MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien
Fachgebiete: 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte), 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe), 94.20 Wohnungseigentum, 94.23 Geschäftsräumlichkeiten, 94.60 Mietzins und Nutzungsentgelt, 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Wien, am 7. Juli 2026

GUTACHTEN

über die Ermittlung des Verkehrswertes



Liegenschaft

Rosenhügelstraße 26, Wohnung top 1, Geschäftslokal top 2, Wohnung top 3, 1120 Wien

EZ 43 KG 01304 Hetzendorf (BLNR 17-19)

BG Meidling

Bewertungsstichtag

27.3.2026

Auftraggeber

BG Meidling

im Exekutionsverfahren 10 E 69/25b

ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsgegenstände	EZ 43 KG 01304 Hetzendorf (BLNR 17-19) Rosenhügelstraße 26, Wohnung top 1, Geschäftslokal top 2, Wohnung top 3, 1120 Wien
Bewertungszweck	Verwendung im Exekutionsverfahren 10 E 69/25b des BG Meidling
Auftraggeber	Bezirksgericht Meidling Schönbrunner Straße 222-228/3/5.OG, 1120 Wien
Tag der Befundaufnahme	27.3.2026
Bewertungsstichtag	27.3.2026
Bewertungsmethode	Term and Reversion Method bzw Ertragswertverfahren bzw Vergleichswertverfahren
Ermittelter Wert	Verkehrswert
Nutzfläche Wohnung top 1	47,39m²
Nutzfläche Geschäftslokal top 2 exkl Windfang	269,18m²
Nutzfläche Wohnung top 3	56,37m²
Verkehrswert Wohnung top 1	€ 84.000,00
Verkehrswert Geschäftslokal top 2	€ 220.000,00
Verkehrswert Wohnung top 3	€ 130.000,00
Besondere Annahmen	Konsensherstellung und Sanierung
Sachverständiger	MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES 5
a. AUFTRAGGEBER 5
b. AUFTRAG 5
c. ZWECK 5
d. AUFTRAGSGRUNDLAGE 5
e. BEWERTUNGSGEGENSTÄNDE 7
f. BEWERTUNGSSTICHTAG 7
g. UNTERLAGEN 7
h. BEILAGEN IM ANHANG 8
II. BEFUND 9
a. LIEGENSCHAFT 9
b. GRUNDBÜCHERLICHE SITUATION 11
1. A1-Blatt 11
2. A2-Blatt 11
3. B-Blatt 13
4. C-Blatt 14
c. AUSSERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN 15
d. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN 22
e. ÖKOLOGISCHE LASTEN 26
1. Altlasten 26
f. RISIKO DURCH UMWELTKATASTROPHEN 28
g. LÄRMBELASTUNG 29
h. BELASTUNG DURCH ELEKTROMAGNETISCHE FELDER 31
i. LAGE UND VERKEHR 31
1. Allgemeine Wohnlage 31
2. Infrastruktur 32
3. Öffentliche Verkehrslage 36
4. Individualverkehrslage 38
j. BEBAUUNG 40
1. Konfiguration 40
2. Bestandsbebauung sowie Bau- und Erhaltungszustand 41
3. Nutzflächen- und Raumaufteilung 55
4. Mietzinse und Nutzung 58

5. Verwaltung....63
6. Betriebskosten (und Rücklage)....63
7. Energieausweis....65
III. GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG)....66
a. BEWERTUNG....66
1. Zur Ermittlung nach der Term and Reversion Method Wohnung top 1....66
2. Zur Ermittlung nach dem Ertragswertverfahren Geschäftslokal top 2....75
3. Zur Ermittlung nach dem Vergleichswertverfahren Wohnung top 3....88
b. WERT ZUBEHÖR....92
c. INFORMATIONEN ZU EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHEIDEN MIT DINGLICHER WIRKUNG....92
d. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE....93
IV. ANHANG....94
a. BERECHNUNGEN....94
b. HPI....100
c. PLÄNE....102
d. EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHEIDE MIT DINGLICHER WIRKUNG....106
e. LICHTBILDER....108

I. ALLGEMEINES

a. AUFTRAGGEBER

Der Sachverständige wurde vom BG Meidling im Exekutionsverfahren 10 E 69/25b bestellt.

b. AUFTRAG

Der Auftrag wurde am 4.11.2025 (Beschlussdatum) erteilt. Angeordnet wurde die Schätzung unter Punkt I.e. genannten Objekte.

c. ZWECK

Die Verkehrswertermittlung dient der Verwendung im Exekutionsverfahren 10 E 69/25b des BG Meidling.

d. AUFTRAGSGRUNDLAGE

1. Liegenschaftsbewertungsgesetz: Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 idgF (im Folgenden auch „LBG“) und der Exekutionsordnung (im Folgenden auch „EO“). Diese sind jeweils oberste Richtlinie in der Erstellung des Gutachtens.
2. ÖNORM: Es wird darauf hingewiesen, dass einige für die Liegenschaftsbewertung einschlägige ÖNORMEN existieren, insbesondere die ÖNORM B 1802-1 (aus März 2022). Diese geben nach Auffassung des Gutachters in vielen Punkten den „Stand der Wissenschaft“ gut wieder und sind in vielen Punkten auch als Leitlinie für das gutachterliche Handeln geeignet. Sie (insb die ÖNORM B 1802-1) sind nach Auffassung des Gutachters (derzeit, allenfalls auch aufgrund ihrer kurzen Geltungsdauer) noch nicht anerkannter „Stand der Wissenschaft“ (iSd § 3 Abs 1 LBG). Die ÖNORMEN, insb die ÖNORM B 1802-1, sind daher ausdrücklich nicht universelle Grundlage des Gutachtens, sondern dienen vor allem als Erkenntnis- und Belegquelle. Dort wo das Gutachten auf die ÖNORMEN verweist oder diese zitiert, ist dies daher jeweils nicht als allgemeiner Verweis auf die Gültigkeit dieser anzusehen, sondern bezieht sich das jeweilige Zitat oder der Verweis ausdrücklich nur auf die angegebenen Passagen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Sachverständige (Gutachter) hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben (so auch ÖNORM B 1802-1 Punkt 4.4.). Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.
4. Die Verkehrswertberechnung erfolgt ohne Umsatzsteuer, also bei Annahme der Nichtausnützung der Option auf Umsatzsteuerpflicht gemäß § 6 Abs 2 UStG.
5. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund zum Bewertungsstichtag getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.
6. Im Objekt vorhandene Fahrnisse, die nicht mit der Liegenschaft und Gebäude fest verbunden sind, wurden grundsätzlich nicht mitbewertet, zur Bewertung des Zubehörs siehe jedoch Kapitell III.b.
7. Auf etwaige auf der Liegenschaft lastenden und verbücherten Darlehen wird im Gutachten lediglich hingewiesen, sie werden bei der Verkehrswertermittlung jedoch nicht berücksichtigt, da die Bewertung unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit der Liegenschaft und somit unter Außerachtlassung etwaiger im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte erfolgt.[1]
8. Berechnungen wurden teilweise computergestützt durchgeführt und auf ihre Plausibilität überschlagsweise überprüft. Zur Berechnung wurde größtenteils hilfsweise auf Microsoft Excel zurückgegriffen.

[1] *Bienert/Funk (Hrsg),* Immobilienbewertung Österreich[4] (2022) 568.

9. Die Maße des Bewertungsobjektes wurden den behördlich genehmigten Bauplänen entnommen, mit dem Nutzwertgutachten abgeglichen und durch Messungen vor Ort, soweit möglich, überschlagsweise und stichprobenartig überprüft. Es wird ausdrücklich keine Haftung für etwaig abweichende Maße übernommen.
10. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde lediglich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt, sonstige detaillierte Untersuchungen diesbezüglich wurden nicht angestellt (außer, es wird dezidiert darauf hingewiesen). Untersuchungen des Baugrundes wurden nicht durchgeführt.
11. Die Feststellung des Zustandes war aufgrund der vorhandenen Fahrnisse teilweise stark erschwert.
12. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß kontaminationsfrei; ob Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde nicht vom Sachverständigen selbst überprüft. Es wurde jedoch Einsicht in den Altlastenatlas genommen.
13. Vom Auftraggeber, der Hausverwaltung und den Teilnehmern der Befundaufnahme eingeholte Auskünfte und Unterlagen wurden, so sie nicht offensichtlich unrichtig sind, auftragsgemäß nicht näher überprüft. Das Gutachten entspricht der derzeitigen Faktenkenntnis des Sachverständigen, der keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.
14. Generell wird bemerkt, dass sämtliche durch den Sachverständigen von den Parteien eingeholten Informationen jeweils von beiden Parteien angefragt wurden, beide Parteien hatten auch entsprechende Möglichkeit zur Stellungnahme zu von der Gegenseite bereitgestellten Informationen. Wenn Informationen von beiden Parteien bereitgestellt wurden, werden auch beide dargestellt. Wurden hingegen Informationen nur von einer Seite übermittelt, und diesen von der Gegenseite nicht widersprochen, so wurden diese dem Gutachten zugrunde gelegt. Im Streitfall wird – sofern für das Resultat des Gutachtens von Relevanz – das Gutachten in Varianten erstellt.
15. Folgende Angaben wurden vom Auftraggeber bereitgestellt bzw eingeholt:
    a. Beschluss samt Auftrag
    b. Grundbuchauszug eingeschränkt
16. Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung bereitgestellt bzw eingeholt:
    a. schriftliche Angaben im Zuge des E-Mail-Verkehrs
    b. Vorschau für das Jahr 2025
    c. Vorschau für das Jahr 2026
    d. Monatsvorschreibung ab 1/2026
    e. Abrechnung Langfassung Bewirtschaftungskosten 2022
    f. Abrechnung Langfassung Bewirtschaftungskosten 2023
    g. Abrechnung Langfassung Bewirtschaftungskosten 2024
    h. Protokoll Wohnungseigentümerversammlung vom 3.4.2018
    i. Protokoll Wohnungseigentümerversammlung vom 1.10.2020
    j. Wohnungseigentumsvertrag
    k. Energieausweis für Nicht-Wohngebäude vom 17.8.2022
    l. Energieausweis für Wohngebäude Regelgeschosse (EG bis 2. OG) vom 17.8.2022
    m. Energieausweis für Wohngebäude Dachgeschoss vom 17.8.2022
17. Folgende Angaben wurden von den Teilnehmer der Befundaufnahme bereitgestellt bzw eingeholt:
    a. mündliche Angaben im Zuge der Befundaufnahme
18. Folgende Angaben wurden von der Rechtsvertretung der betreibende Partei bereitgestellt bzw eingeholt:
    a. Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 BO vom 5.5.2022 betreffend bauliche Änderungen Verfahren 12-26615-03/2012 des Ziviltechnikers
    b. Fertigstellungsanzeige vom 4.5.2022, eingelangt bei der MA 37 am 06.05.2022
    c. Rechnungsbeleg von Structo GmbH vom 24.2.2020: betreffend Stahlträger liefern und einbauen
    d. Auftragserteilung und Feststellung zur Widerherstellung der tragenden Wand vom 20.12.2019
    e. Bericht vom 10.04.2020 an Hausverwaltung

f. E-Mail Firma Structo vom 28.02.2020 samt Rechnung
g. E-Mail Mag. Payer an Mag. Wagner vom 26.07.2019
h. E-Mail vom 09.08.2019 von Mag. Payer an Mag. Wagner
i. Protokoll zu 8 MSch 7 2015, BG Meidling, Seite 2

19. Folgende Angaben wurden von der verpflichtenden Partei bereitgestellt bzw eingeholt:
    a. Mietvertrag vom 13.9.2021 samt handschriftlicher Verlängerung vom 12.9.2024
20. Der Sachverständige behält sich sein Recht vor, sein Gutachten bei Änderung der Faktenlage/Hervorkommen neuer Fakten entsprechend anzupassen.
21. Das Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit aussagekräftig und nicht auszugsweise gültig.
22. Ohne ausdrückliche schriftliche Vereinbarung ist der Auftraggeber – von etwaigen bestehenden gesetzlichen Rechten abgesehen – nicht berechtigt, dieses Gutachten an Dritte weiterzugeben oder damit zu werben (abgesehen zum in Punkt I.c. genannten Zweck). Dritte können aus dem Gutachten keinerlei Rechte ableiten, es stellt keine Beschreibung der Liegenschaft im Sinne des Gewährleistungsrechtes dar. Der Auftraggeber verpflichtet sich, Dritte über den Inhalt dieser Vereinbarung zu informieren und den Gutachter schad- und klaglos zu halten.
23. Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass Haftungen derzeitig ausschließlich bis hin zu dem in der Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung, die bei der Grazer Wechselseitigen Versicherung Aktiengesellschaft, Herrengasse 18-20, 8010 Graz, abgeschlossen wurde, angeführten Betrag gedeckt sind (Polizze Nr. 8,123.124; Versicherungssumme € 5.000.000,00) und jegliche darüberhinausgehende Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen wird.
24. Dieses Gutachten stellt ein Werk iSd § 1 UrhG dar und unterliegt daher Urheberschutz. Jegliche Verwertung des Gutachtens für eine außerhalb des Zwecks des Gutachtens (Punkt I.c.) liegende Verwendung ist unzulässig und behält sich der Sachverständige darüberhinausgehende Nutzungen ausdrücklich vor.

e. BEWERTUNGSGEGENSTÄNDE

Die zu bewertenden Objekte sind die Wohnungseigentumsobjekte BLNR 17-19 zugehörig der Liegenschaft EZ 43 KG 01304 Hetzendorf mit der grundbücherlichen Adresse Rosenhügelstraße 26, Wohnung top 1, Einlagerungsraum 1, Außenpodest, Garten 1, Geschäftslokal top 2, Einlagerungsraum 2, Windfang, Garten 2, Wohnung top 3, Einlagerungsraum 3, Lichthof, 1120 Wien. Aufgrund der langen Bezeichnungen der Wohnungseigentumsobjekte wird nachstehend aus Gründen der besseren Lesbarkeit eine verkürzte Bezeichnung ohne Angabe des Zubehörs verwendet.

f. BEWERTUNGSSTICHTAG

Die erste Besichtigung der Bewertungsobjekte erfolgte am 13.1.2026. Aufgrund fehlender Zugänglichkeit der Bewertungsobjekte (im Inneren) erfolgte eine erneute Begehung unter Beiziehung eines Schlüsseldienstes am 27.3.2026; der 27.3.2026 wird entsprechend § 141 Abs 1 EO (mangels gegenteiligen Auftrags) auch als Bewertungsstichtag herangezogen. Anwesend waren Herr Mag. Armin Machinin für Payer & Strondl Rechtsanwälte GmbH (Vertretung für betreibende Partei), Herr Dr. Robert Kern (Vertreter für pfandberechtigte Bank), Herr Kent (Geschäftsführer der RHS26 Projektentwicklungs GmbH; verpflichtende Partei), Gerichtsvollzieherin Frau Faggiano samt Schlüsseldienst, Frau Dipl.-Ing. Petra Kaudelka (Mitarbeiterin des Sachverständigen) sowie Herr Dr. Clemens Limberg (Sachverständiger).

g. UNTERLAGEN

- *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich[4] (2022)
- *Hauswurz/Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014)
- *Kothbauer/Reithofer*, Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7] (2017)
- *Rosenbach*, IPPC-Anlagen (2020)
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien[2] (2014)

- *Seiser*, Die Nutzungsdauer (2020)
- offenes Grundbuch
- Bauakt
- Flächenwidmungsauskunft der MA 21
- vom Auftraggeber, von den Parteien und von der Hausverwaltung bereitgestellte Auskünfte bzw Unterlagen
- Begehungsbogen
- vom Sachverständigen und seiner Mitarbeiterin angefertigte Lichtbilder
- https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/
- https://www.wien.gv.at/stadtplan/
- http://www.laerminfo.at/
- http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/verzeichnisse/
- http://www.senderkataster.at/
- IMMOMapping (IMMOUnited)
- immoNetZT
- eigene Vergleichspreise
- Exekutionsordnung idgF (EO)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF (LBG)
- ÖNORM B 1802-1
- ÖNORM B 1802-2
- ÖNORM B 1802-3

Hinweis: Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass das Gutachten diesen Unterlagen (ausgenommen LBG, EO und IO) nicht uneingeschränkt folgt, sondern jeweils nur dort, wo dies explizit zitiert ist.

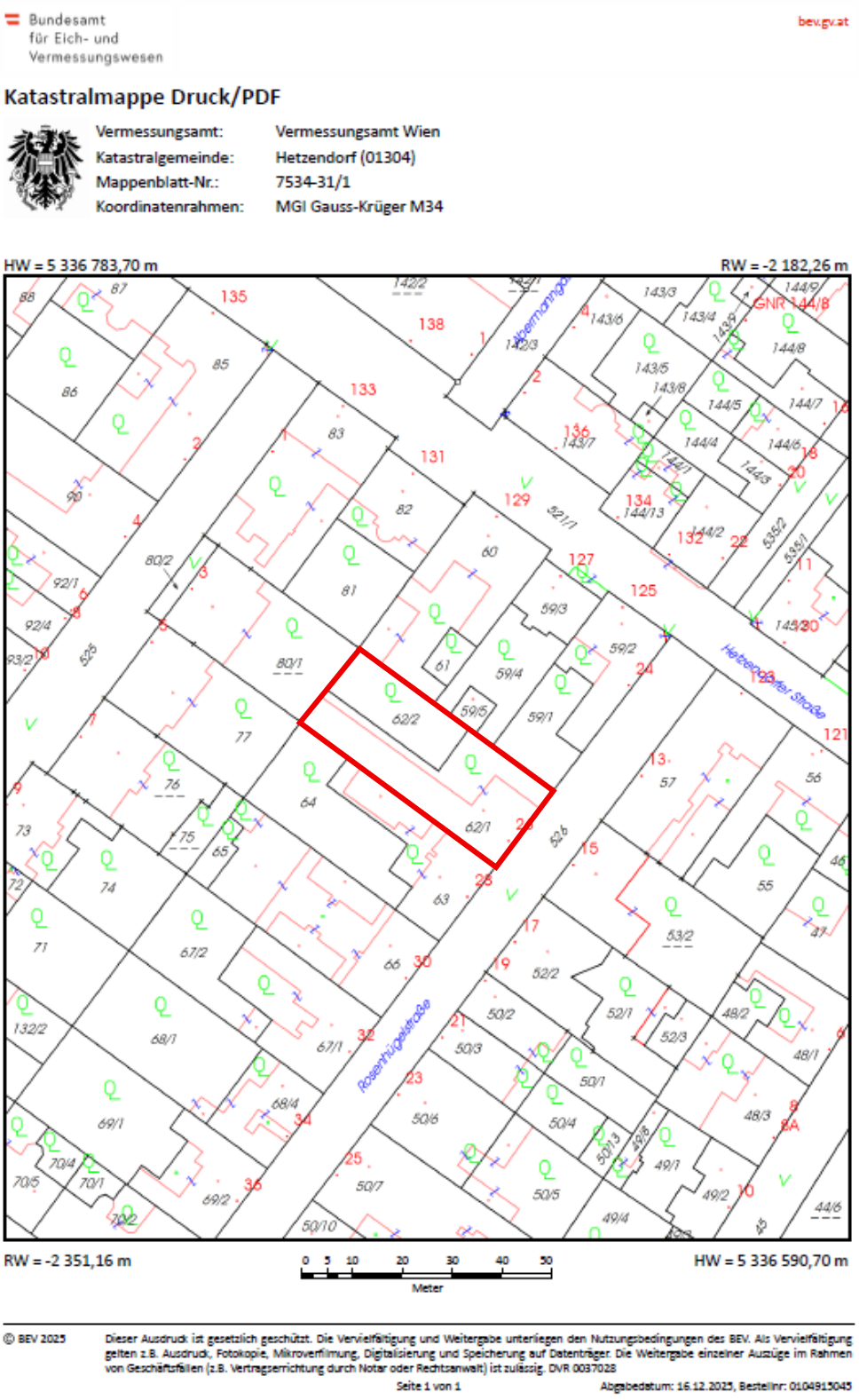
h. BEILAGEN IM ANHANG

Aufgrund der genannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden Befund (unter II.) und nachstehendes Gutachten (Wertermittlung) (unter III.). Auszüge der dafür relevanten Unterlagen finden sich im Anhang (unter IV.).

II. BEFUND

a. LIEGENSCHAFT

Auszug aus der digitalen Katastralmappe



Quelle: https://www.bev.gv.at/ (abgefragt am 16.12.2025), Liegenschaft durch SV rot markiert

Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis



Quelle: https://www.bev.gv.at/ (abgefragt am 16.12.2025)

b. GRUNDBÜCHERLICHE SITUATION

Es ist keine Plombe/vorläufige Plombe ersichtlich.

1. A1-Blatt

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01304 Hetzendorf EINLAGEZAHL 43
BEZIRKSGERICHT Meidling

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 17, 18, 19 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2600/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
62/1		GST-Fläche	634	
		Bauf.(10)	410	
		Gärten(10)	224	Rosenhügelstraße 26
62/2		Gärten(10)	287	
GESAMTFLÄCHE			921	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

Die Grundstücke sind noch nicht in den Grenzkataster übergeführt, die Grenzpunkte und Flächenangaben sind daher nicht rechtsverbindlich. Auch die Nutzungsart im Grundbuch hat lediglich informativen Charakter, rechtsverbindlich ist nur die Widmung im aktuellen Flächenwidmungsplan.

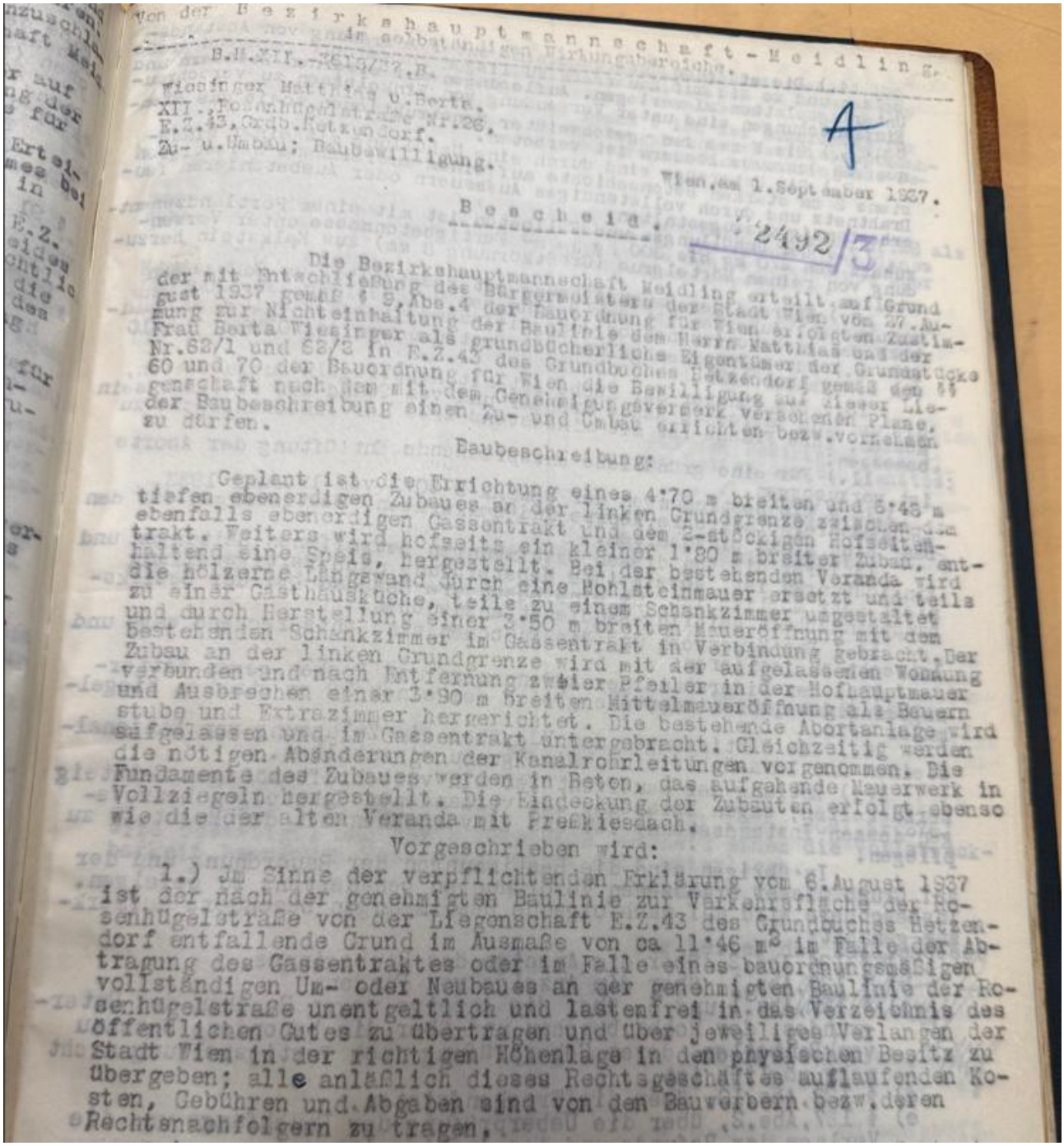
An der Liegenschaft wurde Wohnungseigentum begründet.

2. A2-Blatt

********** A2 **********

1 a 2492/1937 Verpflichtung zur Straßengrundabtretung und Übergabe gem P 1
Bescheid 1937-09-01
3 a gelöscht

Im A2-Blatt ist unter der A2-LNR 1 a (TZ 2492/1937) die Verpflichtung zur Straßengrundabtretung und Übergabe gemäß Punkt 1 des Bescheides vom 1.9.1937 geführt. Der bezughabende Bescheid stellt sich auszugsweise nachstehend wie folgt dar.



Von der Bezirkshauptmannschaft - Meidling

im selbständigen Wirkungsbereiche.

B.H.XII.-2492/37.B.

Wiesinger Mattias u.Berta.
XII.,Rosenhügelstraße Nr.26,
E.Z.43,Grdb.Hetzendorf.
Zu- u.Umbau; Baubewilligung.

A

Wien,am 1.September 1937.

Bescheid.

2492/3

Die Bezirkshauptmannschaft Meidling erteilt auf Grund der mit Entschließung des Bürgermeisters der Stadt Wien vom 27.August 1937 gemäß § 9,Abs.4 der Bauordnung für Wien erfolgten Zustimmung zur Nichteinhaltung der Baulinie dem Herrn Mattias und der Frau Berta Wiesinger als grundbücherliche Eigentümer der Grundstücke Nr.62/1 und 62/3 in E.Z.43 des Grundbuches Hetzendorf gemäß den §§ 60 und 70 der Bauordnung für Wien die Bewilligung zur Zu- und Umbau der Liegenschaft nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plane, der Baubeschreibung einen zu- und Umbau errichten bezw.vornehmen zu dürfen.

Baubeschreibung:

Geplant ist die Errichtung eines 4·70 m breiten und 6·48 m tiefen ebenerdigen Zubaues an der linken Grundgrenze zwischen dem ebenfalls ebenerdigen Gassentrakt und dem 2-stöckigen Hofseitentrakt. Weiters wird hofseits ein kleiner 1·80 m breiter Zubau, enthaltend eine Speis, hergestellt. Bei der bestehenden Veranda wird die hölzerne Längswand durch eine Hohlsteinmauer ersetzt und teils zu einer Gasthausküche, teils zu einem Schankzimmer umgestaltet und durch Herstellung einer 3·50 m breiten Maueröffnung mit dem bestehenden Schankzimmer im Gassentrakt in Verbindung gebracht.Der Zubau an der linken Grundgrenze wird mit der aufgelassenen Wohnung verbunden und nach Entfernung zweier Pfeiler in der Hofhauptmauer und Ausbrechen einer 3·90 m breiten Mittelmaueröffnung als Bauernstube und Extrazimmer hergerichtet. Die bestehende Abortanlage wird aufgelassen und im Gassentrakt untergebracht. Gleichzeitig werden die nötigen Abänderungen der Kanalrohrleitungen vorgenommen. Die Fundamente des Zubaues werden in Beton, das aufgehende Mauerwerk in Vollziegeln hergestellt. Die Eindeckung der Zubauten erfolgt ebenso wie die der alten Veranda mit Preßkiesdach.

Vorgeschrieben wird:

1.) Im Sinne der verpflichtenden Erklärung vom 6.August 1937 ist der nach der genehmigten Baulinie zur Verkehrsfläche der Rosenhügelstraße von der Liegenschaft E.Z.43 des Grundbuches Hetzendorf entfallende Grund im Ausmaße von ca 11·46 m² im Falle der Abtragung des Gassentraktes oder im Falle eines bauordnungsmäßigen vollständigen Um- oder Neubaues an der genehmigten Baulinie der Rosenhügelstraße unentgeltlich und lastenfrei in das Verzeichnis des öffentlichen Gutes zu übertragen und über jeweiliges Verlangen der Stadt Wien in der richtigen Höhenlage in den physischen Besitz zu übergeben; alle anläßlich dieses Rechtsgeschäftes auflaufenden Kosten, Gebühren und Abgaben sind von den Bauwerbern bezw.deren Rechtsnachfolgern zu tragen.

Der gefertigte Sachverständige geht davon aus, dass es sich bei dem sogenannten Gassentrakt um den straßenseitig gelegenen einstöckigen Baukörper handelt und dieser zum Bewertungsstichtag gemäß Baubeschreibung (ebenerdiger Gassentrakt, 4,70m breit, 6,48m tief) noch besteht. Gemäß online Grundstückskataster der Stadt Wien entspricht die Baufluchtlinie der Grundstücksgrenze (Grenzanbau) und wäre aus dem online Tool nicht ersichtlich, dass ein straßenseitiger Überbau des Baukörpers besteht. Bei einem Umbau bzw Abriss samt Neubebauung des straßenseitigen Baukörpers hätte allenfalls eine unentgeltliche und lastenfreie Grundabtretung in das öffentliche Gut zu erfolgen; auf Basis der vorliegenden Informationen ist jedoch eher davon auszugehen, dass diese Eintragung (und Verpflichtung) mittlerweile gegenstandslos ist. Die gegenständliche Eintragung hat daher für die Verkehrswertermittlung der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte keine Relevanz.

3. B-Blatt

```
************************************ B ***************************************
  17 ANTEIL: 50/751
     RHS26 Projektentwicklungs GmbH (FN 587777d)
     ADR: Auhofstraße 92 Top 5, Wien   1130
      a 1360/2014 Wohnungseigentum an Wohnung top 1, Einlagerungsraum 1,
          Außenpodest, Garten 1
      b 2955/2022 Kaufvertrag 2022-09-07 Eigentumsrecht
      c gelöscht
  18 ANTEIL: 235/751
     RHS26 Projektentwicklungs GmbH (FN 587777d)
     ADR: Auhofstraße 92 Top 5, Wien   1130
      a 1360/2014 Wohnungseigentum an Geschäftslokal top 2, Einlagerungsraum 2,
          Windfang, Garten 2
      b 2955/2022 Kaufvertrag 2022-09-07 Eigentumsrecht
      c gelöscht
  19 ANTEIL: 53/751
     RHS26 Projektentwicklungs GmbH (FN 587777d)
     ADR: Auhofstraße 92 Top 5, Wien   1130
      a 1360/2014 Wohnungseigentum an Wohnung top 3, Einlagerungsraum 3,
          Lichthof
      b 2955/2022 Kaufvertrag 2022-09-07 Eigentumsrecht
      c gelöscht
```

Die RHS26 Projektentwicklungs GmbH ist zu gesamt 338/751-Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft aufgrund des Kaufvertrages vom 9.7.2022 und verfügt sie über das dingliche Recht, die Wohnungseigentumsobjekte Wohnung top 1, Geschäftslokal top 2 und Wohnung top 3 ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§ 2 Abs 1 WEG).

Die im Grundbuch eingetragenen Nutzwerte stimmen mit dem Nutzwertgutachten vom 18.2.2014 überein.

Auszug Nutzwertgutachten TZ 1360/2014

GESCHOSS/TOP NR.	BESTANDSGEGENSTAND	NUTZWERT
ERDGESCHOSS		
TOP 1	W O H N U N G Einlagerungsraum 1 Außenpodest Garten 1	**50**
TOP 2	G E S C H Ä F T S L O K A L Einlagerungsraum 2 Windfang Garten 2	**235**
TOP 3	W O H N U N G Einlagerungsraum 3 Lichthof	**53**

4. C-Blatt

```
************************************ C ***************************************
  19    auf Anteil B-LNR 17 18 19
      a 2955/2022 Pfandurkunde 2022-10-07

          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 1.350.000,--
          für Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 94301d)
  22    auf Anteil B-LNR 17 18 19
      a 697/2024 Pfandurkunde 2022-10-07
          PFANDRECHT                               Höchstbetrag EUR 405.000,--
          für Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 94301d)
  26    auf Anteil B-LNR 17 18 19
      a 2701/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 888/24 i)
  27    auf Anteil B-LNR 17 18 19
      a 944/2025 Exekutionsbewilligung 2025-04-30
          PFANDRECHT                                        vollstr EUR 2.235,32
          samt Zinsen und Kosten gemäß Exekutionsantrag 2025-04-28
          Antragskosten EUR 414,18 für
          WEG Rosenhügelstraße 26 (19 E 1339/25h)
  29    auf Anteil B-LNR 17 18 19
      a 946/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 412/25y)
      b 2187/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von - siehe C-LNR 34
  31    auf Anteil B-LNR 17 18 19
      a 1635/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (70 C 447/25a)
  32    auf Anteil B-LNR 17 18 19
      a 1730/2025 Exekutionsbewilligung 2025-07-29
          PFANDRECHT                                        vollstr EUR 2.970,64
          samt Zinsen und Kosten gemäß Exekutionsantrag 2025-07-23
          Antragskosten  EUR 417,18
          für WEG Rosenhügelstraße 26 (19 E 2249/25g)
  33    auf Anteil B-LNR 17 18 19
      a 1981/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (31 C 557/25s)
  34    auf Anteil B-LNR 17 18 19
      a 2187/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 2.970,64
          samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2025-09-12 für
          WEG Rosenhügelstraße 26 (10 E 69/25b)
      b 2187/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 - siehe C-LNR 29
  35    auf Anteil B-LNR 17 18 19
      a 2478/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (10 C 474/25f)

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

*****************************************************   Für den Amtsgebrauch
```

Auf der Liegenschaft besteht zulasten der bewertungsgegenständlichen BLNR 17-19 und zugunsten der Raiffeisenbank Gunskirchen eine Höchstbetragshypothek, nämlich bis zu einem Betrag von € 1.350.000,00 bzw € 405.000,00. Auftragsgemäß erfolgt einen geldlastenfreie Bewertung.

Des Weiteren bestehen zwei Exekutionsbewilligungen und mehrere Klagsanmerkungen gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002. Unter der CLNR 34 wurde das gegenständliche Versteigerungsverfahren (GZ 10 E 69/25b) für die WEG Rosenhügelstraße 26 eingeleitet.

Grundbuch	17.11.2025 15:03:02

c. AUSSERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN

Die Parteien wurden bezüglich außerbücherliche Rechte und Lasten befragt und haben sie das abschlägig beantwortet. Bei der Besichtigung waren auch keinerlei außerbücherliche Rechte und Lasten offenkundig oder ersichtlich oder bekannt.

Auch die Nachfrage zu allfälligen Rechtsstreitigkeiten, Verwaltungsverfahren und Förderungen beantworteten die Parteien als auch die Hausverwaltung, bis auf Ausnahme des vorliegenden Exekutionsverfahren, abschlägig.

Auf Nachfrage teilte die MA 6 Referat für Zahlungsverkehr und KundenInnenservice am 29.1.2026 mit, dass mit Stichtag 15.1.2026 eine offene Forderung betreffend Wasser-/Abwassergebühr iHv € 796,97 besteht. Ob zwischenzeitlich die Forderung beglichen wurde, ist dem gefertigten Sachverständigen nicht bekannt (Schreiben siehe auch Anhang, Kapitel IV.d.). Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß in geldlastenfreiem Zustand.

Die Hausverwaltung gab auf Nachfrage am 25.3.2026 ergänzend bekannt, dass Rückstande der Wohnbeträge der Bewertungsobjekte seit 2023 bestehen. Zum 1.3.2026 bestand ein Rückstand der top 1 iHv € 1.711,50, der top 2 iHv € 13.170,91 und der top 3 iHv € 1.499,37. Sohin ergibt sich in Summe ein Rückstand aller Bewertungsobjekte iHv 16.381,78. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß in geldlastenfreiem Zustand. Nachstehend Auszüge der Eigentümerkonten.

Auszug Eigentümerkonten – top 1

WEG 12., Rosenhügelst.26
z.Hd. CCI Immobilien
Liegenschaft **1226** UID: ATU69681258
Rosenhügelstraße 26
1120 Wien
Nutzung **001**
RHS26 Projektentwicklung GmbH
Wohnung
(Wohnzweck)

Firma
RHS26 Projektentwicklungs GmbH
z.Hd. Herrn Ihsani Kent
Göllnergasse 29/4-5
1030 Wien

18.03.2026

Kontoauszug
Beträge in EUR

			Belastung	Zahlung	Saldo
		Saldo per 1.01.2022			0,00
1.12.2022	Vorschreibung	12.2022	184,85		184,85
1.01.2023	Vorschreibung	1.2023	186,50		371,35
1.02.2023	Vorschreibung	2.2023	186,50		557,85
1.03.2023	Vorschreibung	3.2023	186,50		744,35
1.04.2023	Vorschreibung	4.2023	186,50		930,85
3.04.2023	Zahlung			744,35	186,50
1.05.2023	Vorschreibung	5.2023	186,50		373,00
1.06.2023	Vorschreibung	6.2023	186,50		559,50
1.07.2023	Vorschreibung	7.2023	186,50		746,00
1.07.2023	Abrechnung	12.2022	193,65-		552,35
1.08.2023	Vorschreibung	8.2023	186,50		738,85
1.09.2023	Vorschreibung	9.2023	186,50		925,35
1.10.2023	Vorschreibung	10.2023	186,50		1.111,85
23.10.2023	Zahlung			925,35	186,50
1.11.2023	Vorschreibung	11.2023	186,50		373,00
1.12.2023	Vorschreibung	12.2023	186,50		559,50
1.01.2024	Vorschreibung	1.2024	186,50		746,00
1.02.2024	Vorschreibung	2.2024	186,50		932,50
9.02.2024	Zahlung an Payer			746,00	186,50
1.03.2024	Vorschreibung	3.2024	186,50		373,00
1.04.2024	Vorschreibung	4.2024	186,50		559,50
1.05.2024	Vorschreibung	5.2024	186,50		746,00
1.05.2024	Abrechnung	12.2023	235,04-		510,96
28.05.2024	Zahlung Zlg Payer			373,00	137,96
1.06.2024	Vorschreibung	6.2024	186,50		324,46
1.07.2024	Vorschreibung	7.2024	186,50		510,96
1.08.2024	Vorschreibung	8.2024	186,50		697,46
1.09.2024	Vorschreibung	9.2024	186,50		883,96
1.10.2024	Vorschreibung	10.2024	186,50		1.070,46
29.10.2024	Zahlung von RA Payer			324,46	746,00
1.11.2024	Vorschreibung	11.2024	186,50		932,50
1.12.2024	Vorschreibung	12.2024	186,50		1.119,00

Fortsetzung

Auszug Eigentümerkonten – top 1

18.03.2026
1226 /001 Seite 2

Kontoauszug
Beträge in EUR

			Belastung	Zahlung	Saldo
		Übertrag			1.119,00
1.01.2025	Vorschreibung	1.2025	186,50		1.305,50
1.02.2025	Vorschreibung	2.2025	186,50		1.492,00
1.03.2025	Vorschreibung	3.2025	186,50		1.678,50
1.04.2025	Vorschreibung	4.2025	186,50		1.865,00
15.04.2025	Zahlung			1.500,00	365,00
1.05.2025	Vorschreibung	5.2025	186,50		551,50
1.06.2025	Vorschreibung	6.2025	186,50		738,00
1.06.2025	Abrechnung	12.2024	218,20-		519,80
23.06.2025	Zahlung			519,80	0,00
1.07.2025	Vorschreibung	7.2025	186,50		186,50
1.08.2025	Vorschreibung	8.2025	186,50		373,00
1.09.2025	Vorschreibung	9.2025	186,50		559,50
1.10.2025	Vorschreibung	10.2025	186,50		746,00
1.11.2025	Vorschreibung	11.2025	186,50		932,50
1.12.2025	Vorschreibung	12.2025	186,50		1.119,00
1.01.2026	Vorschreibung	1.2026	197,50		1.316,50
1.02.2026	Vorschreibung	2.2026	197,50		1.514,00
1.03.2026	Vorschreibung	3.2026	197,50		1.711,50

Auszug Eigentümerkonten –top 2

WEG 12., Rosenhügelst.26
z.Hd. CCI Immobilien
Liegenschaft **1226** UID: ATU69681258
Rosenhügelstraße 26
1120 Wien
Nutzung **002**
RHS26 Projektentwicklung GmbH
Geschäft
(regelbesteuert)

Firma
RHS26 Projektentwicklungs GmbH
z.Hd. Herrn Ihsani Kent
Göllnergasse 29/4-5
1030 Wien

18.03.2026

Kontoauszug
Beträge in EUR

			Belastung	Zahlung	Saldo
	Saldo per 1.01.2022				0,00
1.12.2022	Vorschreibung	12.2022	841,77		841,77
1.01.2023	Vorschreibung	1.2023	768,45		1.610,22
1.02.2023	Vorschreibung	2.2023	768,45		2.378,67
1.03.2023	Vorschreibung	3.2023	768,45		3.147,12
1.04.2023	Vorschreibung	4.2023	768,45		3.915,57
3.04.2023	Zahlung			3.147,12	768,45
1.05.2023	Vorschreibung	5.2023	768,45		1.536,90
1.06.2023	Vorschreibung	6.2023	768,45		2.305,35
1.07.2023	Vorschreibung	7.2023	768,45		3.073,80
1.07.2023	Abrechnung	12.2022	1.768,37-		1.305,43
1.08.2023	Vorschreibung	8.2023	768,45		2.073,88
1.09.2023	Vorschreibung	9.2023	768,45		2.842,33
1.10.2023	Vorschreibung	10.2023	768,45		3.610,78
23.10.2023	Zahlung			2.842,33	768,45
1.11.2023	Vorschreibung	11.2023	768,45		1.536,90
1.12.2023	Vorschreibung	12.2023	768,45		2.305,35
1.01.2024	Vorschreibung	1.2024	768,45		3.073,80
18.01.2024	Schlosser Austausch v. 3Schlössern		543,60		3.617,40
1.02.2024	Vorschreibung	2.2024	768,45		4.385,85
9.02.2024	Zahlung an Payer			3.617,40	768,45
1.03.2024	Vorschreibung	3.2024	768,45		1.536,90
1.04.2024	Vorschreibung	4.2024	768,45		2.305,35
1.05.2024	Vorschreibung	5.2024	768,45		3.073,80
1.05.2024	Abrechnung	12.2023	480,82-		2.592,98
23.05.2024	Schlosser ABCasa Schlossreparatur		596,40		3.189,38
28.05.2024	Zahlung Zlg Payer			1.536,90	1.652,48
1.06.2024	Vorschreibung	6.2024	768,45		2.420,93
1.07.2024	Vorschreibung	7.2024	768,45		3.189,38
1.08.2024	Vorschreibung	8.2024	768,45		3.957,83
1.09.2024	Vorschreibung	9.2024	768,45		4.726,28
1.10.2024	Vorschreibung	10.2024	768,45		5.494,73

Fortsetzung

Auszug Eigentümerkonten – top 2

18.03.2026
1226 /002 Seite 2

Kontoauszug
Beträge in EUR

		Übertrag	Belastung	Zahlung	Saldo
					5.494,73
29.10.2024	Zahlung von RA Payer			2.420,93	3.073,80
1.11.2024	Vorschreibung	11.2024	768,45		3.842,25
1.12.2024	Vorschreibung	12.2024	768,45		4.610,70
1.01.2025	Vorschreibung	1.2025	768,45		5.379,15
1.02.2025	Vorschreibung	2.2025	768,45		6.147,60
1.03.2025	Vorschreibung	3.2025	768,45		6.916,05
1.04.2025	Vorschreibung	4.2025	768,45		7.684,50
1.05.2025	Vorschreibung	5.2025	768,45		8.452,95
12.05.2025	Zahlung an RA			2.325,26	6.127,69
1.06.2025	Vorschreibung	6.2025	768,45		6.896,14
1.06.2025	Abrechnung	12.2024	614,41-		6.281,73
23.06.2025	Zahlung			181,97	6.099,76
1.07.2025	Vorschreibung	7.2025	768,45		6.868,21
1.08.2025	Vorschreibung	8.2025	768,45		7.636,66
1.09.2025	Vorschreibung	9.2025	768,45		8.405,11
1.10.2025	Vorschreibung	10.2025	768,45		9.173,56
1.11.2025	Vorschreibung	11.2025	768,45		9.942,01
1.12.2025	Vorschreibung	12.2025	768,45		10.710,46
1.01.2026	Vorschreibung	1.2026	820,15		11.530,61
1.02.2026	Vorschreibung	2.2026	820,15		12.350,76
1.03.2026	Vorschreibung	3.2026	820,15		13.170,91

Auszug Eigentümerkonten – top 3

WEG 12., Rosenhügelst.26
z.Hd. CCI Immobilien
Liegenschaft **1226** UID: ATU69681258
Rosenhügelstraße 26
1120 Wien
Nutzung **003**
RHS26 Projektentwicklung GmbH
Wohnung
(Wohnzweck)

Firma
RHS26 Projektentwicklungs GmbH
z.Hd. Herrn Ihsani Kent
Göllnergasse 29/4-5
1130 Wien

18.03.2026

Kontoauszug
Beträge in EUR

			Belastung	Zahlung	Saldo
	Saldo per 1.01.2022				0,00
1.12.2022	Vorschreibung	12.2022	177,87		177,87
1.01.2023	Vorschreibung	1.2023	162,71		340,58
1.02.2023	Vorschreibung	2.2023	162,71		503,29
1.03.2023	Vorschreibung	3.2023	162,71		666,00
1.04.2023	Vorschreibung	4.2023	162,71		828,71
3.04.2023	Zahlung			666,00	162,71
1.05.2023	Vorschreibung	5.2023	162,71		325,42
1.06.2023	Vorschreibung	6.2023	162,71		488,13
1.07.2023	Vorschreibung	7.2023	162,71		650,84
1.07.2023	Abrechnung	12.2022	394,26-		256,58
1.08.2023	Vorschreibung	8.2023	162,71		419,29
1.09.2023	Vorschreibung	9.2023	162,71		582,00
1.10.2023	Vorschreibung	10.2023	162,71		744,71
23.10.2023	Zahlung			582,00	162,71
1.11.2023	Vorschreibung	11.2023	162,71		325,42
1.12.2023	Vorschreibung	12.2023	162,71		488,13
1.01.2024	Vorschreibung	1.2024	162,71		650,84
1.02.2024	Vorschreibung	2.2024	162,71		813,55
9.02.2024	Zahlung an Payer			650,84	162,71
1.03.2024	Vorschreibung	3.2024	162,71		325,42
1.04.2024	Vorschreibung	4.2024	162,71		488,13
1.05.2024	Vorschreibung	5.2024	162,71		650,84
1.05.2024	Abrechnung	12.2023	112,33-		538,51
1.06.2024	Vorschreibung	6.2024	162,71		701,22
1.07.2024	Vorschreibung	7.2024	162,71		863,93
1.08.2024	Vorschreibung	8.2024	162,71		1.026,64
1.09.2024	Vorschreibung	9.2024	162,71		1.189,35
1.10.2024	Vorschreibung	10.2024	162,71		1.352,06
29.10.2024	Zahlung von RA Payer			701,22	650,84
1.11.2024	Vorschreibung	11.2024	162,71		813,55
1.12.2024	Vorschreibung	12.2024	162,71		976,26
1.01.2025	Vorschreibung	1.2025	162,71		1.138,97
1.02.2025	Vorschreibung	2.2025	162,71		1.301,68

Fortsetzung

Auszug Eigentümerkonten – top 3

18.03.2026
1226 /003 Seite 2

Kontoauszug
Beträge in EUR

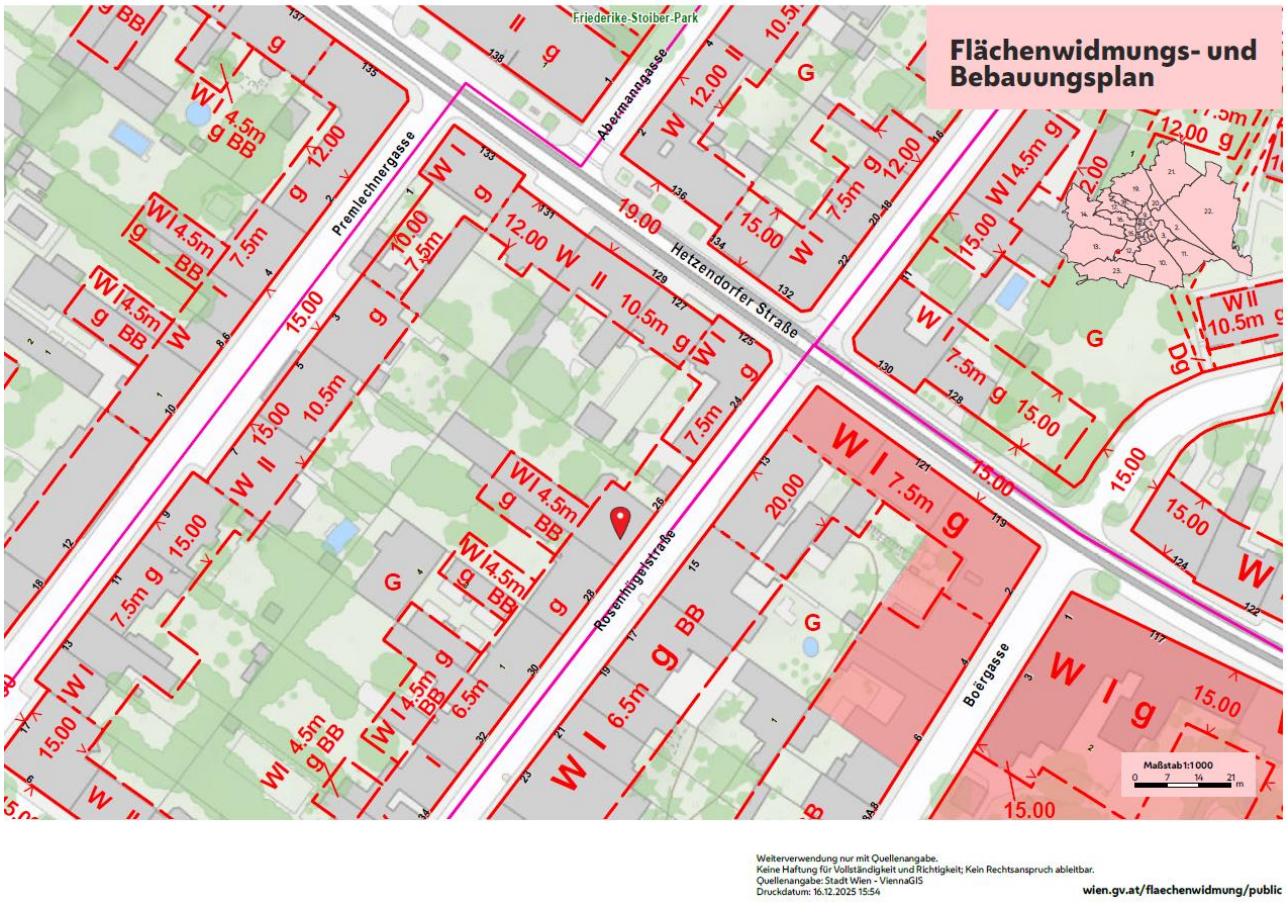
			Belastung	Zahlung	Saldo
		Übertrag			1.301,68
1.03.2025	Vorschreibung	3.2025	162,71		1.464,39
1.04.2025	Vorschreibung	4.2025	162,71		1.627,10
1.05.2025	Vorschreibung	5.2025	162,71		1.789,81
1.06.2025	Vorschreibung	6.2025	162,71		1.952,52
1.06.2025	Abrechnung	12.2024	155,76-		1.796,76
23.06.2025	Zahlung			1.796,76	0,00
1.07.2025	Vorschreibung	7.2025	162,71		162,71
1.08.2025	Vorschreibung	8.2025	162,71		325,42
1.09.2025	Vorschreibung	9.2025	162,71		488,13
1.10.2025	Vorschreibung	10.2025	162,71		650,84
1.11.2025	Vorschreibung	11.2025	162,71		813,55
1.12.2025	Vorschreibung	12.2025	162,71		976,26
1.01.2026	Vorschreibung	1.2026	174,37		1.150,63
1.02.2026	Vorschreibung	2.2026	174,37		1.325,00
1.03.2026	Vorschreibung	3.2026	174,37		1.499,37

d. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Laut Auskunft der MA21 Servicestelle Stadtentwicklung vom 16.12.2025 ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft straßenseitig als Bauland Wohngebiet (W) der Bauklasse I mit einer Höhenbeschränkung von 6,5m in geschlossener Bauweise und hofseitig als Bauland Wohngebiet (W) der Bauklasse I mit einer Höhenbeschränkung von 4,5m in geschlossener Bauweise und der besonderen Bebauungsbestimmung BB2 gewidmet. In den mit BB2 bezeichneten Bereichen darf die Gebäudehöhe an der Grundstücksgrenze und zugleich der oberste Abschluss der Gebäude maximal 3,5m über der festgesetzten Gebäudehöhe liegen. Bei Errichtung eines Flachdaches (Dachneigung bis zu 5 Grad) ist dieses entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen. In einem Teil der Liegenschaft ist zudem die gärtnerische Ausgestaltung festgesetzt. Die Rechtslage basiert auf dem Plandokument 7270 (Gemeinderatsbeschluss vom 24. November 1999).

Derzeit ist keine Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in Ausarbeitung. Es besteht keine Bausperre gemäß § 8 der Bauordnung für Wien. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist in keiner Schutz- oder Wohnzone gelegen.

Auszug aus dem Online-Service der Stadt Wien zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/ (abgefragt am 16.12.2025)

Auszug aus dem Plandokument 7270 (Gemeinderatsbeschluss vom 24. November 1999)



Quelle: https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/ (abgefragt am 16.12.2025) Liegenschaft durch SV gelb markiert

Ergänzend gelten folgende Bestimmungen:

Unverkäufliches Dienstexemplar!

M A G I S T R A T D E R S T A D T W I E N
MA 21 B - Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd

Plandokument 7270

Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24. November 1999, Pr. Zl. 385 GPZ/1999, den folgenden Beschluß gefaßt:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7270 mit der rot strichpunktierten Linie und Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Hetzendorfer Straße (Bezirksgrenze), Linienzug 1-2 (ÖBB-Donauländebahn), Rosenhügelstraße, Defreggerstraße und Atzgersdorfer Straße (= Bezirksgrenze) im 12. Bezirk, Kat. G. Hetzendorf

werden unter Anwendung des §1 der BO für Wien folgende Bestimmungen getroffen:

I.

Der bisher gültige Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan verliert weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt. Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan" (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. September 1996 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit. c der BO für Wien wird bestimmt:
   - Bei einer Straßenbreite ab 10,00 m sind entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,00 m Breite herzustellen.
   - In der Werthenburggasse und Münchenstraße ist Vorsorge zu treffen, daß die Pflanzung bzw. der Erhalt von jeweils einer Baumreihe möglich ist.

3. Gemäß § 5 (4) der BO für Wien wird bestimmt:

3.1 Für das gesamte Plangebiet gültige Bestimmungen:

3.1.1 An den Gebäudefronten, die unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, wird die Errichtung von Erkern und vorragenden Loggien untersagt. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Gestaltung dienen, sind bei Straßenbreiten von 16,0 m und weniger bis zu einer Ausladung von 0,6 m, bei Straßenbreiten über 16,0 m bis zu einer Ausladung von 0,8 m zulässig.

3.1.2 Die Gebäude dürfen mit maximal einem Dachgeschoß errichtet werden. Gleichzeitig darf der oberste Abschluß der Gebäude max. 3,5 m über der festgesetzten Gebäudehöhe liegen.

3.1.3 Die mit Nebengebäuden bebaute Gesamtfläche darf je Bauplatz 30 m² nicht überschreiten. Flachdächer von Nebengebäuden sind ab einer Größe von 5 m² und bis zu einer Neigung von 5 Grad entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen.

3.1.4 Bebaubare aber unbebaut bleibende Grundflächen im Bauland sind gärtnerisch auszugestalten. Ausgenommen davon sind betrieblich benötigte Rangier- und Zufahrtsflächen.

3.1.5 Einfriedungen dürfen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen 2,0 m nicht überragen und ab 0,5 m den freien Durchblick nicht behindern.

3.2. Für Teilbereiche des Plangebietes gültige Bestimmungen:

3.2.1 Auf den mit BB1 bezeichneten, gärtnerisch auszugestaltenden Bereichen ist die Errichtung von ober- und unterirdischen Baulichkeiten untersagt.

3.2.2 In den mit BB2 bezeichneten Bereichen darf die Gebäudehöhe an der Grundstücksgrenze und zugleich der oberste Abschluß der Gebäude maximal 3,5 m über der festgesetzten Gebäudehöhe liegen. Bei Errichtung eines Flachdaches (Dachneigung bis zu 5 Grad) ist dieses entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Walter Vokaun
Senatsrat

e. ÖKOLOGISCHE LASTEN

1. Altlasten

Auszug aus dem Altlastenatlas



Quelle: http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/verzeichnisse/ (abgefragt am 16.12.2025)

Es scheinen keine Altlasten auf. Auf Nachfrage wurde dem gefertigten Sachverständigen seitens des Umweltbundeamtes am 9.1.2026 ergänzend die Auskunft erteilt, dass für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft weder ein Altstandort noch eine Altablagerung eingetragen ist.

Altlasten im Altlastenatlas sind Altablagerungen und Altstandorte sowie durch diese kontaminierten Böden und Grundwasserkörper, von denen – nach den Ergebnissen einer Gefährdungsabschätzung – erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht (ausgenommen Kontaminationen, die durch Emissionen in die Luft verursacht wurden). Der Altlastenatlas basiert auf dem Altlastensanierungsgesetz und wird als Verordnung im Bundesgesetzblatt kundgemacht. Fachliche Grundlage ist eine Gefährdungsabschätzung. Eine Altlast gilt als saniert, wenn die Ursache der Gefährdung

und die Kontamination im Umfeld beseitigt sind. Die Sicherung beschreibt das Verhindern von Umweltgefährdungen, insbesondere bezüglich der Ausbreitung möglicher Emissionen von gesundheits- und umweltgefährdenden Schadstoffen aus Altlasten.[2]

Die Erfassung der Altstandorte ist weitgehend abgeschlossen, jene der Altablagerungen wird derzeit vervollständigt. Es sind derzeit 95% der vom Umweltbundesamt geschätzten Anzahl der Altablagerungen und Altstandorte erfasst.[3]

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verdachtsflächenkataster mit 1.1.2025 eingestellt wurde.

Näherer Befund: Der Altlastenatlas weist keine Belastung im ausgewiesenen Kartenausschnitt auf.

[2] *Granzin/Valtl,* Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas Stand 1. Jänner 2024, 7ff.
[3] *Granzin/Valtl,* Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas Stand 1. Jänner 2024, 5.

f. RISIKO DURCH UMWELTKATASTROPHEN

Auszug HORA

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse:	Rosenhügelstraße 26, 1120 Wien
Seehöhe:	221 m
Auswerteradius:	100 m
Geogr. Koordinaten:	48,16847° N | 16,30187° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Oberflächenabfluss	hoch
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	mittel
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	mittel

HORA-Pass 48,16847° N; 16,30187° O; Datum: 16.12.2025 Seite 1 / 2

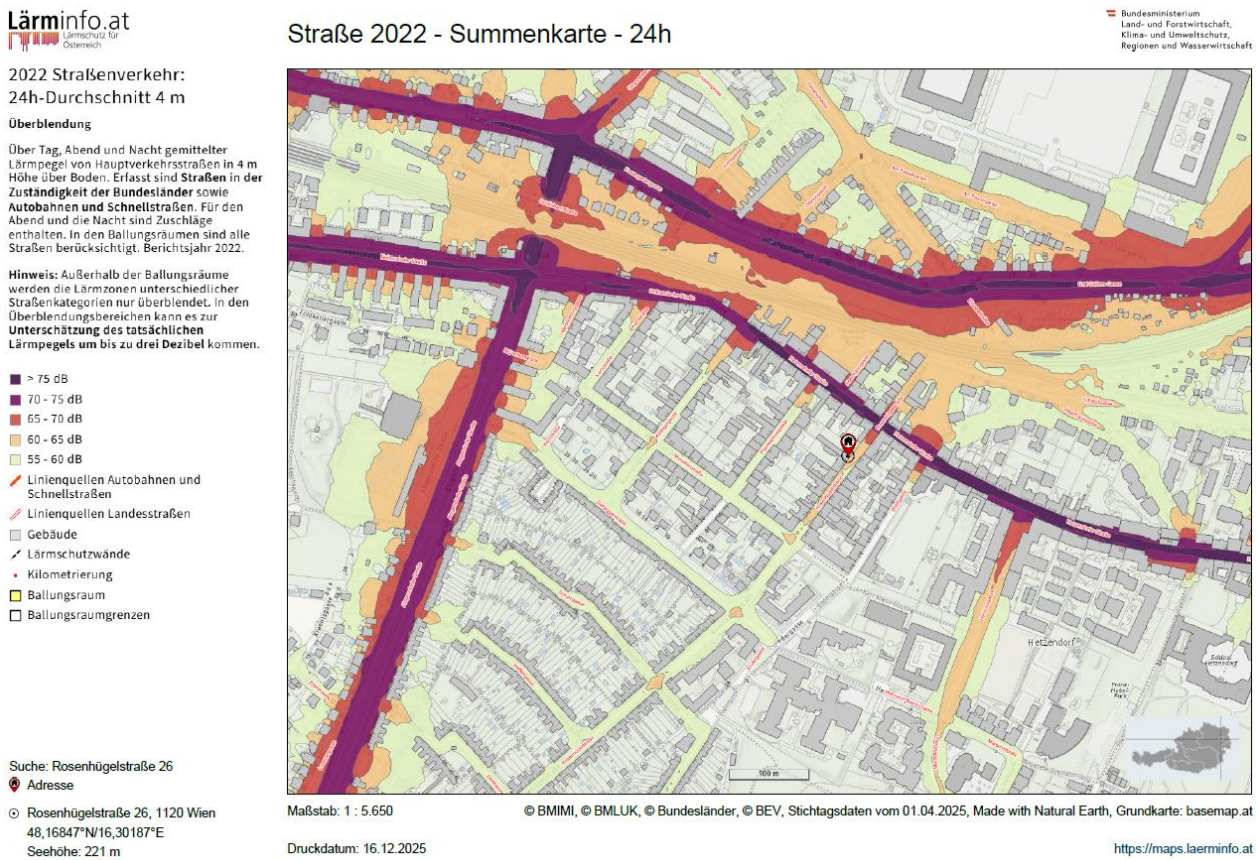
Quelle: https://www.hora.gv.at/#, Abfragedatum 16.12.2025, Quellen Basisdaten: BMLUK, Ämter der LR, BEV; Quellen Fachdaten: BMLUK, VVO, Ämter der LR, ZAMG

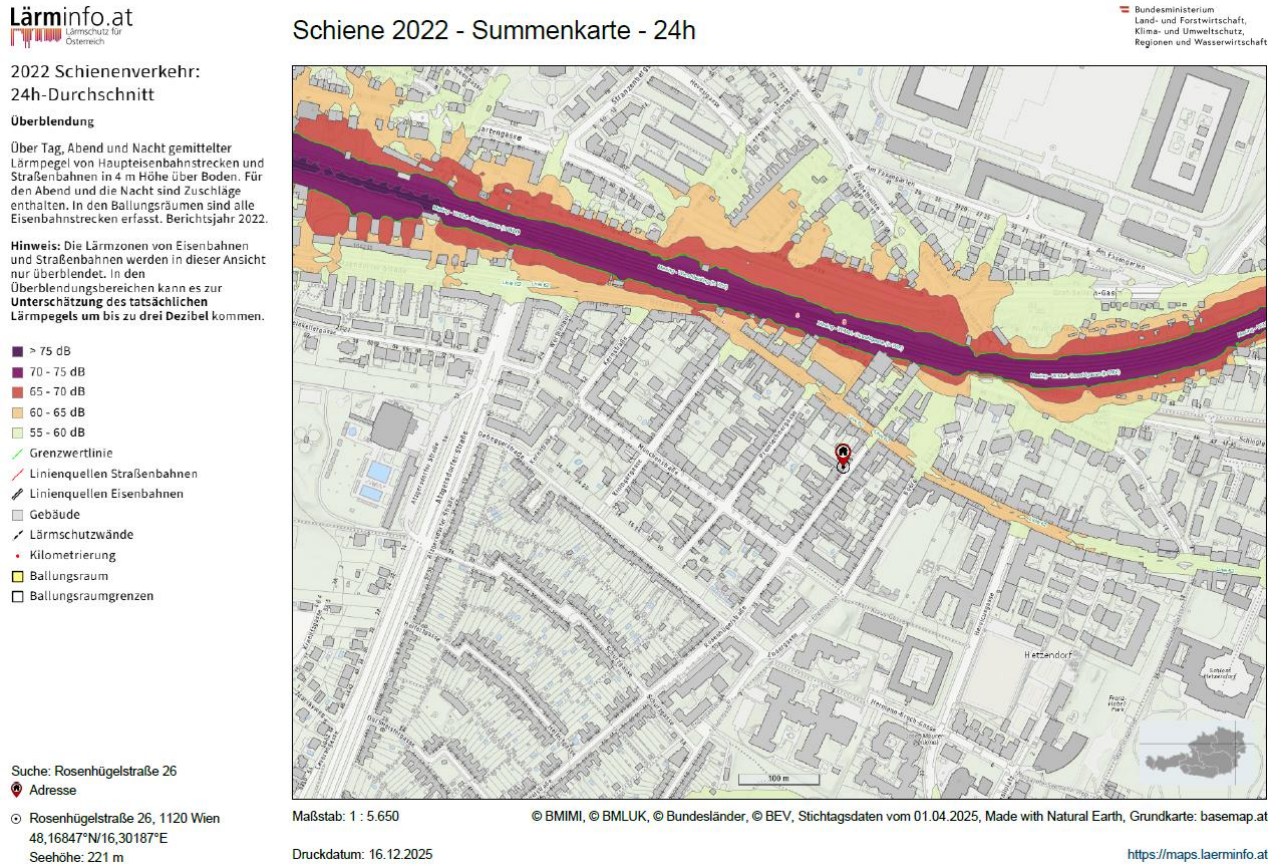
Rechtliche und technische Hinweise: Aus den Karteninhalten (Darstellungen) und den dazugehörenden Texten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (BMLUK) übernimmt keine Haftung für Vollständigkeit und Inhalt. Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer bestimmten Frage benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Aufgrund der Eingangsdaten erfolgte die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete in der Regel ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzeinrichtungen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt wird. Näheres dazu siehe unter "Methodik und Darstellungsform".

Mittels HORA-Pass können alle auf der HORA-Plattform ersichtlichen Naturgefahren abgerufen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gegenständlichen Liegenschaftsadresse ein Umkreis von 100m angegeben wurde. Die Position der Liegenschaft wird mittels der gelben Nadel indiziert.

Näherer Befund: Der HORA-Pass weist eine hohe Gefährdung durch Oberflächenabfluss und Hagel aus. Eine erhöhte Hagelgefahr ist im Raum Wien und Umgebung durchaus üblich. Die Gefährdung durch Oberflächenabfluss kann durch den Sachverständigen nicht näher beurteilt werden, da dies nicht in sein Fachgebiet fällt, es wird lediglich darauf hingewiesen. Zu Hochwasser und Lawinen bestehen keine Daten. Die Naturgefahren Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen, Blitzdichte, Schneelast und Hitzeepisoden fallen für den Standort niedrig bis mittel aus.

g. LÄRMBELASTUNG





Quelle: http://www.laerminfo.at/laermkarten.html (abgefragt am 16.12.2025)

Die verwendeten Lärmkarten sind Auszüge aus den aktuellen Lärmkarten 2022 und dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten. Abgefragt wurde jeweils die durchschnittliche Belastung innerhalb von 24h durch Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr und IPPC-Anlagen; für den Straßenverkehr die Belastung durch Autobahnen, Schnellstraßen und Landesstraßen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Karten außerhalb der Ballungsräume nur Lärm von hochrangiger Verkehrsinfrastruktur enthalten. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und sind nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben.[4]

Die Liegenschaft ist durch die rote Nadel samt schwarzem Kreis markiert.

Jene Karten, die nicht im Gutachten abgedruckt wurden, ergaben keine in der Karte eingezeichnete Lärmbelastung (Flugverkehr, IPPC-Anlagen).

Bei IPPC-Anlagen („Integrated Pollution Prevention and Control“) ist eine Genehmigung, die sich über alle Umweltmedien erstreckt (Luft, Wasser, Abfall, Boden, Energie) erforderlich. Anlagen, für die dieses spezielle Genehmigungsverfahren nötig ist, sind in Anlage 3 der Gewerbeordnung 1994 aufgezählt (zB Raffinerien, größere Ziegelbrennereien).[5] Der Genehmigungsantrag muss diverse zusätzliche, über die Anforderungen des § 353 GewO hinausgehende, Angaben enthalten; im Genehmigungsverfahren können zusätzlich auch bestimmte Umweltorganisationen Parteistellung haben.[6]

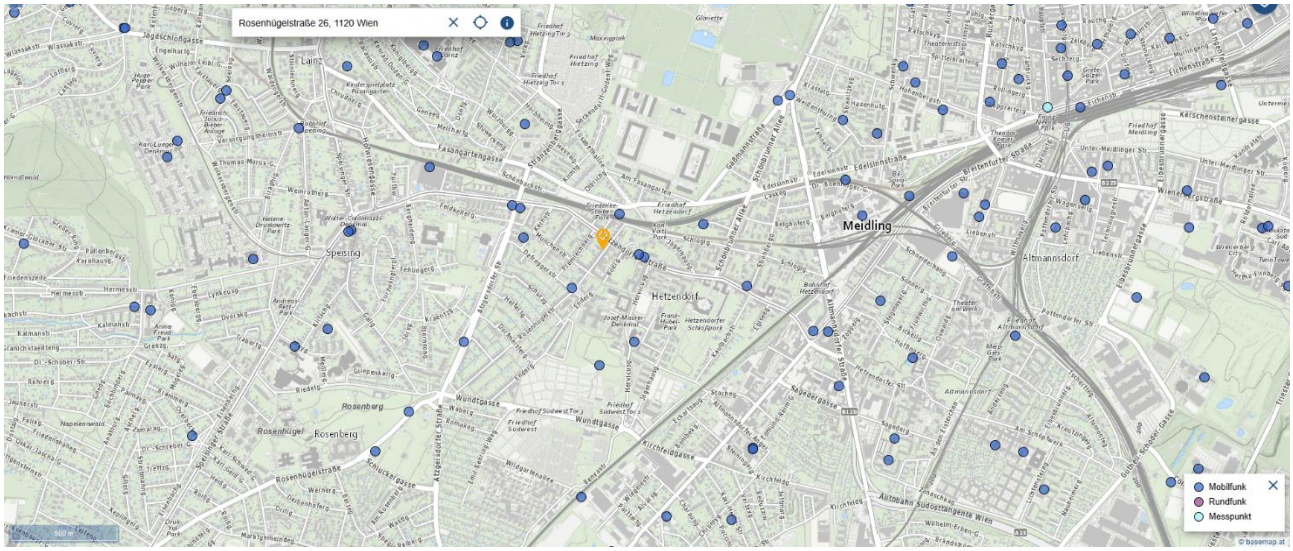
Näherer Befund: Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft unterliegt straßenseitig einer durchschnittlichen bis leicht überdurchschnittlichen Lärmbelastung durch Straßenverkehr (60 bis 65 dB) für

[4] http://www.laerminfo.at/laermkarten.html (abgefragt am 16.12.2026).
[5] https://www.wko.at/service/umwelt-energie/IPPC-Anlagen.html (abgefragt am 16.12.2026).
[6] *Rosenbach, IPPC-Anlagen (Lexis Briefing Wirtschaftsrecht).*

gegenständliches Wohngebiet geschuldet der räumlichen Nähe zur zentralen Verkehrsachse Hetzendorfer Straße. Die nächstgelegene Lärmbelastung durch Schienenverkehr (55 bis 65 dB) wird in rund 60m Luftlinie nordöstlicher Entfernung entlang des Straßenzuges Hetzendorfer Straße ausgewiesen. Das entspricht auch dem Eindruck des Sachverständigen bei der Befundaufnahme.

h. BELASTUNG DURCH ELEKTROMAGNETISCHE FELDER

Auszug aus dem Senderkataster



Quelle: http://www.senderkataster.at/karte (abgefragt am 16.12.2026)

Im Umkreis von 250m des Bewertungsobjekts befinden sich 4 Mobilfunkmasten, Rundfunkmasten sind keine in der näheren Umgebung vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist durch die gelbe Nadel indiziert.

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden in der Regel quartalsweise aktualisiert und die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt, aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenerfassung nach Angaben des Website-Betreibers nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen.[7]

Näherer Befund: Es ist von einer durchschnittlichen bis leicht überdurchschnittlichen Belastung durch elektromagnetische Felder aufgrund vorstehender Karte auszugehen, das ist für gegenständliche Lage als leicht unterdurchschnittlich einzustufen.

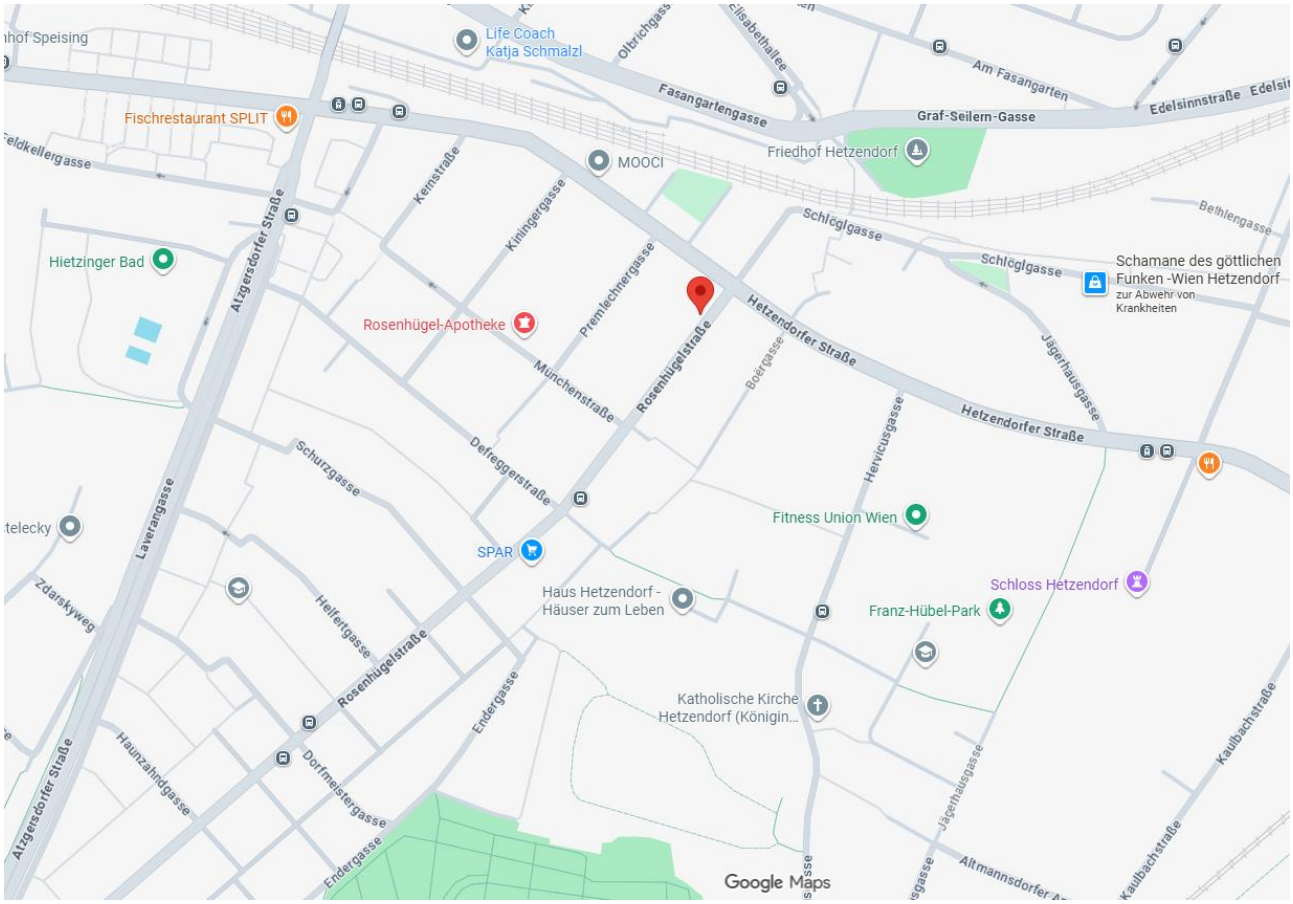
i. LAGE UND VERKEHR

1. Allgemeine Wohnlage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist entlang des Straßenzuges Rosenhügelstraße unweit der Hetzendorfer Straße situiert. Die Hetzendorfer Straße stellt eine wichtige Verkehrsachse des Bezirkes dar und verbindet den 12. Wiener Gemeinde Bezirk Meidling mit dem 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing. Östlich des Bewertungsobjektes ist in weiterer Entfernung das Schloss Hetzendorf samt Schlosspark, südlich die Reihenhaussiedlung am Rosenhügel, welche sich auf einer Fläche von rund 35ha erstreckt, und westlich das Hietzinger Bad situiert.[8]

[7] http://www.senderkataster.at/erlaeuterungen (abgefragt am 16.12.2026).
[8] *https://de.wikipedia.org/wiki/Hetzendorf_(Wien) (abgefragt am 17.3.2026)*

2. Infrastruktur



Quelle: https://www.google.com/maps/place/ (abgefragt am 17.3.2026)

Infrastruktur des täglichen Bedarfs

Infrastrukturelles Angebot im Nahbereich (angezeigt werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einreichungen, Lageexposé ImmoNetZT):

Bäckerei

A1 Anker Snack & Coffee GmbH
Hetzendorfer Straße 83
1120 Wien
(0,47 km / 0,51 km)
(Luftline / Mit Auto)

A2 Ströck Gesellschaft m.b.H.
Biedermanngasse 29
1120 Wien
(1,01 km / 1,33 km)
(Luftline / Mit Auto)

A3 Leopold Schwarz e.U. (Bäckerei Schw...
Feldkellergasse 26
1130 Wien
(0,97 km / 1,70 km)
(Luftline / Mit Auto)

Metzgerei

B1 AY-SEN HandelsgmbH
Sagedergasse 42
1120 Wien
(1,28 km / 1,64 km)
(Luftline / Mit Auto)

B2 SCHMIDT Lohnselcherei Gesellschaft ...
Altmannsdorfer Anger 62
1120 Wien
(1,16 km / 1,79 km)
(Luftline / Mit Auto)

B3 Karl Hackl
Faistauergasse 63
1130 Wien
(1,96 km / 2,78 km)
(Luftline / Mit Auto)

Supermarkt

C1 Spar
Rosenhügelstraße 37
1120 Wien
(0,28 km / 0,28 km)
(Luftline / Mit Auto)

C2 Spar Gourmet
Hetzendorfer Straße 105 -107
1120 Wien
(0,24 km / 0,31 km)
(Luftline / Mit Auto)

C3 Billa
(0,24 km / 0,39 km)
(Luftline / Mit Auto)

Drogerie

D1 Bipa
(0,25 km / 0,29 km)
(Luftline / Mit Auto)

D2 dm
(1,00 km / 1,55 km)
(Luftline / Mit Auto)

D3 Bipa
(1,53 km / 1,95 km)
(Luftline / Mit Auto)

[9] Piktogramm: *Freepik*, https://www.flaticon.com/free-icon/shopping-cart_3144456?term=shopping+cart&page=1&position=1&origin=search&related_id=3144456 (abgefragt am 28.4.2025)

Bank

A1 bank99 AG Hetzendorfer Straße 76
Hetzendorfer Straße 76
1120 Wien
(0,70 km / 0,75 km)
(Luftline / Mit Auto)

A2 UniCredit Bank Austria AG Zws.Speising
Speisinger Straße 42
1130 Wien
(1,23 km / 1,42 km)
(Luftline / Mit Auto)

A3 bank99 AG Speisinger Straße 41
Speisinger Straße 41
1130 Wien
(1,22 km / 1,83 km)
(Luftline / Mit Auto)

Post

B1 Post Filiale 1125
Hetzendorfer Straße 76
1125 Wien
(0,71 km / 0,78 km)
(Luftline / Mit Auto)

B2 MYFLEXBOX #302
Am Fasangarten 9
1120 Wien
(0,43 km / 1,38 km)
(Luftline / Mit Auto)

B3 MYFLEXBOX #302
Am Fasangarten 9
1120 Wien
(0,43 km / 1,38 km)
(Luftline / Mit Auto)

Tankstelle

C1 BP
Am Fasangarten 9
1120 Wien
(0,40 km / 1,42 km)
(Luftline / Mit Auto)

C2 BP
Breitenfurterstraße 112
1120 Wien
(1,06 km / 1,78 km)
(Luftline / Mit Auto)

C3 Militärtankstelle MTK
Seckendorff-Gudent-Weg KG Hietzing
1130 KG Hietzing
(0,59 km / 2,46 km)
(Luftline / Mit Auto)

Trafik

D1 Trafik Angelika Hintermayer
Hetzendorfer Straße 153
1120 Wien
(0,28 km / 0,36 km)
(Luftline / Mit Auto)

D2 Trafik Qingping Liu
Hetzendorfer Straße 88
1120 Wien
(0,59 km / 0,63 km)
(Luftline / Mit Auto)

D3 Trafik Thomas Sänger
Breitenfurter Straße 96
1120 Wien
(1,02 km / 1,58 km)
(Luftline / Mit Auto)

10

Soziale Versorgung

Soziale Versorgung im *Nahbereich (angezeigt werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einreichungen, Lageexposé ImmoNetZT):*

Kinderbetreuung

A1 Kindergarten
Endergasse 1
1120 Wien
(0,24 km / 0,34 km)
(Luftline / Mit Auto)

A2 Purz´lbaum - Kinder und Senioren un...
Hermann-Brochgasse 3
1120 Wien
(0,29 km / 0,65 km)
(Luftline / Mit Auto)

A3 Sonnenstrahl´n
Hermann-Broch-Gasse 3
1120 Wien
(0,29 km / 0,65 km)
(Luftline / Mit Auto)

Volksschule

B1 Privatschule Infinum Hetzendorferst...
Hetzendorfer Straße 77
1120 Wien
(0,59 km / 0,64 km)
(Luftline / Mit Auto)

B2 VS Rohrwassergasse 2
Rohrwassergasse 2
1120 Wien
(0,42 km / 0,71 km)
(Luftline / Mit Auto)

B3 VS Speisinger Straße 44
Speisinger Straße 44
1130 Wien
(1,32 km / 1,52 km)
(Luftline / Mit Auto)

Schule

C1 Modeschule der Stadt Wien im Schlos...
Hetzendorfer Straße 79
1120 Wien
(0,54 km / 0,50 km)
(Luftline / Mit Auto)

C2 MS Hermann-Broch-Gasse 2
Hermann-Broch-Gasse 2
1120 Wien
(0,29 km / 0,61 km)
(Luftline / Mit Auto)

C3 Privatschule INFINUM ORG
Hetzendorferstraße 77
1120 Wien
(0,52 km / 0,64 km)
(Luftline / Mit Auto)

sonstige Bildung

D1 DIE BILDUNGSMANAGER - Beratungs- & ...
Opitzgasse 13
1130 Wien
(0,77 km / 1,10 km)
(Luftline / Mit Auto)

D2 Weidinger & Partner Wirtschaftstrai...
Breitenfurter Straße 111-113
1120 Wien
(1,12 km / 1,24 km)
(Luftline / Mit Auto)

D3 DaVinciLab KG
Volkgasse 8
1130 Wien
(0,99 km / 1,87 km)
(Luftline / Mit Auto)

[10] Piktogramm: *Freepik*, https://www.flaticon.com/free-icon/mortarboard_1940611?term=education&page=1&position=2&origin=search&related_id=1940611 (abgefragt am 28.4.2025)

11

Medizinische Versorgung

Medizinische Versorgung im Nahbereich (angezeigt werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einreichungen, Lageexposé ImmoNetZT):

Arzt für Allgemeinmedizin

A1 OMR Dr. Gerhard Müller
Hetzendorfer Straße 137
1120 Wien
(0,14 km / 0,20 km)
(Luftline / Mit Auto)

A2 Dr. Alice Wagner
Hetzendorfer Straße 100/6/3
1120 Wien
(0,31 km / 0,35 km)
(Luftline / Mit Auto)

A3 Dr. Andrea Cornelia Hurch-Rath
Hetzendorfer Straße 97/1/1
1120 Wien
(0,34 km / 0,38 km)
(Luftline / Mit Auto)

Zahnarzt

B1 Dr. Golestani Sima
Hervicusgasse 2
1120 Wien
(0,22 km / 0,33 km)
(Luftline / Mit Auto)

B2 Dr. Pfannhauser Theresia
Hetzendorfer Straße 97
1120 Wien
(0,34 km / 0,38 km)
(Luftline / Mit Auto)

B3 DDr. Jung Anna
Schönbrunner Allee 46
1120 Wien
(0,66 km / 1,00 km)
(Luftline / Mit Auto)

Facharzt

C1 Dr. Kasparek Michael
Hetzendorfer Straße 103
1120 Wien
(0,26 km / 0,30 km)
(Luftline / Mit Auto)

C2 Dr Wang-Artner Brigitte
Hetzendorfer Straße 97
1120 Wien
(0,34 km / 0,38 km)
(Luftline / Mit Auto)

C3 OA Dr. Hohenecker Johann
Defreggerstraße 24
1120 Wien
(0,33 km / 1,22 km)
(Luftline / Mit Auto)

Kinderarzt

D1 Dr Bernhardt Susanne
Hetzendorfer Straße 52-54
1120 Wien
(0,99 km / 1,04 km)
(Luftline / Mit Auto)

D2 Doz. Dr. Vecsei Andreas
Schönbrunner Allee 56
1120 Wien
(0,61 km / 1,09 km)
(Luftline / Mit Auto)

D3 Dr. Zimmermann Uta
Schönbrunner Allee 56
1120 Wien
(0,61 km / 1,09 km)
(Luftline / Mit Auto)

Apotheke

A1 Rosenhügel-Apotheke
Münchenstraße 10
1120 Wien
(0,18 km / 0,27 km)
(Luftline / Mit Auto)

A2 Klimt-Apotheke
Hetzendorfer Straße 75 A
1120 Wien
(0,65 km / 0,70 km)
(Luftline / Mit Auto)

A3 Apotheke Altmannsdorf
Breitenfurter Straße 46-56
1120 Wien
(1,08 km / 1,37 km)
(Luftline / Mit Auto)

Ärztezentrum/Krankenhaus

B1 Gruppenpraxis für Allgemeinmedizin ...
Elisabethallee 61-63
1130 Wien
(0,74 km / 1,13 km)
(Luftline / Mit Auto)

B2 Wiener Gesundheitsverbund Klinik Hi...
Wolkersbergenstraße 1
1130 Wien
(1,67 km / 1,99 km)
(Luftline / Mit Auto)

B3 Orthopädisches Spital Speising
Speisinger Straße 109
1130 Wien
(1,57 km / 2,28 km)
(Luftline / Mit Auto)

Physiotherapeut

C1 Herr Andreas Schäffer
Hervicusgasse 13-15
1120 Wien
(0,30 km / 0,47 km)
(Luftline / Mit Auto)

C2 Frau Nicole Hell-Kostelecky
Kraelitzgasse 11
1130 Wien,Hietzing
(0,69 km / 1,63 km)
(Luftline / Mit Auto)

C3 Frau Mag. Heidemarie Hüttner-Buxbaum
Edelsinnstr. 46-48
1120 Wien
(0,98 km / 1,94 km)
(Luftline / Mit Auto)

Psychotherapeut

D1 Ass.Prof.Mag.Dr. SKOLEK-WINNISCH Rita
Premlechnergasse 17/13
1120 Wien
(0,10 km / 0,32 km)
(Luftline / Mit Auto)

D2 Dr. med. GROSINGER-QUASS Magdalena ...
Fasangartengasse 90/11
1130 Wien
(0,56 km / 0,78 km)
(Luftline / Mit Auto)

D3 Mag.phil. SOMMER-FRENZEL Johanna
Fasangartengasse 18/32
1130 Wien
(0,56 km / 0,78 km)
(Luftline / Mit Auto)

Seniorenheim

E1 Haus Hetzendorf
Hermann-Broch-Gasse 3
1120 Wien
(0,29 km / 0,65 km)
(Luftline / Mit Auto)

E2 Schlosspark Fortuna
Khlesiplatz 6
1120 Wien
(1,62 km / 1,71 km)
(Luftline / Mit Auto)

E3 Kursana Residenzen Wien - Tivoli
Hohenbergstraße 58
1120 Wien
(1,54 km / 2,24 km)
(Luftline / Mit Auto)

Tierarzt

F1 Dr. med. vet. Scheiner Dagmar
Rosenhügelstraße 41
1120 Wien
(0,39 km / 0,39 km)
(Luftline / Mit Auto)

F2 Tierordination Hetzendorf - Mag. Fr...
Hetzendorfer Straße 75/1a
1120 Wien
(0,68 km / 0,73 km)
(Luftline / Mit Auto)

F3 Dr. med. vet. Lautner Susanne
Bergheidengasse 23
1130 Wien
(0,87 km / 1,37 km)
(Luftline / Mit Auto)

[11] Piktogramm: *Freepik*, https://www.flaticon.com/free-icon/hospital-buildings_33777?term=hospital&page=1&position=13&origin=search&related_id=33777 (abgefragt am 28.4.2025)



12

Grünraum

Öffentliche Parkanlagen im Umkreis von rund 350m Luftlinie Radius: PA Hetzendorfer Straße, Friederike-Stoiber-Park, PA Fasangartengasse, Karl-Voitl-Park, PA Karl-Kraus-Gasse

Nächstgelegene Parkanlage von übergeordneter Bedeutung: Hetzendorfer Schlosspark in rund 470m Luftlinie Entfernung situiert (entspricht 9 Gehminuten)

Im Allgemeinen weist der stadtauswärts gelegene Bezirksteil des 12. Wiener Gemeindebezirkes Meidling einen erhöhten (öffentlichen) Grünraumanteil auf; stadteinwärts hingegen ist ein geringer (öffentlicher) Grünraumanteil – bedingt durch die dichte Blockrandbebauung – vorzufinden; neben den öffentlichen Grünflächen sind private Innenhöfe bzw Gärten vorzufinden; teilweise sind die Straßenräume begrünt (Baumscheiben etc)



13

Kultureinrichtungen

Kulturelle Einrichtungen im Nahbereich (angezeigt werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einreichungen, Lageexposé ImmoNetZT):

Museum

A1 Modesammlung Hetzendorf
Hetzendorferstraße 79
1120 Wien
(0,52 km / 0,56 km)
(Luftline / Mit Auto)

Bezirksmuseum Hietzing
Am Platz 2
1130 Wien
(1,88 km / 2,43 km)
(Luftline / Mit Auto)

Kindermuseum Schloss Schönbrunn
Schönbrunner Schlossstraße
1130 Wien
(2,00 km / 3,58 km)
(Luftline / Mit Auto)

Theater/Oper

B1 Musikwerkstatt Wien
Speisinger Straße 149/1
1230 Wien
(1,35 km / 1,73 km)
(Luftline / Mit Auto)

B2 Theater
KG Hetzendorf Meidling
1120 KG Hetzendorf
(1,18 km / 1,82 km)
(Luftline / Mit Auto)

B3 Wiener Wortstätten
Oswaldgasse 35A
1120 Wien
(1,70 km / 2,20 km)
(Luftline / Mit Auto)

Bibliothek

C1 Schulbibliothek Neue Sportmittelschule
Hermann-Broch-Gasse 2
1120 Wien
(0,25 km / 0,69 km)
(Luftline / Mit Auto)

C2 Kinderbibliothek der Pfarre Hetzendorf
Marschallplatz 6 B
1120 Wien
(0,45 km / 0,72 km)
(Luftline / Mit Auto)

C3 Militärbischöfliche Bibliothek und ...
Stranzenberggasse 9b
1130 Wien
(0,62 km / 1,36 km)
(Luftline / Mit Auto)

Kirche/Kulturgut

D1 Marianneum
(0,11 km / 0,15 km)
(Luftline / Mit Auto)

D2 Lazaristen Marianneum
(0,12 km / 0,16 km)
(Luftline / Mit Auto)

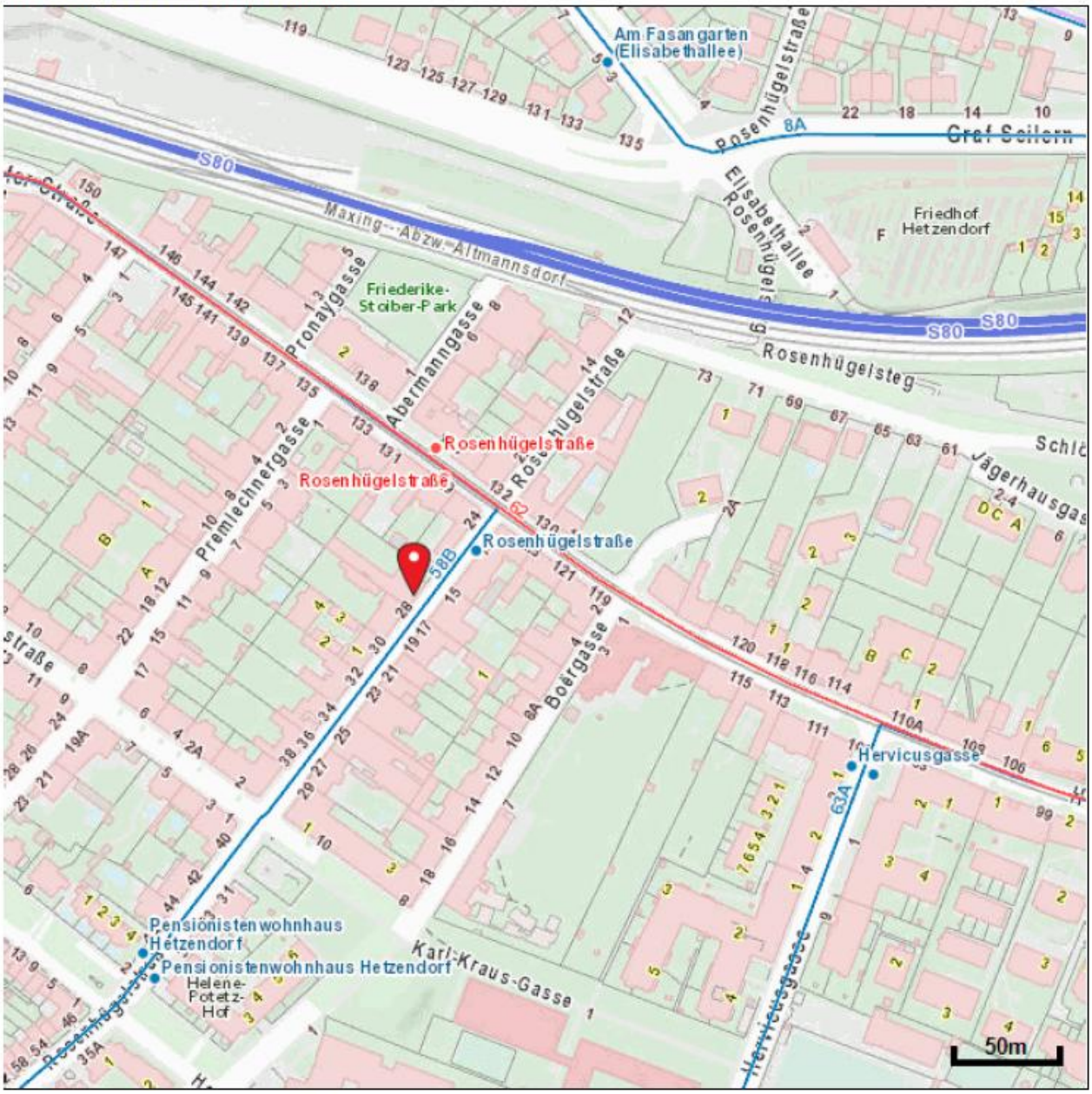
D3 Pfarrkirche Hetzendorf
(0,43 km / 0,65 km)
(Luftline / Mit Auto)

[12] Piktogramm Baum: *Freepik*, https://www.flaticon.com/free-icon/tree_998570?term=tree&page=1&position=31&origin=search&related_id=998570 (abgefragt am 28.4.2025)
[13] *Piktogramm Theater: Freepik*, https://www.flaticon.com/free-icon/masks_2162831?term=theater&page=1&position=16&origin=search&related_id=2162831 (abgefragt am 28.4.2025)

3. Öffentliche Verkehrslage

Stadt Wien Stadtplan Wien

Rosenhügelstraße 26, 12. Bezirk



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

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS http://www.wien.gv.at/viennagis

Quelle: https://www.wien.gv.at/stadtplan/ (abgefragt am 16.12.2026)

Öffentlicher Verkehr

Diverse Stationen des öffentlichen Verkehrs im Nahbereich (angezeigt werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einreichungen, Lageexposé ImmoNetZT):

Bus
- A1 Rosenhügelstraße
  58B
  Wien
  (0,03 km / 0,03 km)
  (Luftline / Mit Auto)
- A2 Rosenhügelstraße
  58B
  Wien
  (0,06 km / 0,09 km)
  (Luftline / Mit Auto)
- A3 Pensionistenwohnhaus Hetzendorf
  58B
  Wien
  (0,21 km / 0,21 km)
  (Luftline / Mit Auto)

U-Bahn
- B1 Am Schöpfwerk
  U6
  Wien
  (1,87 km / 1,97 km)
  (Luftline / Mit Auto)
- B2 Tscherttegasse
  U6
  Wien
  (1,96 km / 3,06 km)
  (Luftline / Mit Auto)
- Hietzing
  U4
  Wien
  (2,14 km / 3,30 km)
  (Luftline / Mit Auto)

Straßenbahn
- C1 Rosenhügelstraße
  62
  Wien
  (0,06 km / 0,10 km)
  (Luftline / Mit Auto)
- C2 Atzgersdorfer Straße
  62
  Wien
  (0,46 km / 0,56 km)
  (Luftline / Mit Auto)
- C3 Schloss Hetzendorf
  62
  Wien
  (0,55 km / 0,59 km)
  (Luftline / Mit Auto)

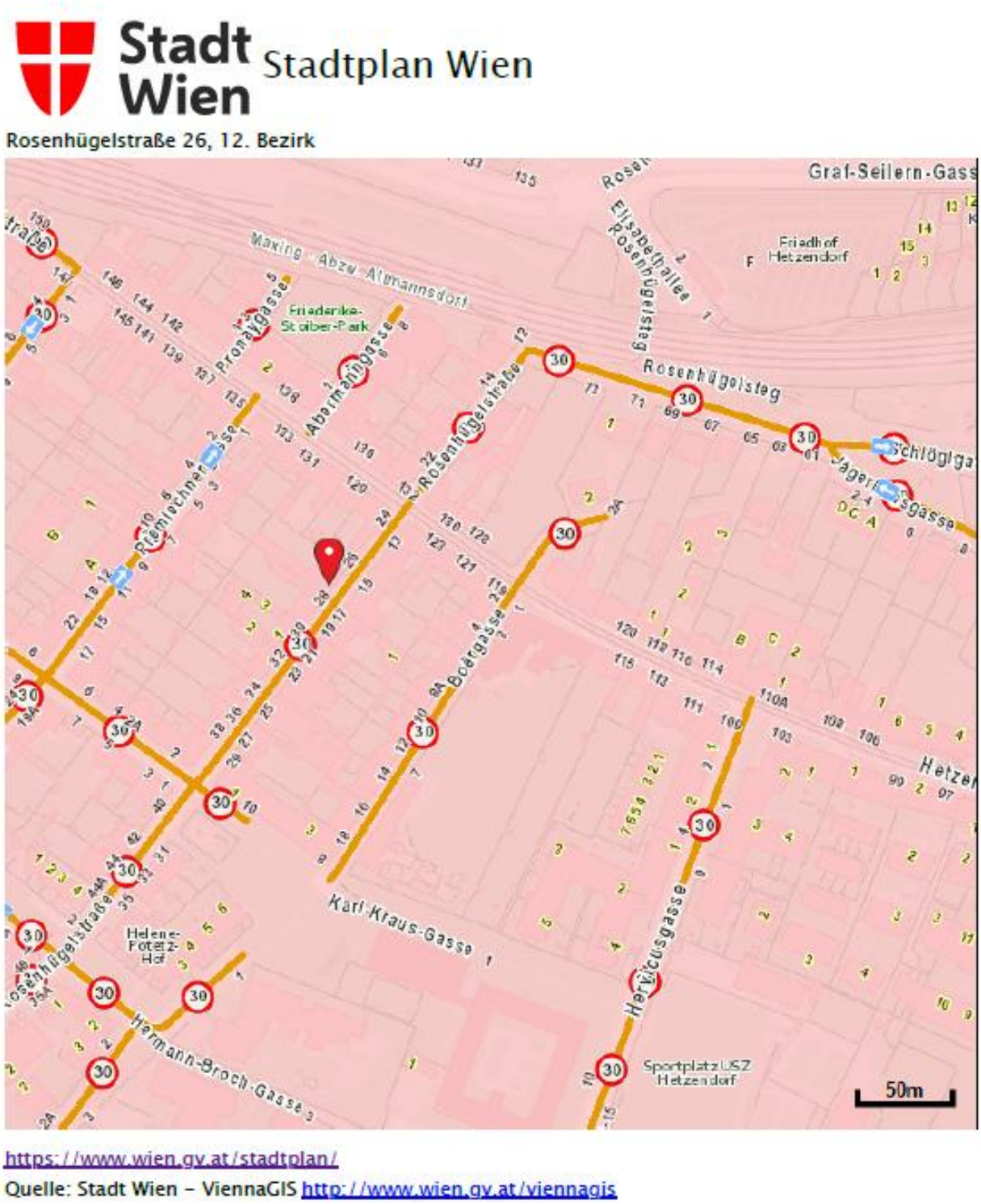
Lokalbahnhof
- D1 Hetzendorf
  S1, S2, S3, S4
  Wien
  (1,03 km / 1,25 km)
  (Luftline / Mit Auto)
- D2 Preyergasse/Speising
  S80
  Wien
  (1,48 km / 1,79 km)
  (Luftline / Mit Auto)
- D3 Bhf. Meidling, Schedifkaplatz
  WLB
  Wien
  (2,21 km / 2,56 km)
  (Luftline / Mit Auto)

Bahnhof
- E1 Wien Meidling
  (2,41 km / 2,69 km)
  (Luftline / Mit Auto)

Transferzeit in das Stadtzentrum Wien (Karlsplatz): rund 35 Minuten inklusive Gehzeit

[14] Piktogramm Bus: *Hight Quality Icons*, https://www.flaticon.com/free-icon/bus_2207497?term=bus&page=1&position=6&origin=search&related_id=2207497 (abgefragt am 28.4.2025)

4. Individualverkehrslage



Quelle: https://www.wien.gv.at/stadtplan/ (abgefragt am 16.12.2025)

 [15]

Individualverkehr

Nächstgelegene übergeordnete Verbindungsachse: Hetzendorfer Straße rund 60m Luftlinie entfernt (entspricht 1 Fahrminute)

Nächstgelegene Autobahnauffahrt: A23 Südosttangente Auffahrt Höhe Altmannsdorf rund 1,6km Luftlinie entfernt (entspricht je nach Verkehrsaufkommen rund 9 bis 22 Fahrminuten)

Kurzparkzone: Liegenschaft in einer flächendeckenden Kurzparkzone (Mo bis Fr jeweils 9:00 bis 22:00 Uhr, Parkdauer maximal 2h) gelegen

Verkehrsberuhigung im Nahbereich: angrenzende Straßenzüge unterliegen bis auf Ausnahme der Hetzendorfer Straße einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30km/h und sind zum Teil als Einbahnstraßen geführt; Straßenzug Rosenhügelstraße ist zweispurig geführt und stellt keine Einbahnstraße dar

Parkgaragen im Umkreis von 350m Luftlinie Radius: keine vorhanden; nächstgelegene rund 480m Luftlinie entfernt gelegen (entspricht rund 800m bzw 3 Fahrminuten; APCOA Parkgarage Hietzingerbad)

Anrainerparkplätze: im Nahbereich sind keine Anrainerparkplätze ausgewiesen

Elektroladestationen im Umkreis von 350m Luftlinie Radius: 1 Station vorhanden

Nächstgelegene Tankstelle: BP-Tankstelle rund 400m Luftlinie entfernt situiert (entspricht 4 Fahrminuten)

Radverkehrsausbau im Umkreis von 350m Luftlinie Radius: 1 WienMobil-Standort und 1 Grätzlrad-Standort, im Umfeld sind teilweise Radwege und Mehrzweckstreifen ausgewiesen

Parkplatzsituation: als entspannt zu beurteilen aufgrund der Stadtrandlage, Situierung in einer überwiegenden Wohngegend und abseits von höherrangigen öffentlichen Verkehrsknotenpunkten

Näherer Befund: Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der grundbücherlichen Adresse Rosenhügelstraße 26 in 1120 Wien ist im Bezirksteil Hetzendorf situiert und weist eine Lage in einem überwiegend wohngeprägten Gebiet mit wechselnder Bebauungstypologie auf. Die Nahversorgung ist als durchschnittlich für eine Wohnlage in einem Stadtrandbezirk zu beurteilen. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die räumliche Nähe zum Bahnhof Hetzendorf als gut für einen Randbezirk von Wien zu beurteilen. Der Individualverkehr ist ebenfalls als gut zu beurteilen.

[15] Piktogramm Auto: *fjstudio*, https://www.flaticon.com/free-icon/car_3202926?term=car&page=1&position=3&origin=search&related_id=3202926 (abgefragt am 28.4.2025)

j. BEBAUUNG

1. Konfiguration



Quelle: https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/ (abgefragt am 16.12.2025)

Topografie	GST-NR 62/1: bebaut, befestigt, begrünt GST-NR 62/2: befestigt, begrünt
Konfiguration	Liegenschaft rechteckig konfiguriert, rund 19m breit und 48m lang, augenscheinlich eben
Grenzverhältnisse	Norden, Nordost, Westen: bebaute Nachbargrundstücke Von Nordost nach Südwest: öffentliches Gut (Straßenverlauf Rosenhügelstraße)
Erschließung	Über Rosenhügelstraße an öffentliches Gut angeschlossen
Straßenausbau	vollausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt, Gehsteige beidseitig vorhanden, Längsparkplätze auf Höhe des Bewertungsobjektes einseitig vorhanden

Bebauungscharakter der Umgebung	direkt angrenzende Baublöcke weisen mehrheitlich eine geschlossene Blockrandbebauung auf, in weiterer Entfernung aufgelockerte Bebauung mittels Punktbebauung und Zeilenbebauung sowie Solitären
Bebauung	straßenseitig gelegener, ebenerdiger Baukörper (Straßentrakt) mit rückwärtig anschließendem Seitenflügel, bestehend aus 3 Regelgeschossen (Hoftrakt)
Aufschließung	Strom-, Wasser- und Gaszuleitung offenbar vorhanden, Funktionstüchtigkeit nicht geprüft bzw aktuell aufgrund Leerstand auch nicht in Betrieb an städtischen Mischwasserkanal angeschlossen[16]
Sonstige Außenanlagen	Einfriedung vorhanden, teils begrünt, teils gepflasterte Außenanlagen, hofseitiger Müllplatz, Gartenhütte, Gastgarten

2. Bestandsbebauung sowie Bau- und Erhaltungszustand

BAUBESCHREIBUNG ZUM ZEITPUNKT DER BEFUNDAUFNAHME:

Typ	**Allgemeine Teile der Wohnhausanlage**
Baujahr	unbekannt, dem Bauakt sind Planunterlagen aus dem Jahr 1903 zu entnehmen, welche über einen Zubau handeln; frühere Dokumente sind dem Sachverständigen nicht vorgelegt worden, weshalb keine nähere Bestimmung des Baujahres möglich ist
Geschoße	Straßentrakt: Kellergeschoss, Erdgeschoss Hoftrakt: Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ein Dachgeschoss
Bauweise	wohl Massivbauweise
Gebäudehülle	Straßentrakt: strukturierter, rauer Putz und überwiegend weiß gemalt, Fassade durch rote Fenster- und Türläden gegliedert, Sockelzone mittels roter Fliesen dekoriert, straßenseitig Werbetafeln/Schriftzug oberhalb der Fenster, Beleuchtungskörper, Schaukästen mit Speisekarte, Eingangsbereich nach hinten versetzt, Vordach; Fassade hofseitig zum Teil durch Glasfront bzw Ziegelsteinen gestaltet Hoftrakt: verputzt und gelb gemalt, Sockelbereich grau gemalt
Stiegenhaus	Straßentrakt verfügt über kein allgemeines Stiegenhaus

[16] https://kanis.at/KANIS/synserver?project=KANIS_wma&client=html (abgefragt am 16.12.2026).

	Hoftrakt verfügt über einen zentral gelegenen Stiegenhauskern, Wände und Decken verputzt und weiß gemalt, Boden und Stiegen gefliest, Holzhandlauf, keine Liftanlage
Schäden	Eingangsbereich Hoftrakt punktuell abgenutzt, Wandbereich verschmutzt, punktuell feuchter Wand- und Bodenbelag im Kellergeschoss aufgrund undichter Rohrleitung (Wasser tritt kontinuierlich tropfenweise aus), hofseitige Fassade des Hoftrakts weist in der Sockelzone Verschmutzungen durch Umwelteinflüsse auf, im Bereich der Fenster zudem grüne Wandverfärbungen (wohl Algenbewuchs bzw. mikrobiellen Bewuchs)
Sonstiges	keine Liftanlage

Näherer Befund Allgemeinflächen: Die allgemeinen Teile der Liegenschaften waren am Tag der Befundaufnahme dem Alter entsprechend durchschnittlich erhalten und waren augenscheinlich gängige Gebrauchs- und Abnutzungserscheinungen ersichtlich. Im Kellergeschoss nahe dem Stiegenaufgang war eine undichte Rohrleitung vorzufinden, wodurch die angrenzenden Wand- und Fußbodenflächen durchfeuchtet waren.

Typ	**Wohnung top 1, Einlagerungsraum 1, Außenpodest, Garten 1**
Erschließung	über Innenhof, separate Erschließung über außenliegenden Stufenaufgangsbereich
Wände & Decken	verputzt und weiß gemalt bzw gefliest
Böden	Fliesen, Laminatboden in Holzoptik
Fenster	Isolierfenster mit Oberlichte, Innenjalousien
Türen	Wohnungseingangstüre mit Glaseinsatz und Oberlichte, Innentüre zwischen Wohnbereich und Badezimmer aus Holzfurniertüre in weißer Farbe und Türgriff in Messing mit Drehschloss ausgeführt
Heizung & Kühlung	Gastherme augenscheinlich nicht vorhanden, kein Heizkörper im Wohnbereich ersichtlich (Anmerkung: aufgrund Fahrnisse erschwerter Zugang), im Badezimmer Handtuchheizkörper sowie Wasserboiler vorhanden
Küche	Küchenzeile (Marke DanKüchen) bestehend aus Unter- und Oberkästen, Edelstahlspüle mit Abtropfschale, Mikrowelle (Marke Gorenje), Backofen (Marke Gorenje), Glaskeramikherd samt Abzug (Gorenje), Einbaukühlschrank

Sanitär	Badezimmer bestehend aus Waschbecken, Spiegelschrank, Waschmaschinenanschluss samt vorhandener Waschmaschine, Hänge-WC mit Betätigungsdruckplatte, Dusche bestehend aus Duschtasse und Vorhang und einseitiger Duschwand, Handbrause samt Brausestange und Wandhalterung, Handtuchheizkörper, elektrische Entlüftung
Freiflächen	Garten
Kellerabteil	gemäß Nutzwertgutachten Einlagerungsraum 1 im Kellergeschoss vorhanden jedoch nicht zugänglich und durch SV auch nicht begangen
Sonstiges	Planabweichung gegenüber Baukonsens; 1 Zimmer nicht vorhanden (am Tag der Befundaufnahme zugehörig Wohnung top 3), Unrat im Gartenbereich, Gartenhütte, Garten teilweise mittels Maschendrahtzaun bzw Sichtschutz vom Gastgarten begrenzt, Warmwasserboiler im Badezimmer vorhanden
Schäden	keine besonderen augenscheinlichen Schäden am Tag der Befundaufnahme ersichtlich, gängige dem Alter entsprechende Abnutzungserscheinungen ersichtlich, Zustandsfeststellung aufgrund Fahrnisse stark erschwert
Gemessene Raumhöhen	2,92m gemäß stichprobenartiger Ausmessung durch den SV im Zuge der Befundaufnahme

Näherer Befund Wohnung top 1: Am Tag der Befundaufnahme war das Bewertungsobjekt durchschnittlich, dem Alter entsprechend, erhalten und wies, bis auf übliche, dem Alter entsprechende Abnutzungs- und Gebrauchserscheinungen, keine besonderen Schäden auf. Die Anordnung bzw Raumaufteilung entspricht jedoch nicht dem Baukonsens insbesondere, weil 1 Zimmer (laut Plan) tatsächlich nicht vorhanden bzw der top 3 zugeordnet ist. Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass die Zustandsfeststellung aufgrund von Fahrnissen stark erschwert war. Die Freiflächen waren durchschnittlich bis mäßig erhalten und durch Fahrnisse verstellt.

Typ	**Geschäftslokal top 2, Einlagerungsraum 2, Windfang, Garten 2**
Erschließung	straßenseitig über Haupteingangstüre, hofseitig über zwei Nebeneingänge bzw über allgemeines Stiegenhaus
Wände & Decken	(strukturierter, rauer) Putz und weiß bzw beige gemalt, gefliest, Ziegelmauerwerk weiß gestrichen, im Kellergeschoss Gewölbedecke, im Gastraum offene Holzbalkendecke
Böden	Fliesen, Parkett, Betonplatten
Fenster	Kunststoffisolierglasfenster teilweise mit Oberlichte

Türen	Holztüren mit Glaseinsatz (teilweise Milchglas) bzw Holzfurniertüren in weißer Farbe, Türgriff in Messing mit Drehschloss
Heizung & Kühlung	Gastherme, Handtuchheizkörper, Warmwasserboiler
Küche Geschäftslokal	Gastronomieküche sowie Showküche mit Pizzaofen, weiters Schank (aufgrund stark verschmutzen Zustand Ausstattung größenteils nicht ersichtlich)
Küche Wohnbereich	Küchenzeile bestehend aus Edelstahlwaschbecken, Herd, Backofen, Dunstabzug (Marken unbekannt)
Sanitär Geschäftslokal	Frauen-WC und Männer-WC getrennt, Männer-WC bestehend aus Waschbecken, Hänge-WC mit Betätigungsdruckplatte und 2 Pissoir, Frauen-WC bestehend aus Waschbecken und Hänge-WC mit Betätigungsdruckplatte
Sanitär Wohnbereich	Waschbecken, Spiegel, Hänge-WC mit Betätigungsdruckplatte, Dusche bestehend aus Duschtasse, Kunststoffschiebetüren, Handbrause samt Brausestange und Wandhalterung sowie weiters Regenwaldduschkopf, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss, natürliche Entlüftung über Fenster in Richtung Lichthof
Freiflächen	Gastgarten samt Kinderspielplatz
Kellerabteil	Kellerräumlichkeiten intern vorhanden (Gewölbekeller) sowie gemäß Nutzwertgutachten Einlagerungsraum 2 im Kellergeschoss vorhanden, jedoch nicht zugänglich und durch SV auch nicht begangen
Sonstiges	Planabweichung gegenüber Baukonsens, Zumauerung und Separierung erfolgte, abweichende Raumwidmung/-nutzung, lose Stromkabeln im Wandbereich der Sanitäranlage im Wohnbereich
Schäden	stark verschmutzt, Rissbildungen im Wand- und Deckenbereich, abblätternder Putz, Bohrlöcher im Wandbereich, Schimmelbildung, Kadaver in der Küche, Bewuchsbildung wohl aufgrund von Feuchtigkeit im Gewölbekeller
Gemessene Raumhöhen	im Gastbereich 3,08m gemäß stichprobenartiger Ausmessung durch den SV im Zuge der Befundaufnahme

Näherer Befund Geschäftslokal top 2: Am Tag der Befundaufnahme war das Bewertungsobjekt unterdurchschnittlich erhalten und wies einen erheblichen Erhaltungsrückstau auf (renovierungsbedürftiger Zustand, punktuell desolater Zustand). Eine sofortige Benützung ist nicht möglich. Die Freiflächen waren durchschnittlich erhalten.

Typ	**Wohnung top 3, Einlagerungsraum 3, Lichthof**
Erschließung	über Innenhof, weiter über allgemeines Stiegenhaus
Wände & Decken	verputzt und weis gemalt, Sanitärräumlichkeiten gefliest
Böden	Laminatboden in Parkettbodenoptik, Fliesen
Fenster	Kunststoffisolierglasfenster mit Oberlichte
Türen	Wohnungseingangstüre in einfacher Ausführung mit dunkelbraun, lackierter bzw. beschichteter Oberfläche, Holzfurnierinnentüren, teilweise ausgehängt
Heizung & Kühlung	Therme (Marke Nordgas), Radiatoren
Küche	nicht vorhanden
Sanitär	Badezimmer bestehend aus Waschbecken und Dusche (bestehend aus Duschtasse und Trennwand, fehlender Duschvorhang sowie Handbrause) und mehreren elektrischen Entlüftungen; separates WC bestehend aus Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken und Warmwasserboiler
Freiflächen	Lichthof
Kellerabteil	gemäß Nutzwertgutachten Einlagerungsraum 3 im Kellergeschoss vorhanden, jedoch nicht zugänglich und durch SV auch nicht begangen
Sonstiges	Planabweichung gegenüber Baukonsens; 1 Zimmer mehr vorhanden (ursprünglich zugeordnet top 1, am Tag der Befundaufnahme zugänglich über top 3)
Schäden	Verwerfung Bodenbelag (Wölbungen bzw hochstehende Kanten), abblätternder Putz, teilweise stark verschmutzt, Lichthof verschmutzt
Gemessene Raumhöhen	3,06m gemäß stichprobenartiger Ausmessung durch den SV im Zuge der Befundaufnahme

Näherer Befund Wohnung top 3: Am Tag der Befundaufnahme war das Bewertungsobjekt teilweise unterdurchschnittlich erhalten und ist eine sofortige Benützung aufgrund fehlender (technischer) Einrichtungen (Küche sowie zum Teil im Badezimmer) nicht möglich. Die Anordnung bzw Raumaufteilung entspricht nicht dem Baukonsens insbesondere, weil 1 Zimmer (laut Plan) vorhanden war, welches tatsächlich top 1 zugeordnet ist. Der Lichthof war mäßig erhalten und wies im Bodenbereich starke Verschmutzungen auf.

BAUAKT:

Von der Baubehörde wurde auf Nachfrage am Tag der Bauakteneinsicht bekanntgegeben, dass aktuell offene Bauverfahren betreffend die baulichen Änderungen im Bestand sowie den Dachgeschossausbau bestehen. Es wird auf den konsenswidrigen Zustand der Bewertungsobjekte hingewiesen (näheres siehe auch oben). Folgende Dokumente werden seitens der MA 37 Baupolizei im offenen Bauakt geführt:

- Schriftverkehr zwischen Immobilien mit Zukunft GmbH und MA 37 vom 30.3.2022: betreffend Mahnung – Fertigstellungsanzeige inklusive Erklärung des Bauführers zu Fertigstellung und der Bauführerwechsel sollte bereits am 21.12.2020 per E-Mail erfolgt sein (handschriftlicher Vermerk: „*telefonisch besprochen, dass gesamtes Objekt in ca 1-2 Monaten abgebrochen wird – dh: Fertigstellungsanzeige nicht mehr notwendig → ausschließen aus o-Akt*“)
- Schreiben der MA 37 vom 18.3.2022: betreffend nichterfüllte Verpflichtung – Mahnung (Anmerkung: betrifft Zubau Geschäftslokal top 2 – Verpflichtungen gemäß Bescheid noch nicht entsprochen)
- Teilfertigstellungsanzeige für Top 4, 5, 7 vom 16.5.2017, Aktenzahl 12-26615-2012 (Bewilligungszahl)
- Bestätigung zur Teilfertigstellungsanzeige gemäß § 128 BO vom 20.4.2017 (Anmerkung: betrifft Top 4, 5, 7) samt Beilage zur 1. Teilfertigstellungsanzeige Top 4, 5, 7 vom 2.2.2017
- Befund/Fertigstellung vom 13.4.2017: betreffend Bestätigung der ordnungsgemäßen Ausführung der Ablaufinstallation Hauskanal im Keller
- Bestandsplan vom 20.9.2016: für die baulichen Änderungen von Wohnungen, Dachgeschossausbau und Zubau eines Windfanges samt Stampiglie der Stadt Wien vom 16.5.2017 mit Vermerk „*Dieser Plan lag der Fertigstellungsanzeige zu Grunde. Der grau dargestellte Bestand bildet keinen Konsens!*“ (Anmerkung: im Plan sind keine grau dargestellten Bereiche eindeutig zu identifizieren, sämtliche Darstellungen weisen die gleiche Farbgebung auf – der gefertigte SV kann daher nicht feststellen, welche Bereiche nicht dem Baukonsens entsprechen)
- Bestätigung vom 12.12.2016: über die richtlinienkonforme Installation (Zuleitung für das Wohnhaus sowie Stiegen- und Kellerbeleuchtung)
- Befund und Gutachten vom 4.11.2016: betreffend Abgasanlagen sowie Abluftanlagen
- Befund vom 15.1.2014: betreffend Rohbaubeschau
- Befund vom 20.12.2013: betreffend Bewehrungsbeschau und Stahlbauteilebeschau des Stahlrahmen DG und Verbunddecke DG
- Befund vom 20.12.2013: betreffend Bewehrungsbeschau und Stahlbauteilebeschau des Erdbebenrahmen und Verstärkungen 1. OG und 2. OG
- Befund vom 20.12.2013: betreffend Bewehrungsbeschau und Stahlbauteilebeschau der Fundamentverstärkung KG
- Bescheid der MA 37 vom 11.11.2013: betreffend Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel), Aktenzahl 12-26615-03/2012 („***Bei der Dachgeschosswohnung Tür Nr 6 wird eine Gaube und eine Terrasse nicht ausgeführt. An Stell der Dachgaube werden Dachflächenfenster errichtet. In den einzelnen Stockwerken werden Mauerdurchbrüche, Zwischenwände und Raumwidmungen abgeändert. Die statisch, erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf Grund der vorliegenden Statik abgeändert ausgeführt.***“)
- Baubeginnanzeige vom 10.10.2013: betreffend Dachausbau
- 1. Planwechsel vom 26.9.2013: für das Dachschoss samt Stampiglie der Stadt Wien vom 11.11.2013 (Anmerkungen betrifft auch Änderungen im Erdgeschoss), Aktenzahl 12-26615-03-2012
- Bescheid der MA 37 vom 11.7.2013: betreffend Baueinstellung („Die Bauführung im Hofgebäude […] zur Errichtung eins Dachgeschosszubaues ist gemäß § 127 Abs 8a in Verbindung mit § 127 8 lit a und b der BO Wien einzustellen.“)
- Bescheid der MA 37 vom 13.2.2013: betreffend bauliche Änderungen, Errichtung eines Dachgeschosszubaues und eines Nebengebäudes, Baubewilligung, Aktenzahl 12-26615/2012/01 („***Beim bestehenden Hofgebäude wird durch Aufklappung der Dachfläche bzw Errichtung von Gauben der Dachboden ausgebaut. Zuvor wird im Bereich der linken Außenmauer als statische***

Ertüchtigungsmaßnahme eine Fundamentverbreiterung vorgenommen. In den einzelnen Geschossen werden Mauerdurchbrüche, Raumwidmungen und Zwischenwände abgeändert. An den bestehenden ebenerdigen Straßentrakt wird hofseitig ein Nebengebäude für den Kinderwagen-Fahrradabstellraum geschaffen.")

- Einreichplan von Juli 2012: für die baulichen Änderungen von Wohnungen, Dachgeschossausbau und Zubau eines Windfanges samt Stampiglie der Stadt Wien vom 13.2.2013, Aktenzahl 12-26615-01-2012
- Bescheid der MA 37 vom 16.12.2008: betreffend Zubau, Baubewilligung („*hofseitig wird ein ebenerdiger Zubau errichtet*")
- Bescheid der MA 37 vom 5.12.2008: betreffend Abweichung von Bebauungsvorschriften gemäß § 69 BO („*Der Zubau darf die Baufluchtlinie um bis zu 1,40mm überschreiten und dementsprechend von der baulichen Ausnutzbarkeit abweichen*")
- Einreichplan vom 2.9.2008: betreffend Zubau und Einbau WR Gastlokal samt Stampiglie der Stadt Wien vom 16.12.2008

Folgende Dokumente werden im Bauakt geführt (seitens der MA 37 als abgeschlossene Verfahren geführt):

- Fertigstellungsanzeige vom 23.5.2022: betreffend bauliche Änderungen, Aktenzahl 12-26615-03/2012 (Zahl der Fertigstellungsanzeige 459629-2014-31)
- Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 BO vom 5.5.2022 betreffend bauliche Änderungen Aktenzahl 26615/2012/1
- Bestandsplan von Mai 2022 samt Stampiglie der Stadt Wien vom 6.5.2022 mit Vermerk „Dieser Plan lag der Fertigstellungsanzeige zu Grunde. D*er grau markierte Bestand bildet keinen Konsens*" (Anmerkung: Planinhalt gesamter Baukörper der Liegenschaft; Verfahren 459629-2014-31; im Plan sind keine grau dargestellten Bereiche eindeutig zu identifizieren, sämtliche Darstellungen weisen die gleiche Farbgebung auf – der gefertigte SV kann daher nicht feststellen, welche Bereiche nicht dem Baukonsens entsprechen)
- Fertigstellungsanzeige vom 4.1.2021: betreffend Aktenzahl 728412-2016-1 (Anmerkung: betrifft Errichtung eingehauster Müllbehälterstellplatz)
- Erklärung des Bauführers zur Fertigstellung vom 29.10.2020: betreffend Aktenzahl 728412-2016-1 (Anmerkung: betrifft Errichtung eingehauster Müllbehälterstellplatz)
- Bescheid der MA 37 vom 27.12.2016: betreffend bauliche Herstellungen, bauliche Änderungen, Baubewilligung, Aktenzahl 12-728412-2016-1 („*Im Bereich der rechte Grundgrenze wird ein eingehauster Müllbehälterstellplatz errichtet.*")
- Erklärung des Bauführers zur Fertigstellung vom 8.11.2016, Aktenzahl 26615/2012/01
- Einreichplan von Juni 2016: für die Errichtung eines Müllbehälterstellplatz samt Stampiglie der Stadt Wien vom 27.12.2016, Aktenzahl 12-728412-2016-1
- Bescheid der MA 37 vom 11.11.2013: betreffend Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel), Aktenzahl 12-26615-03/2012 („Bei der Dachgeschosswohnung Tür Nr 6 wird eine Gaube und eine Terrasse nicht ausgeführt. An Stell der Dachgaube werden Dachflächenfenster errichtet. In den einzelnen Stockwerken werden Mauerdurchbrüche, Zwischenwände und Raumwidmungen abgeändert. Die statisch, erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf Grund der vorliegenden Statik abgeändert ausgeführt.")
- Bescheid der MA 37 vom 13.2.2013: betreffend bauliche Änderungen, Errichtung eines Dachgeschosszubaues und eines Nebengebäudes, Baubewilligung, Aktenzahl 26615/2012/01 („*Beim bestehenden Hofgebäude wird durch Aufklappung der Dachfläche bzw Errichtung von Gauben der Dachboden ausgebaut. Zuvor wird im Bereich der linken Außenmauer als statische Ertüchtigungsmaßnahme eine Fundamentverbreiterung vorgenommen. In den einzelnen Geschossen werden Mauerdurchbrüche, Raumwidmungen und Zwischenwände abgeändert. An den bestehenden ebenerdigen Straßentrakt wird hofseitig ein Nebengebäude für den Kinderwagen-Fahrradabstellraum geschaffen.*")

- Bescheid der MA 46 vom 28.11.2003: betreffend I. Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung, II. Gebrauchsabgabe (Anmerkung: betrifft Benützung eines Vordachs mit einer beleuchten Fläche)
- Bescheid des magistratischen Bezirksamtes vom 21.6.1995: betreffend Betriebsanlage, Genehmigung der Änderung (Gastgewerbe in der Betriebsart eines Restaurants)
- Bescheid der MA 35 vom 4.5.1964: betreffend I. Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung, II.a. Gebrauchsgebühr, II.b. Baubewilligung (Anmerkung: betrifft Benützung einer Leuchtröhrenleiste im Luftraum)
- Bescheid der MA 37 vom 3.5.1954: betreffend Bauanzeige gemäß § 61 BO, Kenntnisnahme („*Anzeige über Bauabänderungen geringer Art […], die darin bestehen, dass im Erdgeschoss (Schankzimmer) im ehemaligen Magazinraum neben dem Kellerabgang durch Abtragen einer nichttragenden 15cm starken Mauer und Vermauern einer Türe ein Kühlraum geschaffen werden sollen […]*“) samt Stampiglie der Stadt Wien mit Vermerk „*bewilligungsgemäß hergestellt*“
- Plan von April 1954: über den Einbau eines Kühlraumes
- Bescheid der MA 37 vom 1.8.1952: betreffend bauliche Änderungen („[…] *die darin bestehen, dass über behördlichen Auftrag der bestehenden Regenwasserhauskanal unter Auflassung der Senkgrube in einen Unratskanal umgebaut werden soll.*“) samt Vermerk der Stadt Wien „*bewilligungsgemäß hergestellt*“ vom 11.12.1954
- Bescheid der MA 37 vom 20.2.1951: betreffend bauliche Herstellungen *(„[…] im rückwärtigen Gasthausgarten 3m von dem linken Seitengebäude entfernt, ein 2x4m großer und 3m hoher hölzerner, einfach verschalter, Schuppen zur zeitweisen Aufbewahrung von Gasthaustischen und Sesseln, hergestellt wurde, wird nachträglich gemäß § 61 BO Wien zur Kenntnis genommen.*“) samt Planskizze und Stampiglie der Stadt Wien vom 20.2.1957
- Plan o.D.: über die Abänderung des bestehenden Wasserkanals in einen Fäkalienkanal für das Haus
- Bescheid der MA 37 vom 6.5.1949: betreffend Benützungsbewilligung („*[…] nach Kriegseinwirkung wiederinstandgesetzte ebenerdige Vordergebäude, enthaltend eine Gastwirtschaft, benützen zu lassen.“)*
- Bestandsplan von April 1949: betreffend vorderen Gebäudeteil (Gastwirtschaft)
- Schreiben vom 20.10.1948: betreffend Rücktritt als Bauführer
- Bauführerwechselanzeige vom 15.10.1948
- Auswechslungsplan von September 1946: über den provisorischen Aufbau des Gastwirtschaftsbetriebes
- Bescheid der MA 37 vom 24.5.1946: betreffend bauliche Herstellungen (*[…] Bewilligung erteilt, die darin bestehen, dass durch feindliche Fliegereinwirkungen beschädigte Haus wieder instandgesetzt werden soll.“*) samt Vermerk „*KONSENS*“
- Baugenehmigung vom baustoffwirtschaftlichen Standpunkt der MA 25 (Kriegsschädenbehebung an Gebäuden) vom 8.7.1946: betreffend freigegebene Baustoffe für das Bauvorhaben
- Bescheid der Gemeindeverwaltung vom 8.3.1941: betreffend bauliche Herstellungen („*die darin bestehen, dass der bestehende kleine Anbau im Hofe (Speise) abgetragen und an dessen Stelle ein 2,10x4,60m großer ebenerdiger, mit einem Presskiesdach versehener 30cm stark gemauerter Zubau hergestellt wird, der eine Spülküche und eine Speis enthält und mit einem 12,5cm Durchmesser Rohrkanal an den bestehenden Entwässerkanal angeschlossen ist.*“)
- Plan von Dezember 1940: betreffend Anbau einer Spülküche für den Gastwirtschaftsbetrieb
- Bescheid der Gemeindeverwaltung vom 3.8.1939: betreffend Planwechsel („*nachstehende Änderungen vorzunehmen: 1.) die hofseitige Hauptmauer des Zubaues wurde um 0,55m vorgesetzt, 2.) die WC-Anlage wurde abgeändert, 3.) der Wirtschaftskeller wurde unterteilt*“)
- Bescheid der Gemeindeverwaltung vom 3.8.1939: betreffend Benützungsbewilligung
- Auswechslungsplan von April 1938: über die Herstellung eines Saalanbaues sowie Einbau einer WC-Anlage in dem Gastwirtschaftsbetrieb im Straßentrakt der Liegenschaft samt Stampiglie der Stadt Wien mit Vermerk „*Baukonsens*“
- Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Meidling vom 1.9.1937: betreffend Zu- und Umbau, Baubewilligung („*Baubeschreibung: geplant ist die Errichtung eines 4,70m breiten und 6,43m tiefen ebenerdigen Zubaues an der linken Grundgrenze zwischen an dem ebenfalls ebenerdigen Gassentrakt und dem 2-*

stöckigen Hoftrakt. Weiters wird hofseits ein kleiner 1,80m breiter Zubau, enthalten eine Speis, hergestellt. Bei der bestehenden Veranda wird die hölzerne Trägerwand durch eine Hohlsteinmauer ersetzt und teils zu einer Gasthausküche, teils zu einem Schankzimmer umgestaltet und durch Herstellung einer 3,50m breiten Maueröffnung mit dem bestehenden Schankzimmer im Gasstrakt in Verbindung gebracht. Der Zubau ab der linken Grundgrenze wird mit der aufgelassenen Wohnung verbunden und nach Entfernung zweier Pfeiler in der Hofhauptmauer zbd Ausbrechen einer 3,90m breiten Mittelmaueröffnung als Bauernstube und Extrazimmer hergerichtet. Die bestehende Abortanlage wird aufgelassen und im Gassentrakt untergebracht. Gleichzeitig werden die nötigen Abänderungen der Kanalrohrleitungen vorgenommen. Die Fundamente des Zubaues werden in Beton, das aufgehende Mauerwerk in Vollziegeln hergestellt. Die Eindeckung der Zubauten erfolgt ebenso wie die der alten Veranda mit Presskiesdach.")

- Plan von Juli 1937: über den Umbau der Gastwirtschaft samt Stampiglie der Stadt Wien vom 1.9.1937
- Bescheid des Magistratischen Bezirksamtes vom 3.4.1914: betreffend Benützungsbewilligung Zubau
- Bescheid des Magistratischen Bezirksamtes vom 16.5.1913: betreffend Bauherstellung Zubau zum linken Hoftrakt
- Plan vom 10.5.1903: für einen Zubau zu den zwei Stock hohen linksseitigen Hoftrakt samt Stampiglie der Stadt Wien

Dargestellt werden nur jene Erledigungen, die sich auf die allgemeinen Liegenschaftsteile oder auf die Bewertungsobjekte beziehen. Erledigungen in Kurrentschrift werden nicht dargestellt und schienen nicht (mehr) relevant und werden daher in die Bewertung nicht einbezogen. Der gefertigte Sachverständige merkt diesbezüglich an, dass im Bauakt am Tag der Einsichtnahme Unterlagen augenscheinlich doppelt geführt wurden und Unterlagen betreffend bauliche Änderungen im Bestand und Änderungen im Dachgeschossausbau (Aktenzahl 12-26615-03/2012) einerseits als offenes Verfahren aufscheinen als auch im Bauakt als abgeschlossenes Verfahren geführt werden (Anmerkungen: die dem gefertigten Sachverständigen doppelt aufscheinenden Unterlagen wurden zwecks der Nachvollziehbarkeit fett markiert).

UNTERLAGEN HAUSVERWALTUNG:

Auf Nachfrage konnten seitens der Hausverwaltung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt werden:

- Vorschau für das Jahr 2025
- Vorschau für das Jahr 2026
- Monatsvorschreibung ab 1/2026
- Abrechnung Langfassung Bewirtschaftungskosten 2022
- Abrechnung Langfassung Bewirtschaftungskosten 2023
- Abrechnung Langfassung Bewirtschaftungskosten 2024
- Protokoll Wohnungseigentümerversammlung vom 3.4.2018
    a. keine Beschlussfähigkeit
    b. Stand der Reparaturrücklage per dato rund € 7.000,00
    c. Aktuell laufende Mietzins- und Räumungsklage gegenüber Mieter der Geschäftslokal top 2
    d. Erschaffung Müllcontainerplatzes im Eingangsbereich nach dem Gittertor birgt potenzielle Problematik mit der Betriebsanlagengenehmigung da Küche des Geschäftslokales top 2 (aktuell Pizzeria) zu nahe am Müllcontainerplatzes sein würde
    e. Weiters wurde folgende Thematik besprochen:

Herr Pubek verweist darauf, dass es noch keine Fertigstellungsanzeige gibt. Lt seinen Informationen müsste die Anzeige bei der Baupolizei spätestens November 2018 einlangen. Falls dem so nicht ist, müsste er überlegen, ob er rechtliche Schritte einleitet.

Soweit den anwesenden Damen und Herren bekannt ist, liegen für die Fertigstellungsanzeige sämtliche benötigte Befunde auf. Jedoch kann diese nicht ausgestellt werden, da im Lager der Pizzeria / Herrn Harbia für eine ehemals weggenommene Zwischenwand ein Stahlrahmen eingebaut oder die Wiederherstellung der Zwischenwand vorgenommen werden muss. Herr Harbia gewährt den Zugang zu seinem Lager nicht. Ob die GEG 121 hier tätig ist, weiß die Hausverwaltung nicht..

Anmerkung des gefertigten Sachverständigen: die Lage des im Protokoll genannten Lagers ist dem gefertigten Sachverständigen nicht bekannt und kann daher keine Schlussfolgerung gezogen werden ob tatsächlich Räumlichkeiten der betitelten Pizzeria (wohl gemeint das straßenseitig gelegene Geschäftslokal top 2) davon betroffen sind. Aufgrund der vorhandenen Gesamtschau an Informationen ist wohl eher der notwendige Stahlrahmen in der Wohnung top 3 gemeint.

f. Fassade schadhaft aufgrund Löcher verursacht durch Vögel

g. Im Zuge der Anbringung der Wärmeisolierung im Lichthof wurde das Taubennetz geöffnet und wurde dieses nicht mehr geschlossen

- Protokoll Wohnungseigentümerversammlung vom 1.10.2020
  a. Beschlussfähig aufgrund 100% Anwesenheit
  b. Weiters wurde folgende Thematik besprochen:

Zu Pkt. 3
Außerordentliche Baumaßnahme zur Verbesserung der Statik (Stahlträger)

Herr Mag. Payer berichtet, dass nach dem Kauf der Wohnungseigentumsobjekte durch die Payer Immobilien GmbH sich herausgestellt hat, dass bisher keine Bauanzeige erstattet werden konnte, weil eine statische Verstärkung in einem Bereich seiner Wohnungseigentumsobjekte gefehlt hat, was von der Baubehörde beanstandet wurde. Da die Erdbebensicherheit somit nicht gegeben war, hat Herr Mag. Payer sobald ihm das bewusst wurde, unverzüglich den Einbau eines Stahlträgers veranlasst, der die nötige Standfestigkeit dieses Bauteils sicherstellt. Für die Arbeiten hat die Payer Immobilien GmbH inkl. USt rund € 25.500,-- bezahlt. Diese Kosten scheinen aus der Erfahrung dem Herrn Mag. Payer als marktkonform, was auch die Hausverwaltung bestätigt hat. Herr Mag. Payer hat die Rechnung dafür bei der Hausverwaltung eingereicht zum Ersatz der Kosten, die nicht den Anteilen der Wohnungseigentumsobjekte zuzurechnen sind, die der Payer Immobilien GmbH gehören. Da in der Reparatur-Rücklage nicht genügend Geld vorhanden war, um die gesamten Kosten abzudecken, hat folglich die Hausverwaltung eine Einmalvorschreibung allen Wohnungseigentümern übermittelt und zur entsprechenden Einzahlung aufgefordert.

In der darauffolgenden Diskussion zwischen den Eigentümern einigt man sich auf Folgendes:
Die Payer Immobilien GmbH wird sich bemühen, die Fertigstellungsanzeige bis spätestens 31.10.2020 zu erwirken.

Die Thematik der Verrechnung der Rechnung für den Stahlträger soll ebenfalls bis 31.10.2020 erledigt werden. Der Stand des Reparaturfonds wird von der HV aktuell mit rund € 8.000,-- angenommen. Herr Mag. Payer und die übrigen Eigentümer wären damit einverstanden, dass die nötigen Beträge dort abgebucht werden und diese der einmaligen Einzahlung der übrigen Eigentümer gutgeschrieben werden. Dabei wäre es gut, wenn circa € 3.000,-- im Reparatur-Fonds stehen bleiben würden. Der aktuelle Stand des Reparatur-Fonds ist allerdings im Moment nicht eindeutig geklärt, dieser soll von der HV noch konkret festgestellt und gemeinsam mit dem Protokoll den Eigentümern mitgeteilt werden.

Ergänzung der Protokollführung nach dem Meeting und Vorschlag für weitere Vorgangsweise:
inzwischen hat die Hausverwaltung festgestellt, dass der Stand der Reparaturrücklage lt. Buchhaltung tatsächlich in etwa € 5.000,-- beträgt. Somit kann von dort die noch fällige Umsatzsteuer von knapp € 2.800,-- beglichen werden, ohne dass weitere Einzahlungen von Seiten der übrigen Eigentümer erfolgen. Die Payer Immobilien GmbH hat ihre Zahlung bereits in voller Höhe von rd. € 14.600,-- zzgl. USt geleistet. Wenn keiner der Eigentümer binnen der unten genannten Frist von einem Monat gegen das Protokoll einen Einwand erhebt, ist diese Lösung im Sinne eines Vergleichs zustande gekommen. Ansonsten wäre noch eine endgültige Abstimmung unter den Eigentümern herzustellen, wie diesbezüglich weiter verfahren werden soll.

Herr Mag. Payer wird gegenüber dem Bauträger den Ersatz der Kosten für den Einbau des statisch erforderlichen Stahlrahmens im Sinne einer Gewährleistung einfordern. Falls dies geschehen sollte, wird Herr Mag. Payer entsprechend der Höhe des erhaltenen Kostenersatzes den aus dem Reparatur-Fonds entnommenen Betrag wieder einbringen.

Von Herrn Pubek wurden dem Mag. Payer Unterlagen übergeben, denen zufolge der Bauträger zugesagt hat, die Frist für die Gewährleistung bis zum 31.12.2020 zu verlängern und zugesagt hat, dass er die ausstehende Fertigstellungsanzeige noch erbringen wird. Das sollte die Durchsetzung der Forderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber dem Bauträger bezüglich des Ersatzes der durch den Einbau des Stahlträgers entstandenen Kosten wesentlich erleichtern, wie auch von Mag. Payer bestätigt wird.

- Wohnungseigentumsvertrag
- Energieausweis für Nicht-Wohngebäude vom 17.8.2022
- Energieausweis für Wohngebäude Regelgeschosse (EG bis 2. OG) vom 17.8.2022
- Energieausweis für Wohngebäude Dachgeschoss vom 17.8.2022
- Geplante Sanierungsmaßnahmen: Ausmalen des Stiegenhauses

Der gefertigte Sachverständige hat nach Durchsicht der übermittelten Unterlagen seitens der Hausverwaltung um nähere Auskunft bezüglich der ausstehenden Fertigstellungsmeldung gebeten und wurde darauf am 18.3.2026 wie folgt geantwortet „*Das mit der Fertigstellungsanzeige ist bereits erledigt worden.*“ Der gefertigte Sachverständige hat der guten Ordnung erneut nachgefragt und wurde daraufhin, auf Herrn Mag. Payer, Geschäftsführer und Partner von Payer & Strondl Rechtsanwälte GmbH verwiesen, welcher die betreibende Partei vertritt und zugleich gemäß Auskunft Wohnungseigentümer der Liegenschaft ist (Anmerkung: Payer Immobilien GmbH hat ein Wohnungseigentumsobjekt erworben; Herr Mag. Payer ist Gesellschafter).

Wie oben dargestellt geht aus den Protokollen der Wohnungseigentümerversammlungen hervor, dass ein Stahlrahmen erforderlich ist, welcher für die Standsicherheit des Gebäudes erforderlich ist.

Im Bauakt hat der gefertigte Sachverständige diesbezüglich folgendes Dokument entnehmen können, welches die baulich erforderliche Maßnahme wie folgt näher beschreibt:

Auszug Beilage zur 1. Teilfertigstellung vom 2.2.2017

Beilage zur 1.Teilfertigstellung Top 4,5,7

1120 Wien, Rosenhügelstraße 26 / Hoftrakt

Für die Gesamtfertigstellung des Gebäudes fehlt die statische Ersatzmaßnahme für den Entfall einer aussteifenden Ziegelwand im Erdgeschoss, Top 3.

Grundsätzlich sind alle notwendigen Bauarbeiten zum bewilligten Bescheid ausgeführt und alle in der Bewilligung vorgeschriebenen Auflagen bewilligungskonform umgesetzt worden. Einzig die oben genannte Ersatzmaßnahme im Erdgeschoss konnte nicht eingebaut werden, weil der Mieter der Top 3 den Zutritt zur Wohnung verweigert und den Einbau der statischen Ersatzmaßnahme verhindert. Diesbezüglich gibt es einen bereits mehrjährigen Rechtsstreit.

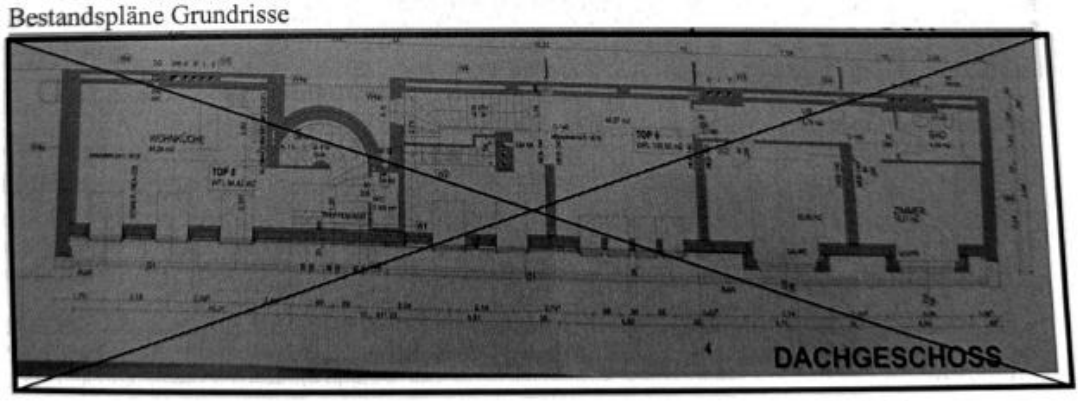
Am 02.02.2017 fand ein Behördengespräch bei der MA 37/12 mit Herrn Ing. Obritzhauser und Herrn DI Jörg Gritsch statt, wo die Durchführung einer Teilfertigstellung erörtert wurde.

1. Der Bauwerber verpflichtet sich, bis zum Einbau dieser fehlenden Maßnahme das Dachgeschoss nicht zu veräußern und nicht zu benutzen (Dachgeschosswohnung wird mit keinen Nutzlasten belastet).
2. Weiters verpflichtet er sich, sofort die fehlenden Baumaßnahmen einzuleiten, wenn der Zugang zur Top 3 gerichtlich gewährleistet wird.

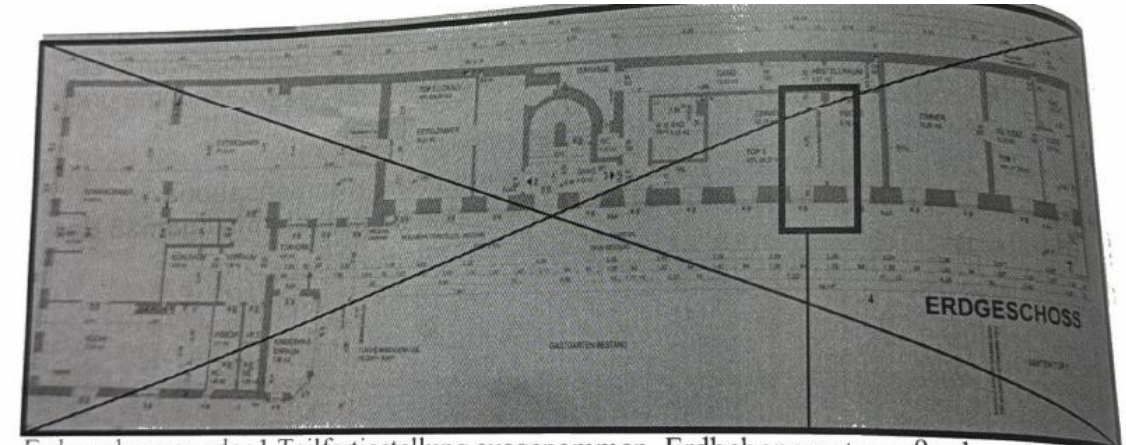
Unter Berücksichtigung dieser Umstände ist eine **Teilfertigstellung der Top 4,5,7** aus statischer Sicht vertretbar, weil sich der Zustand des Gebäudes nach erfolgtem Umbau grundsätzlich nicht verschlechtert hat. Die Wand im Erdgeschoss wurde zu unbekannter Zeit, jedoch bereits vor dem Umbau 2013 ohne Ersatzmaßnahme und ohne behördliche Bewilligung abgebrochen.

Ohne diese Ziegelwand bzw. entsprechende statische Kompensations-maßnahmen ist die Standsicherheit des Gebäudes im Erdbebenfall gemäß der heute gültigen OIB-Richtlinie 1 nicht gewährleistet.

Bestandspläne Grundrisse



Dachgeschoss aus der 1.Teilfertigstellung ausgenommen. Dachgeschoss bleibt bis zur Gesamtfertigstellung unbenutzt und lastenfrei.



Erdgeschoss aus der 1.Teilfertigstellung ausgenommen, Erdbebenersatzmaßnahme in Top 3 noch nicht hergestellt.

Auf Nachfrage wurde schriftlich seitens der Rechtsvertretung der betreibenden Partei Herrn Mag. Payer am 21.5.2026 ergänzend wie folgt Stellung bezogen: *„Zu unserem Telefonat und Ihrem E-Mail möchte ich insoweit ergänzend und korrigierend festhalten, dass ich zu Baumaßnahmen generell keine persönlichen Wahrnehmungen habe und mich natürlich nur auf Informationen berufen kann. Nach meinen Informationen ist der in Rechnung gestellte Stahlrahmen tatsächlich eingebaut worden. Das war damals ein großes Thema und der Einbau ist vor Ort ersichtlich. Über die Qualität des Einbaus kann nur ein Techniker Auskunft geben. Ob der fertige Einbau des Stahlrahmens angezeigt worden ist, entzieht sich meinen Kenntnissen.“*

Am 21.5.2026 wurde die Auskunft seitens der Rechtsvertretung der betreibenden Partei Herrn Mag. Payer wie folgt konkretisiert und weitere Unterlagen (siehe nachstehend) *übermittelt: „Bezugnehmend auf unser gestriges Telefonat kann ich Ihnen namens der WEG bestätigen, dass der Einbau des Stahlrahmens im Jahr 2019 durchgeführt worden ist. Die Arbeiten haben im Juli 2019 begonnen und waren spätestens im Dezember 2019 abgeschlossen.“*

Seitens der Rechtsvertretung der betreibenden Partei (Auskunft durch Geschäftsführer und Partner von Payer & Strondl Rechtsanwälte GmbH Herrn Mag. Payer) konnten folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt werden:

- Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 BO vom 5.5.2022 betreffend bauliche Änderungen Verfahren 12-26615-03/2012 des Ziviltechnikers
- Fertigstellungsanzeige vom 4.5.2022, eingelangt bei der MA 37 am 06.05.2022
- Rechnungsbeleg von Structo GmbH vom 24.2.2020: betreffend Stahlträger liefern und einbauen
- Auftragserteilung und Feststellung zur Widerherstellung der tragenden Wand vom 20.12.2019
- Bericht vom 10.04.2020 an Hausverwaltung
- E-Mail Firma Structo vom 28.02.2020 samt Rechnung
- E-Mail Mag. Payer an Mag. Wagner vom 26.07.2019
- E-Mail vom 09.08.2019 von Mag. Payer an Mag. Wagner
- Protokoll zu 8 MSch 7 2015, BG Meidling Seite 2

Aufgrund der vorliegenden Informationen trifft der gefertigte Sachverständige die Bewertungsannahme, dass der Stahlrahmen tatsächlich eingebaut wurde und die Standsicherheit des Gebäudes im Erdbebenfall gewährleistet wird.

Näherer Befund: Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung im Allgemeinen (bis auf Ausnahme der Planabweichungen in den Bewertungsobjekten sowie des augenscheinlich nicht errichteten eingehausten Müllbehälterstellplatz; ob weitere Planabweichungen betreffend andere Einheiten vorliegen entzieht sich dem Wissenstand des gefertigten Sachverständigen und ist auch nicht Gegenstand des vorliegenden

Gutachtens) entsprechend den einschlägigen Rechtsvorschriften und der Baubewilligung errichtet worden ist und entsprechend der baubehördlichen Bewilligung verwendet wird. Am Tag der Befundaufnahme konnten diverse Planabweichungen innerhalb der Bewertungsobjekte festgestellt werden. Das Bewertungsobjekt top 1 fällt kleiner aus und wurde ein Zimmer, welches gemäß Baukonsens der top 1 zugeordnet ist, nunmehr der angrenzenden Wohnung top 3 zugeordnet. Die südöstlich angrenzende Wohnung top 3 fällt hingegen größer aus und wurden Trennwände abgetragen bzw durchbrochen. Das Bewertungsobjekt Geschäftslokal top 2 wurde dahingehend baulich verändert, dass eine separat zugängliche 1-Zimmer-Wohnung geschaffen und das Geschäftslokal verkleinert wurde. Weiters existiert der im Bestandsplan von Mai 2022 eingezeichnete Kinderwagenabstellraum nicht. Für die nachstehende Bewertung wird die Annahme getroffen, dass die Herstellung des Baukonsens in Übereinstimmung des Nutzwertgutachtens und dem Wohnungseigentumsvertrag erfolgt; auch weil nicht mit Sicherheit beurteilt werden kann, ob der gegenwärtige Zustand/Raumaufteilung überhaupt baubehördlich bewilligungsfähig ist bzw der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer auf der Liegenschaft bedarf.

FÖRDERUNGEN:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung wurde die Bebauung ohne Zuhilfenahme von Fördermittel des Bundes und Landes errichtet. Die Parteien wurden im Zuge der Befundaufnahme befragt und haben diesbezüglich keine Stellung bezogen. Dieser Sachverhalt konnte auch auf Nachfrage seitens der Behörden bestätigt werden.

Vom Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, BMAW-W – VII/6 (Grundsätzliche Angelegenheiten, Bundeswohnbaufonds) wurde auf Nachfrage am 5.1.2026 folgende Auskunft erteilt, dass keine Bundeswohnbauförderungen für die genannte Liegenschaft gewährt wurden.

Von der MA 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Gruppe Neubauförderung und Eigenmittelersatzdarlehen, wurde auf Nachfrage am 29.12.2025 die Auskunft erteilt, dass das Objekt kein Baudarlehen der Stadt Wien zum Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds und keine (Neubau-)Förderung im Rahmen der Neuen Wiener Wohnbauaktion 1958, der Wiener Wohnbauaktion 1964, der Wiener Wohnbauaktion 1969, des Wiener Wohnbaufonds, der Wiener Dachbodenaktion, des Wohnbauförderungsgesetzes 1954, des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1982, des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1983, des Bundesgesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung, des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989 gewährt wurde.

Von der MA 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Gruppe Sanierung – Referat Haussanierung, wurde auf Nachfrage am 17.12.2025 mitgeteilt, dass für die Liegenschaft seitens des Referat Haussanierung keine Sanierungsförderung des Landes Wien weder im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 noch nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989 jemals gewährt wurde.

Nähere Befund: Es bestehen daher keine Einschränkungen bzw (Rechts-)Folgen iZm Förderungen.

3. Nutzflächen- und Raumaufteilung

Laut Bestandsplan von Mai 2022 gliedern sich die Räumlichkeiten der Bewertungsobjekte wie folgt:

Nutzflächenaufstellung Bestandsplan von Mai 2022 samt Stampiglie der Stadt Wien vom 6.5.2022

Wohnung top 1

Erdgeschoss	
Vorraum	6,91 m²
Küche/Esszimmer	13,23 m²
Bad	4,35 m²
Zimmer	22,90 m²
Nutzfläche Wohnung top 1	**47,39 m²**
Stiegenaufgang/Podest	*unbekannt*
Garten	*unbekannt*

Nutzflächenaufstellung Bestandsplan von Mai 2022 samt Stampiglie der Stadt Wien vom 6.5.2022

Geschäftslokal top 2

Kellergeschoss

Keller	unbekannt

Erdgeschoss

Windfang	2,02 m²
Schankzimmer	47,63 m²
Küche	27,50 m²
Extrazimmer	61,19 m²
Kühlraum	6,29 m²
Vorraum	7,39 m²
Pissoir	3,11 m²
WC	1,62 m²
Vorraum Damen	2,07 m²
WC	1,08 m²
Extrazimmer	34,24 m²
Nutzfläche GESAMT EG	194,14 m²
Anmerkung: gemäß Plan abweichende Nutzfläche iHv gesamt	*204,90 m²*
Gastgarten	*unbekannt*

Nutzflächenaufstellung Bestandsplan von Mai 2022 samt Stampiglie der Stadt Wien vom 6.5.2022

Wohnung top 3

Erdgeschoss	
Gang	12,42 m²
WC	1,02 m²
Bad	6,02 m²
Zimmer	22,18 m²
Küche	8,76 m²
Abstellraum	5,97 m²
Nutzfläche GESAMT OG	56,37 m²
Terrasse	*unbekannt*

Diesbezüglich sei angemerkt, dass der Bestandsplan von Mai 2022 zwar über die Stampiglie der Stadt Wien vom 6.5.2022 verfügt jedoch folgender Vermerk vorliegt „Dieser Plan lag der Fertigstellungsanzeige zu Grunde. Der grau markierte Bestand bildet keinen Konsens“. Im Plan sind keine grau dargestellten Bereiche eindeutig zu identifizieren, sämtliche Darstellungen weisen die gleiche Farbgebung auf (grau), der gefertigte Sachverständige kann daher nicht mit Sicherheit feststellen, welche Bereiche nicht dem Baukonsens entsprechen.

Im Zuge der Befundaufnahme hat der gefertigte Sachverständige (wie bereits oben detailliert dargelegt) diverse Planabweichungen festgestellt. Für die nachstehende Bewertung wird die Annahme getroffen, dass ein Umbau zu erfolgen hat, um den Baukonsens in Übereinstimmung mit dem Nutzwertgutachten und Wohnungseigentumsvertrag herzustellen. Für die nachstehende Verkehrswertermittlung werden daher die Nutzfläche je Bewertungsobjekt dem Nutzwertgutachten entnommen (folglich abweichende Nutzfläche je Bewertungsobjekt zum Ist-Stand). Nachstehend Auszüge aus dem Nutzwertgutachten.

Auszug Nutzwertgutachten TZ 1360/2014

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G
ERDGESCHOSS						
TOP 1						
Wohnung	47,39	1,000	A1,A2	0,875	41	
Einlagerungsraum 1	4,28	0,200		0,200	1	
Außenpodest	1,08	0,150		0,150	1	
Garten 1	73,15	0,100		0,100	7	**50**
TOP 2						
Geschäftslokal						
Anteil Erdgeschoss	202,88	1,000	A3	0,850	172,45	
Anteil Keller	66,30	0,500		0,500	33,15	
	269,18				206	
Windfang	2,02	0,150		0,150	1	
Einlagerungsraum 2	3,70	0,200		0,200	1	
Garten 2	274,05	0,100		0,100	27	**235**
TOP 3						
Wohnung	56,37	1,000	A1	0,900	51	
Lichthof	4,90	0,100		0,100	1	
Einlagerungsraum 3	3,68	0,200		0,200	1	**53**

Die Gesamtnutzfläche der Wohnungen top 1 und top 3 gemäß Bestandsplan stimmen mit dem Nutzwertgutachten überein. Die Gesamtnutzfläche des Geschäftslokal top 3 gemäß Bestandsplan weicht hingegen vom Nutzwertgutachten ab (bei Addition der einzelnen Räumlichkeiten); die im Plan ausgewiesene Gesamtnutzfläche stimmt hingegen mit dem Nutzwertgutachten überein. Der gefertigte Sachverständige erklärt sich die Differenz aufgrund bloß fehlender Ausweisung (Nennung) von Flächen.

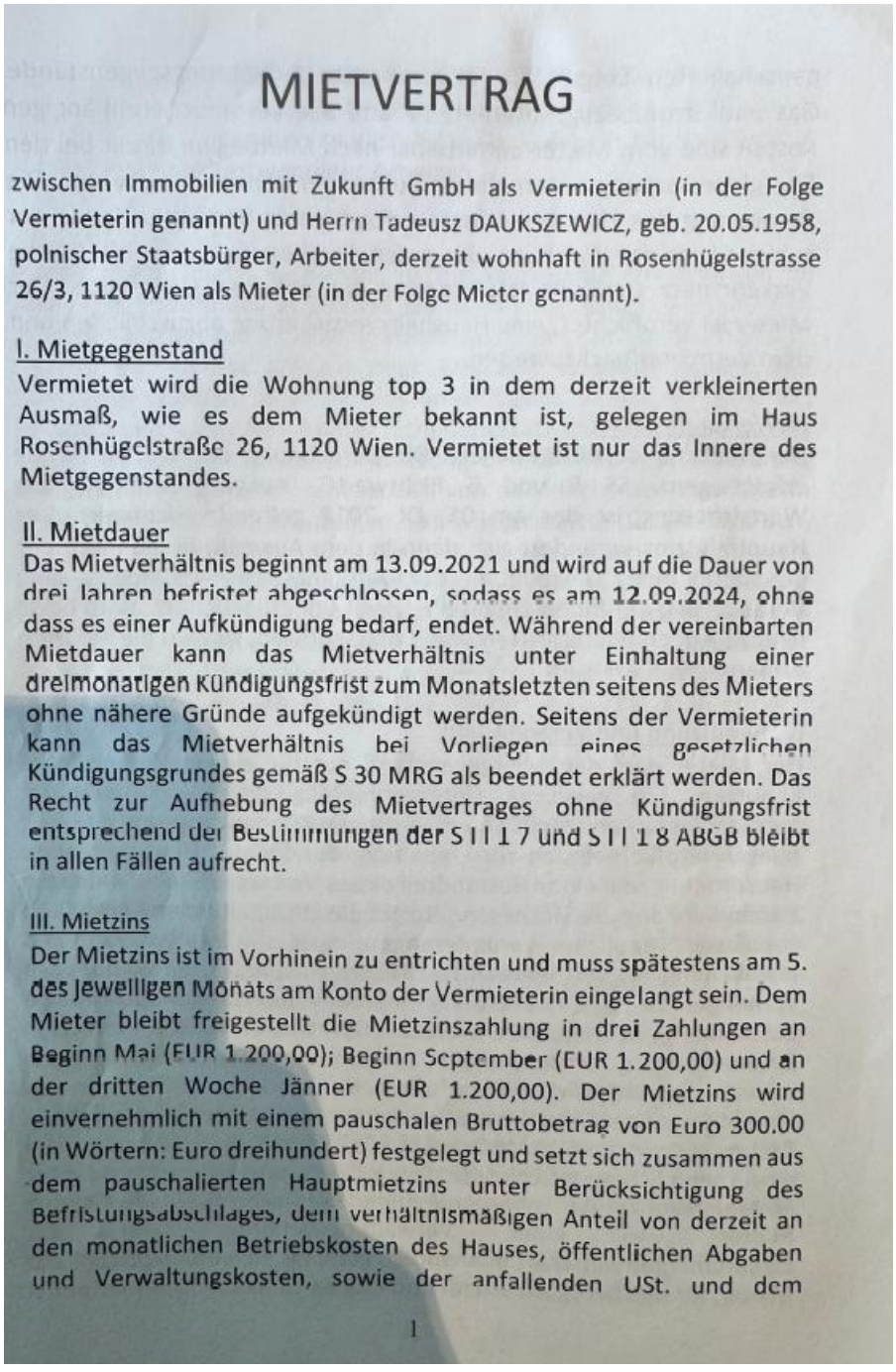
4. Mietzinse und Nutzung

Die Bewertungsobjekte Wohnung top 3 und Geschäftslokal top 2 sind nach derzeitigem Wissensstand des gefertigten Sachverständigen leerstehend bzw. eigengenutzt und wird in der nachstehenden Bewertung die Bestandsfreiheit der Bewertungsobjekte Wohnung top 3 und Geschäftslokal top 2 angenommen.

Das Bewertungsobjekt Wohnung top 1 ist hingegen gemäß Angaben der verpflichtenden Partei befristet vermietet und konnte nach mehrmaliger Urgenz am 10.6.2026 der Mietvertrag samt Verlängerung übermittelt werden. Auskunft über die Höhe des aktuellen valorisierten Netto-Mietzins konnte trotz mehrfacher Urgenz nicht erteilt werden.

Nachstehend Auszüge aus dem übermittelten Mietvertrag:

Mietvertrag, Seite 1:



MIETVERTRAG

zwischen Immobilien mit Zukunft GmbH als Vermieterin (in der Folge Vermieterin genannt) und Herrn Tadeusz DAUKSZEWICZ, geb. 20.05.1958, polnischer Staatsbürger, Arbeiter, derzeit wohnhaft in Rosenhügelstrasse 26/3, 1120 Wien als Mieter (in der Folge Mieter genannt).

I. Mietgegenstand

Vermietet wird die Wohnung top 3 in dem derzeit verkleinerten Ausmaß, wie es dem Mieter bekannt ist, gelegen im Haus Rosenhügelstraße 26, 1120 Wien. Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes.

II. Mietdauer

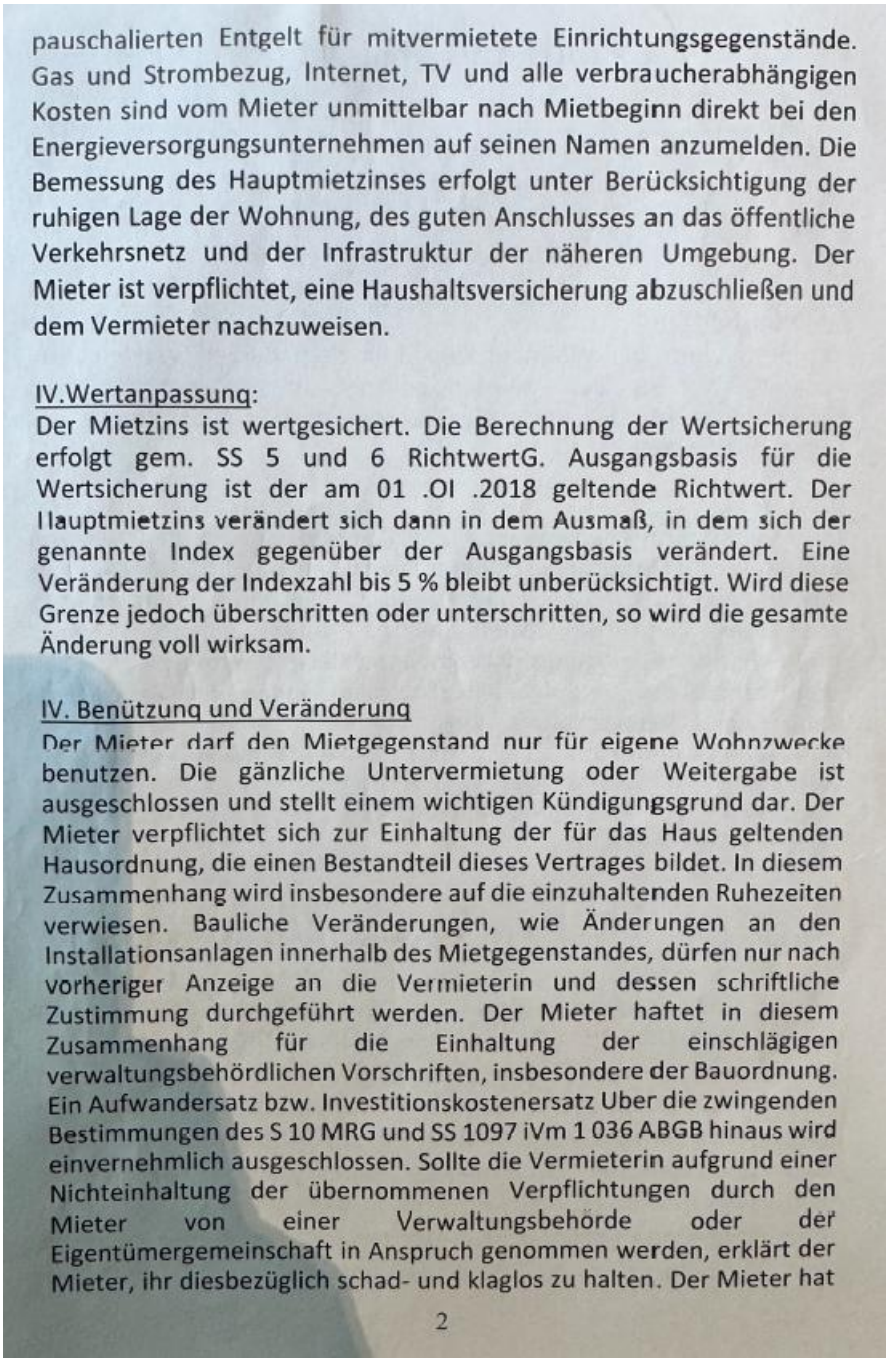
Das Mietverhältnis beginnt am 13.09.2021 und wird auf die Dauer von drei Jahren befristet abgeschlossen, sodass es am 12.09.2024, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf, endet. Während der vereinbarten Mietdauer kann das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten seitens des Mieters ohne nähere Gründe aufgekündigt werden. Seitens der Vermieterin kann das Mietverhältnis bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes gemäß S 30 MRG als beendet erklärt werden. Das Recht zur Aufhebung des Mietvertrages ohne Kündigungsfrist entsprechend der Bestimmungen der S 1117 und S 1118 ABGB bleibt in allen Fällen aufrecht.

III. Mietzins

Der Mietzins ist im Vorhinein zu entrichten und muss spätestens am 5. des jeweiligen Monats am Konto der Vermieterin eingelangt sein. Dem Mieter bleibt freigestellt die Mietzinszahlung in drei Zahlungen an Beginn Mai (EUR 1.200,00); Beginn September (EUR 1.200,00) und an der dritten Woche Jänner (EUR 1.200,00). Der Mietzins wird einvernehmlich mit einem pauschalen Bruttobetrag von Euro 300.00 (in Wörtern: Euro dreihundert) festgelegt und setzt sich zusammen aus dem pauschalierten Hauptmietzins unter Berücksichtigung des Befristungsabschlages, dem verhältnismäßigen Anteil von derzeit an den monatlichen Betriebskosten des Hauses, öffentlichen Abgaben und Verwaltungskosten, sowie der anfallenden USt. und dem

1

Mietvertrag, Seite 2:



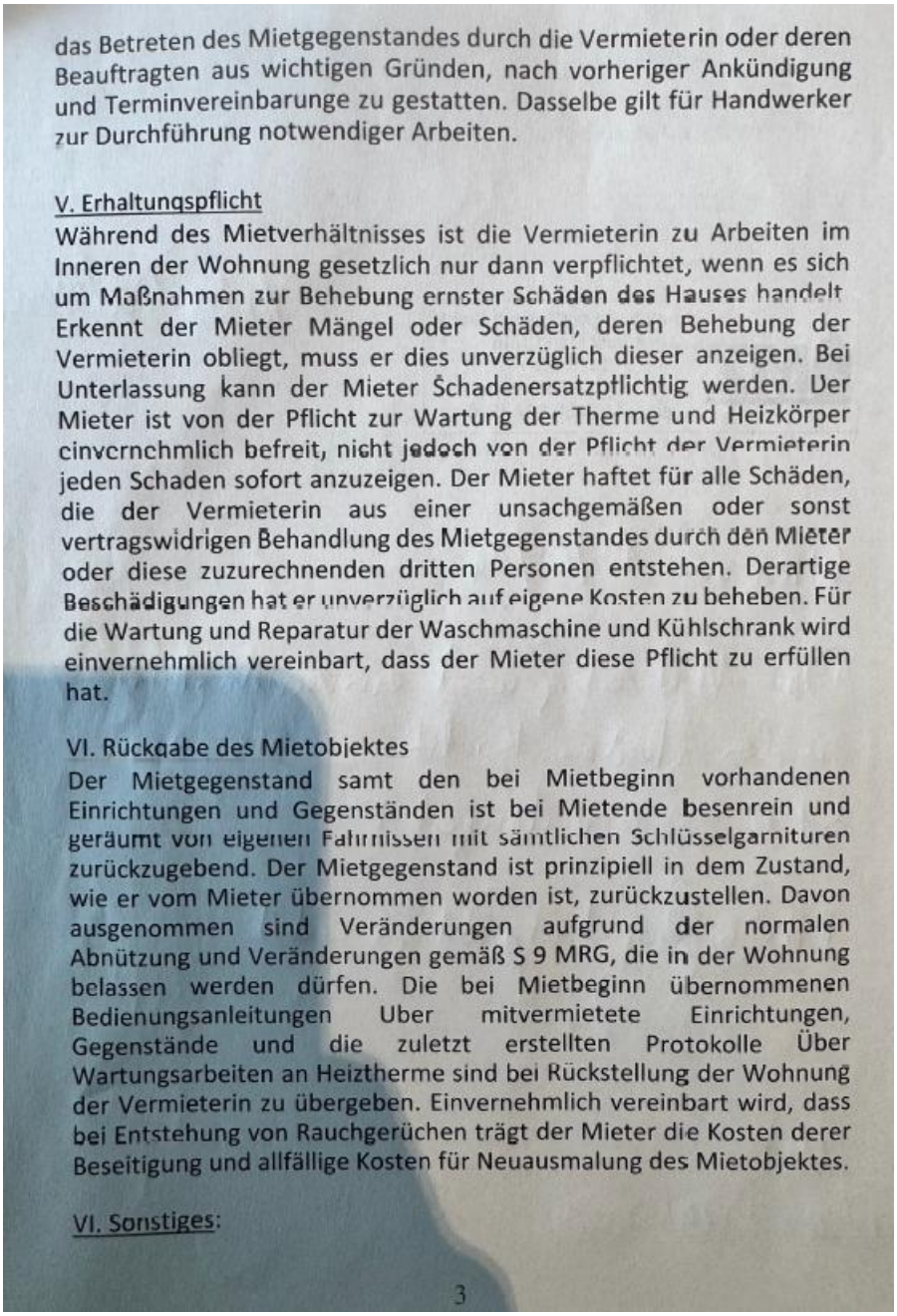
pauschalierten Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände. Gas und Strombezug, Internet, TV und alle verbraucherabhängigen Kosten sind vom Mieter unmittelbar nach Mietbeginn direkt bei den Energieversorgungsunternehmen auf seinen Namen anzumelden. Die Bemessung des Hauptmietzinses erfolgt unter Berücksichtigung der ruhigen Lage der Wohnung, des guten Anschlusses an das öffentliche Verkehrsnetz und der Infrastruktur der näheren Umgebung. Der Mieter ist verpflichtet, eine Haushaltsversicherung abzuschließen und dem Vermieter nachzuweisen.

IV.Wertanpassung:
Der Mietzins ist wertgesichert. Die Berechnung der Wertsicherung erfolgt gem. SS 5 und 6 RichtwertG. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist der am 01 .OI .2018 geltende Richtwert. Der Hauptmietzins verändert sich dann in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Eine Veränderung der Indexzahl bis 5 % bleibt unberücksichtigt. Wird diese Grenze jedoch überschritten oder unterschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam.

IV. Benützung und Veränderung
Der Mieter darf den Mietgegenstand nur für eigene Wohnzwecke benutzen. Die gänzliche Untervermietung oder Weitergabe ist ausgeschlossen und stellt einem wichtigen Kündigungsgrund dar. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der für das Haus geltenden Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die einzuhaltenden Ruhezeiten verwiesen. Bauliche Veränderungen, wie Änderungen an den Installationsanlagen innerhalb des Mietgegenstandes, dürfen nur nach vorheriger Anzeige an die Vermieterin und dessen schriftliche Zustimmung durchgeführt werden. Der Mieter haftet in diesem Zusammenhang für die Einhaltung der einschlägigen verwaltungsbehördlichen Vorschriften, insbesondere der Bauordnung. Ein Aufwandersatz bzw. Investitionskostenersatz Uber die zwingenden Bestimmungen des S 10 MRG und SS 1097 iVm 1 036 ABGB hinaus wird einvernehmlich ausgeschlossen. Sollte die Vermieterin aufgrund einer Nichteinhaltung der übernommenen Verpflichtungen durch den Mieter von einer Verwaltungsbehörde oder der Eigentümergemeinschaft in Anspruch genommen werden, erklärt der Mieter, ihr diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Der Mieter hat

2

Mietvertrag, Seite 3:



das Betreten des Mietgegenstandes durch die Vermieterin oder deren Beauftragten aus wichtigen Gründen, nach vorheriger Ankündigung und Terminvereinbarunge zu gestatten. Dasselbe gilt für Handwerker zur Durchführung notwendiger Arbeiten.

V. Erhaltungspflicht

Während des Mietverhältnisses ist die Vermieterin zu Arbeiten im Inneren der Wohnung gesetzlich nur dann verpflichtet, wenn es sich um Maßnahmen zur Behebung ernster Schäden des Hauses handelt Erkennt der Mieter Mängel oder Schäden, deren Behebung der Vermieterin obliegt, muss er dies unverzüglich dieser anzeigen. Bei Unterlassung kann der Mieter Schadenersatzpflichtig werden. Der Mieter ist von der Pflicht zur Wartung der Therme und Heizkörper einvernehmlich befreit, nicht jedoch von der Pflicht der Vermieterin jeden Schaden sofort anzuzeigen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die der Vermieterin aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes durch den Mieter oder diese zuzurechnenden dritten Personen entstehen. Derartige Beschädigungen hat er unverzüglich auf eigene Kosten zu beheben. Für die Wartung und Reparatur der Waschmaschine und Kühlschrank wird einvernehmlich vereinbart, dass der Mieter diese Pflicht zu erfüllen hat.

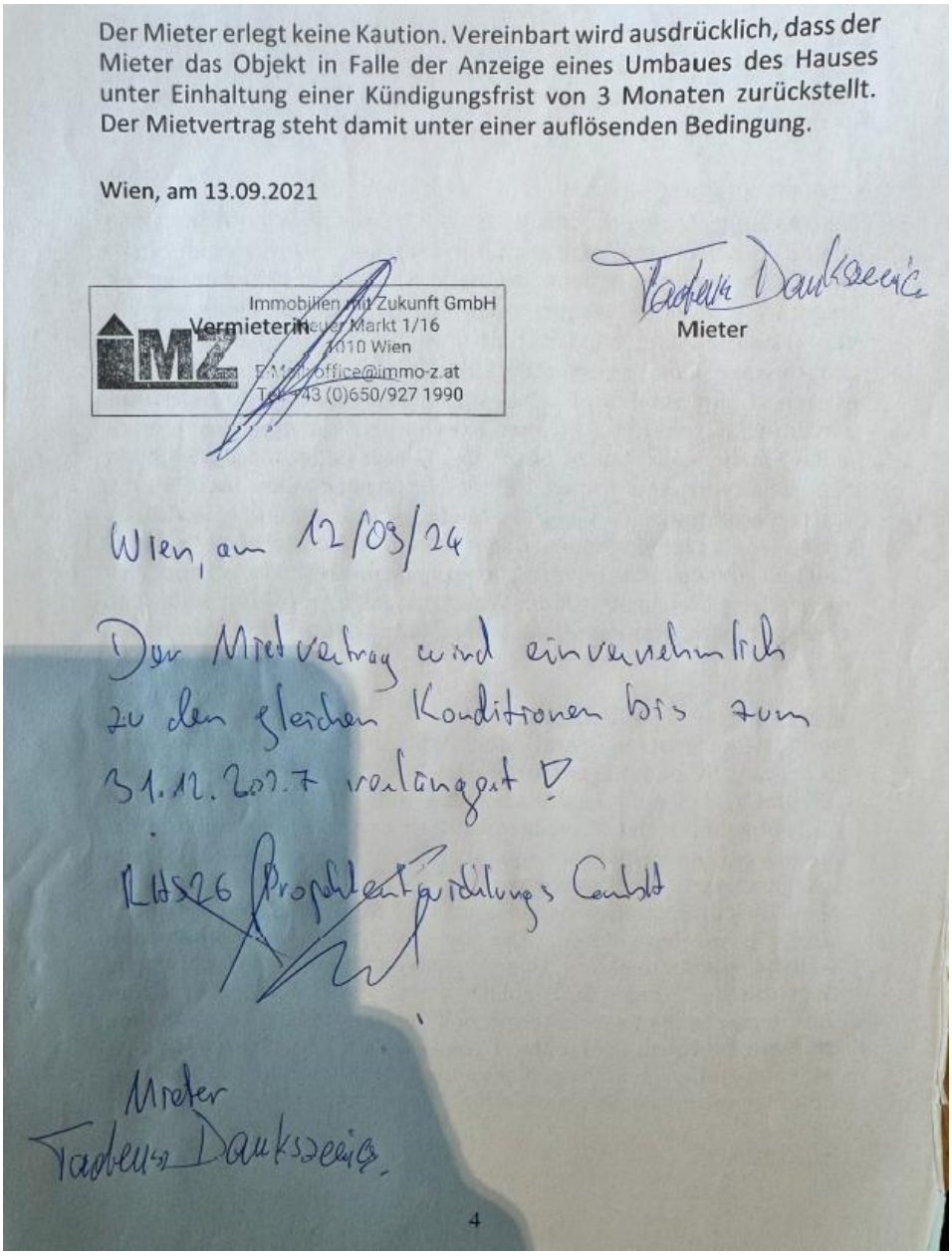
VI. Rückgabe des Mietobjektes

Der Mietgegenstand samt den bei Mietbeginn vorhandenen Einrichtungen und Gegenständen ist bei Mietende besenrein und geräumt von eigenen Fahrnissen mit sämtlichen Schlüsselgarnituren zurückzugebend. Der Mietgegenstand ist prinzipiell in dem Zustand, wie er vom Mieter übernommen worden ist, zurückzustellen. Davon ausgenommen sind Veränderungen aufgrund der normalen Abnützung und Veränderungen gemäß S 9 MRG, die in der Wohnung belassen werden dürfen. Die bei Mietbeginn übernommenen Bedienungsanleitungen Uber mitvermietete Einrichtungen, Gegenstände und die zuletzt erstellten Protokolle Über Wartungsarbeiten an Heiztherme sind bei Rückstellung der Wohnung der Vermieterin zu übergeben. Einvernehmlich vereinbart wird, dass bei Entstehung von Rauchgerüchen trägt der Mieter die Kosten derer Beseitigung und allfällige Kosten für Neuausmalung des Mietobjektes.

VI. Sonstiges:

3

Mietvertrag, Seite 4:



Der Mieter erlegt keine Kaution. Vereinbart wird ausdrücklich, dass der Mieter das Objekt in Falle der Anzeige eines Umbaues des Hauses unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zurückstellt. Der Mietvertrag steht damit unter einer auflösenden Bedingung.

Wien, am 13.09.2021

Immobilien mit Zukunft GmbH
Vermieterin
Neuer Markt 1/16
1010 Wien
office@immo-z.at
Tel. +43 (0)650/927 1990

Mieter

Wien, am 12/09/24

Der Mietvertrag wird einvernehmlich zu den gleichen Konditionen bis zum 31.12.2027 verlängert.

Mieter

4

Wie aus obigem Vertrag ersichtlich wurde für die Wohnung top 1 (Anmerkung im Vertrag als top 3 bezeichnet allerdings gemeint top 1) ein befristetes Bestandsverhältnis ausschließlich für Wohnzwecke zwischen Immobilien der Zukunft GmbH (Vermieter und ehemaliger Eigentümer) und Herrn Tadeuzs Daukszewicz (Mieter) auf drei Jahre abgeschlossen und einmalig verlängert wodurch nach aktuellem Wissenstand des gefertigten Sachverständigen das Bestandsverhältnis am 31.12.2027 endet. Als Mietzins wurde ein Pauschalbetrag iHv brutto € 300,00 pro Monat vereinbart. Eine Aufgliederung des monatlichen Pauschalbetrags erfolgte nicht. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass das im Mietzins enthaltene Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände wohl aufgrund des bloßen Hinweises ohnehin nicht rechtsgültig ist, da dem Vermieter ein Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen iSd § 25 MRG idgF nur dann zusteht, wenn dies gesondert vereinbart wurde und eindeutig klargestellt wird.[17]

[17] LGZ Wien 20.3.2019, 39 R 32/19y, MietSlg 71.302

Eine Wertsicherungsvereinbarung wurde vereinbart, welche einerseits auf die Bestimmungen des §§ 5 und 6 Richtwertgesetz verweist andererseits wird eine Änderung eines Index bzw einer Indexzahl sowie eine 5%-Schwelle vereinbart. Diese Terminologie entspricht einer klassischen Indexklausel und nicht einer reinen Richtwertanpassung. Dadurch werden zwei unterschiedliche Systeme der Mietzinsanpassung miteinander vermischt, wodurch Zweifel am tatsächlichen Regelungsinhalt der Klausel entsteht. Die rechtliche Beurteilung, ob dieser Widerspruch die Wirksamkeit der Klausel beeinträchtigt, obliegt dem zuständigen Gericht und kann seitens des gefertigten Sachverständigen nicht beurteilt werden. Auch ist dem gefertigten Sachverständigen nicht bekannt, ob eine Valorisierung des Mietzinses erfolgte. Am Tag der Befundaufnahme wurde die bewertungsgegenständliche Wohnung top 1 augenscheinlich als Lager verwendet und konnte keine Schlafmöglichkeit vorgefunden werden. Der gefertigte Sachverständige weist diesbezüglich darauf hin, dass aufgrund der nicht zweckmäßigen Nutzung eine gerichtliche Aufkündigung erfolgen könnte. Da die Restlaufzeit des befristeten Bestandsverhältnis allerdings ohnehin nur noch rund 1,75 Jahre sind würde eine rechtskräftige gerichtliche Aufkündigung wohl nicht schneller zu einer Bestandsfreiheit der Einheit führen.

Die getätigte Schlussfolgerung seitens des gefertigten Sachverständigen sollen keinen rechtlichen Beurteilungen vorgreifen und kann ein ordentliches Gericht im Einzelfall zu einem anderen Ergebnis gelangen.

5. Verwaltung

Mit der Verwaltung der Liegenschaft ist derzeit die CCI Immobilientreuhand GmbH, Tuchlauben 12, 1010 Wien betraut.

6. Betriebskosten (und Rücklage)

Laut aktueller Vorschreibung ab Jänner 2026 belaufen sich die Betriebskosten inkl Wasserkosten (sofern aktuell vorgeschrieben aufgrund Nutzungssituation) für die Wohnung top 1 auf netto € 130,00 bzw € 2,74 / m² Nutzfläche, für das Geschäftslokal top 2 auf netto € 470,00 bzw € 1,75 / m² Nutzfläche und für die Wohnung top 3 auf netto € 106,00 bzw € 1,88 / m² Nutzfläche.

Für die bewertungsgegenständliche Wohnung top 1 ergibt sich ein über dem Durchschnitt liegendes Niveau an laufenden Betriebskosten und für Wohnung top 3 ergibt sich ein unter dem Durchschnitt liegendes Niveau an laufenden Betriebskosten. Laut einer aktuellen Pressemitteilung lagen die durchschnittlichen Betriebskosten in Wien im 4. Quartal 2025 laut Statistik Austria bei € 2,60 pro m² (das entspricht bei 10% USt € 2,36 pro m²).[18]

[18] https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2026/03/20260313Wohnen2025Q4.pdf (abgefragt am 06.05.2026)

Nachstehend Auszüge der Dauerrechnungen:

WEG 12., Rosenhügelst. 26
z. Hd. CCI Immobilien
Liegenschaft **1226** UID: ATU69681258
Rosenhügelstraße 26
1120 Wien
Nutzung **001**
RHS26 Projektentwicklung GmbH
Wohnung
(Wohnzweck)

Firma
RHS26 Projektentwicklungs GmbH
z. Hd. Herrn Ihsani Kent
Göllnergasse 29/4-5
1030 Wien

Rechnung 26/1226/VS00001 17.03.2026
(Duplikat)
Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses

Monatsvorschreibung ab 1/2026

Betriebskosten		100,00	10%
Reparaturfonds		54,50	0%
Wasserkosten		30,00	10%
Netto gesamt		184,50	
10% USt		13,00	
Summe	EUR	197,50	

WEG 12., Rosenhügelst. 26
z. Hd. CCI Immobilien
Liegenschaft **1226** UID: ATU69681258
Rosenhügelstraße 26
1120 Wien
Nutzung **002**
RHS26 Projektentwicklung GmbH
Geschäft
(regelbesteuert)

Firma
RHS26 Projektentwicklungs GmbH
z. Hd. Herrn Ihsani Kent
Göllnergasse 29/4-5
1030 Wien

Rechnung 26/1226/VS00002 17.03.2026
(Duplikat)
Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses

Monatsvorschreibung ab 1/2026

Betriebskosten		470,00	20%
Reparaturfonds		256,15	0%
Netto gesamt		726,15	
20% USt		94,00	
Summe	EUR	820,15	

WEG 12., Rosenhügelst. 26
z. Hd. CCI Immobilien
Liegenschaft **1226** UID: ATU69681258
Rosenhügelstraße 26
1120 Wien
Nutzung **003**
RHS26 Projektentwicklung GmbH
Wohnung
(Wohnzweck)

Firma
RHS26 Projektentwicklungs GmbH
z. Hd. Herrn Ihsani Kent
Göllnergasse 29/4-5
1130 Wien

Rechnung 26/1226/VS00003 17.03.2026
(Duplikat)
Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses

Monatsvorschreibung ab 1/2026

Betriebskosten	106,00	10%
Reparaturfonds	57,77	0%
Netto gesamt	163,77	
10% USt	10,60	
Summe EUR	174,37	

Laut schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung vom 17.3.2026 beträgt der aktuelle Stand der Rücklage rund € 16.000,00; dies entspricht bei gegenständlichen 338/751-Anteilen (alle drei Bewertungsobjekte) anteilsmäßig einem Wert von € 7.201,07. Auf die Wohnung top 1 (50/751-Anteilen) entfällt ein anteilsmäßiger Wert iHv € 1.065,25., auf das Geschäftslokal top 2 (235/751-Anteilen) ein anteilsmäßiger Wert iHv € 5.006,66 und auf die Wohnung top 3 (53/751-Anteilen) ein anteilsmäßiger Wert iHv € 1.129,16.

7. Energieausweis

Laut Energieausweis vom 17.8.2022 ist das Nicht-Wohngebäude (Erdgeschoss Geschäftsstätte) in die Energieklassen G (HWBRef,SK; PEBSK, CO2eq, SK) und E (fGEE,SK) einzuordnen. Laut Energieausweis vom 17.8.2022 ist das Wohngebäude (Regelgeschosse EG bis 2. OG) in die Energieklassen D ($HWB_{Ref,SK}$), E (PEB_{SK}), F ($CO_{2eq, SK}$) und D ($f_{GEE,SK}$) einzuordnen.

III. GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG)

a. BEWERTUNG

Geschätzt wird auftragsgemäß der „Verkehrswert“, darunter versteht man jenen Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.[19] Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 Abs 2 und 3 LBG).

Der Verkehrswert ist üblicherweise über das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zu ermitteln (vgl § 3 LBG).

In diesem Gutachten wird die Ermittlung des Verkehrswertes je bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt differenziert gewählt. Für die gegenständlichen Bewertungsobjekte wird die Konsensherstellung angenommen.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung top 1 (BLNR 17) wären grundsätzlich mehrere Bewertungsmethoden denkbar bzw zulässig, insbesondere das Vergleichswertverfahren oder ein Ertragswertverfahren. Das Wohnungseigentumsobjekt wird aktuell befristet vermietet (bis 31.12.2027). Aufgrund der aktuellen Vermietungssituation (befristet, keine bekannten Eintrittsberechtigten) und der Größe und Ausgestaltung wird das Objekt daher wohl im Allgemeinen der Ertragserzielung dienen. Aufgrund der derzeitigen Vermietungssituation (in naher Zukunft auslaufend, wohl gerichtlich kündbar) und eines einhergehenden höheren erzielbaren Hauptmietzinses nach Konsensherstellung inklusive Sanierung (Erstbezug) wird das international anerkannte Verfahren „Term and Reversion Method“ (eine Variante des Ertragswertverfahrens) angewandt.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes des Geschäftslokal top 2 (BLNR 18) wird als Bewertungsmethode das Ertragswertverfahren herangezogen und eine fiktive Vermietung nach Konsensherstellung unterstellt. Das Vergleichswertverfahren scheidet aufgrund fehlender ausreichender Anzahl von vergleichbaren Geschäftseinheiten in vergleichbarer Lage aus.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung top 3 (BLNR 19) wird aufgrund der Bestandsfreiheit als Bewertungsmethode das Vergleichswertverfahren angewendet. Als Bewertungsannahme wird die Konsensherstellung samt Abverkauf der Einheit getroffen.

Nachstehend erfolgt die getrennte Bewertung je Objekt und Verfahren samt Erläuterungstext.

1. Zur Ermittlung nach der Term and Reversion Method Wohnung top 1

Die Term-and-Reversion-Method ist ein anerkanntes, internationales Verfahren für die Wertermittlung aus dem britischen Raum. Dabei wird unterschieden in einen Mietabschnitt mit einer bekannten Mieteinnahme auf eine bestimmte Laufzeit ab dem Bewertungsstichtag (Betrachtungszeitraum „Term“) sowie in einen zweiten Abschnitt, die sogenannte Anschlussvermietung mit einer fiktiven, marktkonformen Mieteinnahme für das jeweilige Bewertungsobjekt auf eine unendliche Laufzeit (Betrachtungszeitraum „Reversion“). Bei dieser Vorgehensweise werden die Reinerträge des Bewertungsobjektes aus der vertraglichen Vermietungssituation übernommen und bis zum Vertragsende kapitalisiert. Dabei wird ein niedriger Zinssatz

[19] *Kranewitter*, 2.

in Ansatz gebracht, aufgrund der Tatsache, dass die Vertragsmiete unter der Marktmiete liegt und somit ein geringeres Risiko hinsichtlich eines Mietausfallwagnis besteht. In der Anschlussvermietung (zweiter Abschnitt „Reversion") wird eine potenziell erzielbare Marktmiete abzüglich Bewirtschaftungskosten ab dem Zeitpunkt des Rent Reviews auf unendlich kapitalisiert und auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Abschließend werden beide Barwerte aus den zwei Betrachtungszeiträumen addiert und um Erwerbsnebenkosten vermindert.[20]

Bewertung der zulässigen Mietzinsbildung

Das auf der Liegenschaft befindliche Gebäude ist ein Altbau (vor 1949), dem Bauakt sind Planunterlagen aus dem Jahr 1903 zu entnehmen, die über einen Zubau zum bestehenden Hoftrakt im Bereich der heutig situierten Wohnung top 1 handeln. Frühere Dokumente sind dem Sachverständigen nicht vorgelegt worden, weshalb keine nähere Bestimmung des Baujahres möglich ist. Aus dem Bauakt geht weiters hervor, dass die Bebauung der gegenständlichen Liegenschaft aufgrund Kriegseinwirkung wieder instandgesetzt wurde. Davon war jedenfalls der vorderer Gebäudeteil (Gastwirtschaftsbetrieb) betroffen, ob der Hoftrakt ebenfalls beschädigt wurde ist aus dem Bauakt nicht eindeutig ersichtlich. Nach aktuellem Wissensstand handelt es sich bei dem bewertungsgegenständlichen Objekt um eine Wohnung, die keine Fördermittel des Bundes oder Landes in Anspruch genommen hat. Im Grundbuch (II.b.3) sind keine Hinweise auf in Anspruch genommene Förderungen ersichtlich und haben die an die jeweiligen Förderungsstellen (für Bundes- und Landesförderungen) gerichteten Anfragen diesbezüglich ebenfalls keine abweichende Angaben getätigt. Zudem bestehen keine Hinweise auf die Anwendung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (weder aus Grundbuch noch aus Bauakt ersichtlich).

Laut oben dargestellter Auskunft unter Hinweis auf den Bauakt handelt es sich bei der Liegenschaft um ein nicht gefördertes, zumindest zum Teil instandgesetztes Wohnhaus (betrifft jedenfalls das straßenseitigen Geschäftslokal) und wurde aufgrund fehlender Förderungen auch nicht das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz in Anspruch genommen, weshalb aus Sicht des Sachverständigen von der Anwendbarkeit des Richtwertmietzinses ausgegangen werden kann.

Nach Ansicht des Sachverständigen ist daher auf Basis der dem Sachverständigen vorliegenden Informationen der Richtwertmietzins nach § 16 Abs 2 MRG iVm RichtWG anzuwenden.

Zum erzielten Hauptmietzins

Gemäß übermittelten Mietvertrag vom 13.9.2021 seitens der verpflichtenden Partei betrug der Brutto-Hauptmietzins pro Monat zum Vertragsabschlusszeitpunkt (September 2021) € 300,00. Auf Nachfrage seitens des gefertigten Sachverständigen konnte seitens der verpflichtenden Partei trotz mehrfacher Urgenz keine Auskunft über den aktuellen valorisierten Netto-Hauptmietzins erteilt werden.

Da ein Pauschalmietzins vereinbart wurde und die Betriebskosten als auch das Entgelt für die mitvermieteten Einrichtungsgegenständen im Mietvertrag nicht separat ausgewiesen wurden kann der gefertigte Sachverständige auf Basis der derzeitigen Informationen den Netto-Hauptmietzins zum Vertragsabschluss lediglich überschlagsmäßig ermitteln. Dazu hat der gefertigte Sachverständige die aktuelle Höhe der Bewirtschaftungskosten exkl Rücklage gemäß Vorschreibung ab Jänner 2026 iHv brutto € 143,00 pro Monat in Abzug gebracht. Abzüglich der USt iHv -10,00% ergibt sich sohin ein näherungsweise ermittelter Netto-Hauptmietzins iHv € 142,73 pro Monat. Ob eine etwaige Valorisierung durchgeführt wurde, ist dem gefertigten Sachverständigen nicht bekannt. Eine etwaige Möbelmiete wird nicht in Abzug gebracht.

Für die Plausibilisierung der Höhe des aktuellen Mietzinses hat der gefertigte Sachverständige in einem ersten Schritt die Wohnung top 1 in die Kategorien des § 15a Abs 1 MRG eingeordnet und in einem zweiten Schritt

20 Vgl *Saiser,* 354.

den Richtwert zum Bewertungsstichtag mit Hilfe des online Richtwertrechners der Stadt Wien ermittelt. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die nachstehende Ermittlung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses unter Annahmen und verkürzt erfolgt und folglich nicht einem vollumfänglichen Gutachten über den gesetzlich zulässige Mietzins entspricht.

Gemäß § 15a Abs 2 MRG richtet sich die Ausstattungskategorie nach Abs 1 nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags und wird davon ausgegangen, dass der Ausstattungszustand zwischen Vertragsabschluss und Bewertungsstichtag (Tag der Befundaufnahme) unverändert ist.

Am Tag der Befundaufnahme konnte der gefertigte Sachverständige eine Ein-Zimmer-Wohnung bestehend aus Wohnraum samt Küchenzeile sowie ein Badezimmer samt WC vorfinden. Zugehörig dem Objekt ist ein hofseitiger Gartenanteil, welcher der Wohnungseingangstüre vorgelagert ist. Das Objekt wies keinen Vorraum auf. Eine Etagenheizung bzw eine gleichwertige stationäre Heizung des Wohnraumes konnte der gefertigte Sachverständige am Tag der Befundaufnahme augenscheinlich nicht vorfinden. Im Badezimmer war lediglich ein Warmwasserboiler vorzufinden. Die überschlagsmäßig ermittelte Nutzfläche anhand des Bestandsplanes (kein Baukonsens vorhanden; stichprobenartige Vermessung aufgrund diverser Fahrnisse nicht möglich) beträgt 24,49m².

Nach eingehender Prüfung der Kategorie-Merkmale (brauchbarer Zustand, Zimmer, Küche/Kochnische, Vorraum, Klosett, Baderaum/Badenische, Nutzfläche mindestens 30m², gemeinsame WVA/EH/GSH, Warmwasseraufbereitung und Wasserentnahmestelle) gelangt der gefertigte Sachverständige zu nachstehendem Ergebnis:

Ergebnisse:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist als Wohnung der Kategorie C einzustufen.

<table>
<tr><th>Kategorie A</th><th>Kategorie B</th><th>Kategorie C</th><th>Kategorie D</th></tr>
<tr><td>Brauchbarer Zustand</td><td>Brauchbarer Zustand</td><td>Brauchbarer Zustand</td><td>Wasserentnahmestelle</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Zimmer, Küche/Kochnische, Vorraum, Klosett, dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit (Baderaum/Badenische)</td><td rowspan="2">Zimmer, Küche/Kochnische, Vorraum, Klosett, dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit (Baderaum/Badenische)</td><td>Wasserentnahmestelle</td><td>Klosett im Inneren</td></tr>
<tr><td>Klosett im Inneren</td><td>beide Einrichtungen brauchbar</td></tr>
<tr><td>NF mindestens 30m²</td><td colspan="3" rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>Gemeinsame WVA[21]/EH[22]/GSH[23]</td></tr>
<tr><td>Warmwasseraufbereitung</td></tr>
</table>

(wenn Kriterium erfüllt, jeweiliges Kästchen grün eingefärbt; wenn Kriterium nicht erfüllt, jeweiliges Kästchen rot eingefärbt; wenn unklar/strittig, jeweiliges Kästchen gelb eingefärbt)

[21] *Wärmeversorgungsanlage.*
[22] *Etagenheizung.*
[23] *Gleichwertige stationäre Heizung.*

Der online Richtwertrechner der Stadt Wien weist für gegenständliche Wohnung top 1 einen Richtwertzins nach Zu- und Abschlägen iHv € 5,38 pro m² Nutzfläche aus. Bei der Bemessung des Richtwert-Mietzinses ist gemäß § 16 Abs 2 Z 3 MRG auch die Lage (Wohnumgebung) des Hauses zu berücksichtigen (sogenannter Lagezuschlag). Im gegenständlichen Fall gelangt die Stadt Wien zur Auffassung, dass ein Lagezuschlag nicht zulässig ist. Der gefertigte Sachverständige folgt dieser Auffassung und beurteilt die Wohnumgebung höchstens als durchschnittlich.

Stadt Wien | Technische Stadterneuerung

Mietzinsberechnung für Wohnung nach dem Richtwertgesetz

Eckdaten der Anfrage

Anschrift	12., Rosenhügelstraße 26
Stichtag	27.03.2026
Kategorie der Wohnung	C

Berechnung des Richtwertzinses
gemäß §16 Abs. 2 MRG

		Betrag / m²
Richtwert für Wohnung der Kategorie C		6,67
Abstriche / Zuschläge für Unterschiede zur Normwohnung		
%	**Begründung**	
-50,00	Abstrich für die gegenständliche Wohnung der Kategorie C	-3,33
1,00	Telekabelanschluss	0,07
1,00	Telefonanschluss	0,07
-10,00	Erdgeschoß	-0,67
10,00	Ruhelage	0,67
10,00	Garten(Einzelnutzung)	0,67
1,00	Waschmaschinenanschluss	0,07
-2,50	Bad und WC in einem Raum	-0,17
20,00	Pauschaler Zuschlag für Kategorie-erhöhende Merkmale	1,33
	Zwischenstand Richtwert	5,38
	maximal möglicher Lagezuschlag	0,00
	Richtwertzins/m²	5,38

Quelle: https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/Richtwert/ (abgefragt am 30.6.2026)

Abzüglich eines Befristungsabschlages iHv -25,00% ergibt sich ein reduzierter Richtwertmietzins iHv netto € 4,04 pro m² Nutzfläche. Dies entspricht bei einer Nutzfläche von 24,49m² (ungefähres Flächenausmaß der Wohnung top 1 am Tag der Befundaufnahme; abgeleitet anhand des Bestandsplanes abzüglich des fehlenden Zimmers) einem Netto-Mietzins iHv € 98,82 pro Monat.

Für die nachstehende Wertermittlung wird aus gutachterlicher Vorsicht der überschlagsmäßig ermittelte Richtwertmietzins mit Hilfe des online Richtwertrechners der Stadt Wien iHv € 98,82 pro Monat herangezogen. Aufgrund des ohnehin geringen Mietzinsausmaß sowie einer geringen Restlaufzeit (rund 1,75 Jahre) des Abschnitt Terms würde sich das Ergebnis auch mit dem erhöhten Mietzins iHv € 142,73 pro Monat wertmäßig nicht wesentlich verändern.

Mietzins Term	
HMZ per Monat netto	€ 98,82 / Monat
HMZ p.a.	€ 1.185,81 / Jahr
NF	24,49 m²
Miete pro m² und Monat	€ 4,04 / m²

Zum erzielbaren Hauptmietzins

Für den zweiten Abschnitt „Reversion“ setzt der Sachverständige folgende Annahme: Nach Auslauf des Mietvertrages wird der Baukonsens hergestellt und die Wohnung top 1 umfassend saniert. Nach Sanierung und Konsensherstellung stellt das Bewertungsobjekt eine Erdgeschosswohnung der Kategorie A samt Freifläche in Form eines Gartens dar. Die Ableitung des erzielbaren Hauptmietzins für den Abschnitt „Reversion“ erfolgt anhand des online Richtwertrechners der Stadt Wien. Es ergibt sich ein fiktiver Hauptmietzins iHv € 7,87 pro m² und Monat und erachtet der gefertigte Sachverständigen den Hauptmietzins als angemessen und nachhaltig.

Multipliziert mit der Nutzfläche iHv 47,39m² (nach Konsensherstellung, gemäß Nutzwertgutachten) ergibt sich ein Hauptmietzins pro Monat iHv netto € 372,96.

Mietzins Reversion	
fiktiver netto Mietansatz (€/m² per Monat)	€ 7,87/m²
NFL	47,39 m²
HMZ per Monat netto	€ 372,96 / Monat
HMZ p.a.	€ 4.475,51 / Jahr

Stadt Wien | Technische Stadterneuerung

Mietzinsberechnung für Wohnung nach dem Richtwertgesetz

Eckdaten der Anfrage

Anschrift	12., Rosenhügelstraße 26
Stichtag	01.04.2026
Kategorie der Wohnung	A

Berechnung des Richtwertzinses
gemäß §16 Abs. 2 MRG

		Betrag / m²
Richtwert für Wohnung der Kategorie A		6,74

Abstriche / Zuschläge für Unterschiede zur Normwohnung

%	Begründung	
1,14	Fahrrad oder Kinderwagenabstellraum	0,08
1,00	Telekabelanschluss	0,07
1,00	Telefonanschluss	0,07
-10,00	Erdgeschoß	-0,67
10,00	Ruhelage	0,67
10,00	Garten(Einzelnutzung)	0,67
5,00	Erstbezug -neuwertiger Zustand	0,34
1,00	Waschmaschinenanschluss	0,07
-2,50	Bad und WC in einem Raum	-0,17

Zwischenstand Richtwert	7,87
maximal möglicher Lagezuschlag	0,00
Richtwertzins/m²	7,87

Quelle: https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/Richtwert/ (abgefragt am 30.6.2026)

Zu den angesetzten Bewirtschaftungskosten je Abschnitt

Zur Ermittlung der Bewirtschaftungskosten für den Abschnitt 1 (Term) werden 3,00% vom Jahresrohertrag für Verwaltungskosten, 0,00% vom Jahresrohertrag für (nicht umlagefähige) Betriebskosten, 5,00% vom Jahresrohertrag für Instandhaltungsmaßnahmen (stark reduziert aufgrund der kurzen Restlaufzeit und nicht geplanter Instandhaltungsmaßnahmen vor Ablauf des Abschnitts) berücksichtigt. Das Mietausfallwagnis wird mit 0,00% vom Jahresrohertrag angesetzt, der Sachverständige begründet dies wie folgt: Ein früherer Austritt aus dem Mietverhältnis gleicht einen uneinbringlichen Rückstand von Mieten aus, weshalb im bewertungsgegenständlichen Fall das Mietausfallwagnis entfällt. Es werden in Summe sohin Bewirtschaftungskosten für Term iHv 8,00% des Jahresrohertrages in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten Phase 1 (Term)	
Verwaltungskosten	3,00%
Betriebskosten	0,00%
Instandhaltungskosten (nur noch Restlaufzeit)	5,00%
Mietausfallwagnis	0,00%
Summe	8,00%

Für den Abschnitt 2 (Reversion) bleiben die Parameter Verwaltungskosten und Betriebskosten unverändert. Der Ansatz für die Instandhaltungsmaßnahmen wird mit 11,00% des Jahresrohertrages (entspricht € 10,39 pro m² pa) unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustand, des Alters des Gebäudes und der Höhe des erzielbaren Hauptmietzinses gewählt. Das Mietausfallwagnis wird mit 3,00% erhöht in der Bewertung angesetzt, aufgrund eines vorrübergehenden Leerstandes aufgrund der anstehenden Sanierung samt Konsensherstellung vor Neuvermietung und eines Risikos von uneinbringlichen Rückständen der angemessenen, nachhaltigen Miete. Es werden in Summe sohin Bewirtschaftungskosten für Reversion iHv 17,00% des Jahresrohertrages in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten Phase 2 (Reversion)	
Verwaltungskosten	3,00%
Betriebskosten	0,00%
Instandhaltungskosten	11,00%
Mietausfallwagnis	3,00%
Summe	17,00%

Zum angesetzten Zinssatz

Der gefertigte Sachverständigen erachtet für „Term“ als auch für „Reversion“ ein Zinssatz iHv 2,75% angemessen und berücksichtigt dieser die hochwertige bis sehr gute Lage innerhalb von Österreich sowie das Risiko je Abschnitt. Das Risiko im Abschnitt Term besteht darin, dass der wohl aktuell vereinbarte und vorgeschriebene Betrag überhöht ist. Das Risiko im Abschnitt Reversion besteht darin, dass dem erzielbaren Hauptmietzins noch keine tatsächliche Vermietung zugrunde liegt.

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 %
Industrieliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Quelle: Sachverständige 2025, 66

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Um bei Neuvermietung den gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins lukrieren zu können sind Kosten für die Konsensherstellung (inklusive inbegriffenen Sanierungsaufwand) in Abzug zu bringen. Der gefertigte Sachverständige leitet die Kosten für die Konsensherstellung (Wanddurchbruch, Errichtung, Malerei und sonstiges, Herstellung Bad/WC, Therme/Heizung, Küche, Elektrik, etc) anhand von Erfahrungswerten, aktueller Rechnungsbelegen und eingeholten unverbindlichen Kostenanfragen ab, diesbezüglich wird jedoch explizit auf die Unsicherheit hinsichtlich der Höhe der anfallenden Kosten verwiesen, die vom Sachverständigen lediglich über Erfahrungswerte, aber mangels entsprechender Zertifizierung/Qualifikation nicht über genauere Analyse des Aufwandes und der Materialien berücksichtigt werden können. Der Kostenansatz für die Konsensherstellung versteht sich folglich als Richtwert und können die tatsächlichen Kosten aufgrund der spezifischen Gegebenheiten vor Ort abweichen. Die Kosten enthalten jeweils Material- und Arbeitskosten samt Nebenkosten (insbesondere Kosten für die örtliche Bauaufsicht bzw Architektenleistungen). Weiters wird darauf hingewiesen, dass aufgrund diverser Fahrnisse und der dadurch teilweisen erschwerten Begehung weitere versteckte Schäden vorliegen können, welche erst nach Räumung zum Vorschein kommen. Für die Konsensherstellung der gegenständlichen Einheiten fallen gemäß Erfahrungswerten des gefertigten Sachverständigen Kosten zwischen rund netto € 23.000,00 bis € 47.000,00 an; in der Bewertung wird der Mittelwert der Bandbreite sohin netto € 35.000,00 in Ansatz gebracht.

Abschließend erfolgt ein Abzug für die Erwerbsnebenkosten iHv -8,60%. Dieser Prozentsatz ergibt sich im bewertungsgegenständlichen Fall wie folgt: 3,50% Grunderwerbssteuer, 1,10% Eintragungsgebühr, 1,00% Notariatskosten und 3,00% Maklerkosten (netto).

Erwerbsnebenkosten	
Grunderwerbssteuer	3,50%
Eintragungsgebühr	1,10%
Notar	1,00%
Makler	3,00%
Summe	8,60%

Nach Ansicht des Sachverständigen ist eine weitere Anpassung des ermittelten Verkehrswertes weder aufgrund der grundbücherlichen Situation (II.b.), außerbücherlichen Rechte und Lasten (II.c.), Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (II.d.), ökologischen Lasten (II.e.), Risiko durch Umweltkatastrophen (II.f.), Lärmbelastung (II.g.) und Belastung durch elektromagnetische Felder (II.h.) erforderlich. Insbesondere Lage und Verkehr (II.i.) und Bebauung (II.j.) wurden entsprechend berücksichtigt.

Anpassung an den Marktwert Wohnung top 1

In der ÖNORM B1802-1 ist keine Anpassung an den Marktwert bei Ertragswertverfahren vorgesehen, es wird aus diesem Grund auch keine durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht unbedingt bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Dieser unterliegt außerdem einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise und kann nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Vermarktungszeitraumes erzielt werden. Generell ist derzeit jedenfalls mit einem längeren Vermarktungszeitraum als üblich zu rechnen.

2. Zur Ermittlung nach dem Ertragswertverfahren Geschäftslokal top 2

Der Ertragswert der Liegenschaft setzt sich im Allgemeinen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Zumal einerseits der Grund und Boden eine ewige Nutzungsdauer und andererseits das Gebäude eine endliche Nutzungsdauer aufweist, wird der Ertragsstrom der Liegenschaft in zwei Komponenten aufgespalten, einerseits die Bodenwertverzinsung und andererseits der Reinertrag der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert ist nach den Grundsätzen der Vergleichswertberechnung zu ermitteln. Dabei kommt grundsätzlich derselbe Bodenwert zur Anwendung, der sich für ein vergleichbares unbebautes und erschließungsbeitragsfreies Grundstück ergeben würde. Bestehen bei der Liegenschaft aufgrund der vorhandenen Bebauung Abweichungen zu diesem sogenannten ungebundenen Grundwert, so ist der Bodenwert entsprechend anzupassen. Abschläge aufgrund der vorliegenden Bebauung (Dämpfung des Bodenwertes) sind jedoch eindeutig zu begründen und entsprechend der Marktsicht vorzunehmen.[24]

Da es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um ein gemischt-genutztes Objekt (mehrheitlich Wohnnutzung, straßenseitig Geschäftslokal) in einem dicht verbauten Teil von 1120 Wien Meidling handelt, sind für diese Lage zwar einige wenige Vergleichstransaktionen über unbebaute Grundstücke vorhanden, aufgrund der Bebauung und der Lage ist allerdings aus Sicht des Sachverständigen aus Sicht eines Käufers eher die Überlegung, wieviel Nutzfläche auf dem konkreten Grundstück erzielt werden kann, ausschlaggebend (und nicht die absolute Fläche der Liegenschaft). Das direkte Vergleichswertverfahren ist daher aus Sicht des Sachverständigen im konkreten Fall weniger geeignet. Der Bodenwert kann aber auch mittels indirekter Vergleichswertmethode ermittelt werden. Vor allem im innerstädtischen Bereich stellt diese Art der Bodenwertermittlung oftmals eine praktikable Möglichkeit dar. Relevante Größe in diesem Verfahren ist der Bodenwertanteil/m² BGF oder maximal erzielbarer Nutzfläche bzw auch Grundkostenanteil genannt. Zur Ermittlung des Grundkostenanteiles/m² Nutzfläche wird auf Vergleichstransaktionen über unbebaute Liegenschaften oder über Liegenschaften zurückgegriffen, bei welchen der Bebauung kein Wert mehr beigemessen wird.[25] Um zu einem Grundkostenanteil/m² Nutzfläche zu gelangen, wird der Transaktionspreis durch die erzielbare Nutzfläche dividiert.

Für die Ermittlung der zweiten Komponente (Ertragswert der baulichen Anlagen) wird die aktuelle bzw nachhaltige Miete bei bestehenden Verträgen sowie eine fiktive Miete bei leerstehenden Einheiten unter Annahme einer zeitnahen Vermietung herangezogen, mit welcher in weiterer Folge der Jahresrohertrag ermittelt wird. Abzüglich Bewirtschaftungskosten, bestehend aus Verwaltungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis, ergibt sich der Jahresreinertrag der baulichen Anlage. In einem nächsten Schritt wird der Bodenwert abgezinst, um in weiterer Folge den Jahresreinertrag der baulichen Anlagen durch Abzug des Verzinsungsbetrages des Bodenwertes zu erhalten. Durch Multiplikation mit dem Vervielfältiger erhält man den Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der Sache (Ertragswert) ergibt sich folglich durch Kapitalisierung des erzielten Reinertrages bzw des anzustrebenden Ertrages zum Bewertungsstichtag zu einem angemessenen Zinssatz und einer entsprechenden Nutzungsdauer. In einem nächsten Schritt erfolgt die Addition des Bodenwertes mit dem Gebäudewert. In einem letzten Schritt können sonstige wertbeeinflussende Umstände abgezogen werden.

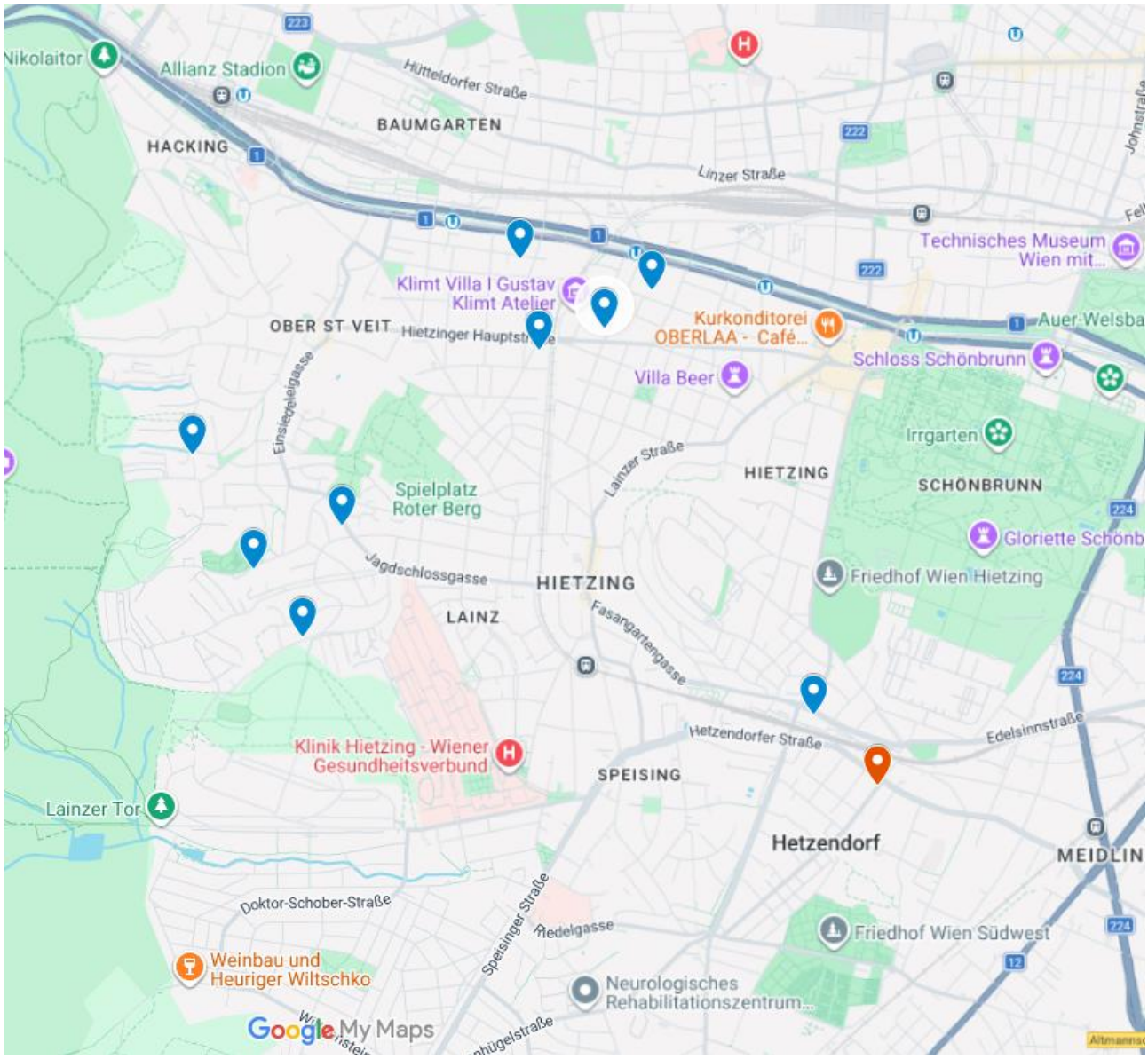
Das Verfahren eignet sich in erster Linie für bebaute Liegenschaften deren Nutzungsbestimmung die Vermietung zur Erzielung von Erträgen ist. Das Ertragswertverfahren kann auch für eigengenutzte Liegenschaften, die bei Fremdnutzung entsprechende Erträge erzielen, herangezogen werden. Geeignet ist dieses Verfahren für Mehrparteienwohnhäuser, Büro- und Geschäftsgebäude sowie Gewerbe- und Industrieobjekte.[26]

[24] Bienert/Funk, *293.*
[25] Muhr/Wipfler, *ZLB 2020/45.*
[26] Kranewitter, 89.

Grundwert (Bodenwert):

Um zu einem Grundkostenanteil/m² Nutzfläche zu gelangen, wird der Transaktionspreis durch die erzielbare Nutzfläche dividiert. Die erzielbare Nutzfläche der Vergleichsobjekte wurde teilweise aus den jeweiligen Projektunterlagen bzw Nutzwertgutachten entnommen und, falls nicht vorhanden, näherungsweise aus der digitalen Katastralmappe ermittelt. Der Grundkostenanteil/m² Nutzfläche wird mittels Vergleichsverfahren ermittelt.[27] Voraussetzung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen für Liegenschaften, die tatsächlich vergleichbar sind. Abweichende Verhältnisse werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.[28] Geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag bezahlt wurden.

Nachstehend eine Übersichtskarte der Vergleichsliegenschaften:



Quelle: MyGoogleMaps (abgefragt am 1.7.2026) bewertungsgegenständliche Liegenschaft rot markiert

[27] *Dem bei einer möglichen Anwendung der Vorzug gegenüber dem Residualwertverfahren zu geben ist; Bienert/Funk, 435.*
[28] *Kranewitter, 18.*

In einem nächsten Schritt wurde eine zeitliche Anpassung[29] bzw Indexierung der Kaufpreise mittels des Häuserpreisindexes[30] vorgenommen. Der Häuserpreisindex ist eingeteilt in Quartale, die Kaufpreise werden einem Quartal (Datum des Liegenschaftsankaufes) zugeordnet, die Auf- bzw. Abwertung wurde mittels der HPI-Messzahlen berechnet (siehe zu den Berechnungen IV.a.). Der Häuserpreisindex ist derzeit bis zum 1. Quartal 2026 verfügbar, angesichts des Stichtages wird dieser bis inklusive des 1. Quartals 2026 herangezogen. Die Wertentwicklung wird daher auf Basis des (grundsätzlich sehr zuverlässigen) Häuserpreisindexes der Statistik Austria vorgenommen.

Exkurs Bebauungsabschlag:

Bei einer durchschnittlichen marktüblichen Bebauung eines Grundstücks wird der Bodenwert keine Wertbeeinträchtigung erfahren. Wenn diese Bebauung allerdings das Maß der zulässigen Nutzungsmöglichkeit nicht zur Gänze ausschöpft (Minderausnutzung), kann dies zu einer Wertminderung führen. Wenn das Gebäude eine negative Auswirkung auf den Bodenwert hat und dies von den Marktteilnehmern auch eingepreist wird, ist ein entsprechender Abschlag (Bebauungsabschlag) vorzunehmen.[31] Da im konkreten Fall der Bodenwert anhand des Grundkostenanteiles/m² erzielte Nutzfläche ermittelt wurde, erfolgt kein Ansatz eines Bebauungsabschlages. Ein etwaiger Nachteil durch Minderausnutzung der Liegenschaft ergibt sich ohnehin implizit aus dem Ansatz der Bestands-Nutzfläche (anstelle der maximal erzielbaren Nutzfläche im Falle eines Neubaus).

[29] Vorgesehen laut § 4 Abs 2 LBG und Ablaufschema ÖNORM B1802-1 Punkt A.2 Vergleichswertverfahren.
[30] STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex, Veränderungsraten zum Vorjahresquartal für den Gesamtindex und Teilaggregate, Aggregat „Gesamtindex HPI", erstellt am 24.6.2026.
[31] Kranewitter, 57.

In einem letzten Schritt wurde das Bewertungsobjekt mit den genannten Vergleichsobjekten verglichen. Ausgangsbasis ist immer das Bewertungsobjekt. Wenn dieses daher beispielsweise eine bessere Lage als die Vergleichsobjekte aufweist, führt das zu einem Zuschlag; wenn dieses eine schlechtere Lage als die Vergleichsobjekte aufweist, führt das zu einem Abschlag. Bei den erhobenen Projekten werden zusätzlich folgende Zu- und Abschläge vorgenommen (bei Fehlen der jeweiligen Information wird vom Durchschnitt ausgegangen):

Korrekturfaktoren (Bewertungsobjekt im Gegensatz zu Vergleichsobjekt):

	Bewertungsobjekt im Gegensatz zu Vergleichsobjekt					
	Lage (siehe Pkt 1)		Baubewilligung (siehe Pkt 2)			
Vergleichsobjekt			Planungs- bzw Architektenleistungen		Risikoabschlag	
Amalienstraße 54	-15,00%	schlechter				
Auhofstraße 66A	-15,00%	schlechter				
Bossigasse 21	-15,00%	schlechter				
Fasangartengasse 90	-5,00%	schlechter				
Joseph-Lister-Gasse 56	-20,00%	schlechter	-€ 120.000,00	keine Baubewilligung	-10,00%	keine Baubewilligung
Schweizertalstraße 39	-20,00%	schlechter				
St. Veitgasse 35	-15,00%	schlechter	-€ 120.000,00	keine Baubewilligung	-10,00%	keine Baubewilligung
Gemeindeberggasse 69	-20,00%	schlechter				
Jagdschlossgasse 81	-20,00%	schlechter	-€ 100.000,00	keine Baubewilligung	-10,00%	keine Baubewilligung

Anmerkung zu Punkt 1: Mit diesem Korrekturfaktor wird die unterschiedliche Mikrolage der Vergleichsobjekte berücksichtigt. Ausschlaggebende Faktoren sind die Lage im Referenzgebiet, die Anbindung an den öffentlichen sowie motorisierten Verkehr, die Lärmbelastung, das Freiraumangebot, das Bildungsangebot, das Image sowie die soziale Infrastruktur im Umkreis von 350m Luftlinie.

Anmerkung zu Punkt 2: Mit diesem Korrekturfaktor wird berücksichtigt, dass bei den Vergleichsobjekten im Kaufpreis teilweise bereits eine Baubewilligung enthalten ist. Das Fehlen einer Baubewilligung wird zweifach berücksichtigt, einerseits durch die direkten Kosten, die aufgewendet werden müssen, um eine Baubewilligung zu erlangen (das sind insbesondere Honorare für Architekten, Geometer, Statiker, Bauphysiker, Ausführungsplanungen, etc) sowie zusätzlich andererseits ein Risikoabschlag, der berücksichtigen soll, dass die Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung (vor allem in Wien) üblicherweise mit einem Zeitaufwand von ein bis zwei Jahren (und damit verbunden auch mit einem einhergehenden Zinsaufwand, etc) verbunden ist, sowie dass bis zur Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung die (Dimension der) Bebaubarkeit mit einer Unsicherheit verbunden ist (insbesondere wieviel Nutzfläche kann lukriert werden, welche Ausgestaltung hat diese, welche Auflagen werden dazu erforderlich, etc).

Im Allgemeinen weisen Liegenschaften mit Baubewilligung eine höhere Planungssicherheit (Projekt genehmigt, Nutzung und Nutzflächenausmaß bekannt), eine erhöhte Sicherheit hinsichtlich der Projektlaufzeit (Baustart gut abschätzbar bzw kurzfristig realisierbar) sowie ein geringeres rechtliches sowie wirtschaftliches Risiko gegenüber Liegenschaften ohne Baubewilligung (welche noch viele unbekannte Variablen wie Widmung, Ausnutzbarkeit, Auflagen, Finanzierung, etc aufweisen) auf. Durch die genannten Vorteile ergibt sich in der Regel ein erhöhter Kaufpreis (Wert steigt durch genehmigte Nutzung) und tendenziell höherer Grundkostenanteil gegenüber Liegenschaften ohne Baubewilligung.

Es ergibt sich ein Grundkostenanteil für das Bewertungsobjekt iHv € 2.242,01 /m² (gerundet € 2.242,00/m²).

Ein Abbruch ist derzeit aufgrund der erfolgten Wohnungseigentumsbegründung (erfordert Einstimmigkeit aller Miteigentümer oder einen Totalschaden) sehr unwahrscheinlich sowie aufgrund der rechtlichen Einschränkungen aufgrund § 60 Abs 1 lit d Wr BauO (Bewilligungspflicht für Abbruch von Bauwerken vor 1.1.1945) rechtlich wahrscheinlich nicht zulässig und insgesamt untunlich.

Zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Bewertungsobjektes Geschäftslokal top 2 wird die oberirdische Nutzfläche des Geschäftslokales inkl Windfang gemäß Nutzwertgutachten iHv 204,90m² herangezogen (siehe dazu auch oben). Es ergibt sich daher ein anteiliger Bodenwert iHv € 459.388,35.

Ertragswert der baulichen Anlage

Rohertrag:

„Der Jahresrohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Einnahmen. Dazu gehören die Mieten für (...) Wohnungen, Geschäftslokale (...) Garagen, Stellplätze usw, aber auch die Einnahmen für Freiflächen oder Werbeflächen, jene sind ohne Umsatzsteuer anzusetzen.[32] Dabei muss überprüft werden, ob die Einnahmen marktüblich erzielbar sind“. „Für leerstehende (...) Räume ist ebenfalls eine Miete anzusetzen.“[33]

Das auf der Liegenschaft befindliche Gebäude ist ein Altbau, das Geschäftslokal top 2 befindet sich in der Erdgeschosszone des Straßentrakts und wurde nicht durch einen Dachgeschossausbau-/aufbau oder –zubau neu geschaffen. Nach aktuellem Wissensstand handelt es sich bei dem Objekt um ein aufgrund

[32] Kranewitter, *90.*
[33] Kranewitter, *91.*

Kriegseinwirkung wieder instandgesetztes Geschäftslokal, welches ohne Zuhilfenahme von Fördermittelt wiederaufgebaut wurde. Es wird daher davon ausgegangen, dass für das gegenständliche Geschäftslokal der angemessene Mietzins zur Anwendung gelangt und dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegt.

Aufgrund des aktuellen Leerstandes des Geschäftslokal top 2 ist ein fiktiver Mietzins für Geschäftslokale in gegenständliche Lage mit Erstbezug zu ermitteln. Die Konsensherstellung samt Kernsanierung der Einheit wird untenstehend separat berücksichtigt.

Der angemessene Hauptmietzins bemisst sich gemäß § 16 Abs 1 MRG unter Berücksichtigung von „*Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand*" des jeweiligen Mietgegenstandes. Die nachstehende Ableitung orientiert sich an diesen Kriterien.

Zunächst wurden Vergleichsobjekte, also möglichst ähnliche Geschäftslokale, erhoben, und wurde aus diesen Mieten ein Vergleichswert berechnet.[34] Ergänzend wurde der WKO-Immobilienpreisspiegel 2026 miteinbezogen.

Befristungsabschlag gemäß § 16 Abs 7 MRG wird aufgrund der Annahme eines unbefristeten Bestandverhältnisses nicht angesetzt (auch Vergleichsobjekte sind mehrheitlich unbefristet vermietet; bei jenen Vergleichsobjekten die befristet angeboten werden erfolgt ein Zuschlag; näheres siehe nachstehend).

Herangezogen wurden folgende Vergleichsobjekte:

Nr	PLZ	Adresse	Nutzfläche (m²)	Bestandzins netto (€)	Bestandzins netto/m² (€/m²)
1	1120 Wien	Hetzendorfer Straße 77-79a	404,29 m²	€ 4.851,48	€ 12,00 /m²
2	1120 Wien	Steinbauergasse 34	100,00 m²	€ 1.363,64	€ 13,64 /m²
3	1120 Wien	unbekannt	109,00 m²	€ 2.080,00	€ 19,08 /m²
4	1120 Wien	unbekannt	110,00 m²	€ 3.192,00	€ 29,02 /m²
5	1120 Wien	Steinbauergasse 22	65,00 m²	€ 1.717,46	€ 26,42 /m²
6	1120 Wien	unbekannt	280,00 m²	€ 1.791,67	€ 6,40 /m²
7	1120 Wien	unbekannt	91,00 m²	€ 1.033,75	€ 11,36 /m²
8	1120 Wien	Wolfganggasse 35	291,51 m²	€ 2.915,10	€ 10,00 /m²
9	WKO Preisspiegel Geschäftslokal in 1120 Wien - Nebenlage über 150m²				€ 7,40 /m²

Es wird darauf hingewiesen, dass dem Sachverständigen zu den Vergleichsobjekten jeweils (abgesehen von den ausgewiesenen Eckdaten und Zusatzinformationen) keine Mietverträge vorliegen und auch keine anderweitigen vertraglichen Absprachen bekannt sind und lediglich die bekannten Daten dem Gutachten zugrunde liegen. Bei Fehlen einer Information wird vom Durchschnitt ausgegangen. Es sei an dieser Stelle insgesamt auf die Schwierigkeit hingewiesen, Geschäftslokale zum Vergleich heranzuziehen, da bei diesen Bestandverhältnissen nach Markterfahrung des Sachverständigen regelmäßig Ablösen vereinbart werden, deren (exakte) Höhe nicht immer festgestellt werden können und auch die exakte Gegenleistung (Unternehmenswert, Möblierung, etc) oft nicht festgestellt werden kann.

[34] *Karauschek/G.Strafella, 150.*

Folgende Zu- und Abschläge werden veranschlagt (Anmerkung jeweils Bewertungsobjekt gegenüber Vergleichsobjekt):

Nr	Adresse		Mikrolage (siehe Pkt 1)	NF (m²)	Größe (siehe Pkt 2)	Zustand (siehe Pkt 3)	Angebot (siehe Pkt 4)	Befristung (siehe Pkt 5)	Gesamt
1	Hetzendorfer Straße 77-79a	Gastronomie in Schlossanlage	-25,00%	404,29 m²	15,00%	10,00%	-10,00%	33,33%	**23,33%**
2	Steinbauergasse 34	Lokal mit Schanigarten	0,00%	100,00 m²	-15,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	**-25,00%**
3	unbekannt	Eissalon mit Schanigarten in attraktiver Lage	-25,00%	109,00 m²	-15,00%	0,00%	-10,00%	33,33%	**-16,67%**
4	unbekannt	Gastronomielokal mit Gastgarten mit Topfrequenz vor U- Bahn Station	-35,00%	110,00 m²	-15,00%	5,00%	-10,00%	0,00%	**-55,00%**
5	Steinbauergasse 22	Gastronomie samt Schanigarten	0,00%	65,00 m²	-20,00%	10,00%	-10,00%	0,00%	**-20,00%**
6	unbekannt	Gastronomielokal Kaffee-Bäckerei mit Schanigarten	-25,00%	280,00 m²	0,00%	10,00%	-10,00%	0,00%	**-25,00%**
7	unbekannt	Restaurant in bester Lage	-25,00%	91,00 m²	-17,50%	0,00%	-10,00%	0,00%	**-52,50%**
8	Wolfganggasse 35	Geschäftsfläche inkl. Lagerfläche	0,00%	291,51 m²	0,00%	10,00%	-10,00%	33,33%	**33,33%**
9	WKO Preisspiegel Geschäftslokal in 1120 Wien - Nebenlage über 150m²		0,00%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	**0,00%**

In oben dargestellten Tabellen wurden nachfolgende Korrekturfaktoren berücksichtigt:

Anmerkung zu Punkt 1: Unterschiede im Bereich der Mikrolage wurden entsprechend durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Lagen stadteinwärts sowie Lagen in Gehweite zu U-Bahnstationen und sonstigen höherrangigen Anbindungsmöglichkeiten sind besser zu beurteilen als Lagen in überwiegend Wohngebieten abseits von höherrangigen Verkehrsachsen des Bezirkes und Geschäftsstraßen.

Anmerkung zu Punkt 2: Mit diesem Korrekturfaktor wird die Tatsache berücksichtigt, dass größere Geschäftslokale, im Vergleich zu kleineren Geschäftslokalen, zu einem niedrigeren HMZ/m² vermietet werden.

Anmerkung zu Punkt 3: Mit diesem Korrekturfaktor wird der Zustand der Vergleichsobjekte berücksichtigt. Ausgegangen wird von einem Vergleichsobjekt mit Erstbezug nach Sanierung. Vergleichsobjekte mit guten Zustand werden iHv +5,00% angepasst. Vergleichsobjekte mit durchschnittlichen Zustand werden iHv +10,00% angepasst. Eine Anpassung für Vergleichsobjekte mit sehr guten Zustand (ohne größeren Investitionsbedarf, sofortige Benutzung gegeben) entfällt.

Anmerkung zu Punkt 4: Bezüglich der Angebotspreise ist nach Ansicht des Sachverständigen ein Abschlag iHv -10,00% zu veranschlagen, da davon auszugehen ist, dass die im Angebot ausgewiesene Miete im Einzelfall nicht immer erzielt wird, sondern im Verhandlungswege letztlich zu einem niedrigeren Hauptmietzins abgeschlossen wird.

Anmerkung zu Punkt 5: Einige Objekte werden lediglich zur befristeten Vermietung vermittelt, bezüglich dieser Objekte wird ein Zuschlag von 33,33% (entspricht dem Befristungsabschlag gemäß § 16 Abs 8 MRG iHv 25% vom unbefristeten Objekt gerechnet) angesetzt; da jedenfalls davon auszugehen ist, dass eine Befristung bei einem Geschäftslokal aufgrund vorzunehmender Investitionen eine erhebliche Einschränkung bedeutet und der Praxis auch entsprechenden (preisliche) Auswirkungen hat.

Eine zeitliche Anpassung entfällt aufgrund aktueller online Inserate. Es wird darauf hingewiesen, dass der angesetzte Mietzins aus dem Immobilienpreisspiegel nicht valorisiert wird, da sich dieser bereits auf das Jahr 2026 bezieht.

In einem letzten Schritt wurde ein gewöhnlicher Ausreißertest durchgeführt, um einen angepassten Vergleichswert zu ermitteln.[35]

Vom Sachverständigen wurde ein angepasster Vergleichswert von € 11,45/m² NF festgestellt. Die Vergleichswerte wurden nicht weiter gewichtet, da die genaue Aufteilung der Vergleichsobjekte naturgemäß nicht bekannt ist und eine Gewichtung daher willkürlich erschiene. Davon abgesehen ist weder eine Bewertung nach der Zoning- oder der Faktoren-Methode sinnvoll, da aufgrund des Geschäftszweiges alle Flächen relativ gleichwertig sind.

Gemäß § 12a Abs 2 MRG ist auch die „Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit“ zu berücksichtigen. Wenn diese Geschäftstätigkeit eine typische Ertragsschwäche aufweist und deren Geschäftstätigkeit andererseits aus sozialen Gründen schutzwürdig ist, dann ist ein Abschlag vom vollen angemessenen Hauptmietzins vorzunehmen. Der Abschlag hat sich primär danach zu bemessen, welchen Mietzins Mieter von vergleichbaren Geschäftslokalen mit einer vergleichbaren Geschäftstätigkeit zahlen. Eine Ertragsschwäche ist aus den erhobenen Vergleichswerten nicht erkennbar. Eine Schutzwürdigkeit der Branche erscheint als nicht gegeben.

[35] *Der niedrigste sowie der höchste Vergleichswert wurden jeweils aus dem Mittelwert, der der Vergleichswertermittlung zugrunde liegt, ausgeschieden.*

Der angemessene Hauptmietzins/m² zum Stichtag liegt somit bei € 11,45 pro m² Nutzfläche. Dieser wird für die oberirdische Nutzfläche des Geschäftslokales herangezogen und als nachhaltig erachtet. Für die Lagerflächen im Kellergeschoss (exkl Einlagerungsraum im Hoftrakt) wird ein fiktiver Mietzins iHv € 2,86 pro m² Nutzfläche in Ansatz gebracht (entspricht 25% des fiktiv ermittelten Mietzins für Geschäftslokale). Der dem Geschäftslokal top 2 zugehörige Garten wurde bereits indirekt berücksichtigt, da die Vergleichsobjekte zum Teil ebenfalls einen Schanigarten besitzen. Zudem kann unter gewissen Voraussetzungen ein Schanigarten im öffentlichen Raum vom zuständigen Bezirksamt beantragt werden. Eine zusätzliche Anpassung aufgrund der gegenständlichen Ausgestaltung (auch unter dem Gesichtspunkt der eingeschränkten saisonalen Nutzung) erachtet der gefertigte Sachverständige als nicht erforderlich.

Daraus ergibt sich für das Geschäftslokal top 2 folgender Rohertrag:

Kategorie	NFL vermietet	Mietzins je m² fiktiv	Mietzins je Monat fiktiv
Geschäftslokal EG	204,90 m²	€ 11,45 / m²	€ 2.345,14
Lager KG	66,30 m²	€ 2,86 / m²	€ 189,71
Summe	271,20 m²		€ 2.534,84
Jahresrohertrag			€ 30.418,09

Reinertrag:

Vom Rohertrag sind die Bewirtschaftungskosten abzuziehen, um den Jahresreinertrag zu erhalten. Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßige und nachhaltig anfallende Ausgaben, die notwendigerweise bei der ordnungsgemäßen Unterhaltung einer Liegenschaft entstehen.[36] Zu den Bewirtschaftungskosten zählen:[37]

- Verwaltungskosten (nicht umlagefähig)
- Betriebskosten (nicht umlagefähig)
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Zu den Verwaltungskosten (nicht umlagefähig):

Die Verwaltungskosten umfassen Kosten für Personal und Einrichtungen, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft notwendig sind. Zu den Leistungen der Verwaltung zählen ua. Vermietung, Mietbuchhaltung, Abrechnung von Nebenkosten, Mietanpassung und –änderung, Planung, Beauftragung, Überwachung und Abrechnung von Instandhaltungs-, Wartungs- und Pflegarbeiten, Rechnungsprüfung, Bearbeitung von Versicherungsfällen sowie Organisation und Personalangelegenheiten.[38] Im Zinshaus-Bereich werden die Kosten für die bestellte Verwaltung nach der Erfahrung des Sachverständigen üblicherweise mit den Verwaltungskosten gemäß MRG gedeckelt, dennoch können einige zusätzliche Verwaltungskosten entstehen, etwa Kosten für die Mietvertragserstellung und Beratung durch Rechtsanwälte, Steuerberater oder Bauverwaltungshonorare. Die Bandbreite der Höhe der Verwaltungskosten in der vorherrschenden Literatur liegt bei 3,00% bis 8,00% (Kranewitter, 92 bzw. Bienert/Funk, 360). **Im konkreten Fall werden die Verwaltungskosten unter Berücksichtigung der Größe und des unbefristeten Vertrages an der unteren Bandbreite iHv 3,00% angesetzt.**

Zu den Betriebskosten (nicht umlagefähig):

Die Betriebskosten umfassen jene Kosten, die durch den laufenden Gebrauch der Liegenschaft entstehen und in der Regel vom Mieter oder Pächter getragen werden. Zu den Betriebskosten zählen ua.

[36] Seiser/Kainz, *612.*
[37] Kranewitter, 91.
[38] Kranewitter, *91.*

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Rauchfangkehrung, Abfallentsorgung, Beleuchtung der allgemeinen Teile des Gebäudes, diverse Versicherungen, Hausbetreuung, Verwaltung, öffentliche Abgaben. Zu berücksichtigen sind nur jene Betriebskosten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können.[39] Im konkreten Fall wird davon ausgegangen, dass (nahezu) sämtliche Betriebskosten umlagefähig sind und daher nicht zu berücksichtigen sind. **Im konkreten Fall wird davon ausgegangen, dass (nahezu) sämtliche Betriebskosten umlagefähig sind und daher nicht zu berücksichtigen sind.**

Zu den Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten entstehen aufgrund der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand. Die Instandhaltung umfasst sämtliche Handlungen, die der Feststellung des gegenwärtigen Zustandes dienen und darauf aufbauend Aktivitäten, die zur Wahrung oder Wiederherstellung der dauerhaften Nutzbarkeit einer Liegenschaft ergriffen werden, um dabei die durch Abnutzung, allgemeine Alterung und sonstige Einwirkungen auf die baulichen Anlagen entstehenden Mängel und Schäden fachmännisch zu beseitigen. Die Kosten sind unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie in Abhängigkeit der sinkenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen herzuleiten. Die Herleitung der Kosten ist auf Basis eines prozentuellen Anteils der Jahresroherträge, als absoluter Betrag, bezogen auf die vorhandene Fläche oder in Prozent der gewöhnlichen Herstellungskosten möglich.[40] Im konkreten erfolgt die Herleitung der Instandhaltungskosten auf Basis eines prozentuellen Anteils der Jahresroherträge. Die Bandbreite der Höhe der Instandhaltungskosten in der vorherrschenden Literatur liegt bei rund 10,00% bis 13,00% des Jahresrohertrags, bzw € 7,50 bis € 15,00 je m² NF bzw durchschnittlich € 7,50 bis € 8,00 / m² NF (*Bienert/Funk,* 361). **Unter Berücksichtigung der erfolgten Kernsanierung (Erstbezug), der Nutzungsart, der Höhe des vereinnahmten Mietzinses aber unter Berücksichtigung des Gebäudealters werden die Instandhaltungskosten am oberen Ende der Bandbreite iHv 13,00% (entspricht rund € 14,58 / m² gesamt NF pa) der Jahresroherträge angesetzt.**

Zu dem Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten sowie durch das Leerstehen von zur Vermietung bestimmten Räumlichkeiten zwischen zwei Mietverträgen entsteht.[41] Es deckt das Risiko von Ertragsminderungen des Grundstückes durch uneinbringliche Mietrückstände, Mietprozesse jedweder Art, Mietkürzungen, Räumungsklagen und fluktuationsbedingte Leerstände ab.[42] Die Bandbreite der Höhe des Mietausfallwagnisses in der vorherrschenden Literatur liegt bei 2,00% bis 10,00% (Kranewitter, 94; Bienert/Funk, 361; Seiser/Kainz, 621). **Das Mietausfallwagnis wird unter Berücksichtigung der Nutzungsart im Mittelfeld der Bandbreite iHv 6,00% angesetzt.**

Es werden in Summe sohin Bewirtschaftungskosten in der Höhe von 22,00% des Jahresrohertrages in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten	
Verwaltungskosten	3,00%
Betriebskosten	0,00%
Instandhaltungskosten	13,00%
Mietausfallwagnis	6,00%
Summe	**22,00%**

[39] Kranewitter, *92.*
[40] Bienert/Funk, *365.*
[41] Kranewitter, *94.*
[42] Bienert/Funk, *369.*

Vom Reinertrag ist der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes abzuziehen, da der Reinertragswert der baulichen Anlagen zu ermitteln ist.[43]

Liegenschaftszinssatz:

Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird als Barwert einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente errechnet, dabei wird unterstellt, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Jahresreinertrag während der Restnutzungsdauer unverändert bleibt.[44]

Gemäß § 10 Abs 2 LBG ist die Wahl des beim Ertragswert der baulichen Anlagen zur Anwendung gelangenden Liegenschaftszinssatzes vom Sachverständigen zu begründen. Punkt 6.5.6. der ÖNORM B 1802-1 verweist in diesem Zusammenhang zur Plausibilisierung auf anerkannte Veröffentlichungen von Kapitalisierungszinssätzen, „insbesondere jene des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich". Im gegenständlichen Fall erfolgt die Ableitung des Zinssatzes mit Hilfe der Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen[45] des Sachverständigenverbandes, dabei wird als Liegenschaftsart die Geschäftsliegenschaft gewählt, aufgrund der Nutzung des Bewertungsobjektes zu Geschäftszwecken. Der Sachverständige beurteilt die Geschäftslage innerhalb Österreich als hochwertig bis sehr gut (3,00% bis 6,00%), aufgrund der Nebenlage für Geschäftslokale innerhalb Wiens (Wohnumfeld, abseits von Geschäftsstraßen), des Image und der infrastrukturellen Ausstattung. **Im gegenständlichen Fall wird ein Zinssatz zum Bewertungsstichtag iHv 5,00% als nachhaltig erachtet, aufgrund der fiktiv vorgesehenen Vermietungssituation (Geschäftslokal mit Erstbezug), der eingeschränkten Drittverwendungsmöglichkeit (Gastronomie) und unter Berücksichtigung der aktuellen allgemeinen unsicheren Wirtschaftslage (Inflation, Kostensteigerung, etc).**

Die aktuelle Empfehlung des Sachverständigenverbandes stellt sich wie folgt dar:

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 %
Industrieliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Quelle: Sachverständige 2025, 66

Restnutzungsdauer:

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer müssen die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse in Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden. Die Restnutzungsdauer ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter der Voraussetzung

[43] Kranewitter, *95.*
[44] Kranewitter, *96.*
[45] Sachverständige 2024, 91.

ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen.[46] Setzt sich ein Gebäude aus einzelnen Bauteilen zusammen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet worden sind, so ist ein fiktives Baujahr zu ermitteln. Kleinere Anbauten, die konstruktiv mit dem Hauptgebäude verbunden sind, tragen das Schicksal des Gesamtobjektes[47]. Durch eine umfassende Modernisierung oder Instandsetzung der baulichen Anlagen kann die Restnutzungsdauer verlängert werden.[48]

Das Gebäude stellt ein Altbau dar und wurde nach Kriegsschaden rund um das Jahr 1946 wiederaufgebaut. Über die Jahrzehnte folgten bauliche Veränderungen und konnte dem Bauakt entnommen werden, dass die letzte angezeigte bauliche Veränderung im Straßentrakt die Schaffung eines Nebengebäudes für den Kinderwagen-Fahrradabstellraum betraf und die baulichen Änderungen rund um die Jahre 2013 bis 2016 erfolgten. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass am Tag der Befundaufnahme anstelle der vorgesehenen Schaffung von Allgemeinflächen weitere Geschäftsräumlichkeiten vorgefunden werden konnten und diese augenscheinlich in Verwendung waren.

Bei dem gegenständlichen Gebäude handelt es sich um gemischt-genutztes Gebäude in durchschnittlicher Wiener Wohnlage, üblicherweise beträgt die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer 40-70 Jahre für Wohnhäuser und gemischt-genutzte Gebäude (Miet- und Eigentumsobjekten) in Massivbauweise.[49] Im konkreten Fall wird aufgrund der Bauweise, der Konzeption der Liegenschaft und der fiktiv angenommenen Konsensherstellung samt Kernsanierung für das Bewertungsobjekt eine fiktive Restnutzungsdauer iHv 15 Jahren in Ansatz gebracht. Es wird an dieser Stelle des Weiteren darauf hingewiesen, dass die technische Lebensdauer eines Gebäudes mit dem Verschleiß seiner tragenden Bauteile, deren Erneuerung wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist, endet; dies kann auch erst nach Ablauf von 200 bis 300 Jahren der Fall sein. In diesem Fall geht es allerdings um die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, bei dieser handelt es sich um die Zahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Diese wird nach empirisch ermittelten Erfahrungssätzen bemessen.[50]

<u>Sonstige, den Ertragswert der baulichen Anlagen wertbeeinflussende Umstände und Wertminderung wegen Baumängeln und –schäden:</u>

Im Zuge der Befundaufnahme konnte der Sachverständige einerseits Abweichungen vom Baukonsens vorfinden, welche die Konfiguration, die Raumwidmung, den Umfang und Erschließung betrifft, andererseits einen unterdurchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand, aufgrund eines erheblich rückgestauten Reparatur- bzw Instandhaltungsaufwand und fehlender Sanierungsmaßnahmen in der jüngsten Vergangenheit wohl auch geschuldet des vorzufindenden Leerstandes. Eine sofortige Benützung ist nicht möglich. Im Rahmen der vorliegenden Bewertung wird eine Kernsanierung einschließlich Herstellung des baurechtlichen Konsens unterstellt. Der gefertigte Sachverständigte leitet die einzelnen Sanierungsmaßnahmen anhand von Erfahrungswerten, aktueller Rechnungsbelegen und eingeholten unverbindlichen Kostenanfragen ab, diesbezüglich wird jedoch explizit auf die Unsicherheit hinsichtlich der Höhe der anfallenden Kosten verwiesen, die vom Sachverständigen lediglich über Erfahrungswerte, aber mangels entsprechender Zertifizierung/Qualifikation nicht über genauere Analyse des Aufwandes und der Materialien berücksichtigt werden können. Die nachstehenden Ableitungen der jeweiligen Kosten für die Behebung der am Tag der Befundaufnahme vorzufindenden Schäden versteht sich folglich als Richtwert und können die tatsächlichen Kosten aufgrund der spezifischen Gegebenheiten vor Ort abweichen. Das Niveau der nachstehend angesetzten Kosten steht dabei in Relation zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Die Kosten enthalten jeweils Material- und Arbeitskosten samt Nebenkosten (insbesondere Kosten für die örtliche Bauaufsicht bzw Architektenleistungen). Weiters wird darauf hingewiesen, dass aufgrund diverser

[46] ÖNORM B 1802, *S. 4, Pkt. 5.3.5*
[47] Bienert/Funk, *317.*
[48] Bienert/Funk, *314.*
[49] Seiser, *57.*
[50] Seiser, *20f.*

Fahrnisse und der dadurch teilweisen erschwerten Begehung weitere versteckte Schäden vorliegen können, welche erst nach Räumung zum Vorschein kommen.

Für die Sanierung der Gasträume im Erdgeschoss (Nutzfläche exkl Küche und Kühlraum iHv 171,11m²) wird inklusive Konsensherstellung ein Kostenansatz iHv netto € 1.000,00 pro m² Nutzfläche in der Bewertung angesetzt. Für die Kellerflächen (wohl für Lagerzwecke vorgesehen) sowie die Küche samt Kühlraum (gesamt 100,09m²) wird ein geminderter Kostenansatz aufgrund der Nutzung und Ausgestaltung (Küche wird lediglich zur Benützung hergestellt; exkl gastronomischen Geräten) iHv netto € 750,00 pro m² Nutzfläche angesetzt. In Summe ergeben sich daher Kosten iHv € 246.177,50, welche dem gefertigten Sachverständigen angesichts des vorzufindenden Zustandes und der Konsensabweichung plausibel erscheinen.

Nach Ansicht des Sachverständigen ist eine Anpassung des ermittelten Verkehrswertes weder aufgrund der grundbücherlichen Situation (II.b.), außerbücherliche Rechte und Lasten (II.c.), Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen (II.d.), ökologischen Lasten (II.e.), Risiko durch Umweltkatastrophen (II.f.), Lärmbelastung (II.g.) oder Belastung durch elektromagnetische Felder (II.h.) erforderlich. Lage und Verkehr (II.i.) und Bebauung (II.j.) wurden entsprechend berücksichtigt.

Anpassung an den Marktwert Geschäftslokal top 2

In der ÖNORM B1802-1 ist grundsätzlich keine Anpassung an den Marktwert im Ertragswertverfahren vorgesehen, es wird aus diesem Grund auch keine durchgeführt.[51]

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht unbedingt bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Dieser unterliegt außerdem einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise und kann nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Vermarktungszeitraumes erzielt werden. Generell ist derzeit jedenfalls mit einem längeren Vermarktungszeitraum als üblich zu rechnen.

[51] *ÖNORM B1802-1 A.4.*

3. Zur Ermittlung nach dem Vergleichswertverfahren Wohnung top 3

In diesem Verfahren ist der Verkehrswert durch Vergleich tatsächlich erzielter Kaufpreise vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Voraussetzung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen für Liegenschaften, die tatsächlich vergleichbar sind. Das Verfahren ist besonders für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken und Wohnungen geeignet. Es ist außerdem zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwert- und Ertragswertverfahren heranzuziehen. Abweichende Verhältnisse werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.[52] Geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag bezahlt wurden. Es sollten rund 7-8 Vergleichspreise vorliegen.[53]

Im bewertungsgegenständlichen Fall wurden sieben Transaktionen über gebrauchte Wohnungen ohne Freiflächen zwischen Privatpersonen (soweit ersichtlich keine Erstbezugswohnungen) ausgehoben. Ideal sind Kaufpreise, die nicht älter als 4 Jahre sind.[54] Die Transaktionen der Vergleichsobjekte stammen aus der Zeitspanne von 2025 und 2026. Der niedrigste sowie der höchste Vergleichswert (Vergleichswerte TZ 2552/2024 und 530/2026, grau markiert unter IV.a.) wurden jeweils aus dem Mittelwert, der der Vergleichswertermittlung zugrunde liegt, ausgeschieden.

In einem weiteren Schritt wurde eine zeitliche Anpassung[55] bzw Indexierung der Kaufpreise für die Vergleichsobjekte in der Umgebung mittels des Häuserpreisindexes[56] vorgenommen. Der Häuserpreisindex ist eingeteilt in Quartale, die Kaufpreise wurden dabei einem Quartal zugeordnet, die Auf- bzw. Abwertung wurde mittels der HPI-Messzahlen berechnet (siehe zu den Berechnungen IV.a.). Der Häuserpreisindex ist derzeit bis zum 1. Quartal 2026 verfügbar, angesichts des Stichtages wird dieser bis zum 1. Quartal 2026 herangezogen. Die Wertentwicklung wird daher auf Basis des (grundsätzlich sehr zuverlässigen) Häuserpreisindexes der Statistik Austria vorgenommen.

In einem weiteren Schritt wurde das Bewertungsobjekt mit den genannten Vergleichsobjekten verglichen.

[52] Kranewitter, *18.*
[53] *Vgl* Bienert/Funk, *178.*
[54] Kranewitter, *63.*
[55] *Vorgesehen laut § 4 Abs 2 LBG und Ablaufschema ÖNORM B1802-1 Punkt A.2 Vergleichswertverfahren.*
[56] *STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex (Basis 2010), Aggregat „Bestehende Wohnungen", erstellt am 24.6.2026.*

In der folgenden Tabelle wird jeweils das Bewertungsobjekt mit den genannten Vergleichsobjekten verglichen. Ausgangsbasis ist immer das Bewertungsobjekt. Wenn dieses daher beispielsweise eine bessere Lage als die Vergleichsobjekte aufweist, führt das zu einem Zuschlag; wenn dieses eine schlechtere Lage als Vergleichsobjekte aufweist, führt das zu einem Abschlag. Bei den erhobenen Vergleichspreisen (alle Vergleichsobjekte in 1120 Wien) werden folgende Zu- und Abschläge vorgenommen (bei Fehlen der jeweiligen Information wird vom Durchschnitt ausgegangen):

Korrekturfaktoren (Bewertungsobjekt im Gegensatz zu Vergleichsobjekt):

Nr	Vergleichs-objekt (TZ)	Adresse	NF	Mikrolage (siehe Pkt. 1)		Größe (siehe Pkt. 2)		Konfiguration (siehe Pkt. 3)		Bau- und Erhaltungszustand (siehe Pkt. 4)		Gesamt
1	395/2026	Premlechnergasse 12 W 14 Block B, 1120 Wien	68,25 m²	0,00%		2,50%	kleiner	-10,00%	schlechter	-25,00%	schlechter	**-32,50%**
2	3008/2025	Premlechnergasse 12 W 7 Block A, 1120 Wien	74,15 m²	0,00%		5,00%	kleiner	-10,00%	schlechter	-25,00%	schlechter	**-30,00%**
3	697/2025	Hetzendorfer Straße 103, Hervicusgasse 1, W 20 Stg II, 1120 Wien	75,81 m²	2,50%	besser	5,00%	kleiner	-10,00%	schlechter	-25,00%	schlechter	**-27,50%**
4	2780/2025	Jägerhausgasse 12 W 11 Stg II, 1120 Wien	129,00 m²	0,00%		10,00%	kleiner	-10,00%	schlechter	-25,00%	schlechter	**-25,00%**
5	548/2025	Kiningergasse 10 W 7, 1120 Wien	80,21 m²	0,00%		5,00%	kleiner	-10,00%	schlechter	-25,00%	schlechter	**-30,00%**
6	2552/2024	Schlöglgasse 41-45, Schönbrunner Allee 64A, Top 4 Stiege III, 1120 Wien	82,20 m²	0,00%		5,00%	kleiner	-10,00%	schlechter	0,00%		**-5,00%**
7	530/2026	Schönbrunner Allee 60 W 9, 1120 Wien	92,00 m²	2,50%	besser	7,50%	kleiner	-10,00%	schlechter	0,00%		**0,00%**

Anmerkung zu Punkt 1: Mit diesem Korrekturfaktor wird die unterschiedliche Mikrolage der Vergleichsobjekte berücksichtigt. Ausschlaggebende Faktoren sind hierbei die Anbindung an den öffentlichen sowie motorisierten Verkehr, die soziale Infrastruktur, Lärmbelastung und Grünraumversorgung und Image. Im gegenständlichen Fall sind alle Vergleichsobjekte in 1120 Wien situiert. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Seitenstraße der Hetzendorfer Straße und ist straßenseitig einer durchschnittlichen bzw leicht überdurchschnittlichen Lärmbelastung durch Straßenverkehr (im Vergleich zu anderen Wohnlagen in den Randbezirken Wiens) ausgesetzt. Der Hoftrakt ist keiner besonderen Lärmbelastung durch Straßen- oder Schienenverkehr ausgesetzt. Die Vergleichsobjekte weisen mehrheitlich auch Lagen in einer Seitenstraße zur Hetzendorfer Straße auf und weisen insgesamt eine ähnliche Infrastrukturausstattung auf. Die Vergleichsobjekte unterscheiden sich vor allem hinsichtlich der Lärmbelastung. Jene Vergleichsobjekte, die einer erhöhten Lärmbelastung durch Straßenverkehr ausgesetzt sind (65-75 dB) werden iHv +2,50% angepasst.



Quelle: Immobilienmarktanalyse Erhebungen ImmoNetZT (abgefragt am 19.5.2026)

Anmerkung zu Punkt 2: Mit diesem Korrekturfaktor wird berücksichtigt, dass kleinere Wohneinheiten üblicherweise zu einem höheren m²-Preis verkauft werden. Im gegenständlichen Fall weist das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt gemäß Nutzwertgutachten eine Gesamtnutzfläche iHv 56,37m² auf. Die Vergleichsobjekte weisen eine Nutzfläche iHv 68,25m² bis 129,00m² auf. Der gefertigte Sachverständige erachtet eine gestaffelte Wertanpassung wie folgt als angemessen: >60m² bis <70m² +2,50%, >70m² bis <85m² +5,00%, >85m² bis <100m² +7,50% und >100m² +10,00%.

Anmerkung zu Punkt 3: Mit diesem Korrekturfaktor wird die Konfiguration (Grundrissgestaltung) der Vergleichsobjekte berücksichtigt. Ausgegangen wird von einer durchschnittlich konfigurierten Wohnung (zweckmäßig, funktional). Das Bewertungsobjekt weist gemäß Bauakt eine unterdurchschnittliche Konfiguration aufgrund der Anordnung der Zimmer und des in Relation zur Gesamtnutzfläche

langgestreckten Vorraum bzw Gang samt anschließenden Abstellraum. Es erfolgt eine Wertanpassung aller Vergleichsobjekte iHv -10,00%.

Anmerkung zu Punkt 4: Mit diesem Korrekturfaktor wird der unterschiedliche Bau- und Erhaltungszustand der Vergleichsobjekte berücksichtigt. Informationen über den Bau- und Erhaltungszustand sind zum Teil aus den Kaufverträgen ersichtlich. Das Bewertungsobjekt weist einen unterdurchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand für gebrauchte Eigentumswohnungen in 1120 Wien auf. Bei den Vergleichsobjekten Nr 1 bis 5 ist der Bau- und Erhaltungszustand nicht bekannt, weshalb die Annahme getroffen wird, dass diese durchschnittlich erhalten sind und diese zwischen den Privatpersonen unsaniert übergeben wurden. Es erfolgt eine Wertanpassung der Vergleichsobjekte Nr 1 bis 5 iHv -25,00%. Die Vergleichsobjekte Nr 6 und 7 sind hingegen stark renovierungsbedürftig (Renovierung bereits gestartet) bzw sanierungsbedürftig, weshalb eine Wertanpassung entfällt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Informationen bezüglich der Vergleichsobjekte größtenteils den Kaufverträgen sowie den jeweiligen Nutzwertgutachten entnommen wurden.

Die Vergleichsobjekte verfügen zum Teil über eine Loggia. Eine gesonderte Anpassung aufgrund des Vorhandenseins erfolgt nicht, da Loggien aufgrund der präsumtiven Behandlung am Markt sowie gemäß Wohnungseigentumsgesetz als echte Nutzfläche eingestuft wurden.

Eine Anpassung aufgrund der Stockwerkslage entfällt im gegenständlichen Fall. Dem gefertigten Sachverständigen sind die jeweilige Stockwerkslage und Ausrichtung der Vergleichsobjekte nicht bekannt. Gegenständliche Wohnung stellt auch keine klassische Erdgeschosswohnung dar und ist die Einsehbarkeit aufgrund der Ausrichtung in Richtung Innenhof sowie des vorhandenen Niveauunterschiedes nur in geringem Ausmaß gegeben.

Eine gesonderte Anpassung für den vorhandenen und zugeordneten Lichthof erachtet der gefertigte Sachverständige aufgrund der Ausgestaltung und Größe als nicht erforderlich. Ein potentieller Kaufinteressent würde nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen dieser Fläche keinen gesonderten Wert beimessen.

Am Tag der Befundaufnahme hat der gefertigte Sachverständige Abweichungen vom Baukonsens größerem Umfang feststellen können und weist die Wohnung ein zusätzliches Zimmer auf, welches gemäß Bestandsplan der Wohnung top 1 zugeordnet ist. Für die Konsensherstellung wird ein pauschaler Betrag iHv netto € 6.500,00 in Abzug gebracht. Dieser Betrag berücksichtigt einerseits das Risiko des fehlenden Baukonsens, andererseits jener Zeit- und Kostenaufwand, welcher sich durch die Konsensberichtung ergibt. Der Kostenansatz wurde durch Erfahrungssätze des gefertigten Sachverständigen abgeleitet und stellt den Mittelwert der Bandbreite dar.

Nach Ansicht des Sachverständigen ist eine weitere Anpassung des ermittelten Verkehrswertes weder aufgrund der grundbücherlichen Situation (II.b.), außerbücherlichen Rechte und Lasten (II.c.), Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (II.d.), ökologischen Lasten (II.e.), Risiko durch Umweltkatastrophen (II.f.), Lärmbelastung (II.g.) und Belastung durch elektromagnetische Felder (II.h.) erforderlich. Insbesondere Lage und Verkehr (II.i.) und Bebauung (II.j.) wurden entsprechend berücksichtigt.

Anpassung an den Marktwert Wohnung top 3

In der ÖNORM B1802-1 ist keine Anpassung an den Marktwert im Vergleichswertverfahren vorgesehen, es wird aus diesem Grund auch keine durchgeführt.[57]

[57] *ÖNORM B1802-1 A.5.*

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht unbedingt bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Dieser unterliegt außerdem einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise und kann nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Vermarktungszeitraumes erzielt werden. Generell ist derzeit jedenfalls mit einem längeren Vermarktungszeitraum als üblich zu rechnen.

b. WERT ZUBEHÖR

Gemäß § 96 Abs 3 IO sind auf die Schätzungen unbeweglicher Sachen die Vorschriften der Exekutionsordnung sinngemäß anzuwenden. Gemäß § 140 Abs 3 EO ist der Sachverständige verpflichtet, das auf der Liegenschaft befindliche Zubehör derselben (§§ 294 bis 297a ABGB) zu Gunsten der vollstreckbaren Forderung (...) zu beschreiben und zu schätzen. Für die Beschreibung des Liegenschaftszubehörs hat der Sachverständige §§ 253 und 254 Abs 2 sinngemäß anzuwenden.

Bei Gegenständen (Küchen- und Badmöblierung, Radiatoren) die größtenteils körperlich mit dem Bewertungsgegenstand verbunden sind, handelt es sich aus Sicht des Sachverständigen nicht um Zubehör iS der §§ 294 bis 297a ABGB, sondern um selbständige oder unselbständige Bestandteile des Bewertungsgegenstandes. Nach Ansicht des Sachverständigen ist kein (werthaltiges) Zubehör vorhanden, da mit Ausnahme der Küchen und Badmöbeln offenbar alle Gegenstände dem Mieter der Wohnung top 1 zugehörig sind. Wohnung top 3 war am Tag der Befundaufnahme leerstehend und wies kein Zubehör auf. Die allenfalls als Zubehör zu beurteilende Gegenstände zugehörig dem Geschäftslokal top 2 sind aufgrund des Zustandes wohl als wertlos zu beurteilen.

c. INFORMATIONEN ZU EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHEIDEN MIT DINGLICHER WIRKUNG

Gemäß § 140 Abs 3 EO ist der Sachverständige verpflichtet Informationen zu Einheitswert, Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung einzuholen sowie einen Baubescheid beizuschaffen.

Zu Einheitswert und Grundsteuermessbetrag, sowie Abgabenbescheid mit dinglicher Wirkung siehe den Anhang (IV.d.).

Zu Baubescheiden und Bescheiden mit dinglicher Wirkung hinsichtlich der Bebauung siehe den auszugsweise dargestellten Bauakt unter II.j.

d. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Unter Anwendung der Term-and-Reversion-Method für die Wohnung top 1 (BLNR 17), unter Anwendung des Ertragswertverfahrens für das Geschäftslokal top 2 (BLNR 18) sowie unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens für die Wohnung top 3 (BLNR 19) sowie ergeben sich je Objekt zum Stichtag 27.3.2026 nachfolgende Verkehrswerte.

Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten Bewertungsgegenstandes (Wohnung top 1, BLNR 17) beträgt zum 27.3.2026 gerundet € 84.000,00 (in Worten: Euro vierundachtzigtausend)

Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten Bewertungsgegenstandes (Geschäftslokal top 2, BLNR 18) beträgt zum 27.3.2026 gerundet € 220.000,00 (in Worten: Euro zweihundertzwanzigtausend)

Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten Bewertungsgegenstandes (Wohnung top 3, BLNR 19) beträgt zum 27.3.2026 gerundet € 130.000,00 (in Worten: Euro einhundertdreißigtausend)

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.
Wien, am 7. Juli 2026

IV. ANHANG

a. BERECHNUNGEN

Term-and-Reversion-Verfahren Wohnung top 1, Einlagerungsraum 1, Außenpodest, Garten 1 (EZ 43 KG 01304 BLNR 17)

Term	HMZ p.M. (€)	MV-RND (Jahre)	Exkl BW-Kosten (%)	
Wohnung top 1	€ 98,82	1,75 Jahre	92,00%	
	Jahresrohertrag (€)	Jahresreinertrag (€)	LS-Zinssatz (%)	Vervielfältiger
Term	€ 1.185,84	€ 1.090,97	2,75%	1,69
Summe Term	**€ 1.839,41**			

Reversion	HMZ erzielbar p.M. (€)	RND (Jahre)	Exkl BW-Kosten (%)
Wohnung top 1	€ 372,96	unendlich	83,00%
	Jahresrohertrag (€)	Jahresreinertrag (€)	LS-Zinssatz (%)
Reversion	€ 4.475,51	€ 3.714,67	2,75%
Summe Reversion	€ 135.079,08		
Abgezinst	**€ 128.816,02**		

Term+Reversion	€ 130.655,44
Abzgl Konsensherstellung (pauschal)	-€ 35.000,00
Abzüglich Erwerbsnebenkosten (-8,60%)	-€ 11.236,37
Verkehrswert	€ 84.419,07
Verkehrswert gerundet	**€ 84.000,00**

Vergleichsobjekte für die Ableitung des Grundkostenanteils:

Nr	TZ	Datum	Adresse	Erzielbare NF (m²)	KP (€)	KP/m² NF (€)	KP val (€)	KP val inkl ZA (€)	KP val/m² (€)	KP val/m² inkl ZA (€)
1	1374/2017	09.06.2017	Amalienstraße 54	2.118,81 m²	€ 4.750.000,00	€ 2.241,82 / m²	€ 7.218.079,62	€ 7.218.079,62	€ 3.406,67 / m²	€ 2.895,67 / m²
2	2537/2016	29.04.2016	Auhofstraße 66A	1.161,92 m²	€ 2.441.627,00	€ 2.101,37 / m²	€ 3.910.602,10	€ 3.910.602,10	€ 3.365,64 / m²	€ 2.860,79 / m²
3	587/2018	09.02.2018	Bossigasse 21	884,28 m²	€ 1.500.000,00	€ 1.696,30 / m²	€ 2.226.576,67	€ 2.226.576,67	€ 2.517,95 / m²	€ 2.140,26 / m²
4	1974/2019	13.08.2019	Fasangartengasse 90	496,42 m²	€ 532.000,00	€ 1.071,67 / m²	€ 711.339,58	€ 711.339,58	€ 1.432,94 / m²	€ 1.361,29 / m²
5	2385/2017	22.12.2016	Joseph-Lister-Gasse 56	995,00 m²	€ 1.500.000,00	€ 1.507,54 / m²	€ 2.373.559,10	€ 2.253.559,10	€ 2.385,49 / m²	€ 1.669,84 / m²
6	2145/2016	13.06.2016	Schweizertalstraße 39	2.252,88 m²	€ 3.800.000,00	€ 1.686,73 / m²	€ 6.086.223,64	€ 6.086.223,64	€ 2.701,53 / m²	€ 2.161,22 / m²
7	2323/2018	27.07.2018	St. Veitgasse 35	778,00 m²	€ 1.550.000,00	€ 1.992,29 / m²	€ 2.205.546,61	€ 2.085.546,61	€ 2.834,89 / m²	€ 2.126,17 / m²
8	670/2019	26.02.2019	Gemeindeberggasse 69	1.685,88 m²	€ 3.450.000,00	€ 2.046,41 / m²	€ 4.851.336,13	€ 4.851.336,13	€ 2.877,63 / m²	€ 2.302,10 / m²
9	1883/2021	14.07.2021	Jagdschlossgasse 81	533,00 m²	€ 1.820.000,00	€ 3.414,63 / m²	€ 2.025.980,66	€ 1.925.980,66	€ 3.801,09 / m²	€ 2.660,76 / m²
									Vergleichswert (€/m² erzielbare Nutzfläche)	€ 2.242,01 / m²
									min	€ 1.361,29 / m²
									max	€ 2.895,67 / m²

Vergleichsobjekte für die Ableitung der Miete des Geschäftslokales:

Nr	PLZ	Adresse	Abfragedatum	Nutzfläche (m²)	Bestandzins netto (€)	Bestandzins netto/m² (€/m²)	Bestandzins netto/m² angepasst (€)
1	1120 Wien	Hetzendorfer Straße 77-79a	26.05.2026	404,29 m²	€ 4.851,48	€ 12,00 /m²	€ 14,80 /m²
2	1120 Wien	Steinbauergasse 34	26.05.2026	100,00 m²	€ 1.363,64	€ 13,64 /m²	€ 10,23 /m²
3	1120 Wien	unbekannt	26.05.2026	109,00 m²	€ 2.080,00	€ 19,08 /m²	€ 15,90 /m²
4	1120 Wien	unbekannt	26.05.2026	110,00 m²	€ 3.192,00	€ 29,02 /m²	€ 13,06 /m²
5	1120 Wien	Steinbauergasse 22	26.05.2026	65,00 m²	€ 1.717,46	€ 26,42 /m²	€ 21,14 /m²
6	1120 Wien	unbekannt	26.05.2026	280,00 m²	€ 1.791,67	€ 6,40 /m²	€ 4,80 /m²
7	1120 Wien	unbekannt	26.05.2026	91,00 m²	€ 1.033,75	€ 11,36 /m²	€ 5,40 /m²
8	1120 Wien	Wolfganggasse 35	26.05.2026	291,51 m²	€ 2.915,10	€ 10,00 /m²	€ 13,33 /m²
9	WKO Preisspiegel Geschäftslokal in 1120 Wien - Nebenlage über 150m²					€ 7,40 /m²	€ 7,40 /m²
					Mittelwert €/m² GST-Fläche		€ 11,78 /m²
					Minimum		€ 4,80 /m²
					Maximum		€ 21,14 /m²
					Anzahl		9
					Median		€ 13,06 /m²
					65,00%		€ 7,66 /m²
					135,00%		€ 15,91 /m²
					angepasster Mittelwert		**€ 11,45 /m²**

Ertragswertverfahren Geschäftslokal top 2, Einlagerungsraum 2, Windfang, Garten 2 (EZ 43 KG 01304 BLNR 18)

Grundkostenanteil (€/m²)	Nutzfläche (m²)	Bodenwert (€)
€ 2.242,01/m²	204,90 m²	€ 459.388,35

Gebäudewert	Rohertrag (€)	BW	Reinertrag (abzgl BK) (€)	LS-Zinssatz (%)	RND (Jahre)	Vervielfältiger
	€ 30.418,09 / Jahr	22,00%	€ 23.726,11 / Jahr	5,00%	15 Jahre	10,38

Verzinsungsbetrag Bodenwert (€)	€ 22.969,42
Jahresreinertrag baul Anlagen (€)	€ 756,69
Ertragswert der baulichen Anlagen (€)	€ 7.854,20
Gebäudewert zzgl Bodenwert (€)	€ 467.242,55
Abzgl. Konsensherstellung und Kernsanierung (€)	-€ 246.177,50
Ertragswert	€ 221.065,05
Ertragswert gerundet	**€ 220.000,00**

BAR (%) (vor Abzügen) 1/1	6,51%
BAR (%) (nach Abzügen) 1/1	13,76%

Vergleichsobjekte Verkehrswertermittlung Wohnung top 3:

Nr	TZ	Adresse	Datum	NF (m²)	KP (€)	KP/NF (€/m²)	KP val (€)	KP val/NF (€/m²)	KP val/NF Z/A (€/m²)
1	395/2026	Premlechnergasse 12 W 14 Block B, 1120 Wien	30.01.2026	68,25 m²	€ 222.222,00	€ 3.256,00 / m²	€ 222.222,00	€ 3.256,00 / m²	€ 2.197,80 / m²
2	3008/2025	Premlechnergasse 12 W 7 Block A, 1120 Wien	20.06.2025	74,15 m²	€ 250.000,00	€ 3.371,54 / m²	€ 256.093,08	€ 3.453,72 / m²	€ 2.417,60 / m²
3	697/2025	Hetzendorfer Straße 103, Hervicusgasse 1, W 20 Stg II, 1120 Wien	20.01.2025	75,81 m²	€ 250.000,00	€ 3.297,72 / m²	€ 259.234,31	€ 3.419,53 / m²	€ 2.479,16 / m²
4	2780/2025	Jägerhausgasse 12 W 11 Stg II, 1120 Wien	05.09.2025	129,00 m²	€ 467.000,00	€ 3.620,16 / m²	€ 479.063,52	€ 3.713,67 / m²	€ 2.785,25 / m²
5	548/2025	Kiningergasse 10 W 7, 1120 Wien	12.02.2025	80,21 m²	€ 250.000,00	€ 3.116,82 / m²	€ 259.234,31	€ 3.231,94 / m²	€ 2.262,36 / m²
6	2552/2024	Schlöglgasse 41-45, Schönbrunner Allee 64A, Top 4 Stiege III, 1120 Wien	14.10.2024	82,20 m²	€ 155.000,00	€ 1.885,64 / m²	€ 162.438,49	€ 1.976,14 / m²	€ 1.877,33 / m²
7	530/2026	Schönbrunner Allee 60 W 9, 1120 Wien	19.02.2026	92,00 m²	€ 319.000,00	€ 3.467,39 / m²	€ 319.000,00	€ 3.467,39 / m²	€ 3.467,39 / m²

Mittelwert	€ 2.498,13 / m²
min	€ 1.877,33 / m²
max	€ 3.467,39 / m²
Anzahl	7
angepasster Mittelwert	€ 2.428,43 / m²

Verkehrswertermittlung Wohnung top 3, Einlagerungsraum 3, Lichthof (EZ 43 KG 01304 BLNR 19)

Nutzfläche (m²)	56,37 m²
Vergleichswert (€/m²)	€ 2.428,43 / m²
Vergleichswert (€)	€ 136.890,86
abzüglich Konsensherstellung (€)	-€ 6.500,00
Verkehrswert (€)	€ 130.390,86
Verkehrswert gerundet (€)	**€ 130.000,00**

Lagemaße, Streuungswerte

Arithmetisches Mittel	€ 2.428,43 / m²
Median	€ 2.417,60 / m²
Standardabweichung	€ 229,56 / m²

b. HPI

Häuserpreisindex (Basis 2010)

	Gesamtindex HPI	Neuer Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Quartal	H1	H11	H12	H12A	H12B
2010 Q1	97,06	98,81	96,33	96,51	96,16
2010 Q2	99,85	99,75	99,89	100,95	98,88
2010 Q3	101,12	99,88	101,64	100,56	102,68
2010 Q4	101,96	101,55	102,14	101,98	102,29
Jahresdurchschnitt 2010	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2011 Q1	102,11	103,22	101,66	102,24	101,11
2011 Q2	105,11	104,58	105,33	104,52	106,11
2011 Q3	106,81	105,93	107,17	103,71	110,49
2011 Q4	107,41	107,11	107,54	104,14	110,81
Jahresdurchschnitt 2011	105,36	105,21	105,43	103,65	107,13
2012 Q1	110,32	112,68	109,34	105,74	112,80
2012 Q2	110,50	112,92	109,49	107,79	110,95
2012 Q3	114,72	117,31	113,65	109,78	117,38
2012 Q4	113,81	112,95	114,17	110,87	117,30
Jahresdurchschnitt 2012	112,34	113,97	111,66	108,55	114,61
2013 Q1	115,18	118,11	113,83	109,71	117,98
2013 Q2	119,30	120,18	118,88	114,27	123,58
2013 Q3	118,71	118,38	118,83	111,53	126,80
2013 Q4	118,56	121,19	117,35	113,48	121,16
Jahresdurchschnitt 2013	117,94	119,47	117,22	112,25	122,38
2014 Q1	120,13	122,65	118,97	110,79	127,37
2014 Q2	122,02	122,34	121,96	114,67	129,41
2014 Q3	123,28	125,21	122,42	114,33	130,70
2014 Q4	124,33	127,26	122,98	116,56	129,49
Jahresdurchschnitt 2014	122,44	124,37	121,58	114,09	129,24
2015 Q1	126,98	126,99	127,58	120,34	135,01
2015 Q2	129,29	131,19	128,64	121,90	135,47
2015 Q3	130,92	133,58	129,77	122,16	137,64
2015 Q4	130,12	133,45	128,52	122,30	134,74
Jahresdurchschnitt 2015	129,33	131,30	128,63	121,68	135,72
2016 Q1	134,55	139,72	132,28	126,36	138,13
2016 Q2	137,99	141,66	136,25	130,57	141,82
2016 Q3	139,77	143,92	137,86	131,01	144,72
2016 Q4	139,67	141,17	138,70	133,01	144,25
Jahresdurchschnitt 2016	138,00	141,62	136,27	130,24	142,23
2017 Q1	141,94	142,06	141,39	135,65	146,98
2017 Q2	145,44	146,27	144,66	138,74	150,43
2017 Q3	147,01	147,25	146,40	141,08	151,54
2017 Q4	145,68	144,62	145,47	139,09	151,73
Jahresdurchschnitt 2017	145,02	145,05	144,48	138,64	150,17
2018 Q1	148,89	146,33	149,28	141,61	156,84
2018 Q2	153,82	152,92	153,52	144,90	162,04
2018 Q3	155,32	154,10	155,14	147,71	162,45

2018 Q4	156,68	155,82	156,35	149,43	163,15
Jahresdurchschnitt 2018	153,68	152,29	153,57	145,91	161,12
2019 Q1	157,17	154,50	157,57	149,86	165,20
2019 Q2	162,67	160,74	162,75	154,11	171,34
2019 Q3	165,29	164,69	164,81	156,04	173,53
2019 Q4	166,49	165,55	166,14	157,57	174,66
Jahresdurchschnitt 2019	162,91	161,37	162,82	154,40	171,18
2020 Q1	169,76	167,21	170,18	163,28	177,00
2020 Q2	173,41	172,71	172,92	164,94	180,83
2020 Q3	178,46	175,13	179,23	170,75	187,63
2020 Q4	179,38	178,67	178,87	171,71	185,94
Jahresdurchschnitt 2020	175,25	173,43	175,30	167,67	182,85
2021 Q1	186,33	181,17	188,14	179,75	196,37
2021 Q2	192,85	183,79	196,71	187,35	205,86
2021 Q3	198,54	190,67	201,73	194,25	209,15
2021 Q4	203,48	196,06	206,42	199,46	213,35
Jahresdurchschnitt 2021	195,30	187,92	198,25	190,20	206,18
2022 Q1	212,91	204,18	216,52	210,82	222,38
2022 Q2	219,11	209,32	223,26	216,63	229,97
2022 Q3	224,49	216,68	227,52	222,38	232,94
2022 Q4	215,10	207,96	217,81	215,42	220,77
Jahresdurchschnitt 2022	217,90	209,54	221,28	216,31	226,52
2023 Q1	212,54	204,75	215,58	211,18	220,28
2023 Q2	212,97	209,05	214,13	211,46	217,32
2023 Q3	212,47	211,77	212,07	210,34	214,43
2023 Q4	208,72	210,20	207,28	202,71	212,08
Jahresdurchschnitt 2023	211,68	208,94	212,27	208,92	216,03
2024 Q1	206,32	210,16	204,23	200,02	208,68
2024 Q2	212,53	213,32	211,26	206,05	216,66
2024 Q3	213,56	216,94	211,55	207,71	215,67
2024 Q4	211,09	216,58	208,51	204,32	212,96
Jahresdurchschnitt 2024	210,88	214,25	208,89	204,53	213,49
2025 Q1	213,60	217,91	211,31	207,66	215,23
2025 Q2	215,91	218,60	214,04	210,47	217,87
2025 Q3	217,10	221,37	214,81	212,33	217,56
2025 Q4	217,57	222,61	215,07	212,03	218,37
Jahresdurchschnitt 2025	216,05	220,12	213,81	210,62	217,26
2026 Q1	221,01	224,94	218,80	214,61	223,18

Q: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am 24.06.2026 - Der letzte Indexstand gilt bis zur Publikation des Indexwertes des folgenden Quartals als vorläufiges Ergebnis.

c. PLÄNE



PARIE: A B C D

BESTANDSPLAN

BAUVORHABEN: 1120 WIEN, ROSENHÜGLSTRAßE 26

EZ.: 43 GST: 62/1 KAT.GEM.: HETZENDORF 01304

~~BAUWERBER:~~
GRUNDMITEIGENTÜMER:
IMMO. MIT ZUKUNFT
NEUER MARKT 1/16
1010 - WIEN

PLANVERFASSER:

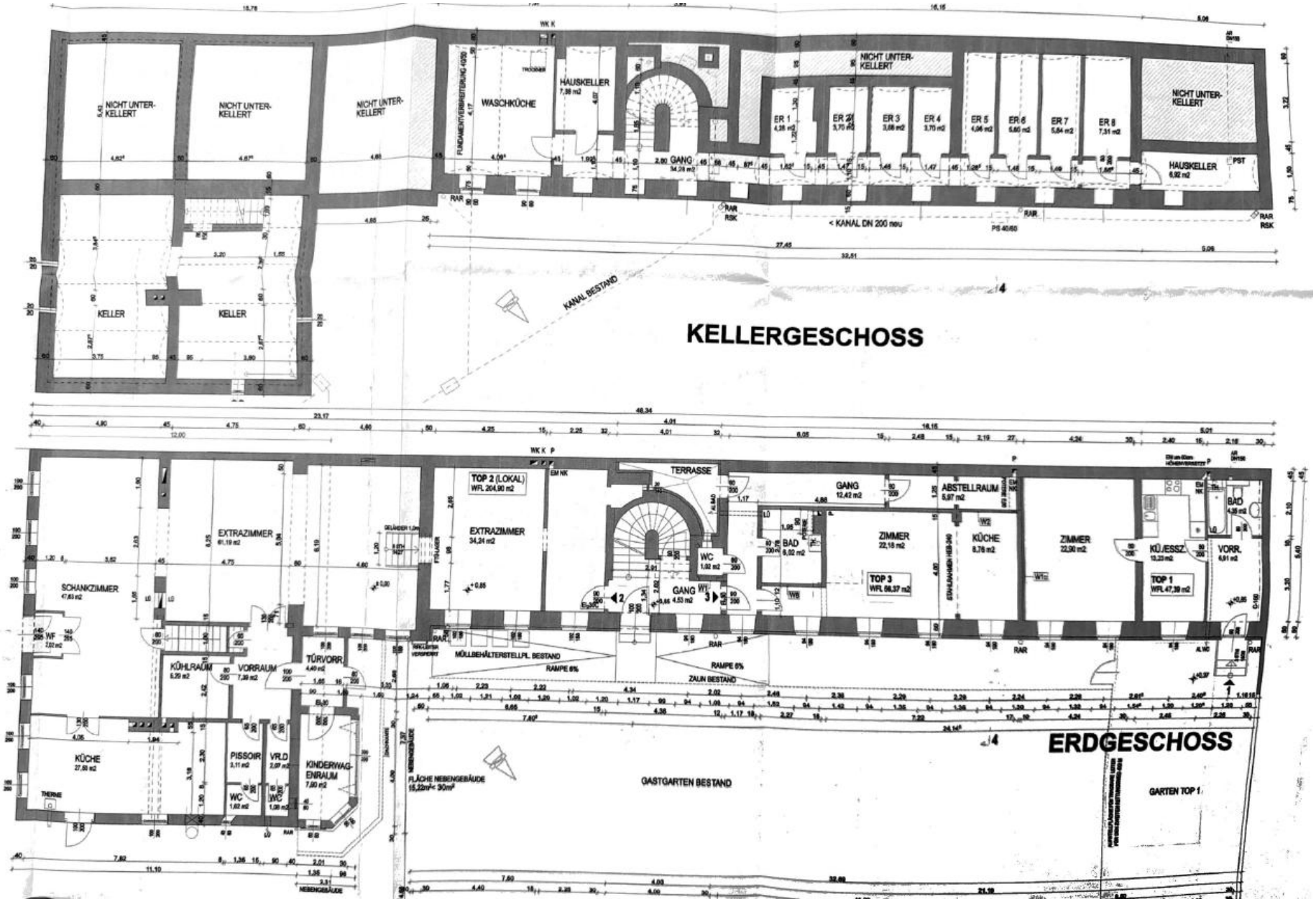
BAUMEISTER
Ing.
Summerlach 120 Tel. 0 47 10/21 75
9781 Oberdrauburg

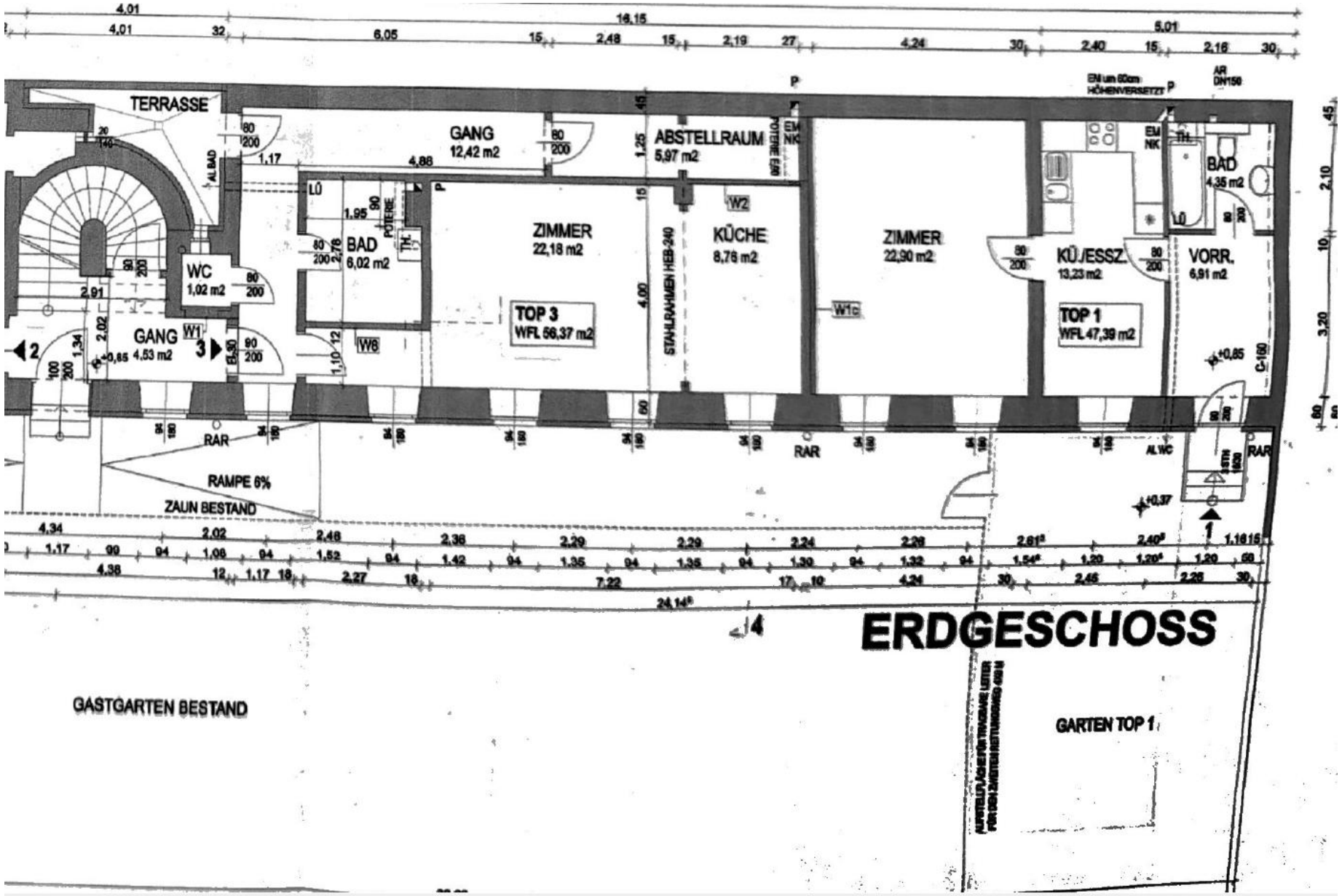
BEHÖRDE:

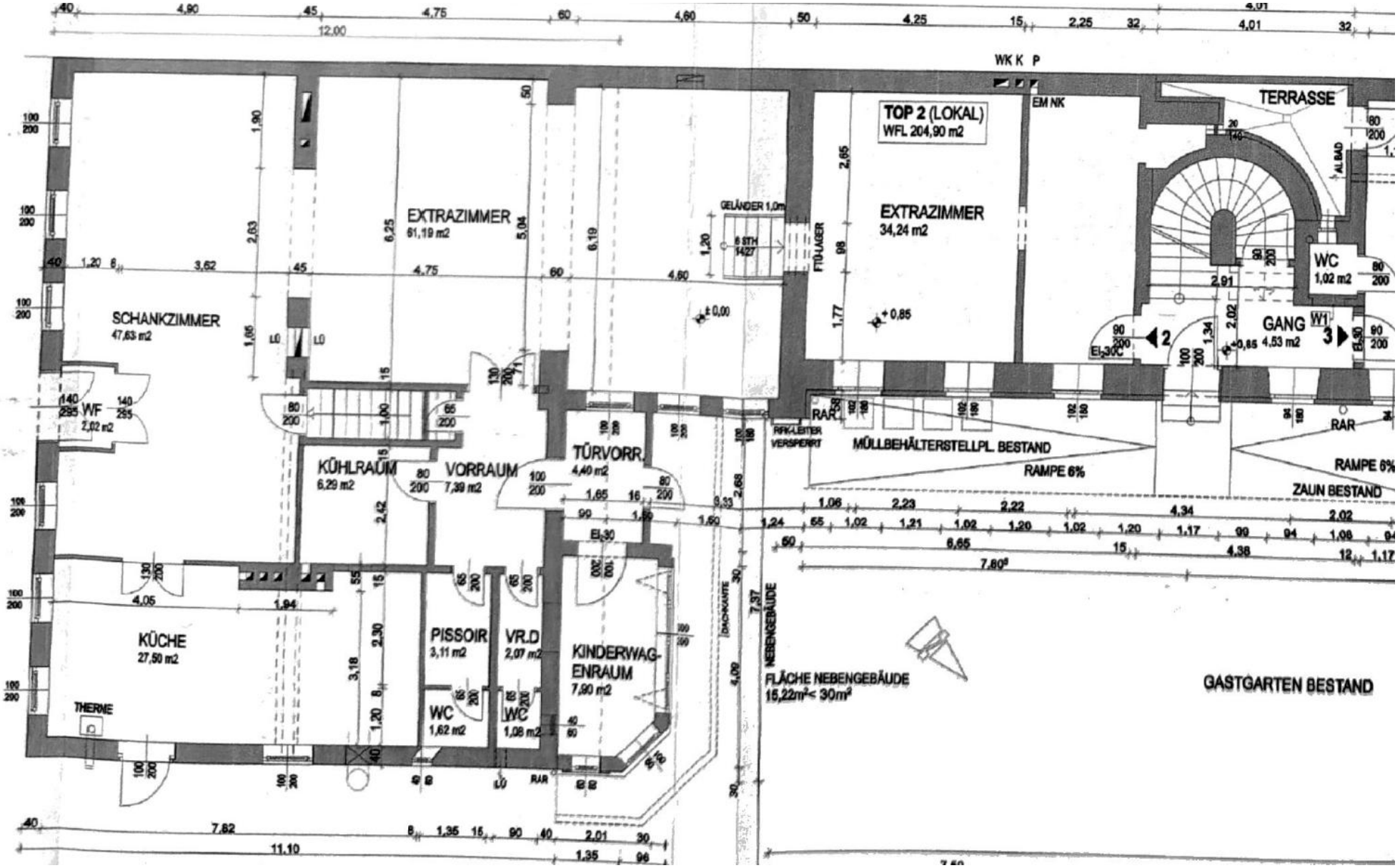
Stadt Wien
Baupolizei
Gebietsgruppe West,
Bauinspektion
Zl.: MA37/12-459629-2014-31
Dieser Plan lag der Fertigstellungsanzeige zu Grunde.
Der grau dargestellte Bestand bildet keinen Konsens!
Für den Abteilungsleiter
Riegler
Wien, 06.05.2022

GRUNDRISSE, SCHNITTE, ANSICHTEN
MASSSTAB 1:100
gez:
geändert:
geändert:
WIEN , im Mai 2022

BAUFÜHRER:


KELLERGESCHOSS
NICHT UNTER-KELLERT
KELLER
WASCHKÜCHE
HAUSKELLER
GANG
ER 1
ER 2
ER 3
ER 4
ER 5
ER 6
ER 7
ER 8
HAUSKELLER
PST
< KANAL DN 200 neu
KANAL BESTAND
ERDGESCHOSS
TOP 2 (LOKAL)
WFL 204,90 m2
EXTRAZIMMER
SCHANKZIMMER
KÜHLRAUM
VORRAUM
TÜRVORR.
KÜCHE
PISSOIR
VR.D
KINDERWAG-ENRAUM
WC
TERRASSE
GANG
WC
BAD
ZIMMER
ABSTELLRAUM
KÜCHE
TOP 3
WFL 56,37 m2
ZIMMER
KÜ./ESSZ.
VORR.
BAD
TOP 1
WFL 47,39 m2
MÜLLBEHÄLTERSTELLPL. BESTAND
RAMPE 6%
ZAUN BESTAND
FLÄCHE NEBENGEBÄUDE
15,22m² < 30m²
GASTGARTEN BESTAND
GARTEN TOP 1


TERRASSE
GANG
12,42 m2
ABSTELLRAUM
5,97 m2
BAD
4,35 m2
WC
1,02 m2
BAD
6,02 m2
ZIMMER
22,18 m2
KÜCHE
8,76 m2
ZIMMER
22,90 m2
KÜ./ESSZ.
13,23 m2
VORR.
6,91 m2
GANG
4,53 m2
TOP 3
WFL 56,37 m2
TOP 1
WFL 47,39 m2
STAHLRAHMEN HEB-240
RAMPE 6%
ZAUN BESTAND
RAR
ERDGESCHOSS
GASTGARTEN BESTAND
GARTEN TOP 1


TOP 2 (LOKAL)
WFL 204,90 m2
EM NK
TERRASSE
EXTRAZIMMER
61,19 m2
EXTRAZIMMER
34,24 m2
SCHANKZIMMER
47,63 m2
WF
2,02 m2
KÜHLRAUM
6,29 m2
VORRAUM
7,39 m2
TÜRVORR.
4,40 m2
KÜCHE
27,50 m2
PISSOIR
3,11 m2
VR.D
2,07 m2
WC
1,62 m2
WC
1,08 m2
KINDERWAG-
ENRAUM
7,90 m2
WC
1,02 m2
GANG
4,53 m2
THERME
GELÄNDER 1,0m
FTÜ-LAGER
RIK-LEITER
VERSPERRT
MÜLLBEHÄLTERSTELLPL. BESTAND
RAMPE 6%
ZAUN BESTAND
NEBENGEBÄUDE
FLÄCHE NEBENGEBÄUDE
15,22m²< 30m²
GASTGARTEN BESTAND

d. EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHEIDE MIT DINGLICHER WIRKUNG

Bei allen Eingaben ist nachstehende Geschäftszahl anzugeben:

Geschäftszahl: 10E 69/25b

An das Finanzamt Österreich – Dienststelle Sonderzuständigkeiten
1000 Wien, Postfach 222

Betreibende Partei: WEG des Hauses 1120 Wien, Rosenhügelstraße 26
Vertreten durch: Payer & Strondl Rechtsanwälte GmbH, 1010 Wien
Neuer Markt 1/Top 16
Verpflichtete Partei: RHS26 Projektentwicklungs GmbH, 1030 Wien,
Göllnergasse 29/4-5

wegen: EUR 2.970,64 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

In dieser Exekutionssache wurde die Schätzung der Liegenschaften der der verpflichteten Partei gehörigen, wie folgend angeführten Grundstücke angeordnet.

Zur Vorbereitung dieser Schätzung ersucht das gefertigte Gericht, das zuständige Finanzamt um die Eintragung des Einheitswertes unter Anführung des Feststellungszeitpunktes und um Eintrag des Grundsteuermeßbetrages.

Die Angaben werden bis längstens 1.1.2026 benötigt.

Bezirksgericht Meidling, Abteilung 10
Wien, 04. November 2025
Mag. Katharina Pawluk, Richterin
Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG

Vom Gericht auszufüllen:

Grundbuch: 01304 Hetzendorf

Einlagezahl: 43

Grundstücksbezeichnung: 50/751-tel Anteile (BLNr. 17) verbunden mit Wohnungseigentum an Top 1, Einlagerungsraum 1, Außenpodest, Garten 1
235/751-tel Anteile (BLNr. 18) verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 2, Einlagerungsraum 2, Windfang, Garten 2
53/751-tel Anteile (BLNr. 19) verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 3, Einlagerungsraum 3, Lichthof

Vom Finanzamt auszufüllen:

Einheitswert:	€ 68.800,-
Grundsteuermeßbetrag:	€ 132,12
Feststellungszeitpunkt:	01.01.2018

Stadt Wien | Rechnungs- und Abgabenwesen

Abs.: MA 6-ZKS, 1010 Wien, Rathaus, Stiege 7, Hochparterre
MMag. Dr.
Clemens Limberg, LL.M, LL.M.
per E-Mail: office@sv-limberg.at

Magistrat der Stadt Wien
MA 6 | Referat Zahlungsverkehr
und KundInnenservice
Rathaus, Stiege 7, HP
1010 Wien
Telefon +43 1 4000 86158
Fax +43 1 4000 99 86123
kanzlei-zks@ma06.wien.gv.at
wien.gv.at

MA6-134730-2026-1
EZ 43 KG 01304 Hetzendorf
1120 Wien, Rosenhügelstraße 26/Top 1+2+3

Wien, 29. Jänner 2026

Guten Tag, MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M, LL.M.,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 8. Jänner 2026 teilen wir Ihnen mit, dass bei den vom Rechnungs- und Abgabenwesen (Magistratsabteilung 6) verrechneten Abteilungen derzeit folgende Forderungen bestehen:

Referat Zentrale Einbringung

Wasser-/Abwassergebühr, Fälligkeit 15.1.2026 in der Höhe von 796,97 Euro

Für nähere Auskünfte wenden Sie sich bitte an Peter Rücker unter der Tel.Nr. + 43 1 4000 07600 bzw. per E-Mail an kanzlei-zeb@ma06.wien.gv.at.

Freundliche Grüße
Für das Referat Zahlungsverkehr
und KundInnenservice

(elektronisch gefertigt)

Manuela Karl

Jens Buchmann
Telefon + 43 1 4000 86158

e. LICHTBILDER

Straßenverlauf Rosenhügelstraße in Richtung Hetzendorfer Straße



Straßenquerschnitt



Schrägansicht bewertungsgegenständliche Liegenschaft



Erschließungssituation – Zugang zum Innenhof und weiter zum Hoftrakt



Gebäudefront Straßentrakt



Müllfreistellplatz (Bauvorhaben gemäß Bauakt augenscheinlich nicht umgesetzt)



Erschließungsweg



Erschließungsweg



Perspektive auf Hoftrakt



Gastgarten



Gastgarten



Abgrenzung Gastgarten – allgemeiner Erschließungsweg



allgemeiner Erschließungsweg



hofseitige Gebäudefront Straßentrakt – Erschließung Geschäftslokal top 2



weitere hofseitige Erschließungsmöglichkeiten Geschäftslokal top 2



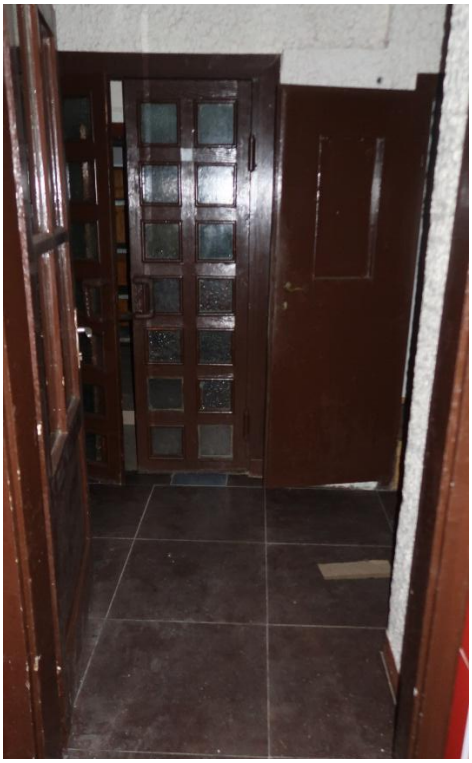
Nebeneingang nahe Grundstücksgrenze nach Toranlage



Räumlichkeiten Pizzeria (Planabweichung)



Vorraum



Zugang Gäste-WC



Damen-WC



Abstellraum



Verschmutzungen, abblätternder Putz, Feuchtigkeitsschäden



Extrazimmer



geschlossene Wandöffnung (Planabweichung)



Extrazimmer – desolate Möbel sowie Verschmutzungen im Wandbereich



desolater Bodenbelag



Theke



Windfang – straßenseitiger Zugang Geschäftslokal top 2



Küche



Küche



Küche



Showküche



Bodenbelag im Bereich der Showküche



Pizzaofen



Gastherme sowie herabhängende Rohrleitungen



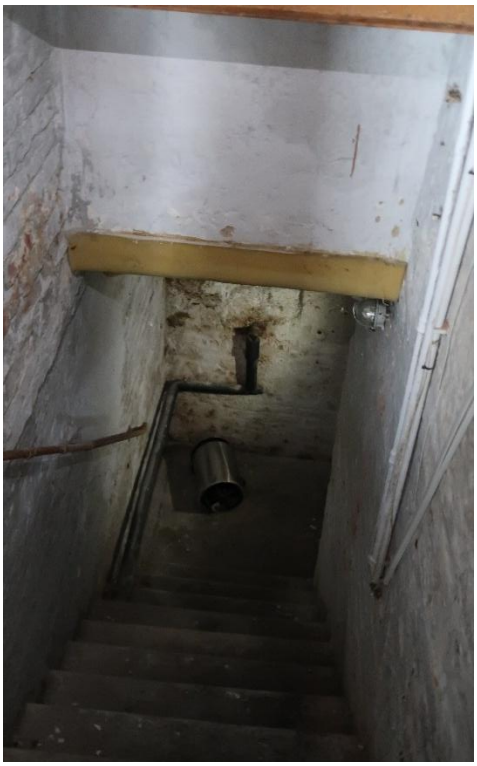
Bodenbelag im Bereich der Theke



Lager



Abgang Kellergeschoss im Bereich der Theke



Lagerräumlichkeiten KG



Sanitäranlagen im KG – Bewuchsbildung



Lagerfläche KG



Deckenbereich



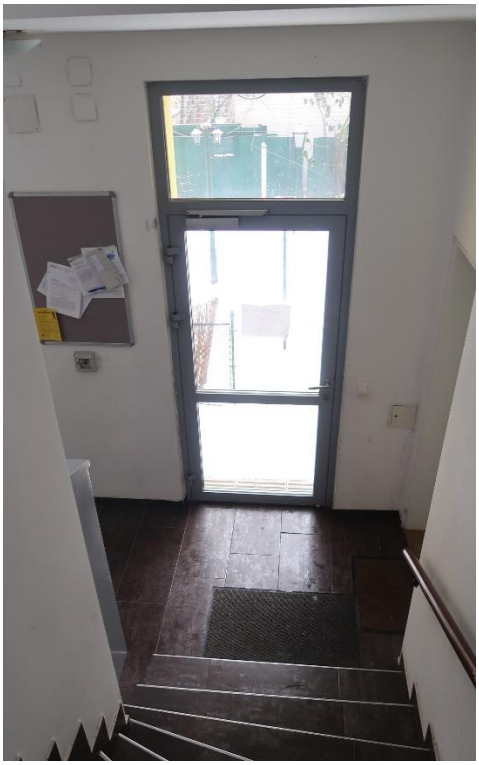
Sanitäranlage KG – flächenhafte Schimmelausbreitung



Zugang Stiegenhaus Hoftrakt



Stiegenhaus



Stiegenhaus



Eingangstüre Geschäftslokal top 2



Extrazimmer zugehörig Geschäftslokal – fehlender Wanddurchbruch (Planabweichung)



Küchenzeile sowie Zugang Badezimmer (Planabweichung)



Extrazimmer



Zugang Badezimmer (Planabweichung)



Waschbecken sowie WC



WC



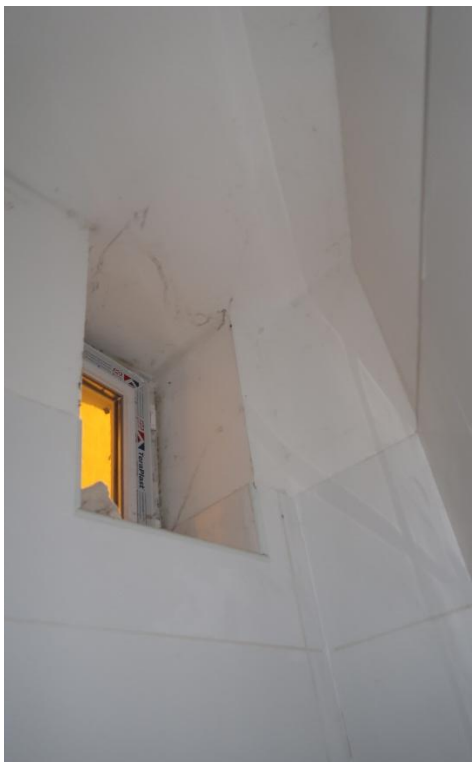
Dusche samt Warmwasserboiler



Handtuchheizkörper



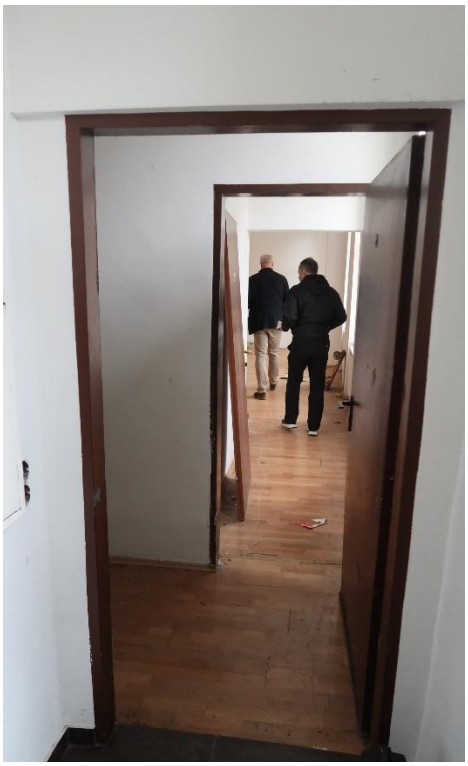
Fenster in Richtung Lichthof führend



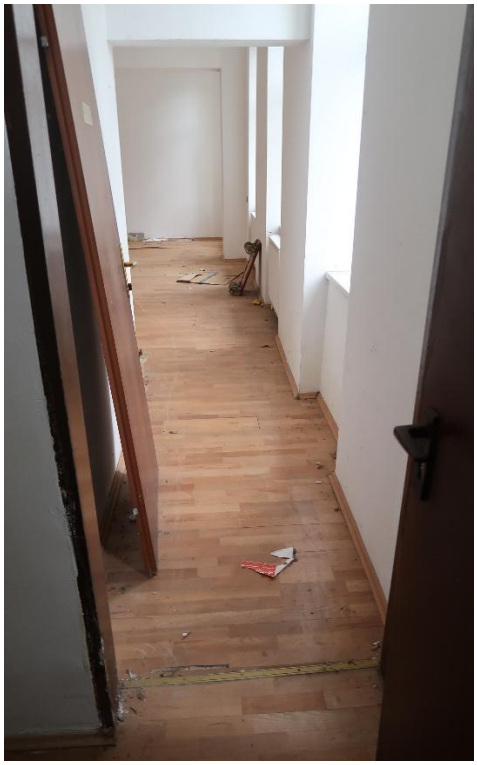
Eingangstüre Wohnung top 3 (abweichende Topbezeichnung)



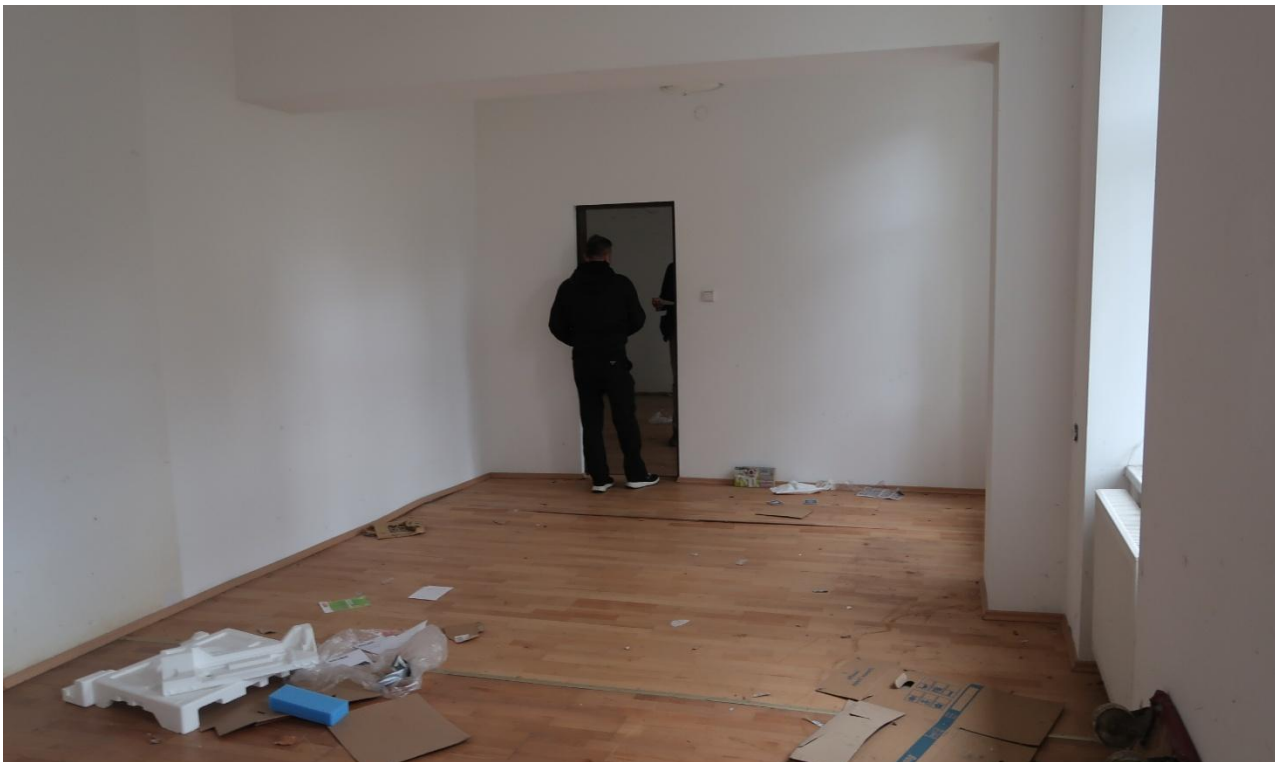
Vorraum Wohnung top 3



Zimmer top 3



Zimmer top 3 (Planabweichung)



Zimmer top 3



beschädigter Bodenbelag



weiteres Zimmer (Planabweichung – nicht top 3 zugehörig)



weiteres Zimmer (Planabweichung – nicht top 3 zugehörig)



verschmutzter und beschädigter Bodenbelag



Gang (Planabweichung)



Vorraum



Badezimmer



Badezimmer



Elektrische Entlüftungen im Wand- und Deckenbereich



Duschtasse – fehlender Wasseranschluss



Duschtasse



WC



WC



Ecke Vorraum zu Gang sowie Zugang Lichthof



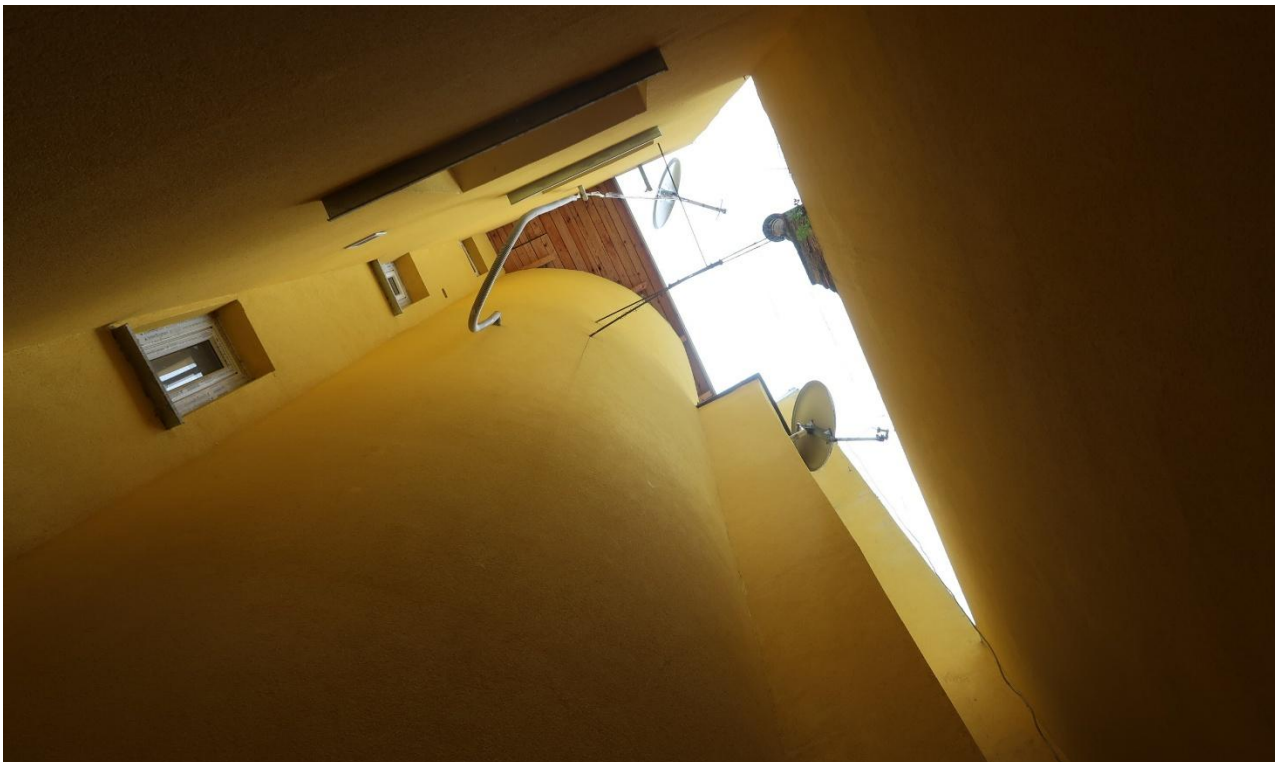
abblätternder Putz



Lichthof



Gebäudefassade Lichthof



Türe von Lichthof in Wohnung führend



beschädigt und verschmutze Türe



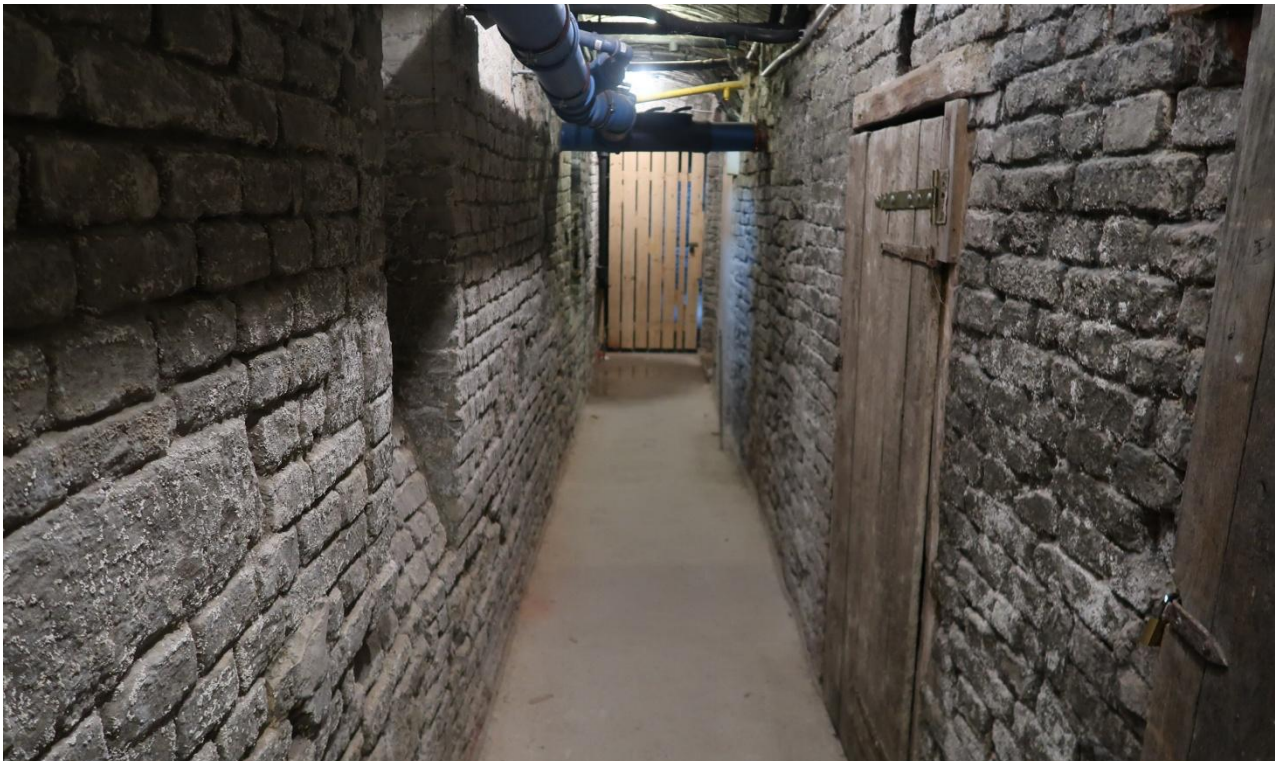
Zugang Kellergeschoss



Stiegenabgang



Flur KG - Kellerabteile



Wasserbildung am Bodenbelag aufgrund undichter Rohrleitungen



Zugang Wohnung top 1 über Garteneingangstüre



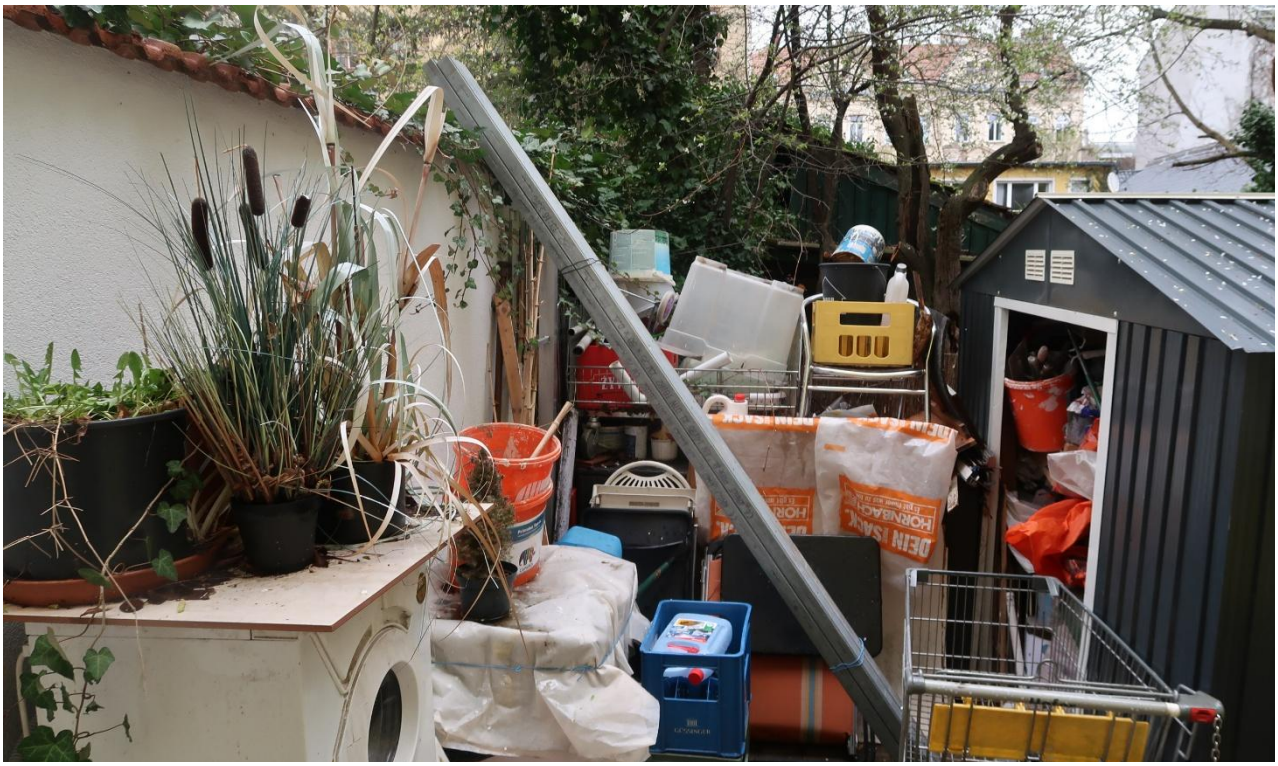
Wohnungseingangstüre samt Podest



Erschließungssituation



Garten – diverse Fahrnisse



Niveauunterschied



Zimmer – diverse Fahrnisse



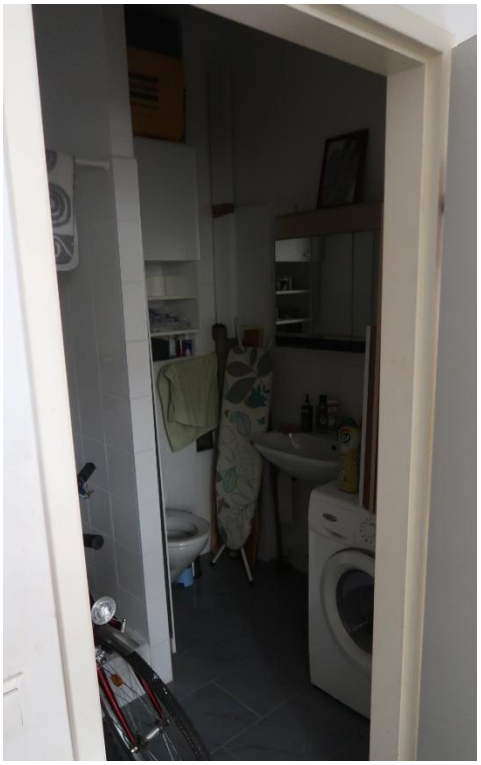
Zimmer – fehlender Wanddurchbruch (Planabweichung)



Küchenzeile



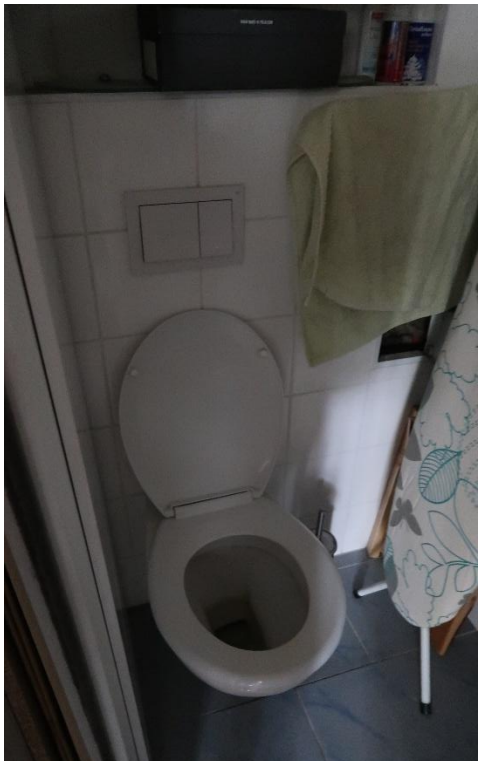
Zugang Badezimmer



Badezimmer



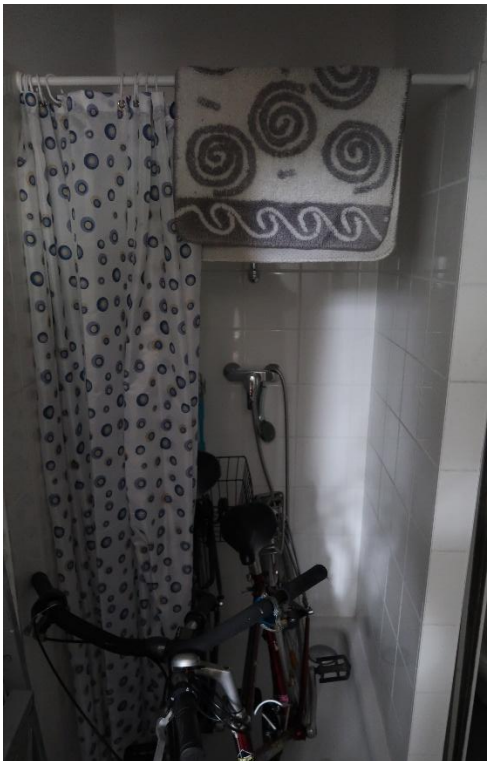
WC



Wasserboiler



Dusche



Waschmaschine



elektrische Entlüftung



Handtuchheizkörper

