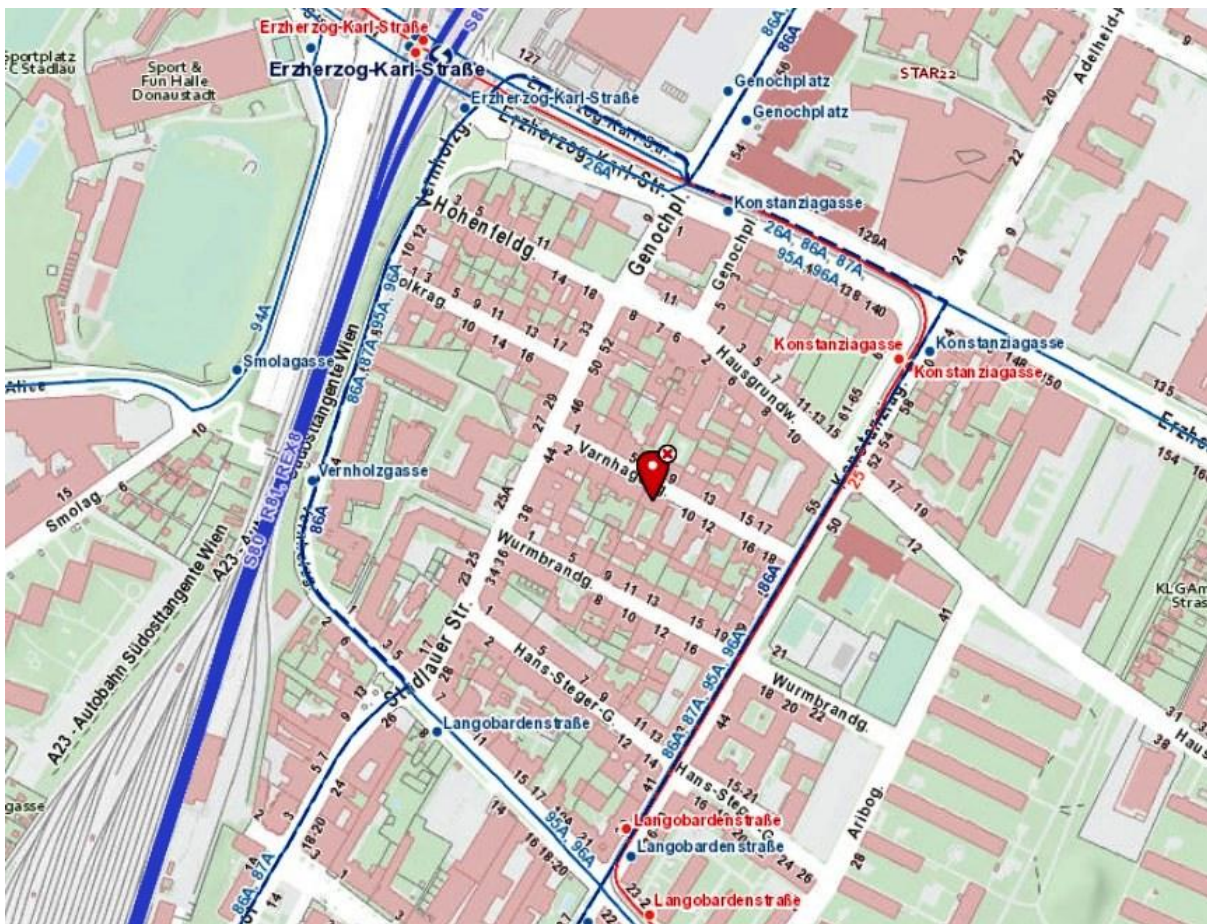
Die Infrastruktur ist gut, Einkaufsmöglichkeiten sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Erholungsmöglichkeiten gibt es in den Grünzonen im Nahebereich der Liegenschaft.

Die Wohnlage ist durchschnittlich.

#### 4. Verkehrssituation

##### a) Öffentlicher Verkehr

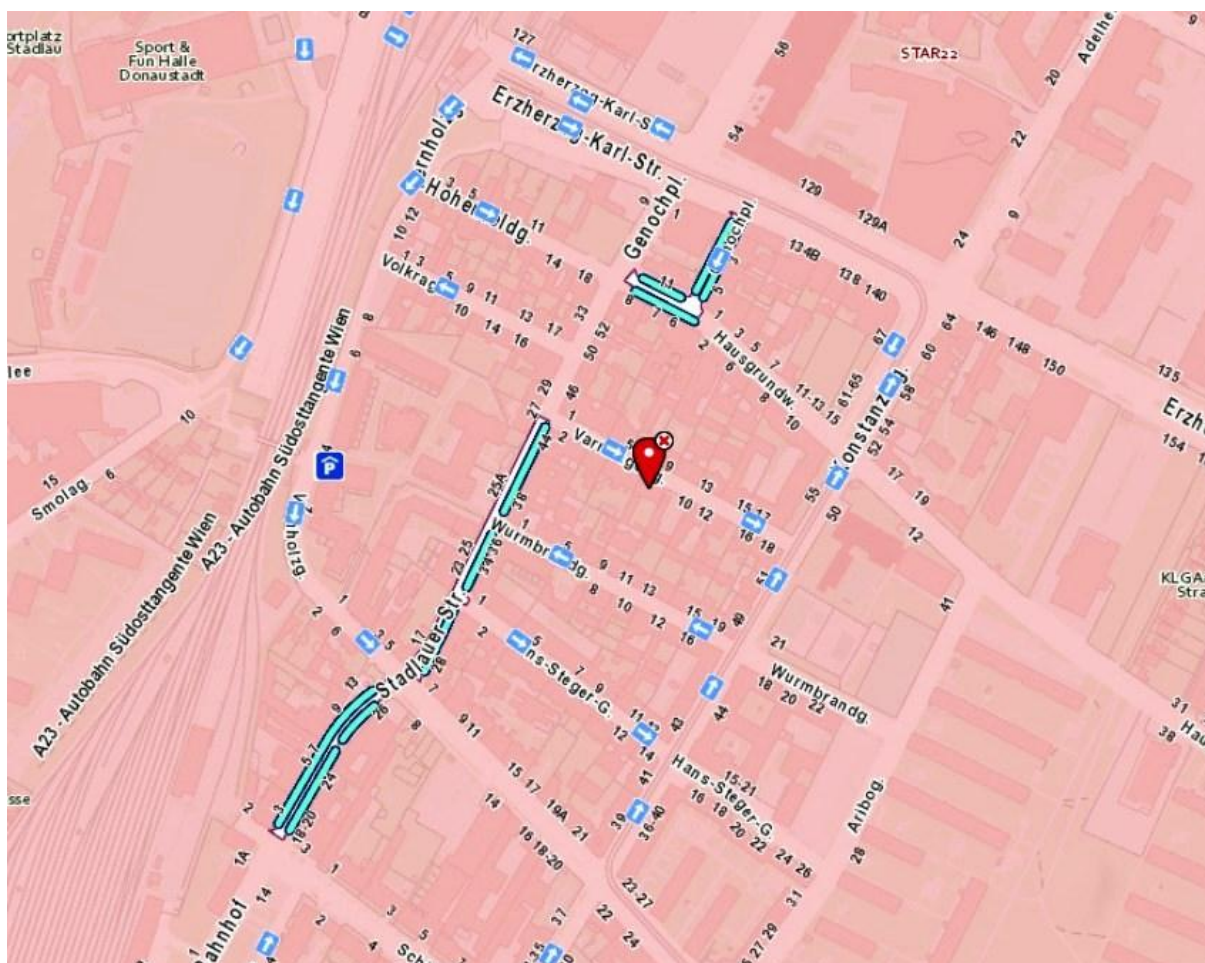
Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahnhof Stadlau fußläufig ca. 10 Min. entfernt, Straßenbahnlinie 25 sowie Autobuslinien 86A, 87A, 95A und 96A) sehr gut erreichbar.



Quelle: [www.wien.gv.at/stadtplan](http://www.wien.gv.at/stadtplan)

## b) Individualverkehr

Die Liegenschaft ist mit PKW gut erreichbar.



Quelle: [www.wien.gv.at/stadtplan](http://www.wien.gv.at/stadtplan)

Die Parksituation auf öffentlichem Grund ist aufgrund der flächendeckend an Werktagen zwischen 09:00 und 22:00 Uhr geltenden Kurzparkzonenregelung (im Plan rosa unterlegt) für städtische Verhältnisse gut.

Besonders eingerichtete Kurzparkzonen sind im Plan hellblau gekennzeichnet.

In der Nähe befindet sich eine öffentliche Parkgarage.

Auf der Liegenschaft selbst gibt es keine Pkw-Abstellplätze.

## 5. Lärmsituation

### a) Straßenverkehr

Die Varnhagengasse wird als Einbahn Richtung Konstanziagasse geführt und ist schwach befahren.

Die Verkehrsbelastung ist gering, gemäß der Lärmkarte - Straßenverkehr 2022 überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt gemessen in 4 Meter Höhe über dem Boden, den Schwellenwert von 60 Dezibel nicht.



#### LEGENDE

##### 2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

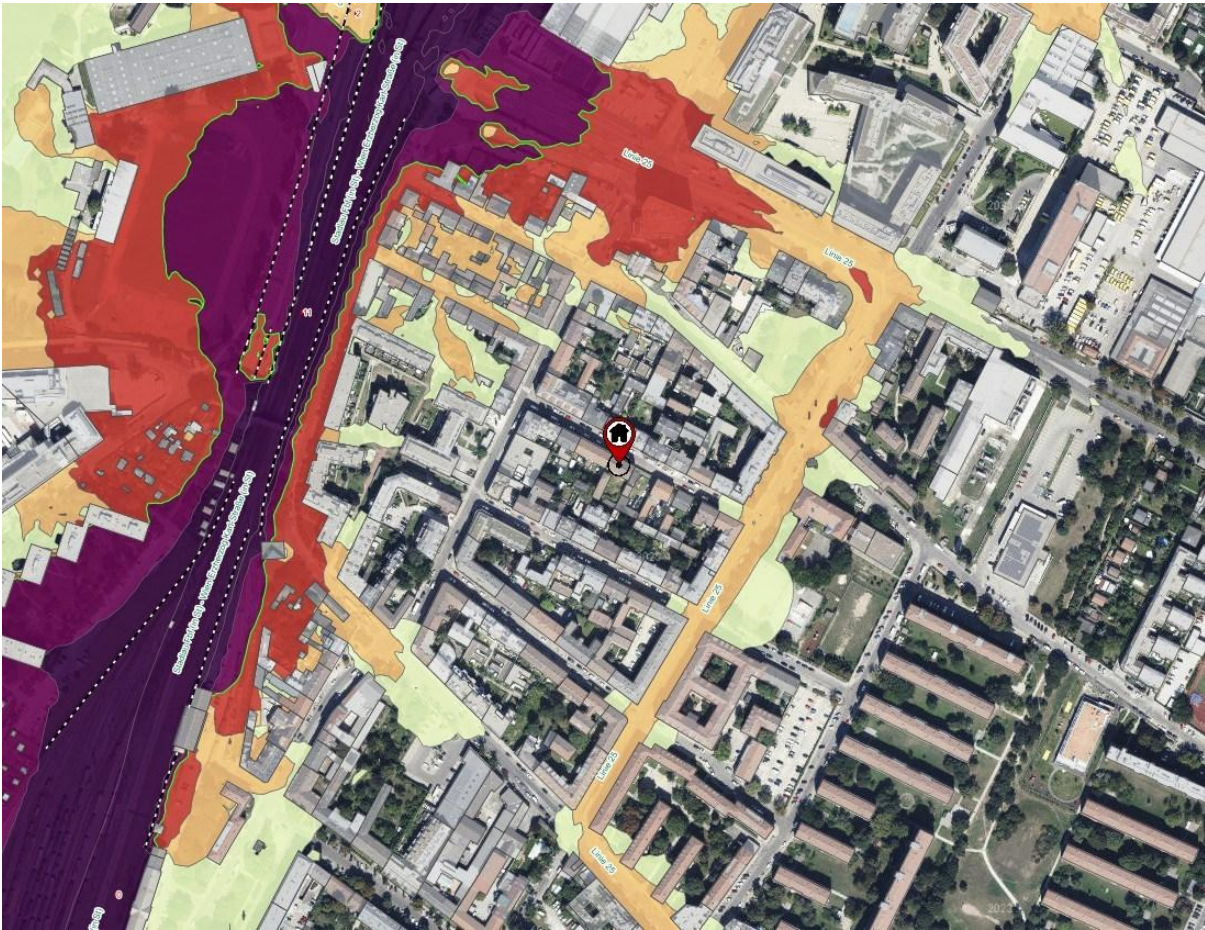
> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
Linienquellen Landesstraßen	Gebäude	Lärmschutzwände
Kilometrierung	Ballungsraum	Ballungsraumgrenzen

Quelle: [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)

## b) Schienenverkehr

Die Lärmbelastung durch die in der Konstanziagasse geführte Straßenbahnlinie 25 reicht nicht bis zur gegenständlichen Liegenschaft.

Gemäß der Lärmkarte - Schienenverkehr 2022 erreicht der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt den Schwellenwert von 60 Dezibel nicht.



### LEGENDE

#### 2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Grenzwertlinie
Linienquellen Straßenbahnen	Linienquellen Eisenbahnen	Gebäude
Lärmschutzwände	Kilometrierung	Ballungsraum
Ballungsraumgrenzen		

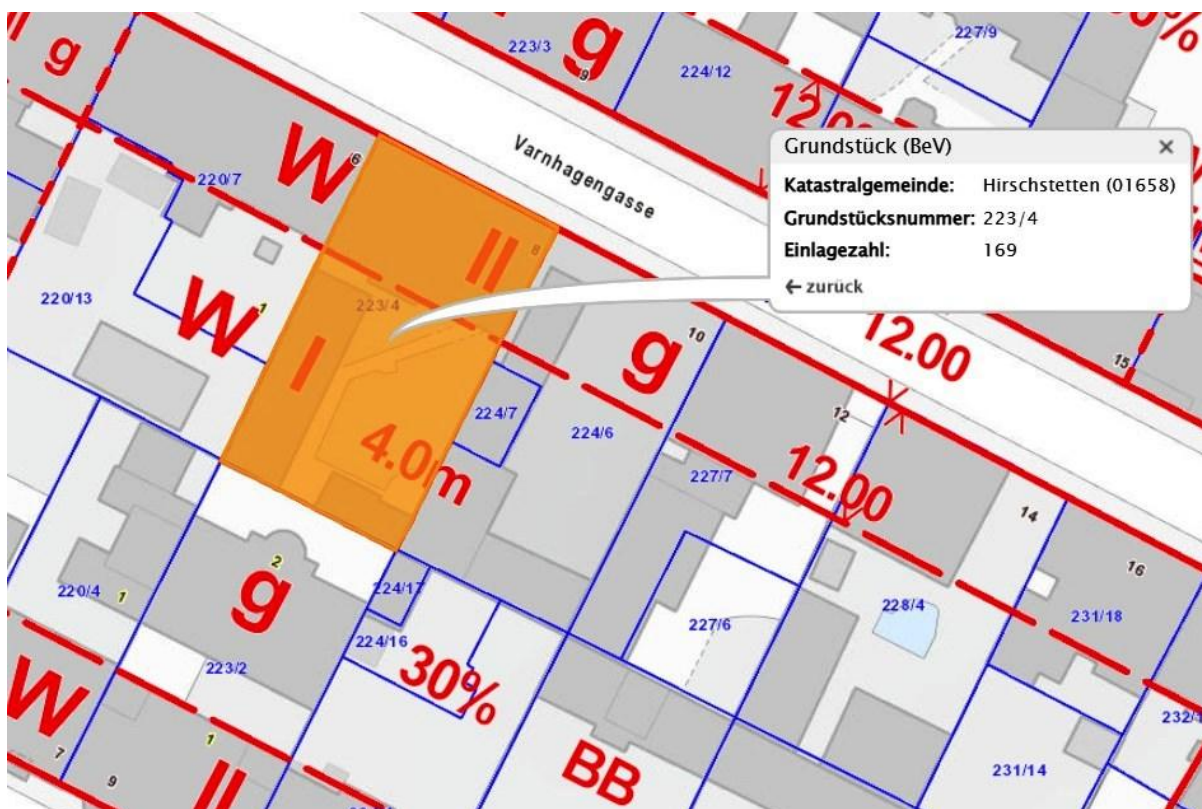
Quelle: [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)

## 6. Flächenwidmung und Bebaubarkeit

Die Liegenschaft ist als Bauland – Wohngebiet gewidmet.

Im straßenseitigen Bereich gilt Bauklasse II geschlossen mit einer Trakttiefe von 12 Metern.

Im rückwärtigen Bereich gilt Bauklasse I geschlossen mit einer Höhenbeschränkung auf 4 Meter und einer Beschränkung der Bebaubarkeit auf 30 % der Bauplatzfläche. Aufgrund der in diesem Bereich geltenden Besonderen Bebauungsbestimmungen sind die auf den mit BB2 bezeichneten Flächen zur Errichtung gelangenden Dächer als Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5 Grad auszubilden. Dächer von Gebäuden, die eine Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> aufweisen, sind entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.

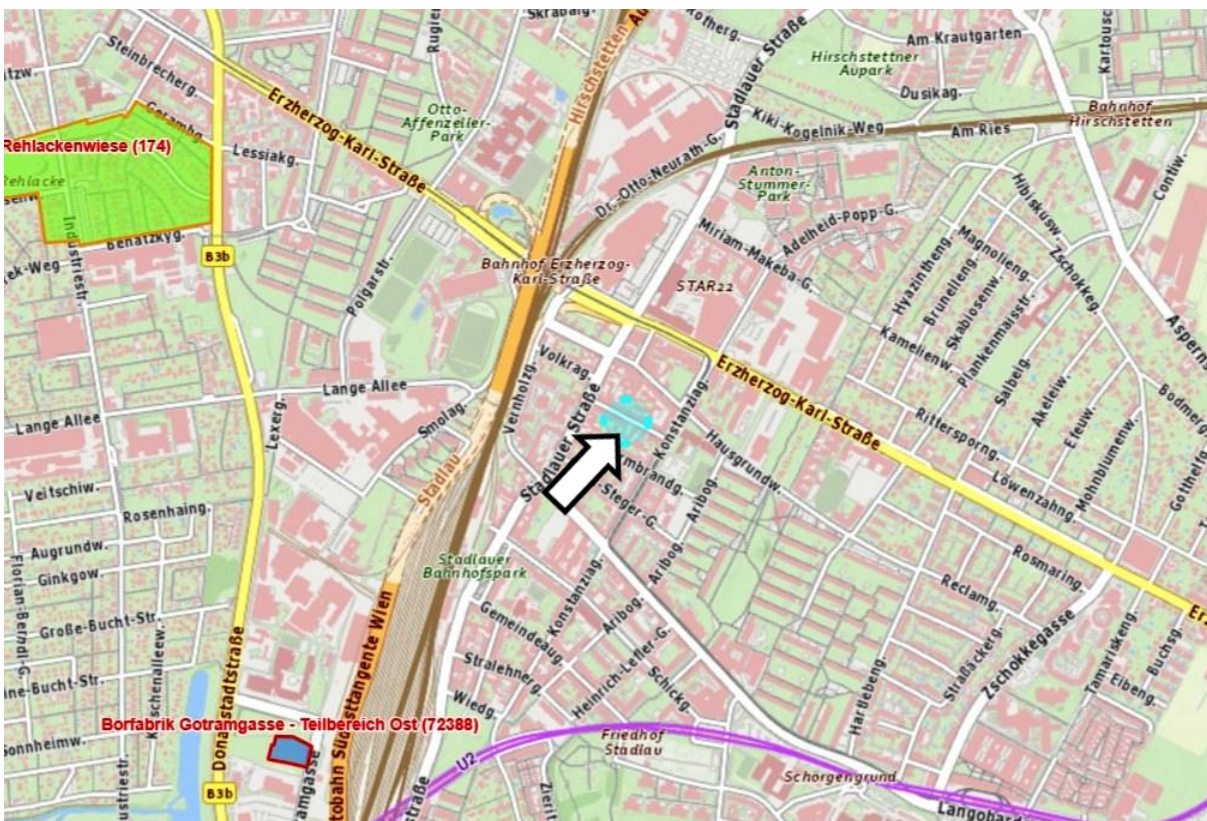


Quelle: [www.wien.gv.at/flaechenwidmung](http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung)

## 7. Kontaminierung

Aufgrund einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes werden seit 01.01.2025 keine Verdachtsflächen mehr bekannt gegeben.

Die Karte zeigt nur mehr jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und die deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten>

### LEGENDE

Flächentyp		
	Altlast	
	Altstandort	
Status		
	erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet	
	Altlast	
	dekontaminiert	
	Beobachtung abgeschlossen	

Für eine Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft bestehen keine Anhaltspunkte.

## 8. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft hat einen rechteckigen Grundriss und ist eben.



Quelle: <https://earth.google.com>

## 9. Anschlüsse

Wasser, Kanal, Strom, Gas

## **10. Beschreibung der Gebäude**

### **a) Allgemeines**

Der Straßentrakt besteht aus Keller, Erdgeschoss und zwei Obergeschossen, der an der rechten Grundgrenze angebaute Seitentrakt besteht aus Erdgeschoss und einem Obergeschoss. Die Dachböden sind unausgebaut, es existieren weder eine Gegensprechanlage noch ein Lift.

Sämtliche Wohnungen und die allgemeinen Teile des Hauses befinden sich in desolatem, sanierungsbedürftigem Zustand.

### **b) Errichtung und Bewilligungen**

Im Jahr 1903 wurde auf der Liegenschaft ein Wohnhaus samt Nebengebäude errichtet. Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 05.05.1903 erteilt, nach einer Planauswechslung erfolgte die endgültige Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 02.10.1903.

Im Jahr 1913 wurden die Wohnungen Top 5 und 6 zusammengelegt. Die Bauanzeige wurde mit Bescheid vom 27.10.1913 zur Kenntnis genommen, Planunterlagen hierzu liegen im nicht Bauakt auf.

Im Jahr 1988 wurden in der Wohnung Top 12 Räume umgewidmet und durch Errichtung von Scheidewänden im Vorraum ein Bad und ein WC geschaffen. Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 20.08.1988 erteilt, die Bestätigung der plangemäßen Ausführung erfolgte mit Kanzleivermerk vom 04.04.2017.

### **c) Gesamtnutzfläche**

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzflächenangaben wurde die Nutzfläche anhand der Einreichpläne durch den beigezogenen SV aus dem Baufach DI Martin Buschina geschätzt. Die Details sind der Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1

Geschoss	Stg.	Objekt	Top	Nfl./m <sup>2</sup>
EG	1	Whg	1-2	49,00
EG	1	Whg	3-4	61,00
1	1	Whg	5-6	68,00
1	1	Whg	7-8	83,00
2	1	Whg	9-10	60,00
2	1	Whg	11-12	83,00
EG	2	Whg	13	31,00
EG	2	Whg	14	46,00
1	2	Whg	15	32,00
1	2	Whg	16	47,00
<b>Gesamt</b>				<b>560,00</b>

### 11. Einheitswert

Laut Schreiben des Finanzamts Österreich vom 15.07.2025 beträgt der erhöhte Einheitswert für die gesamte Liegenschaft zum Stichtag 01.01.2022 EUR 16.700,00.

### 12. Rechtsverhältnisse

Mit Generalmietvertrag vom 01.02.2025 wurden sämtliche Bestandobjekte mit Ausnahme der Wohnung 3-4 befristet bis 01.02.2030 an Alajraf Khalil, geb. 15.12.1983 vermietet.

Nach Auskunft des Generalmieters wurden sämtliche Untermietverträge ebenfalls befristet bis längstens 01.02.2030 abgeschlossen.

Die Wohnung Top Nr. 3-4 ist seit dem Jahr 1973 auf unbestimmte Zeit vermietet.

### 13. Mietzins

Der monatliche Nettomietzins (Hauptmietzins inkl. Betriebskosten) für die mit Generalmietvertrag vermieteten Objekte beträgt insgesamt EUR 3.541,67.

Der monatliche Nettohauptmietzins (Hauptmietzins exkl. Betriebskosten) für die Wohnung Top 3-4 beträgt ca. EUR 75,60.

Es wurde keine Kauttionen erlegt.

**14. Lasten**

Es bestehen keine bewertungsrelevanten Lasten.

**15. Aushaftende Abgaben**

Gemäß Schreiben der MA 6 vom 16.07.2025 haften folgende Forderungen unberichtigt aus:

Grundsteuer	EUR	244,84
Müllabfuhrabgabe	EUR	933,26
zuzüglich Pfändungsgebühr	EUR	30,00
Wasser-/Abwassergebühr	EUR	2.881,99
zuzüglich Pfändungsgebühr	<u>EUR</u>	<u>10,00</u>
<b>Gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>4.100,09</b>

**16. Sanierungskosten**

Die Kosten für eine durchgreifende Sanierung der allgemeinen Teile des Hauses, sämtlicher Bestandobjekte, der Außenanlagen sowie für den Dachgeschossausbau betragen gemäß dem Hilfsbefund des beigezogenen Sachverständigen aus dem Baufach, DI Martin Buschina

netto	EUR	2.370.000,00
zuzüglich Umsatzsteuer	<u>EUR</u>	<u>474.000,00</u>
<b>insgesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>2.844.000,00</b>

Die Nettokosten setzten sich zusammen wie folgt:

Sanierungskosten allgemeine Teile samt Außenanlagen	EUR	450.000,00
Sanierungskosten der Bestandobjekte	EUR	820.000,00
Dachgeschossausbau	<u>EUR</u>	<u>1.100.000,00</u>
<b>Netto gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>2.370.000,00</b>

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass es sich hierbei um eine Grobschätzung handelt.

Die Details sind dem in der Anlage angeschlossenen Hilfsbefund zu entnehmen.

# B - B E W E R T U N G

## 1. Der Verkehrswert

Als Verkehrswert wird jener Wert der Liegenschaft bezeichnet, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

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

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass dieser Preis auch in absehbarer Zeit von einem Interessenten bezahlt würde, wobei auch die Anzahl potenzieller Käufer eine Rolle spielt.

Bei der Verkehrswertermittlung sind sämtliche wertrelevanten Umstände zu berücksichtigen, das heißt auch das Entwicklungspotential einer Liegenschaft.

## 2. Bewertungsmethoden

### a) Allgemeines

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) nennt als Methoden der Bewertung das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6).

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt in erster Linie davon ab, um welches Objekt es sich handelt, nämlich um ein Objekt, das eher für die Eigennutzung oder die Vermietung gedacht ist.

**b) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)**

*§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*

*(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.*

*(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.*

Dem Vergleichswertverfahren wird überall dort der Vorzug gegeben, wo genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind, insbesondere bei nicht vermieteten Eigentumswohnungen.

Dies ist auch in der Literatur anerkannt (Zum Themenschwerpunkt „Der Vergleich macht sicher“ siehe auch die Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung ZLB, Heft 4/14).

### c) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

§ 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) *Hiebei 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.*

Das Ertragswertverfahren wird dort angewendet, wo die Erzielung eines Ertrages wirtschaftlich im Vordergrund steht.

Klassischer Anwendungsfall ist das Zinshaus, dessen Nutzungsbestimmung es ist, aus den Nettoerträgen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erwirtschaften (*Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*<sup>7</sup>, 89).

Dieses Verfahren wird allerdings auch dort angewendet, wo die Erzielung von Erträgen bei Einzelobjekten im Vordergrund steht, wie bei vermieteten Eigentumswohnungen (z.B. Vorsorgewohnungen).

**d) Sachwertverfahren**

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

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

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

Das Sachwertverfahren wird vor allem dann angewendet, wenn die Eigennutzung bebauter Liegenschaften im Vordergrund steht (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 3 zu § 7).

Es sind daher die Beschaffungskosten für die Liegenschaft sowie die darauf vorhandenen Baulichkeiten von vorrangiger Bedeutung, Renditeerwägungen treten in den Hintergrund.

Dies hängt vor allem damit zusammen, dass derartige Objekte nach individuellen Vorstellungen und persönlichem Geschmack errichtet werden und nicht – wie bei Renditeüberlegungen – ein Durchschnittsgeschmack und eine möglichst leichte Vermietbarkeit im Vordergrund stehen.

Das Sachwertverfahren wird daher als Wertermittlungsverfahren dort angewendet, wo die obigen Kriterien eindeutig zutreffen, wie etwa beim Ein- bzw. Zweifamilienhaus, wo die Anwendung des Ertragswertverfahrens mangels Interesse der überwiegenden Erwerberschicht an einem Ertrag ausscheidet.

### e) Residualwertverfahren

In der Immobilienbewertung wird die Residualwertmethode oft zur Herleitung eines sogenannten „tragfähigen Grundwertes“ eingesetzt. Am häufigsten wird das Verfahren von Bauträgern angewendet.

Mit dieser Berechnung soll überprüft werden, ob es sich lohnt, ein Projekt zu realisieren.

Methodisch fügt sich die Residualwertmethode innerhalb des Ablaufs einer Projektentwicklung in die sogenannte Machbarkeitsstudie ein.

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist immer der „fiktive Wert“ einer Liegenschaft, nach dem das Grundstück entwickelt wurde.

Ausgehend vom Verkehrswert des fiktiv neu bebauten Grundstückes werden alle Kosten, die durch die Bebauung anfallen, in Abzug gebracht.

Die Differenz zwischen dem fiktiven Wert und diesen Kosten wird als „Residuum“ („das, was übrigbleibt“) bezeichnet.

Da gerade bei größeren Liegenschaften der Wert wesentlich von Art und Dichte der Bebauung abhängt, sind Vergleichswerte unbebauter Grundstücke kaum auffindbar.

Mit Hilfe der Residualwertmethode wird es möglich, realistische Ansätze für den Bodenwert zu ermitteln.

Die Anwendung des Residualwertverfahrens ist auch bei Sanierungsprojekten zulässig, allerdings umfasst das „Residuum“ bei bebauten Grundstücken nicht nur den Bodenwert, sondern auch den Wert des Gebäudebestandes.

Das Residualwertverfahren ist zwar nicht ausdrücklich im Liegenschaftsbewertungsgesetz genannt, aber in Literatur und Praxis anerkannt (vgl. z.B. Ö-NORM B 1802-3).

## **f) Marktanpassung**

Allen Bewertungsverfahren ist gemeinsam, dass das Ergebnis der jeweiligen Methode nicht ungeprüft dem Gutachten zugrunde zu legen, sondern dahingehend zu überprüfen ist, ob der Wert auf dem Markt auch tatsächlich erzielt werden kann, d.h. dem Verkehrswert der Liegenschaft entspricht.

In allen Wertermittlungsverfahren hat dies im Wege der Marktanpassung zu geschehen, es ist daher zu überprüfen, ob Interessenten bereit sind, den so ermittelten Preis auch tatsächlich zu bezahlen (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 4 zu § 7).

## **3. Wahl der Bewertungsmethoden**

Da fast das gesamte Haus bis 01.02.2030 befristet vermietet ist, erfolgt für diesen Zeitraum die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren.

Erst danach kann ein Bauprojekt realisiert werden, die Bewertung der weiteren Entwicklung erfolgt nach dem Residualwertverfahren.

Beide Teilwerte ergeben den Verkehrswert.

## **4. Rundungsdifferenzen**

Die Darstellung der Zahlen erfolgt in der Regel mit zwei Stellen hinter dem Komma, lediglich der Kapitalisierungsfaktor wird mit vier Stellen hinter dem Komma dargestellt.

Aufgrund der Berechnung mit Excel-Tabellen können geringfügige Rundungsdifferenzen auftreten.

## **5. Ertragswert**

### **a) Grundlagen**

Exakte Zahlen über den monatlichen Nettohauptmietzins liegen nicht vor. Übergeben wurde lediglich eine – nicht aktuelle – Zinsliste vom August 2023.

Der monatliche Nettohauptmietzins wird daher unter der Annahme eines Betriebskostenanteils von EUR 2,00 pro Quadratmeter Nutzfläche für die mit Generalmietvertrag vermieteten Flächen wie folgt angenommen:

Nettohauptmietzins laut Generalmietvertrag	EUR	2.543,67
Nettohauptmietzins Wohnung 3-4	<u>EUR</u>	<u>75,60</u>
<b>Gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>2.619,27</b>

#### **b) Nutzungsdauer**

Als Nutzungsdauer wird die Restlaufzeit des Generalmietvertrages herangezogen.

Wenngleich nicht mit hundertprozentiger Sicherheit gesagt werden kann, dass sämtliche Verträge befristet abgeschlossen wurden, so wird bei der Bewertung dennoch davon ausgegangen, dass nach Ablauf der Befristung des Generalmietvertrages sämtliche Objekte vollständig geräumt zurückgestellt werden.

Weiters wird aufgrund der langen Projektentwicklungsdauer damit kalkuliert, dass das Objekt zu diesem Zeitpunkt vollständig bestandfrei sein wird.

#### **c) Zinssatz**

Unter Berücksichtigung der Kapitalmarktverhältnisse erachte ich einen Kapitalisierungszinssatz von 3 % als angemessen.

#### **d) Kapitalisierungsfaktor**

Ausgehend von einer Restnutzungsdauer von 4,17 Jahren und einem Zinssatz von 3 % beträgt der Kapitalisierungsfaktor 3,8655.

#### **e) Laufende Instandhaltung**

Diese Position wird nicht in Ansatz gebracht, da während der Restlaufzeit nicht mit Instandhaltungsmaßnahmen zu rechnen ist.

**f) Mietausfallwagnis**

Damit wird das Wagnis einer Ertragsminderung durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstände bezeichnet. Dieses beträgt für Wohnungen 2 %.

**g) Ertragswertanteil**

Rohrertrag monatlich	EUR	2.619,27
Rohrertrag jährlich	EUR	31.431,20
Mietausfall 2 %	- EUR	<u>628,62</u>
Reinertrag	EUR	30.802,58
Kapitalisierter Reinertrag (EUR 30.802,58 x 3,8655)	EUR	119.067,37
<b>Ertragswert gerundet</b>	<b>EUR</b>	<b>119.100,00</b>

**6. Residualwertanteil****a) Sanierungs- und Ausbaurkosten**

Gemäß dem Hilfsbefund des SV DI Martin Buschina vom 10.02.2026 betragen die Sanierungs- und Ausbaurkosten – wie bereits oben erwähnt – EUR 2.370.000,00 zuzüglich Umsatzsteuer, insgesamt daher EUR 2.844.000,00.

**b) Sonstige Kostenfaktoren**

Da bereits jetzt Vorbereitungsarbeiten für die Neuprojektierung durchgeführt werden können ist davon auszugehen, dass bei Ablauf des bis 01.02.2030 befristeten Bestandverhältnisses eine bereits rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, sodass im März 2030 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

Als voraussichtliche Baudauer werden eineinhalb Jahre angenommen.

Als Kostenfaktoren sind die Finanzierungskosten für die Baukosten anzusetzen, wobei diese bis zur Fertigstellung kalkuliert wurden. Da die Zahlung der Rechnungen üblicherweise nach Baufortschritt erfolgt, müssen nicht die gesamten Baukosten während der gesamten Baudauer finanziert werden, sondern durchschnittlich zur Hälfte.

Aufgrund der Lage auf dem Kapitalmarkt zum Gutachtensstichtag wird ein Zinssatz von 3,5 % p.a. als angemessen angenommen.

Hinzu kommen noch die Eintragungsgebühren für das Pfandrecht mit 1,2 %.

Da bei einem Abverkauf im Wohnungseigentum kein Vorsteuerabzug besteht, wurden alle Kosten einschließlich Umsatzsteuer ermittelt.

Wagnis und Gewinn wurden mit 10 % des Gesamtverkaufspreises kalkuliert. Darin sind auch Vermarktungskosten beinhaltet.

Mit einer Fertigstellung ist bis September 2031 zu rechnen, das Residuum ist daher über die Projektentwicklungslaufzeit zu diskontieren. Als Zinssatz werden ebenso wie bei der Kapitalisierung des Ertrages 3 % als angemessen angenommen.

Die Grunderwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Pfandrecht Vertragsserrichtung samt grundbücherlicher Durchführung,) betragen 7,6 % und sind in der nachfolgenden Tabelle 2 dargestellt.

**Tabelle 2**

Grunderwerbsteuer	3,5
Eintragungsgebühr	1,1
Pfandrecht	1,2
Vertrag	1,8
<b>Gesamt</b>	<b>7,6</b>

### c) Verkaufspreise

Aufgrund durchgeführter Erhebungen erachte ich unter Zugrundelegung eines nach der Sanierung als sehr gut angenommenen Gesamtzustandes nachstehende Verkaufspreise für angemessen.

- Erdgeschoss EUR 4.000,00
- erstes bis drittes Obergeschoss EUR 4.700,00
- Dachgeschosse EUR 6.500,00

Daraus ergibt sich ein kalkulierter Gesamtverkaufspreis von EUR 4.646.100,00, der in der nachfolgenden Tabelle 3 detailliert dargestellt ist.

Tabelle 3

Nutzfläche/m <sup>2</sup>	Geschoss	Einzelpreis	Gesamt/EUR
187,00	EG	4 000,00	748 000,00
373,00	1 bis 3	4 700,00	1 753 100,00
330,00	DG	6 500,00	2 145 000,00
<b>Gesamt</b>			<b>4 646 100,00</b>

#### d) Residualwertberechnung

Die sich aus den obigen Ausführungen ergebenden Berechnungen sind in der Tabelle 4 detailliert dargestellt.

Tabelle 4

Residualwertberechnung		EUR
Gesamtverkaufspreis		4 646 100,00
Unternehmerisches Wagnis und Gewinn	0,10	-464 610,00
Sanierungskosten inkl. USt		-2 844 000,00
Finanzierung Sanierungskosten inkl Pfandrecht	0,03825	-108 783,00
Gesamtverkaufspreis abzüglich Entwicklungskosten		1 228 707,00
diskontiert auf den Einwicklungshorizont	0,8375	1 029 042,11
Grunderwerbsnebenkosten	0,076	-72 683,27
Residualwert		956 358,84
<b>Residualwert gerundet</b>		<b>956 400,00</b>

#### 7. Verkehrswert

Wie bereits oben ausgeführt setzt sich der Verkehrswert aus dem Ertragswertanteil sowie dem Residualwertanteil zusammen.

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

Ertragswertanteil	EUR	119.100,00
Residualwertanteil	EUR	956.400,00
<b>Gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>1.075.500,00</b>

## **C - GUTACHTEN**

Der Verkehrswert der im Befund genauer beschriebenen Liegenschaft beträgt zum Gutachtensstichtag

**EUR 1.075.500,00**

**(in Worten: Euro eine Million  
fünfundsiebzigttausendfünfhundert)**

Die gemäß § 143 Abs. 1 EO zu übernehmenden Abgaben betragen insgesamt EUR 4.100,09.

## **D - BEILAGEN**

1. Grundbuchauszug vom 09.07.2025
2. Generalmietvertrag vom 01.02.2025
3. Mietvertrag Top 3-4 vom 10.09.1973
4. Hilfsbefund des SV DI Martin Buschina vom 10.02.2026
5. Lageplan
6. Grundrisse
7. Ansicht
8. Schnitt
9. Fotodokumentation

GB  
 REPUBLIK ÖSTERREICH  
 GRUNDBUCH  
 Auszug aus dem Hauptbuch  
 KATASTRALGEMEINDE 01658 Hirschstetten EINLAGEZAHL 169  
 BEZIRKSGERICHT Donaustadt

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 2134/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
223/4	GST-Fläche	640	
	Bauf.(10)	384	
	Gärten(10)	256	Varnhagengasse 8

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

4 ANTEIL: 1/1

EL-CO VHG Projektentwicklungs GmbH (FN 562833x)

ADR: Marc Aurel Straße 7/6d, Wien 1010

a 6060/2021 IM RANG 4877/2021 Kaufvertrag 2021-08-25 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

4 a 6060/2021 Pfandurkunde 2021-09-10

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.220.000,--

für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)

b 2793/2024 Hypothekarklage (BG Gänserndorf - 16 C 500/24k)

c 2023/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

siehe C-LNR 6

6 a 2023/2025 IM RANG 6060/2021 IM RANG 4670/2024 Einleitung des  
 Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR  
 2.043.746,34 samt 6,75 % Z, 6 % VZ seit 3.4.2024 bei  
 vierteljährlicher Kapitalisierung der Zinsen, Antragskosten  
 EUR 8.286,06

für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen, FN 55056s

(20 E 17/25w)

b 2023/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 4

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch 09.07.2025 13:11:53

## Mietvertrag

Abgeschlossen am unten bezeichneten Tage zwischen

EL-CO VHG Projektentwicklungs GmbH, FN562833x  
1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 7/6d  
-Als Vermieter einerseits

und

Herrn Alajraf Khalil, geb. 15.12.1983, Unternehmer  
1120 Wien, Fuchselhofgasse 7  
-Als Mieter anderseits - wie folgt:

### I.

Ob der Liegenschaft Varnhagengasse 8, 1220 Wien, EZ 769 Grundbuch 01856 Hirschstetten, Bezirksgericht Donaustadt steht im Eigentum des Vermieters. Das Gebäude wurde aufgrund einer nach dem 08.05.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet, Für das vertragsgegenständliche Bestandverhältnis gelten daher gemäß § 1 Abs. 4 lit. 3 MRG nur die Kündigungsschutzbestimmung des MRG, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I und II Hauptstücks des MRG. Gegenstand dieses Mietvertrages ist die oben erwähnte gesamte Liegenschaft EZ 169 Grundbuch 01856 Hirschstetten, auf welcher ein Zinshaus errichtet wurde. Die Liegenschaft befindet sich in einem brauchbaren und renovierungsbedürftigen Erhaltungszustand und hat eine Wohnnutzfläche von rund 490qm, Tops 1-2, 5-6, 7, 8, 9-10, 11-12, 13, 14, 15, 16-16A.

### II.

Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken. Die Mieter nehmen die Hausordnung, welche am schwarzen Brett angeschlagen ist, ausdrücklich zur Kenntnis und erklären sich danach zu verhalten. Der Vermieter erfolgt dem Mieter das Recht ein, den Mietgegenstand entweder teilweise oder zur Gänze zu Wohnzwecken unterzuvermieten. Den Mieter werden für die Dauer des Bestandverhältnisses die notwendigen Schlüssel ausgehändigt.

### III.

Das Bestandverhältnis beginnt am **01.02.2025** und wird auf die Dauer von fünf Jahren abgeschlossen. Es endet sich somit am **01.02.2030**.

## IV.

Der vereinbarte monatliche Pauschalmietzins inklusive laufender Betriebskosten beträgt	<b>€ 3.541,67</b>
Zuzüglich Umsatzsteuer	<b>€ 708,33</b>
Gesamt	<b>€ 4.250,00</b>

Wobei an dieser Stelle festgehalten wird, dass dieser Mietvertrag im Sinne des Steuerrechts als Dauerrechnung von den Vertragsparteien als Dauerrechnung angesehen wird, sodass keine eigenständige Rechnungslegung mehr erforderlich ist.

Sollte jedoch seitens des Finanzamtes seine gesonderte Rechnung verlangt werden, so erklärt der Vermieter die entsprechende Rechnung verlangt zulegen.

Die mit dem Mietgegenstand anfallende Verbrauchabgaben, welche nicht im Pauschalzins enthalten sind. Wie z.B Strom und allenfalls Telefon und TV. Etc. gehen gesondert zu Lasten der Mieter, unabhängig davon, ob der Bezug derselben auf den Namen der Mieter umgeschrieben wurde oder nicht, ebenso die mit der An-, Um- und Abmeldung bei den Verrechnungsstellen zusammenhängenden Gebühren.

Diese sind daher direkt an die amtliche Verrechnungsstelle oder binnen 14 Tagen nach Vorschreibung an dem Vermieter zu bezahlen. Der Mieter erhält **sieben Monate Mietfrei**, weil der Mieter Sanierungsmaßnahmen vornimmt.

## V.

Die Aufrechnung von Gegenforderungen der Mieter gegen den Mietzins wird so weit sie nicht rechtskräftig gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter ausdrücklich anerkannt wurden ausgeschlossen.

## VI.

Der Mietzins ist monatlich im Voraus zu Beginn eines jeden Monats fällig und von den Mietern so rechtzeitig einzuzahlen, dass dieser spätestens am 5. eines jeden Monats abzugsfrei auf dem noch bekanntzugebenden Bankkonto des Vermieters eingelangt ist. Bei der Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es also nicht auf die Absendung, sondern auf das Einlangen des Geldes auf dem Konto des Vermieters an.

Bei Zahlungsverzug gelten Bankübliche Verzugszinsen als vereinbart.

Mahnungen sind kostenpflichtig (einschließlich Rechtsanwaltskosten und Kosten einer gerichtlichen Durchsetzung). Die Mieter haften für alle Zahlungen solidarisch.

Für die ersten **sieben Monaten** ab Beginn des Mietverhältnisses werden die Mieter seitens des Vermieters von der Zahlung der unter Punkt IV. näher bezeichneten Miete freigestellt, sodass die Mieter erst ab **01.09.2025** die laufende Pauschalmiete zu bezahlen haben.

## VII.

Hunde und Kleintiere dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters gehalten werden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Bestandsache unter Berücksichtigung einer durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch verursachten Abnützung in gutem Zustand und gereinigt an dem Vermieter zu retournieren. Festgehalten wird, dass die Wohnung wie besichtigt an die Mieter übergeben wird.

## VIII.

Die Mieter sind verpflichtet, den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Licht-, Gas-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen pfleglich zu behandeln, zu warten und in standzuhalten, Letzteres soweit es sich nicht um ernste Schäden oder allgemeine Teile des Hauses handelt (diesfalls ist der Vermieter bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich zu informieren und soweit dies zur Abwendung von Gefahren erforderlich ist. Sämtliche für den normalen Gebrauch erforderlichen und regelmäßig anfallenden Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten (insbesondere Reparaturen) haben die Mieter unverzüglich auf eigene Kosten und soweit erforderlich, von einem befugten Professionisten durchführen zu lassen. Hinsichtlich der Erhaltung bzw. Erneuerung mitgemieteter Sachen in der Wohnung, insbesondere die Sanitär- und Einrichtungsgegenstände und der Heizungsanlage vereinbaren die Parteien folgendes:

- A) Schäden, die von den Mietern verschuldet wurden oder Ihnen sonst zuzurechnen sind, haben sie unverzüglich und auf eigene Kosten zu beheben, dies gilt insbesondere für Schäden, die aus einer Verletzung der Wartungs- bzw. Instandhaltungspflicht entstanden sind.
- B) Schäden, die den Vermieter zuzurechnen sind, hat dieser unverzüglich und auf eigene Kosten zu beheben, dies gilt insbesondere für Schäden, die aus einer Verletzung seiner Erhaltungspflicht entstanden sind.
- C) Hinsichtlich zufälliger Schäden, insbesondere hinsichtlich der natürlichen und durch ordnungsgemäßen Gebrauch verursachten Abnützung und Alterung (Verschleiß) gilt, dass die Mieter allfällige Reparaturen auf eigene Kosten unverzüglich vorzunehmen haben, solange solche möglich und tunlich sind. Im Falle der Unmöglichkeit oder Untauglichkeit (insbesondere Unwirtschaftlichkeit) sind die Mieter zur unverzüglichen Anzeige an den Vermieter, nicht aber zur Reparatur verpflichtet. Der Vermieter ist berechtigt, auf seiner Kosten nach Wahl eine Reparatur dennoch vorzunehmen oder die Sache durch eine neue (gleiche oder ähnliche) zu ersetzen. Tut er dies nicht, steht dieses Recht den Mietern zu, die in entsprechender Anwendung der Grundsätze des 510 MRG unabhängig von der Voraussetzung des Abs. 3 dieser Bestimmung Ersatz ansprechen können. Aus zeitweiligen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisation-, Strom- und Wasserleitungen und dergleichen können die Mieter gegenüber dem Vermieter keine Rechtsfolgen ableiten. Sofern diesen daran kein grobes Verschulden trifft. Eine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit oder einen bestimmten Zustand des Mietgegenstandes wird vom Vermieter nicht übernommen. Die Mieter haften für

die Verletzung Ihrer Wartungs- bzw. Instandhaltungspflicht, für die übermäßige Abnutzung des Mietgegenstandes sowie für dessen sonstige Beschädigung aus Ihrem eigenen bzw. dem Verschulden Ihrer Mietbewohner, Besucher, Gäste etc. Behaupten die Mieterin Verschulden Ihnen nichtzurechenbarer Personen, sind Sie dafür Beweispflichtig- ersetzen die Mieter einen von einer Dritten verursachten Schaden, ist der Vermieter verpflichtet- Ihnen allfällige Schadenersatzansprüche gegen den dritten abzutreten. Im Falle der Verletzung von Wartungs- bzw. Instandhaltungspflichten seitens der Mieter ist der Vermieter, unbeschadet sonstiger Ansprüche berechtigt, die entsprechenden Arbeiten auf Kosten der Mieter selbst vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen.

#### IX.

Bauliche Veränderungen und Investitionen in der gemieteten Wohnung samt Inventar dürfen von der Mieterin auf eigene Kosten nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Wesentliche Veränderungen haben die Mieter den Vermieter anzuzeigen und dessen schriftliche Zustimmung abzuwarten. Als wesentlich gelten insbesondere solche Veränderungen, die nicht der Übung des Verkehrs entsprechen, für die eine Baubehördliche Bewilligung notwendig ist oder die sonstschutzwürdige Interessen des Vermieters beeinträchtigen.

Der Vermieter ist berechtigt, Ausbesserungen und Bauliche Veränderung, die zur Erhaltung des Hauses oder des Bestandraumes oder zur Abwehr drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung der Mieter vornehmen. Sofern die Mieter die Vornahme derartiger Arbeiten dulden müssen, können sie weder den Mietzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadenersatz begehren.

Unwesentliche Veränderungen des Mietgegenstandes dürfen die Mieter jederzeit vornehmen, diese gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Wahl des Vermieters entschädigungslos in dessen Eigentum über bzw. kann er die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Die Mieter verzichtet im Übrigen auf jeglichen Auswändersatzanspruch.

#### X.

Der Vermieter oder ein von Ihm Beauftragter kann die Wohnung nach vorheriger Ankündigung zum Zwecke der Besichtigung betreten, um sich von der Notwendigkeit allfälliger Reparaturarbeiten zu überzeugen, weiters zur Durchführung von Reparaturarbeiten sowie im Falle des beabsichtigten Verkaufes bzw. der beabsichtigten Neuvermietung des beabsichtigten Neuvermietung des vertragsgegenstandlichen Bestandsobjektes zur Besichtigung mit allfälligen Kauf- bzw. Mietinteressenten. Die Pflicht zur Voranmeldung entfällt bei Gefahr im Verzug.

Die Mieter sind verpflichtet, die Räumung des Bestandsobjektes und die sonstigen sie bei Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Obliegenheiten, insbesondere die Reinigung und Endpflege so rechtzeitig vor- bzw. wahrzunehmen, dass das Mietobjekt vom Vermieter unmittelbar nach Vertragsende weiterverwendet werden kann.

XI.

Nachdem das Bestandobjekt renovierungsbedürftig ist, wird auf die Hinterlegung einer Mietkaution einvernehmlich verzichtet.

XII.

Abänderungen oder Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel. Während des Verlaufes des Mietverhältnisses mündlich oder bloß faktisch gewährte Zugeständnisse des Vermieters an die Mieter gelten bis auf weiteres eingeräumt und nehmen die Mieter zur Kenntnis, dass diese jederzeit widerrufbar sind.

Die Vertragsteile verzichten auf die Irrtumsanfechtung. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstoßen, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.

Die unwirksame Vereinbarung ist diesfalls durch eine wirksame zu ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

Zustellung aller Art können an die Adresse des Mietgegenstandes mit der Wirkung erfolgen, dass sie den Mietern als zugekommen gelten, sofern die Mieter eine allfällige Neuanschrift dem Vermieter nicht bekanntgegeben haben.

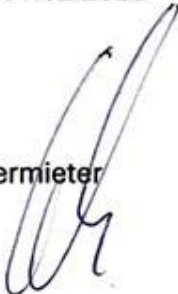
Die Mieter haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand, Erklärungen, die auch nur einem der Mieter gegenüber abgegeben werden, wirken auch gegenüber dem anderen Mieter, Verlässt einer der Mieter den Mietgegenstand, so ist dies dem Vermieter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Zusätze oder Erklärungen der Mieter auf Zahlscheinen oder bei Onlineüberweisungen gelangen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Derartige Zusätze und Erklärungen können daher vom Vermieter auch nicht still-schweigend zur Kenntnis genommen werden und sind unwirksam.

Die Mieter erklären ausdrücklich, sich nicht auf still-schweigende Zustimmung des Vermieters zu derartigen Zusätzen oder Erklärungen zu berufen.

Dieser Vertrag wird in zwei Gleichschriften ausgefertigt, wovon je eine für jede Vertragsseite bestimmt ist.

Wien, am 01.02.2025

Vermieter  


Mieter  


Lager Nr. 1 N

# Mietvertrag

Tür Nr. 3 u. 4  
(Bitte im Schriftverkehr angeben)

(Vorbehaltlich Auszug des derzeitigen Mieters)

Das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandsobjekt unterliegt den Bestimmungen des Mietengesetzes – Zinsstoppgesetzes – Wohnhaus- Wiederaufbaugesetzes Wohnbauförderungsgesetzes 1968. Gemäß § 1 Abs. 3 Z. 1 des Mietengesetzes finden die Kündigungsbeschränkungen des Mietengesetzes keine Anwendung.

Der Jahresmietzins (Jahresmietwert) 1914 des Mietobjektes beträgt 1728 Kronen.

Gebührenpflichtig nach § 33 des Gebührengesetzes

*Original mit  
vergeben*

Zwischen Herrn-Frau Michael Armut Hauseigenlümer(in)

vertreten durch Andorocka Adolf als Vermieter(in)

und Herrn/Frau [REDACTED] als Mieter(in)

zur Zeit in 1220 Wien Varnhagengasse 8/3 in Haupt-/Unter-Miete wohnhaft

wird folgender Mietvertrag geschlossen:\*)

## § 1. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause 1220 Wien

Varnhagen -straße -gasse Nr. 8, Stiege 1, Stock P, Tür 3 u. 4 -platz

2. Der Mietgegenstand besteht aus 2 Zimmern 1 Kabinett(en) 2 Küche, Vorzimmer, /

und darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

3. Vermietet werden die Geschäftsräume im Hause \*/.

-straße -gasse Nr. \_\_\_\_\_, Stiege \_\_\_\_\_, Stock \_\_\_\_\_, Tür \_\_\_\_\_ -platz

4. Der Mietgegenstand besteht aus \_\_\_\_\_

und darf nur zum Betriebe eines \_\_\_\_\_ verwendet werden.

5. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters unzulässig. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes.

6. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenboden gemäß der Hausordnung mitzubenuzen.

7. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit \_\_\_\_\_ Schlüssel ausgehändigt.

## § 2. Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 10.9.73 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen – vierteljährigen – halbjährigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats – gerichtlich aufgekündigt werden.

oder

2. Das Mietverhältnis beginnt am \*/. und wird abgeschlossen am \_\_\_\_\_ und auf die Dauer von \_\_\_\_\_

Es endet daher am \_\_\_\_\_

## § 3. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus

a) dem Hauptmietzins (Grundzins, Instandhaltungszins) und

b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher 12 Prozent beträgt.

2. Der vereinbarte Hauptmietzins (Mietzins) beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses

monatlich } S 384,- in Worten: Schilling dreihundertachtzigvier  
vierteljährlich }  
jährlich }

\*) Unter Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben.  
Nichtzutreffende Teile des Mietvertrages sind durchzustreichen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

3. Wird der Hauptmietzins oder die Betriebskosten durch gesetzliche Vorschriften erhöht oder findet im Hause eine Erhöhung zwecks Bestreitung der Kosten ordnungsgemäßer oder unbedingt notwendiger Erhaltungsauslagen statt, die den vereinbarten Mietzins übersteigt, so verpflichtet sich der Mieter, die diesen Erhöhungen entsprechenden Mehrbeträge zu entrichten.

4. Der Hauptmietzins (Mietzins) von ..... S wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1966 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaubarbar werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat ..... 19 ..... errechnete Indexzahl ..... Schwankungen bis ausschließlich ..... %/o nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter neben dem Mietzins die Mehrwertsteuer zu zahlen.

5. Der Mieter entrichtet gemäß § 9 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes einen Zuschlag von 13 Groschen je Jahresmietzinskrone 1914 (..... Kronen).

6. Für die Benützung des Aufzuges — der Zentralheizung entrichtete der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Kosten der Erhaltung und des Betriebes, der gegenwärtig ..... Prozent beträgt. Ein Verzicht auf die Benützung bereitet den Mieter nur dann von der Entrichtung des Kostenanteils, wenn der Vermieter zustimmt.

7. Der Mieter trifft der Glasbruch- und Sturmschädenversicherung bei und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteiles an den Prämien der Versicherungssummen.

8. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben sowie Zuschläge für Aufzug, Zentralheizung, monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

9. Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im voraus monatlich — vierteljährlich — halbjährlich — jeweils am Ersten des Monats zu bezahlen.\*)

10. Mit der (den) eingangs angeführten Wohnung (Geschäftsräumlichkeiten) wird der zum Hause gehörige Garten — ein Teilstück des zum Hause gehörigen Gartens im Ausmaß von ..... m<sup>2</sup> — mitgemietet; hierfür ist ein monatlicher Zuschlag von ..... S im Sinne des Abs. 4 zu entrichten; dem Mieter steht das Alleinbenützungsrecht — Mitbenützungsrecht — zu

11. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins oder die Zuschläge zum Mietzins ist ausgeschlossen.

#### § 4. Instandhaltung

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben. In einverständlicher Abänderung der dem § 1096 ABGB entsprechenden Pflichten übernimmt der Mieter die Verpflichtung, den Mietgegenstand auf seine Kosten ohne Anspruch auf Ersatz jederzeit in gutem brauchbarem Zustand zu erhalten und nach Beendigung der Mietzeit in gutem, brauchbarem Zustand zurückzustellen.

#### § 5. Benützung

1. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängel der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

2. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen nur unter Verputz verlegt werden.

3. Der Mieter hat für die ordnungsgemäße Erhaltung der von ihm verlegten Gas-, Wasser- und Lichtleitungen auf seine Kosten zu sorgen.

4. Hunde und Kleintiere dürfen nicht — nur mit Bewilligung des Vermieters — gehalten werden. Motorfahrzeuge jeglicher Art (LKW, PkW, Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hofe, Garten, Vorgarten, Dachboden, noch sonst an irgend einem Orte abgestellt werden.

5. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

#### § 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

Unter Bezugnahme auf § 18 a des Mietengesetzes wird im Interesse der Aufrechterhaltung des Friedens in der Hausgemeinschaft vereinbart:

1. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz oder teilweise dritten Personen, auch nicht Betgehern überlassen werden; Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters auch nicht im Wege einer allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages u. dgl. dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

2. Ohne Zustimmung des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, das in den gemieteten Räumen betriebene Geschäftsunternehmen an eine dritte Person zu übertragen.

3. Eine Überlassung der Mietrechte nach § 19 Abs. 2 Ziffer 10 des Mietengesetzes ist gegenüber dem Vermieter nur dann und ab jenem Zeitpunkt wirksam, an dem diese Überlassung dem Vermieter schriftlich zur Kenntnis gebracht wird.

Jeder Ein- oder Auszug von Personen, denen der Mieter Mieträume untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, ist dem Vermieter sofort unter Vorlage des Meldezettels anzuzeigen.

\*) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

**§ 7. Vereinbarer Kündigungsgrund**

Es wird vereinbart, daß folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:

1. Nichtbezahlung der Miete
2. Störung der Ruhe
3. gröbliche Vernachlässigung der Wohnräume oder Beschädigung derselben

**§ 8. Kosten und Gebühren**

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Mieter - Vermieter.  
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw., für das Jahr S ..... 5.000,--- beträgt.

**§ 9. Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes**

Beide Teile verzichten ausdrücklich auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

**§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann die Mieträume jederzeit aus triftigen Gründen betreten, z. B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, zur Durchführung von Reparaturen, weiters im Falle des Hausverkaufes zur Besichtigung mit Kauflustigen und bei Kündigung des Mietverhältnisses mit Miellustigen. Ebenso hat der Vermieter oder sein Beauftragter das Recht, die Mieträume in angemessenen Zeitabständen und nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen, um die Einhaltung der vom Mieter im § 5 übernommenen Pflichten zu überwachen.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer, ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Der Mieter muß dafür sorgen, daß die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

**§ 11. Sonstiges**

Der Mieter verpflichtet sich, folgende in Bestand gegebenen Inventargegenstände im Sinne des § 4 des Mietvertrages zu behandeln.

**§ 12. Hausordnung**

Der Mieter verpflichtet sich, die umseitige Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, genau einzuhalten.

Neben diesen Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Wien

den

10. September

1973

(Ort)

*Arnold Frey*  
Unterschrift des Vermieters:

Unterschrift des Mieters:



Dipl.-Ing.  
**Martin Buschina**

Allgemein beeideter und  
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Fachgebiet Bauwesen

A-1190 Wien, Muthgasse 109

SV Arthold/2025

10.02.2026

Auftragsgegenstand:

**Liegenschaft**

**EZ 169**

**KG Hirschstetten**

**1220 Wien, Varnhagengasse 8**

## 1. Allgemeines - Aufgabenstellung

Der Verfasser erhielt mit 17.11.2025 den Auftrag zur Erstellung eines Befundes und Gutachtens zu folgenden Fragestellungen:

- Prüfung der Möglichkeit von Teilabbrüchen
- Abweichungen vom baubehördlichen Konsens
- Schätzung der Sanierungskosten leerstehender Objekte
- Schätzung der Sanierungskosten allgemeiner Teile des Hauses
- Schätzung der Kosten des Dachgeschossausbaus

## 2. Grundlagen und Hinweise

- Einladung zur Erstellung vom 17.11.2025
- Befundaufnahme auf der Liegenschaft am 18.11.2025
- Unterlagen aus der Einsichtnahme in den Bauakt der MA37/Baupolizei des SV Dr. Arthold vom 26.08.2025

Nachfolgende Feststellungen und Erläuterungen erfolgen rein auf Basis okularer und zerstörungsfreier Befundaufnahmen. Weiterführende Untersuchungen, insbesondere nicht zerstörungsfreie Maßnahmen und Erhebungen wie Mauerwerksgutachten, Untersuchungen zu Abdichtungen u.ä. wurden nicht durchgeführt und können ggfls. getätigte Aussagen in diesem Gutachten beeinflussen und verändern.

### **3. Befund und Gutachten**

#### **3.1 Liegenschaft / Objekt / baurechtliche Grundlagen**

Die Liegenschaft ist in einer Seitenstraße in 1220 Wien in geschlossener Bauweise situiert.

Das Objekt gliedert sich in zwei Gebäudeteile, die über einen gemeinsamen Eingang in der Varnhagengasse 8 erschlossen werden.

Beide Gebäudeteile verfügen über jeweils ein separates Stiegenhaus. In der Nomenklatur ist das Hauptgebäude an der Varnhagengasse situiert, der Hoftrakt kann über einen Durchgang erreicht werden.

Beide Gebäude sind typische Mittelzinshäuser aus dem Errichtungszeitpunkt aus 1903.

Das Hauptgebäude verfügt über Keller, Erdgeschoss, 2 Stockwerke und einen unausgebauten Dachboden.

Jenes des Hoftraktes über ein Erdgeschoss, 1 Stockwerk und ebenso einen unausgebauten Dachboden. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Das Hauptgebäude steht im Bereich der linken Feuermauer frei, da auf der Nachbarliegenschaft die geschlossene Bebauung derzeit unterbrochen ist. Die Feuermauer verfügt über keinen Fassadenputz.

#### **3.2 Prüfung der Möglichkeit von Teilabbrüchen:**

Da die Gebäude vor 1945 errichtet sind, ist nach §60 der Bauordnung für Wien (WBO) eine Abbruchbewilligung erforderlich.

Gemäß §62a Abs. 5a der Wiener Bauordnung (WBO) kann ein Abbruch mittels Bauanzeige erfolgen. Der Anzeige ist eine gültigen Bestätigung des Magistrats anzuschließen, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Nach Vorlage einer solchen Bestätigung darf mit dem Abbruch begonnen werden.

Die Erwirkung einer solchen Bestätigung hat im Wege der Magistratsabteilung 19 /Stadtbild und Architektur zu erfolgen. Nach Vorlage einer bauhistorischen Dokumentation zum Gebäude wird eine solche Bestätigung ausgestellt oder der Abbruch untersagt.

Auch das Ansuchen zur Abbruchbewilligung nach §60 WBO ist möglich. Jedoch gilt auch hier, dass eine Abbruchbewilligung nur erteilt werden kann, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder trotz Einbeziehung von öffentlichen Förderungen und der Berücksichtigung von wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotentialen am Bauwerk nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann. Aufwendungen, die durch eine fahrlässige oder vorsätzliche Vernachlässigung der Erhaltungspflicht entstehen, bleiben bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife außer Betracht.

Im Zuge der Erhebungen konnte ich am 21.11.2025 in telefonischen Kontakt mit einer Sachbearbeiterin der MA19 treten. In einer gemeinsamen Erörterung der beiden Gebäudeteile erhielt ich die unpräjudizielle Einschätzung, dass für keinen der beiden Gebäudeteile eine Mitteilung der MA19 hinsichtlich des nicht vorhandenen öffentlichen Interesses auf das örtliche Stadtbild zu erwarten sei. Da diese Entscheidungen jedoch in einem Fachbeirat getroffen würden, wäre eine belastbare Aussage erst nach gestelltem Ansuchen um Mitteilung bei Vorlage der notwendigen Unterlagen möglich.

Für ein Ansuchen nach §60 der WBO zur Feststellung einer technischen oder wirtschaftlichen Abbruchreife ist die Ausarbeitung eines Projektes gemäß Leitfaden der Stadt Wien erforderlich. Die benötigt aus technischer Sicht eine komplette Befunderstellung zu Gebäudeteilen und deren Substanz- oder Funktionsuntauglichkeit. Weiters ist zur Feststellung der wirtschaftlichen Abbruchreife ein Sanierungskonzept mit zugehörigen vergleichbaren Ausschreibungsunterlagen und Kostenschätzungen in der Qualität einer nachvollziehbaren und baugewerkweisen Aufstellung erforderlich.

Die daraus ableitbaren wirtschaftlichen Kennzahlen müssen belegen, dass unter Berücksichtigung aller Förderungsmöglichkeiten sowie der Berücksichtigung von wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotentialen und Auflösung von Rückstellungen die Instandsetzung wirtschaftlich unzumutbar ist.

Die dahingehend zu betrachtende Praxis im Umgang mit dieser Möglichkeit stellt die Notwendigkeit der Erarbeitung eines kompletten Projektes dar und ist nicht Gegenstand dieses Befundes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nach derzeitigem Erhebungs- und Wissensstand Bewilligungen zum Abbruch ganzer Gebäude (Stiegen) nicht realistisch sind.

Teilabbrüche einzelner Bauteile innerhalb der beiden Gebäude und eine nachgereichte Neuerrichtung derselben sind in Abhängigkeit des bautechnischen Zustandes hinsichtlich der Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit prinzipiell möglich. Sie haben jedoch keinen Einfluss auf eine gesamtheitliche Änderung der Verwertungsoptionen der Gebäude beispielsweise hinsichtlich neuer Strukturen, Flächenpotentiale durch Neubau etc.

### **3.3 Abweichungen vom baubehördlichen Konsens:**

Die Darstellung erfolgt gebäudeweise.

#### **3.3.1 Hauptgebäude (straßenseitig)**

Die Planunterlagen bestehen aus einem Originärplan aus dem Errichtungszeitraum. Eine weitere Einlage betrifft die Top 12 im 2. Stock aus 1988.

##### **3.3.1.1 Dachboden:**

Der Dachboden ist im Originalzustand. Die Möglichkeit zum Ausbau ist gegeben.

##### **3.3.1.2 2. Stock / Top 9-10:**

Die Top 9-10 wurde ohne Bewilligung zusammengelegt. Es wurde ein Bad samt WC eingebaut.

Die Wohnung ist in schlechtem baulichem Zustand.

Im Bereich des ehemaligen Eingangs zur Top 10 wurde ein Abstellraum abgetrennt. Dieser Raum ist ausschließlich vom Stiegenhaus her begehbar und dient derzeit als „Waschküche“. Da hier keine brandschutztechnische Trennung vom Stiegenhaus besteht, ist der Fluchtweg beeinträchtigt.

##### **3.3.1.3 2. Stock / Top 11-12:**

Die Top 11-12 wurde in Abweichung der Bewilligung für Top 12 aus 1988 um einen Teil des Stiegenhauses erweitert. Damit wurde auch ein WC in den Wohnungsverband integriert. Die Wohnung ist in sehr schlechtem bautechnischem und erhaltungsmäßigem Zustand.

**3.3.1.4 1. Stock / Top 5-6:**

Die Top 5-6 wurde zusammengelegt. Es wurde ein Bad eingebaut. Durch die Eingliederung eines Teils des Stiegenhauses verfügt die Wohnung über ein WC (ehemaliges Gang-WC).

Die Einheit verfügt über eine Therme.

Die Wohnung ist in schlechtem baulichem Zustand.

**3.3.1.5 1. Stock / Top 7-8:**

Die Top 7-8 wurde ohne Bewilligung zusammengelegt. Es wurde ein Bad eingebaut. Durch die Eingliederung eines Teils des Stiegenhauses verfügt die Wohnung über ein WC (ehemaliges Gang-WC)

Die Einheit verfügt über eine Therme.

Die Wohnung ist in vergleichbar besserem baulichem Zustand.

**3.3.1.6 Erdgeschoss / Top 1-2:**

Die Top 1-2 wurde ohne Bewilligung zusammengelegt. Es wurde eine Dusche und ein WC eingebaut.

Die Einheit verfügt über eine Therme.

Die Wohnung ist in sehr schlechtem bautechnischem und erhaltungsmäßigem Zustand.

**3.3.1.7 Erdgeschoß / Top 3-4:**

Die Top 3-4 wurde ohne Bewilligung zusammengelegt. Es wurde ein Bad eingebaut.

Die Wohnung verfügt über kein WC im Wohnungsverband.

Die Einheit verfügt über eine Therme.

Die Wohnung ist in sehr schlechtem bautechnischem und erhaltungsmäßigem

**3.3.1.8 Keller**

Unter dem Gebäude ist ein Keller situiert, der über einen Treppenabgang aus dem Stiegenhaus erreicht werden kann. Der bauliche Zustand ist altersbedingt in Ordnung. Der Keller ist größtenteils ungenutzt. Die Böden sind unversiegelt, die Feuchtigkeit in üblichem Ausmaß einer erdfeuchten Konstruktion.

### **3.3.2 Hoftrakt (seitlich)**

Der behördliche Konsensstand ist in einem Auswechslungsplan zur Originäreinreichung dargestellt. Es liegen keine weiteren Einlagen vor.

#### **3.3.2.1 Dachboden:**

Der Dachboden ist im Originalzustand. Die Möglichkeit zum Ausbau ist in geringem Umfang gegeben.

#### **3.3.2.2 1. Stock / Top 15:**

Die Top 15 entspricht dem Konsens.

Die Wohnung verfügt über kein WC im Wohnungsverband.

Die Wohnung wird mittels elektrischer Heizkörper beheizt.

Die Wohnung ist in schlechtem baulichem Zustand.

#### **3.3.2.3 1. Stock / Top 16:**

Die Top 16 entspricht dem Konsens.

In der Wohnung wurde ein WC und eine Dusche eingebaut.

Die Wohnung verfügt prinzipiell über eine Heizungsinstallation, jedoch wurde die Gastherme demontiert, damit ist die Heizung nicht in Funktion.

#### **3.3.2.4 Erdgeschoß / Top 13:**

Die Top 13 entspricht dem Konsens.

Die Wohnung verfügt über kein WC im Wohnungsverband.

Die Wohnung wird mittels elektrischer Heizkörper beheizt.

Die Wohnung ist in schlechtem baulichem Zustand.

#### **3.3.2.5 Erdgeschoß / Top 14:**

Die Top 14 entspricht dem Konsens.

Die Wohnung verfügt über kein WC im Wohnungsverband.

Die Wohnung wird mittels elektrischer Heizkörper beheizt. Die Warmwasserbereitung erfolgt elektrisch.

Die Wohnung ist in schlechtem baulichem Zustand. Die Fußbodenkonstruktion (erdberührt) ist teilweise bereits vermorscht und durchgebrochen.

Die dargestellten Abweichungen im baurechtlichen Konsens sind bewilligbar. Aus Effizienzgründen sollten alle erforderlichen bewilligungspflichtigen Abweichungen innerhalb eines Bewilligungslaufes bei der Behörde bewilligt werden.

Dazu sind folgende Kosten abzuschätzen (netto zuzügl. USt.):

Kosten der Vermessung bzw. Nachvermessung zur Planerstellung	EUR 3.000,-
Kosten zur Planerstellung	EUR 2.500,-
Kosten für Gutachten	EUR 1.000,-
Kosten zur Begleitung des Behördenverfahrens / Nebenkosten	EUR 750,-
<b>Gesamtkosten</b>	<b>EUR 7.250,-</b>

Im Falle einer Gesamtsanierung des Gebäudes lt. Abschnitt 3.5 bzw. 3.6 fallen diese Kosten nicht an und sind im Kostenbereich 7 lt. ÖNORM B1801 als integriert zu sehen.

### 3.3.3 Flächenaufstellung der Objekte lt. vorliegender Pläne

Die zur Auswertung vorliegenden Unterlagen sind in Qualität und Schärfe für eine exakte Flächenermittlung nicht geeignet.

Teilweise sind die Raumkonfigurationen nicht vermasst.

Die Angaben erfolgen daher gerundet auf ganze Zahlen.

Folgende Nutzflächen der einzelnen Objekte wurden ermittelt, es ist dabei von einer Unschärfe von mindestens +/- 5% auszugehen.

<b>Anschrift</b>	<b>Stock</b>	<b>Top</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Nutzfläche [m2]</b>
Straßenrakt	EG	1-2	Whg	<b>49,00</b>
Straßenrakt	EG	3-4	Whg	<b>61,00</b>
Straßenrakt	1	5-6	Whg	<b>68,00</b>
Straßenrakt	1	7-8	Whg	<b>83,00</b>
Straßenrakt	2	9-10	Whg	<b>60,00</b>
Straßenrakt	2	11-12	Whg	<b>83,00</b>
Hofrakt	EG	13	Whg	<b>31,00</b>
Hofrakt	EG	14	Whg	<b>46,00</b>
Hofrakt	1	15	Whg	<b>32,00</b>
Hofrakt	1	16	Whg	<b>47,00</b>

Tabellarische Darstellung der Nutzflächenauswertung

### 3.4 Feststellung der Sanierungskosten der Objekte

Die Objekte sind durchwegs in schlechtem baulichem Zustand. In einigen Objekten sind WC-Anlagen einzubauen.

Weiters sind auf Grund der nachträglichen Bewilligung einiger konsensloser Zusammenlegungen Bauteile nach dem derzeitigen Stand der Technik, OIB-Richtlinien und der BO für Wien i.d.g.F. zu ergänzen bzw. zu ertüchtigen. Dies betrifft beispielsweise Vorsatzschalen an Wohnungstrennwänden, Isolierungen in Böden und Wänden der Sanitärräume brandschutztechnische Maßnahmen zur Fluchtwegsicherung im Stiegenhaus u.ä.

Die Ermittlung dieser Kosten erfolgte auf Basis von Erfahrungswerten und flächenbezogenen Einheitswerten.

Es ist eine Schwankungsbreite von 15% zu berücksichtigen.

Als Bezugswert ist von EUR 1.200,- / m<sup>2</sup> bei Betrachtung einer gemeinsamen Sanierung aller leerstehenden Objekte auszugehen. In einzelnen Objekten werden Zusatzkosten in Folge besonderen Aufwands berücksichtigt.

Folgende Sanierungskosten für die Objekte wurden ermittelt.

Die Preisangaben sind netto und umfassen folgende Kostenbereiche lt. ÖNROM B1801:

- o 2 – Rohbau
- o 3 – Technik
- o 4 – Ausbau
- o 7 – Honorare anteilig für Planung und Baubetreuung
- o 8 - Nebenkosten

Als Kostenrahmen für diese Maßnahmen im mindestnotwendigen Umfang sind EUR 820.000,- netto für die Kostenbereiche 2 – 8 lt. ÖNORM B1801 festzustellen.

### 3.5 Feststellung der Sanierungskosten der allgemeinen Teile des Hauses

Es liegt für diese Teile ein erheblicher Investitionsrückstau vor. Dies betrifft sowohl substanzielle Bauteile wie Mauerwerk hinsichtlich seiner Feuchtigkeit, Dächer, Fenster als auch infrastrukturelle Teile zur Aufschließung und Versorgung der einzelnen Objekte wie Steigleitungen oder Teile der Kanalanlage.

Bei der Ermittlung der Sanierungskosten wurde eine der Lage und dem Qualitätsstand von Vergleichsobjekten entsprechende Sanierungstiefe angenommen. Es werden Maßnahmen aus der Beseitigung des Reparaturrückstaus betrachtet, die Sanierung der Fassade sowie die Instandsetzung der Fenster. Weiters werden die gartenseitigen Außenanlagen instandgesetzt sowie Flächen als einzelnen Tops zuordenbare Eigengärten ausgestaltet.

Als mindestnotwendig sind folgende Maßnahmen zu werten:

- Übergehen der Dächer und Abdichten von Leckagen
- Ertüchtigung von Gesimsesicherungen
- Arbeiten an Fassaden an der Hofseite, insbesondere Sanierung der Fassadensockel teilweise bis auf Höhe Decke Erdgeschoß auf Grund massiver Feuchteintritte bzw. aufsteigender Feuchtigkeit.
- Reparatur und Erneuerung von infrastrukturellen Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Sanierung der Stiegenhäuser
- Arbeiten an der straßenseitigen Fassade
- Instandsetzung bzw. Erneuerung der Fenster
- Gestaltung der Außenanlagen inkl. zuordenbaren Eigengärten

Als Kostenrahmen für diese Maßnahmen sind

EUR 450.000,- netto für die Kostenbereiche 2 – 8 lt. ÖNORM B1801 festzustellen.

### 3.6 Ausbaupotential Dachgeschoßausbau

Für die erzielbaren Nutzflächen der beiden Rohdachböden kann wie folgt im Ausbaupotential gerechnet werden.

Unter Berücksichtigung des Erhalts der Bestandsobjekte sind im Bereich des Hauptgebäudes 2 zusätzliche Ebenen im Rahmen eines Dachgeschoßausbaus realisierbar.

Im Bereich des Hoftraktes ist nur eine Ebene realisierbar.

Die Angaben erfolgen in einer groben Abschätzung ohne hinterlegte Projektstudie mit Grundlage des derzeitigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes mit dem Plandokument 7440 aus 2003 und der Bauordnung für Wien i.d.g.F.

#### 3.6.1 Hauptgebäude / Straßentrakt:

Bruttogeschosßfläche ca. 235 m<sup>2</sup>

Ausbauebenen – 2

Erzielbare Nutzfläche ca. 240 m<sup>2</sup>

Hier handelt es sich bei den Baumaßnahmen um typische Arbeiten zum Dachgeschoßaus- und Einbau mit vereinzelt Ertüchtigungen vorwiegend im Erdgeschoß. Die Bestandsgeschosse können in der Bauphase weiterhin bewohnt bleiben.

#### 3.6.2 Hoftrakt:

Bruttogeschosßfläche ca. 125 m<sup>2</sup>

Ausbauebenen – 1

Erzielbare Nutzfläche ca. 90 m<sup>2</sup>

Im Sinne einer wirtschaftlichen Betrachtung sollten hierbei die Wohneinheiten der Top 15 und Top 16 um die Flächen des Dachgeschoßes als Maisonetteeinheiten erweitert werden. Eine separate Erschließung unter Einhaltung der barrierefreien Erfordernisse (Einbau eines Personenaufzuges) macht unter wirtschaftlichen Aspekten keinen Sinn.

Hierbei handelt es sich bei den Baumaßnahmen um typische Arbeiten zum Dachgeschoßaus- und Einbau mit vereinzelt Ertüchtigungen vorwiegend im Erdgeschoß. Die Bestands-geschosse können in der Bauphase aus dieser Betrachtung für zumindest 15 Monate nicht bewohnt bleiben.

### **3.7 Feststellung der Ausbaurkosten für einen Dachgeschoßausbau**

Ausgehend von den im Abschnitt 3.6 ermittelten Flächen und den planerischen Erläuterungen wird von folgenden Kosten für die Umsetzung ausgegangen:

Hierbei wird mit Flächenkennwerten von EUR 3.000,- / m<sup>2</sup> sowie Kennwerten zu Einzelmaßnahmen (Aufschließung, Lifteinbau für nur das Haupthaus) ein Kostenrahmen ermittelt. Weiters werden anteilige Gebühren und Honorarkosten berücksichtigt.

Die Preisangaben sind netto und umfassen folgende Kostenbereiche lt. ÖNROM B1801:

- 2 – Rohbau
- 3 – Technik
- 4 – Ausbau
- 7 – Honorare anteilig für Planung und Baubetreuung
- 8 - Nebenkosten

Die Kosten für den Dachgeschoßausbau betragen EUR 1.100.000,-

### **3.8 Zeitliche Komponente zur Realisierung und Herstellung der Übergabereife:**

Im Falle einer „Gesamtlösung“ inkl. Dachgeschoßausbau ist der zeitliche Ablauf wie folgt zu sehen:

Nach einer vorgereichten Bewilligungsphase beträgt die reine Bauzeit für zuvor beschriebene Maßnahmen 18 Monate.

#### 4. Zusammenfassung

Bezugnehmend auf den Auftragsgegenstand des vorliegenden Gutachtens und den Ausarbeitungen in den Abschnitten Befund und Gutachtens ist festzustellen:

Die Einheiten der Gebäude sind Großteils in schlechtem baulichem Zustand. In beiden Gebäuden bestehen zahlreiche Abweichungen vom baurechtlichen Konsens.

Die Flächen der Objekte wurden anhand der bereitstehenden Planunterlagen aus dem Bauakt der MA37 ermittelt, sind auf Grund der schlechten Planqualität in einer Schwankungsbreite von mindestens +/- 5% zu sehen.

Die ermittelten Sanierungskosten für die Objekte sind auf Basis von Erfahrungswerten und Kostenparametern ermittelt. Auch hierbei ist eine Schwankungsbreite von zumindest 15% mit EUR 820.000,- zu berücksichtigen.

Auf Grund des großen Rückstaus in der Instandhaltung sind Sanierungskosten von zumindest EUR 450.000,- netto zu berücksichtigen.

Mögliche Ausbauszenarien sind in den Abschnitten 3.6.ff mit insgesamt ca. 330 m<sup>2</sup> an Nutzflächengewinn ausgewiesen.

Ausbaukosten für beide Dachgeschosse mit einer Gesamtfläche von 330 m<sup>2</sup> sind mit EUR 1.100.000,- festzustellen.

Zur exakten Ermittlung der ermittelten Kosten wäre ein Sanierungskonzept zu erstellen und auszuwerten. Weiters wäre eine Vorplanung für den Dachgeschoßausbau zu erarbeiten.

Dies ist nicht Gegenstand des erteilten Auftrages.

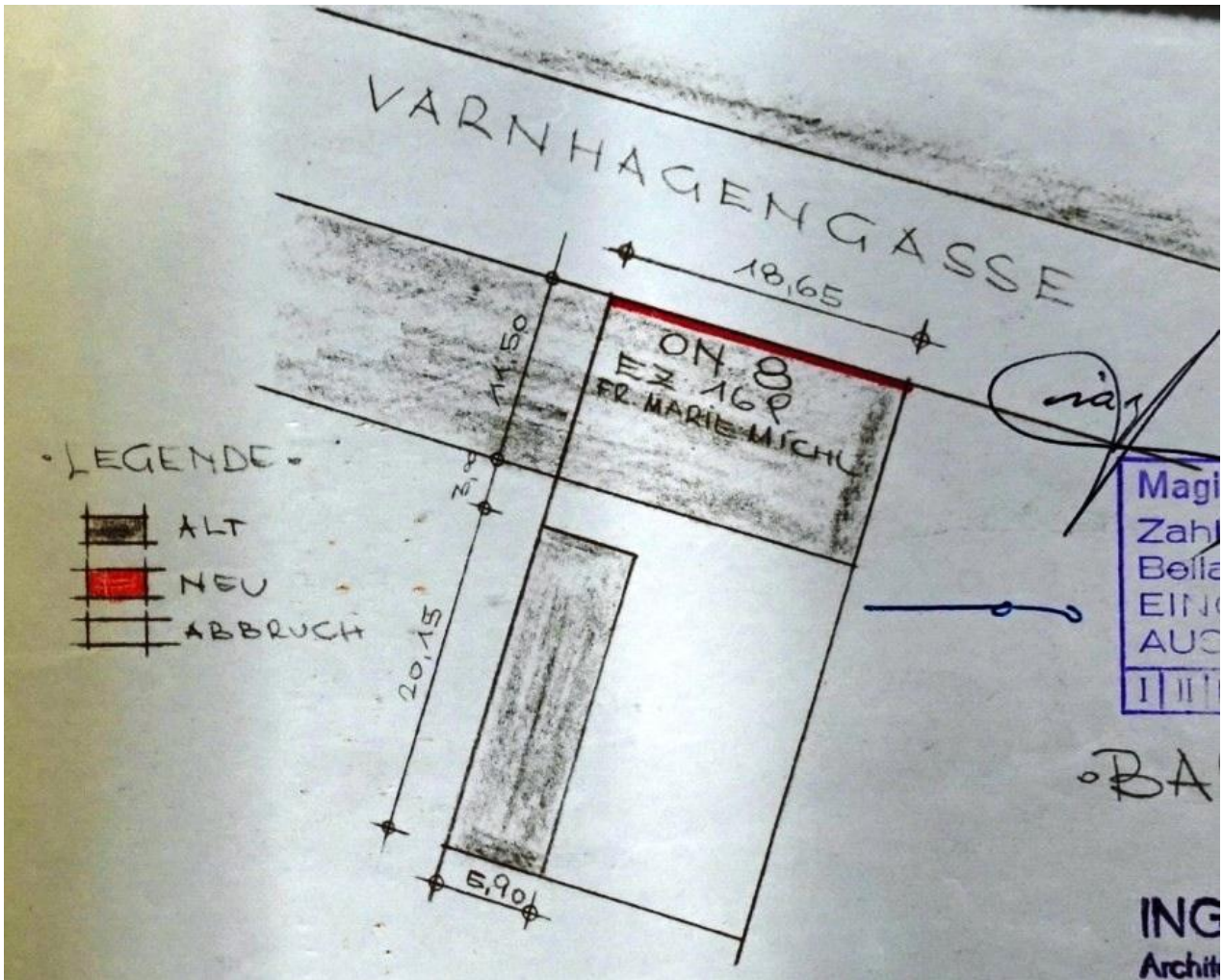
Wien, am 10.02.2026



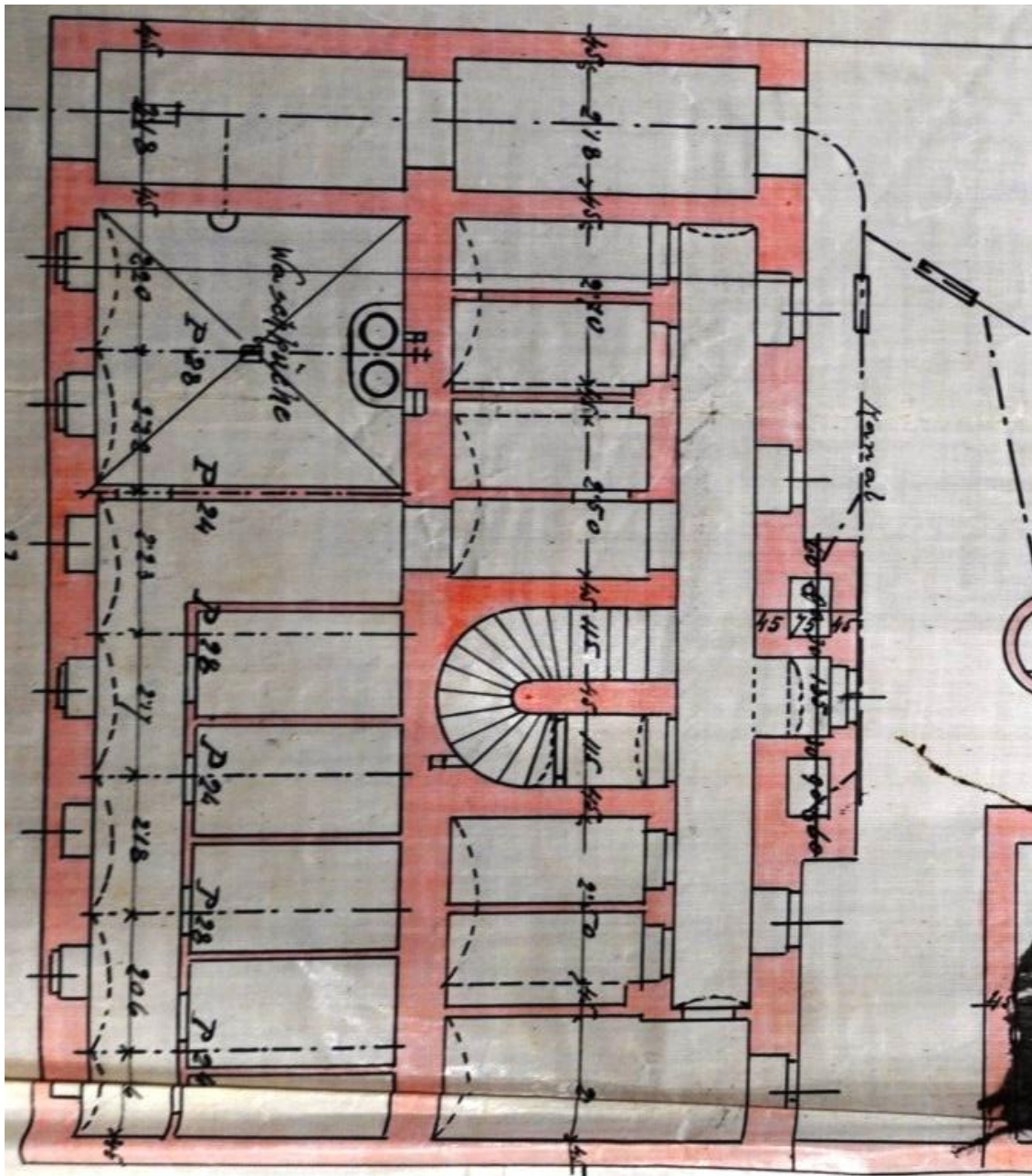
Dipl.-Ing. Martin Buschina

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger Fachbereich Bauwesen

# Lageplan

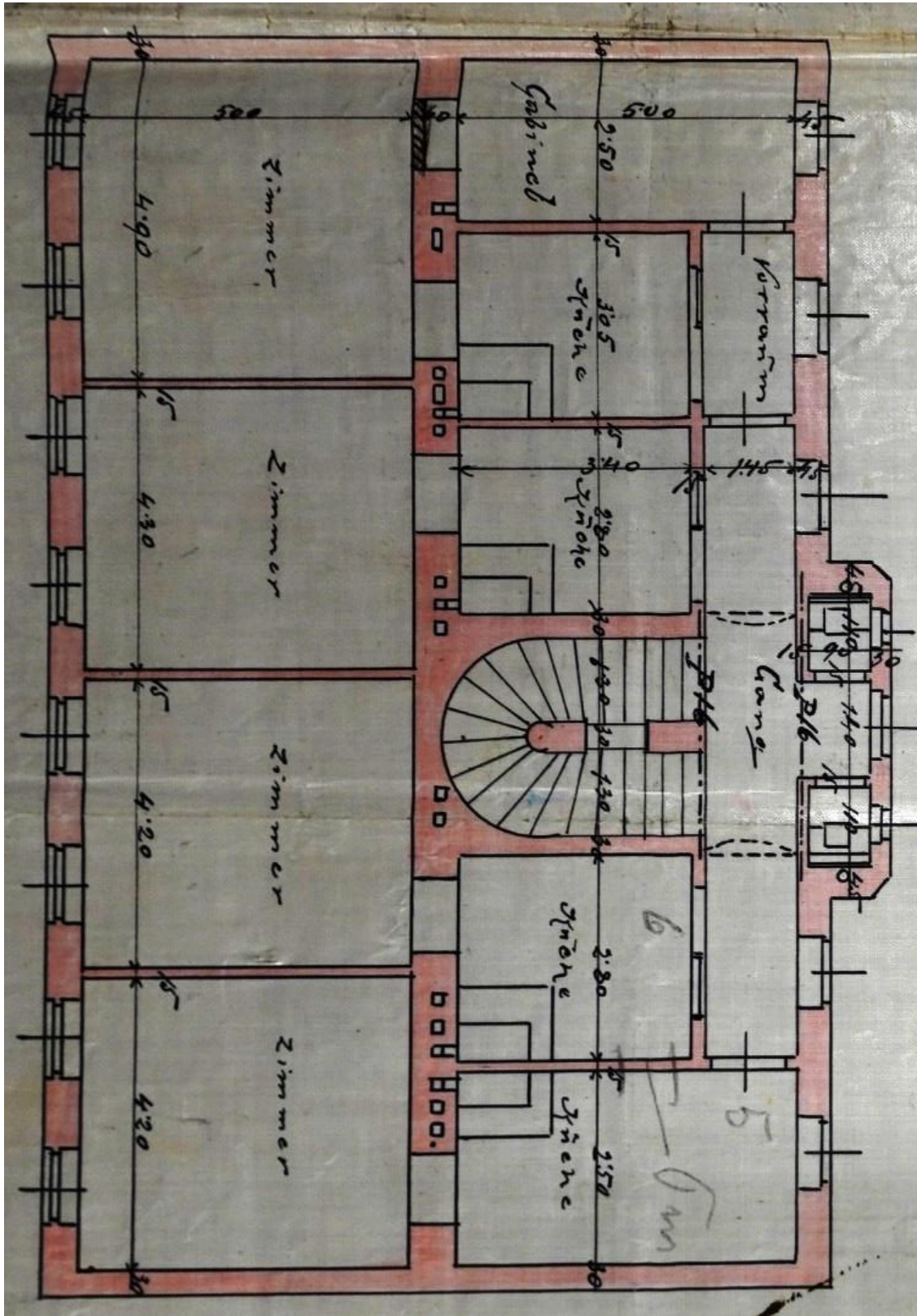


Straßentrakt - Kellergeschoss

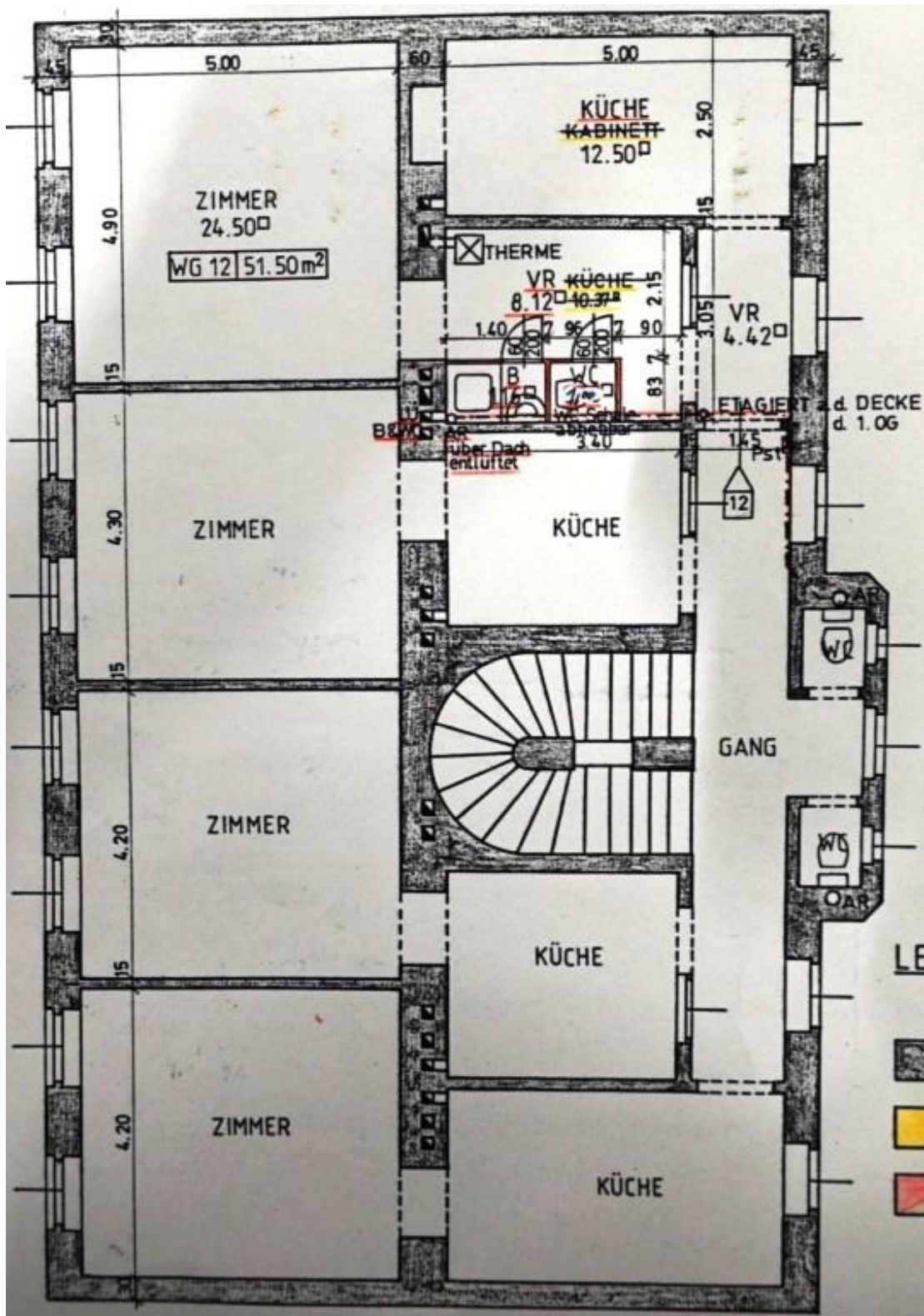




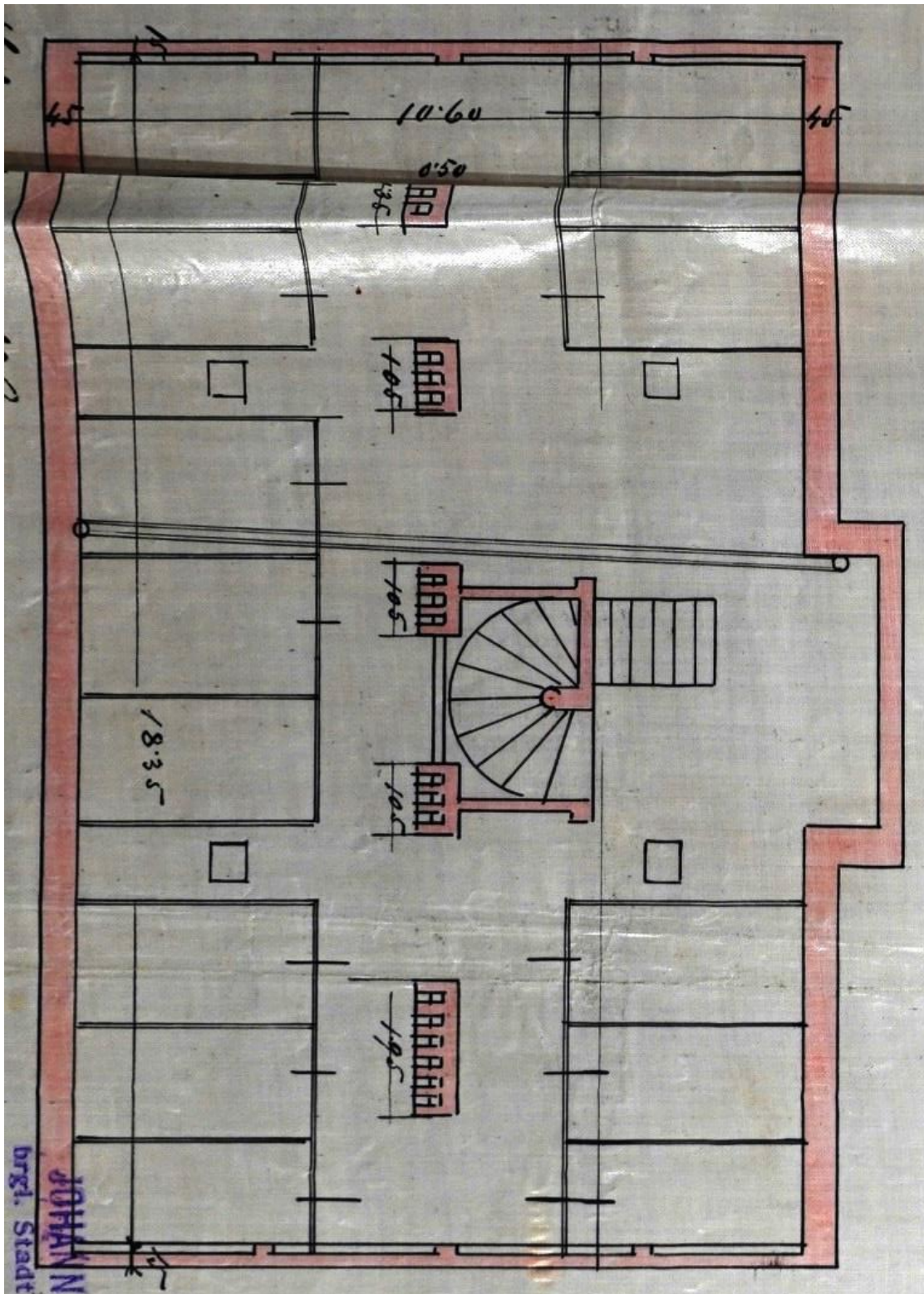
Straßenrakt - Obergeschoss 1



Straßenrakt - Obergeschoss 2

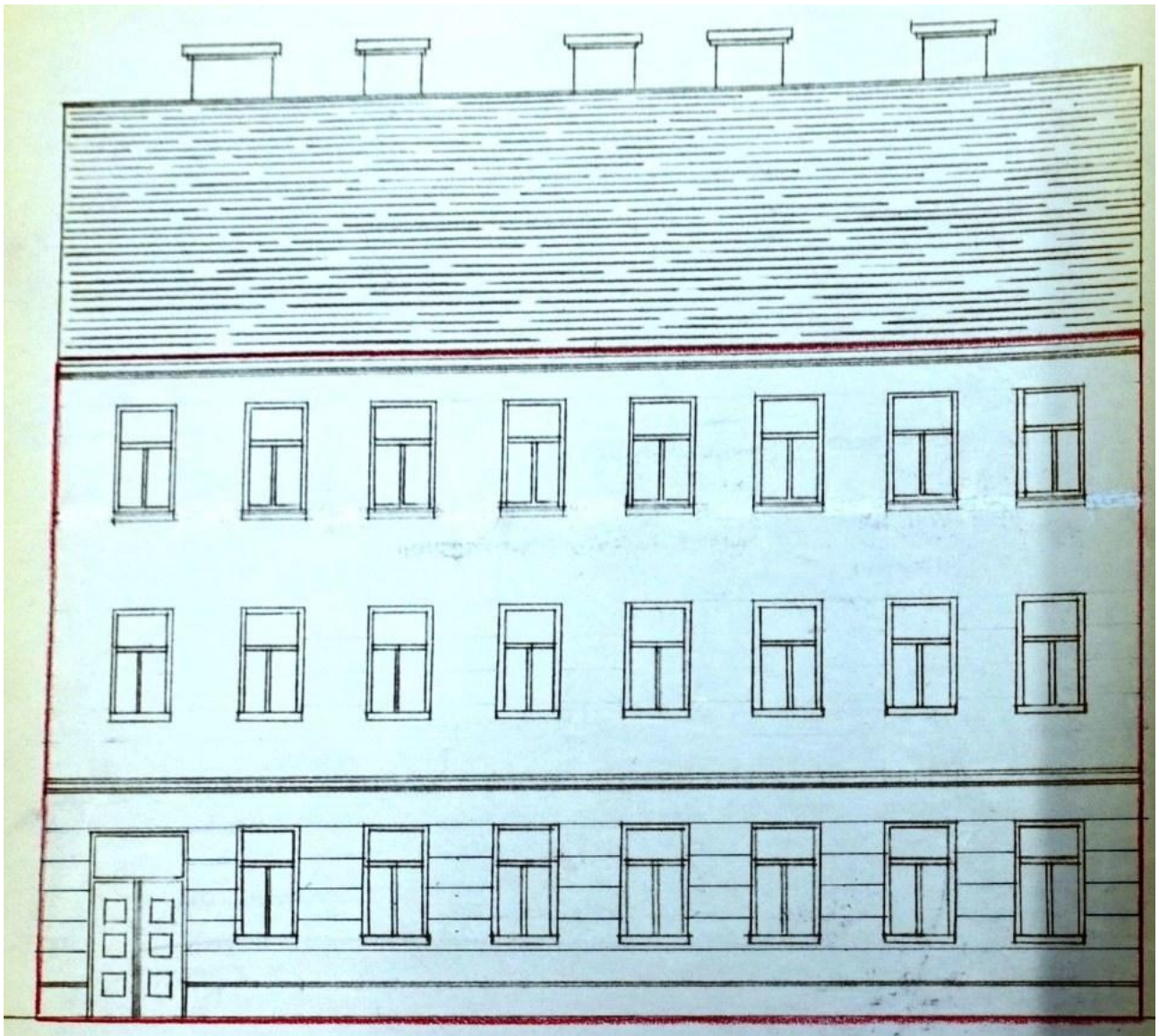


Straßentrakt - Dachboden





Ansicht



Schnitt

