

**4 E 17/25 h**

---

**VERKEHRSWERTGUTACHTEN**



BLNR 17, 1310/6210 Anteile, Wohnungseigentum an W 3 sowie  
BLNR 18, 270/6210 Anteile, Wohnungseigentum an W Garage 5c,  
GB 01209 Ober St. Veit, EZ 3287, 1130 Wien, Gobergasse 88 ident Cuviergasse 42

**Verkehrswert der BLNR 17 (W 3)**

**rd. € 352.000,-**

**Verkehrswert der BLNR 18 (Garage 5c)**

**rd. € 19.400,-**

Auftraggeber: Mag. Matthias Zislavsky, Bezirksgericht Hietzing,  
Hietzingerkai 1-3, 1130 Wien

Betreibende Partei: Leon Bonic  
Verpflichtete Partei: Pavao Bonic

Zweck: Zwangsversteigerung  
Objekt(e): WE-Objekte (Wohnung, KFZ-Abstellplatz)

Stichtag: 19.08.2025 (Datum der Befundaufnahme)  
Datum: 12.12.2025

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1. Auftrag .....	3
1.2. Prämissen der Bewertung.....	3
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung.....	3
1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung.....	6
1.3. Grundlagen.....	10
<b>2. BEFUND.....</b>	<b>11</b>
2.1. Wohnlage.....	11
2.1.1. Lage der Liegenschaft.....	11
2.2. Lärmimmission .....	16
2.3. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Wohnungseigentum, Widmung/ Bebauungsbestimmungen .....	17
2.4. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise) .....	19
2.5. Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude .....	19
2.6. Wohnung.....	20
2.6.1. Lage im Gebäude .....	20
2.6.2. Größe & Konfiguration.....	21
2.6.3. Ausstattung und Erhaltung.....	22
2.7. Garage 5c.....	23
2.7.1. Lage im Gebäude .....	23
2.7.2. Größe und Konfiguration.....	24
2.1. Bestandsituation.....	25
<b>3. METHODIK .....</b>	<b>27</b>
<b>4. GUTACHTEN – BEURTEILUNG &amp; GRUNDLAGEN .....</b>	<b>33</b>
4.1. Beurteilung.....	33
4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert.....	34
4.3. Sachwertverfahren .....	34
4.3.1. Herstellungswert der Wohnung.....	34
4.3.2. Bauschäden/Reparaturrückstau .....	35
4.3.3. Alterswertminderung.....	36
4.3.4. Zustandswertminderung (HEIDECK) .....	36
4.3.5. Restnutzungsdauer .....	36
4.4. Vergleichswertverfahren Garage .....	36
4.5. Rechte und Lasten.....	37
4.6. Anpassung an den Markt.....	38
<b>5. GUTACHTEN .....</b>	<b>41</b>
5.1. Verkehrswert der BLNR 17 (W 3).....	41
5.2. Verkehrswert der BLNR 18 (Garage 5c) .....	42
<b>6. ANLAGEN .....</b>	<b>43</b>
6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise).....	43
6.2. Einheitswertbescheid .....	44
6.3. Fotos – Befundaufnahmen vom 19.08.2025 (auszugsweise) .....	45
6.4. Bescheide (auszugsweise).....	60
6.5. Pläne – Ausführungsplan Dezember 1963 (auszugsweise).....	63
6.6. Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise) .....	69
6.7. Jahresmietwertgutachten (auszugsweise).....	91
6.8. Mietvertrag.....	94
6.9. Informationen Hausverwaltung (auszugsweise) .....	100
6.9.1. Betriebskostenvorschreibung 2025 .....	100
6.10. Vorausschau 2025 .....	101
6.11. Protokoll der Eigentümerversammlung, 23.06.2022.....	102
6.12. Energieausweis .....	105

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. Auftrag

**Gegenstand** des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der BLNR 17, 1310/6210 Anteile, verbunden mit WE an W 3 sowie der BLNR 18, 270/6210 Anteile, verbunden mit WE an Garage 5c, auf der Liegenschaft KG 01209 Ober St. Veit, EZ 3287, an der Adresse 1130 Wien, Gobergasse 88 ident Cuviergasse 42.

KATASTRALGEMEINDE 01209 Ober St. Veit		EINLAGEZAHL 3287	
BEZIRKSGERICHT Hietzing			
*****			
Letzte TZ 1152/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
896/35	Bauf.(10)	* 203	Gobergasse 88
896/36	Gärten(10)	499	Cuviergasse 42
GESAMTFLÄCHE		702	
Legende:			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** B *****			
17 ANTEIL: 1310/6210			
Pavao Bonic			
GEB: 1979-03-15 ADR: Gobergasse 88/4, Wien 1130			
a 1617/1970 Wohnungseigentum an W 3			
b 806/2022 Kaufvertrag 2022-02-25 Eigentumsrecht			
18 ANTEIL: 270/6210			
Pavao Bonic			
GEB: 1979-03-15 ADR: Gobergasse 88/4, Wien 1130			
a 1617/1970 Wohnungseigentum an Garage 5c			
b 806/2022 Kaufvertrag 2022-02-25 Eigentumsrecht			
*****			

**Auftraggeber** ist Herr Mag. Matthias Zislavsky, Bezirksgericht Hietzing, Hietzingerkai 1-3, 1130 Wien

**Stichtag** ist der 19.08.2025 (Datum der Befundaufnahme).

## 1.2. Prämissen der Bewertung

### 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

#### Allgemeines

Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen, der erteilten Informationen, der durchgeführten Recherchen sowie der örtlichen Begehung/Befundaufnahme am 19.08.2025 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Die Wohnung, die Garage, der Keller sowie die Allgemeinteile wurden besichtigt.

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

### (Nutz)flächenangaben

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchsauszug entnommen. Sowohl für die ggst. Wohnung W 3 als auch die Garage 5c gibt es abweichende Nutzflächenangaben: Gem. Jahresmietwertgutachten vom 12.09.1969 verfügt die ggst. Wohnung über eine Nutzfläche von insgesamt 78,95 m<sup>2</sup> und gemäß Ausführungsplan vom 27.12.1963 über eine Nutzfläche von 78,88 m<sup>2</sup>. Die Garage 5c ist lt. Jahresmietwertgutachten 14,09 m<sup>2</sup> und lt. Ausführungsplan 14,27 m<sup>2</sup> groß. Im ggst. Fall werden dem Gutachten die Flächenwerte gem. Jahresmietwertgutachten (da aktueller & Grundbuchstand) zugrunde gelegt.

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

### Bauakteinsicht

Eine Bauakteinsicht wurde durchgeführt. Lt. Auskunft der MA37 liegen für die ggst. WE-Objekte keine offenen Bauvorhaben bei der zuständigen Baubehörde auf. *Anmerkung: die innere Raumaufteilung der ggst. Wohnung wurde eigentümerseitig leicht abgeändert (vom Eigentümer wurde ein aktueller Grundrissplan, jedoch ohne Flächenangaben zur Verfügung gestellt). Für diese Abänderungen liegen im Bauakt keine Bewilligungen, Anzeigen, Pläne, etc. auf.*

### Digitaler Kataster

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

### Anschlüsse, Haustechnik

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

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

### Erhaltungszustand

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

### Bestandsituation/Nutzung

Die ggst. Wohnung war/ist zum Stichtag noch zusammen mit dem Kfz-Stellplatz auf Basis eines, seit 15.07.2023 auf 5 Jahre befristeten Mietvertrages vermietet. Der Mietvertrag wurde jedoch per Ende 08/2025 gekündigt. Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bereits geräumt. Der Mietvertrag wurde dem gef. SV im Rahmen der Befundaufnahme durch den Mieter zur Verfügung gestellt. Aufgrund der kurzen Restlaufzeit (< 2 Wochen) des Mietvertrages erfolgt die Bewertung daher unter der Annahme der Bestandfreiheit.

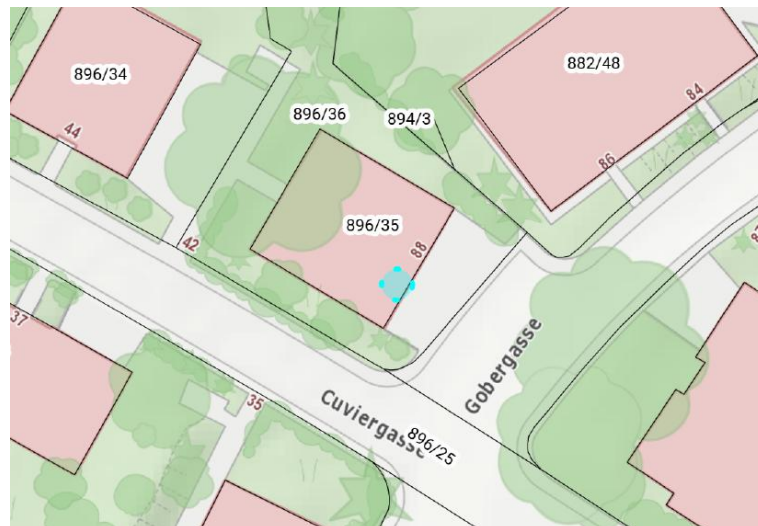
### Altlasten/Kontamination

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

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

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

Die ggst. Liegenschaft ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfrage 20.08.2025).



Legende		
<b>Flächen</b>		
<b>Flächentyp</b>		
Altlast	Altablagerung	Altstandort
<b>Status</b>		
erhebliche Kontamination/Risiko erwartet	beurteilt "keine Altlast"	Altlast vorgeschlagen
Altlast	dekontaminiert vorgeschlagen	dekontaminiert
gesichert vorgeschlagen	gesichert	Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen
Beobachtung abgeschlossen		
<p>Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.            Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.            Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt:            "Wien, Gobergasse 88 (Adresse)"</p>		

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

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollten, nach Ausfertigung des Gutachtens, Beeinträchtigungen durch allfällige Kontaminationen festgestellt werden, sind sowohl die Art und das Ausmaß als auch die Kosten der Beseitigung/Dekontaminierung durch einen hierfür zertifizierten Sachverständigen festzustellen und das ermittelte Ergebnis der ggst. Bewertung entsprechend anzupassen.

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

### **1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung**

#### Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen. *Im ggst. Fall wurde für die ggst. Liegenschaft ein Energieausweis am 08.09.2021 erstellt. Der spezifische Heizwärmebedarf beträgt 260,7 kWh/m<sup>2</sup>a und entspricht dieser der Energieeffizienzklasse G.*

#### Geldwerte Rechte & Lasten

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

#### Außerbücherliche Rechte & Lasten

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

#### Fahrnisse, Inventar

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

#### Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche

Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

#### ÖNORM B 1300/B 1301

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

#### ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

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

#### Haftung gegenüber Dritten

Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die dem Sachverständigen bei Beauftragung schriftlich, namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

#### Gewährleistung

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

#### Haftpflichtversicherung

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

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

#### Mathematische Exaktheit

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

### Kurzfristiger Verkauf

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

### Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

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

### Umsatzsteuer – Verkehrswert

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

### Umsatzsteuer – Vermietung

Bei Büro- und Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§6 Absatz 2 UstG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012) erzielt und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei Wohnungsvermietungsverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten ansonsten 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.

### Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

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

### Marktsituation / Zinsentwicklung

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

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

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

### 1.3. Grundlagen

#### Grundlagen

- 1. Befundaufnahme am 19.08.2025 von 12<sup>00</sup> bis 12<sup>55</sup> anwesend  
Pavao Bonic, Verpflichteter  
Wolfgang Kühle, (Ex-)Mieter  
Mag. Georg Strafella, SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Recherche und Bauakteinsicht bei der der zuständigen Baubehörde
- Flächenwidmung, Bbauungsplan und Katasterplan [www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public](http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public)
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Grundbuchsatzzug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuchs
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Recherchen bei der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Österreichischer Siedler und Mieter, Gebösstraße 1, 2521 Trumau, Tel. 02253 58085, E-Mail [geboes@geboes.at](mailto:geboes@geboes.at)

#### Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Angst/Jakusch/Mohr, Exekutionsordnung, 15. Auflage, 2012
- Karascheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2015
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019, uam.
- Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz- und Exekutionsverfahren, ZLB, 2023/41

#### Sonstige Quellen, Marktberichte

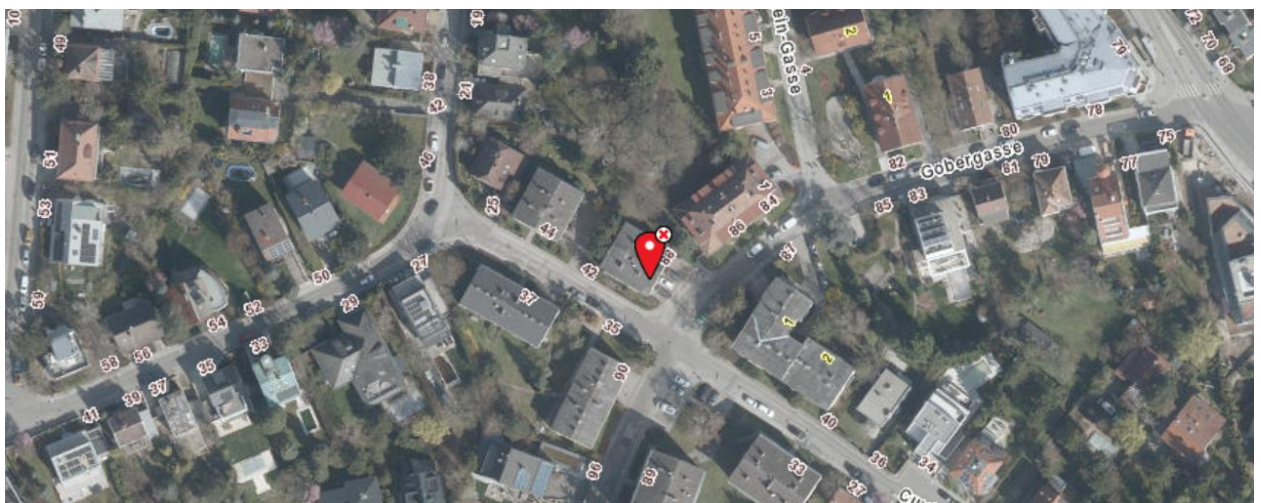
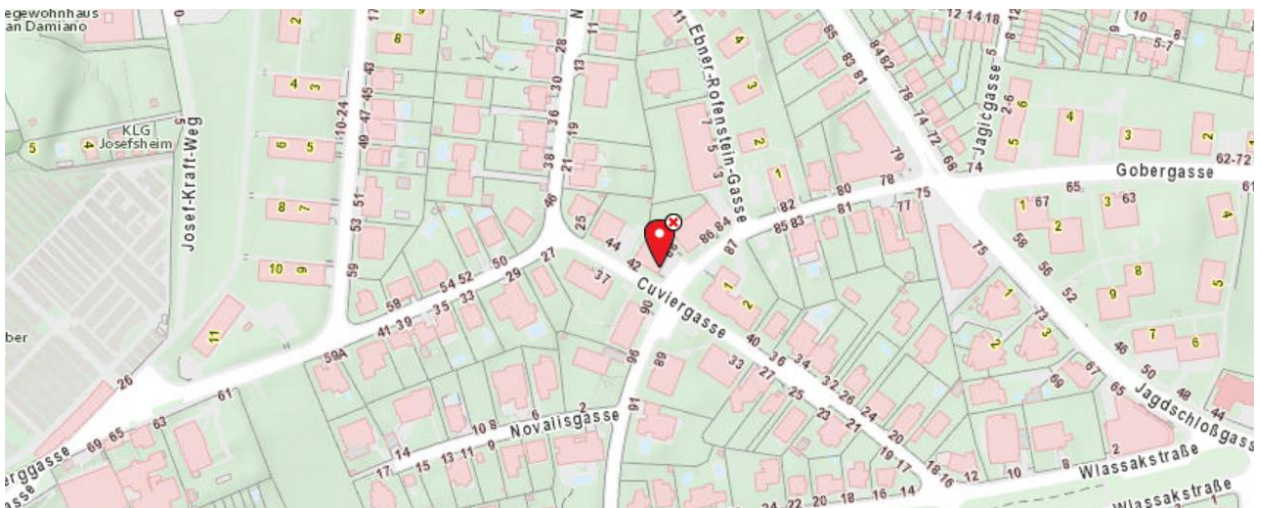
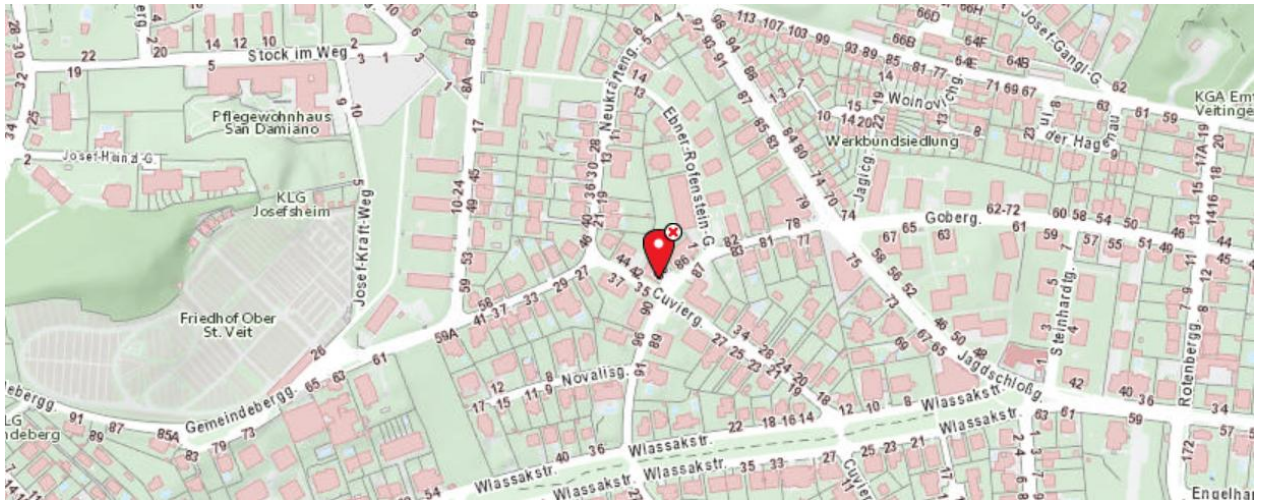
- OIB Richtlinien online [www.oib.or.at](http://www.oib.or.at)
- Lärmkarte auf [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)
- Adressortungssystem und Orthofotos auf [www.wien.gv.at/stadtplan](http://www.wien.gv.at/stadtplan), [www.maps.google.at](http://www.maps.google.at), [www.bing.com/maps](http://www.bing.com/maps)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

## 2. BEFUND

### 2.1. Wohnlage

#### 2.1.1. Lage der Liegenschaft

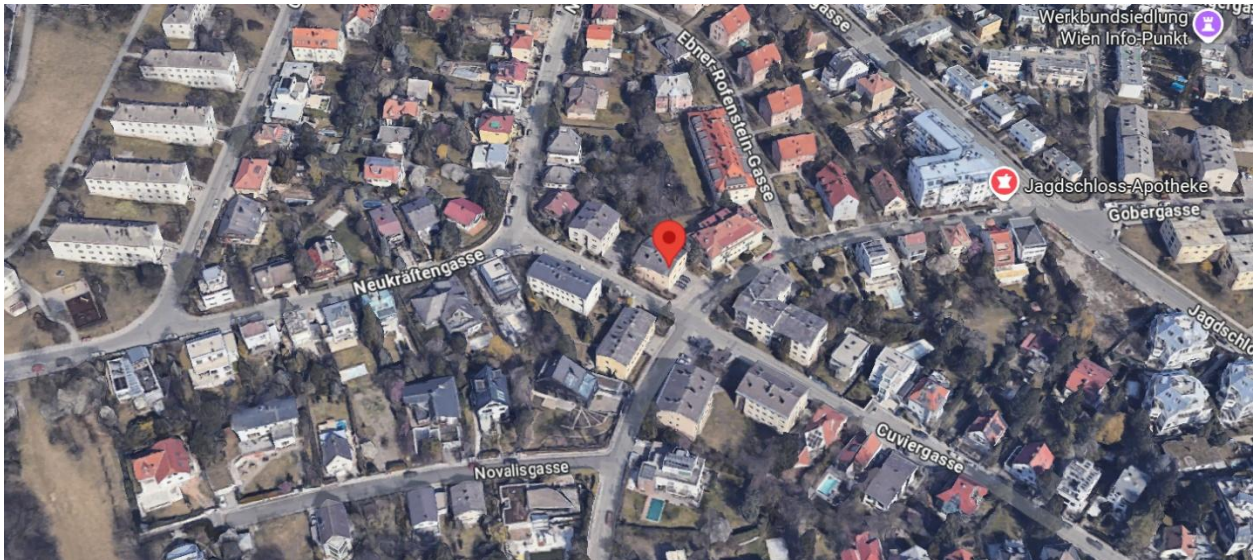
Die ggst. Liegenschaft befindet sich in 1130 Wien, Gobergasse 88 ident Cuviergasse 42.



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

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

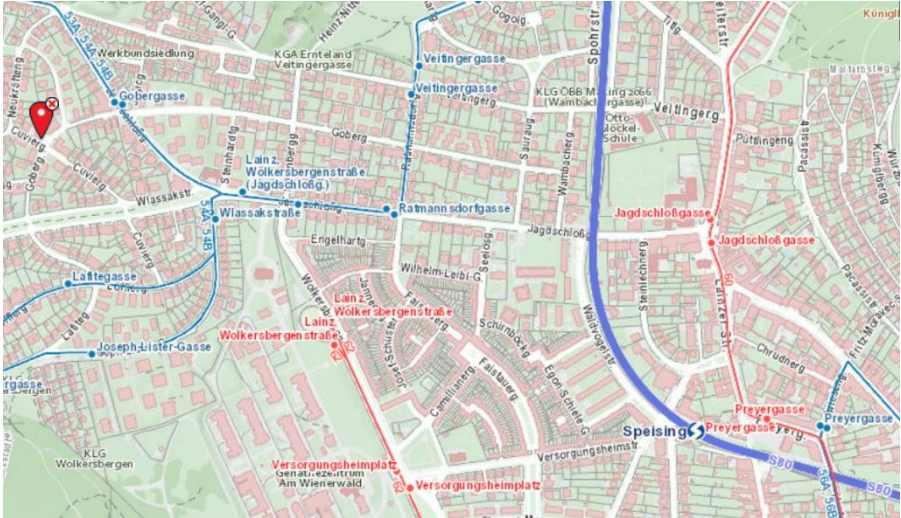


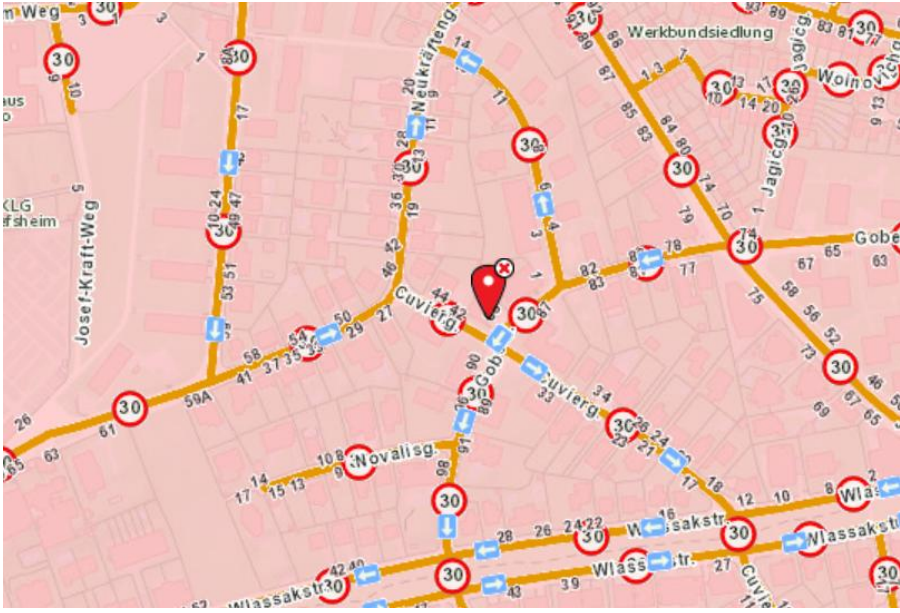
Quelle: [www.googlemaps.at](http://www.googlemaps.at)

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

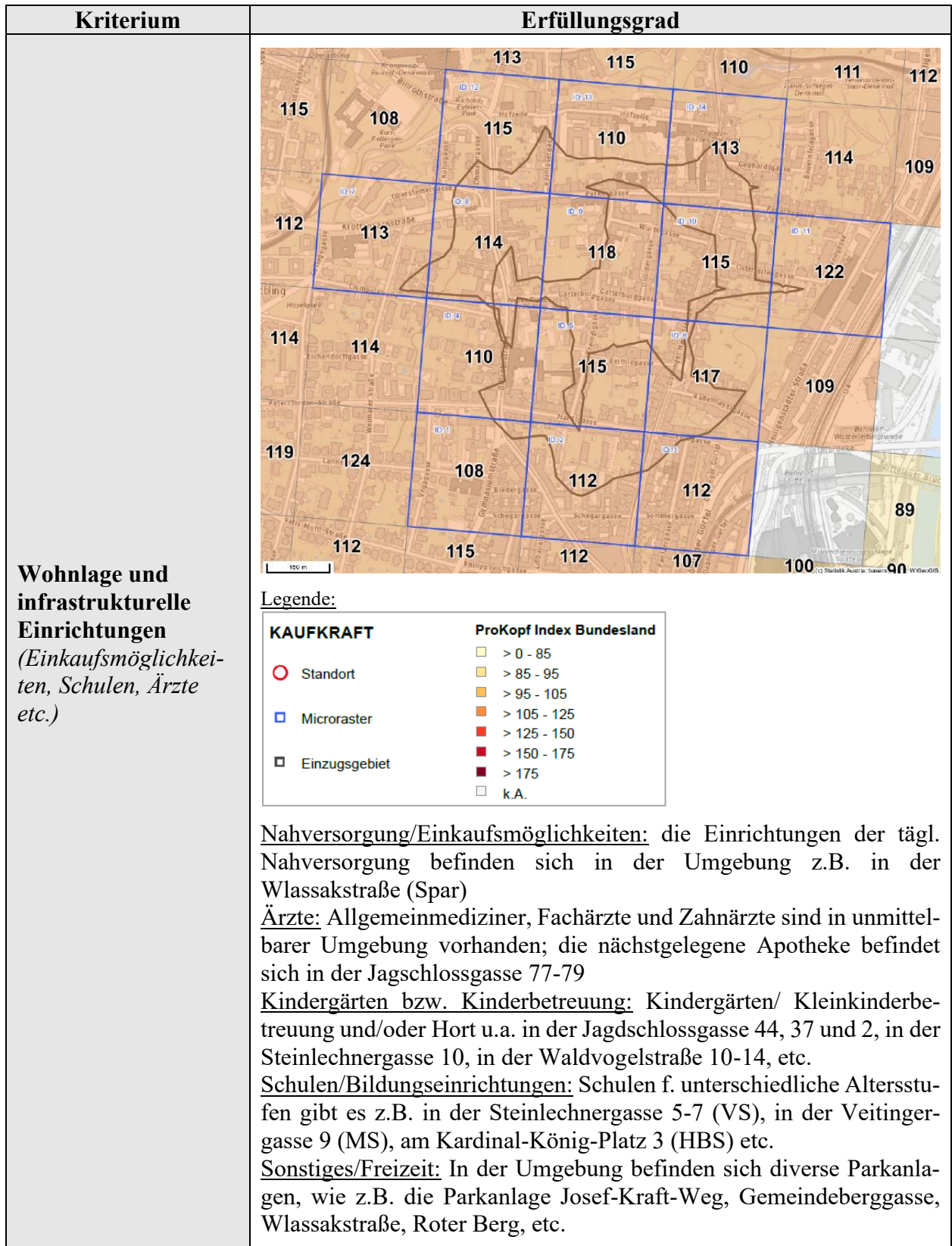
Die Lage einer Wohnliegenschaft wird u. a. nach folgenden Kriterien bemessen:

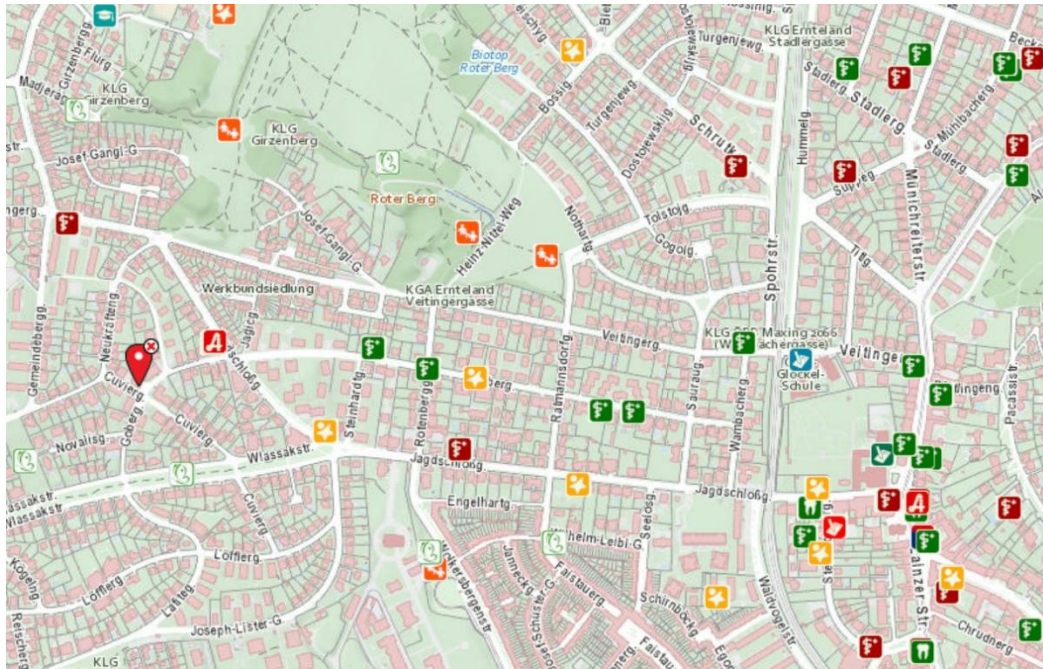
Kriterium	Erfüllungsgrad
<p><b>Verkehrstechnische Erreichbarkeit – Öffentlicher Verkehr</b></p>	<p><u>Bus:</u> Linien 53A, 54A und 54B (Haltestelle „Gobergasse“) rd. 200 m entfernt  <u>Straßenbahn:</u> Linie 62 (Haltestelle „Lainz/Wolkersbergenstraße“) rd. 750 m entfernt  <u>S-Bahn:</u> Bahnhof Speising (Linie S80) rd. 1,5 km entfernt  <u>Ø-Fahrzeit vom/ins Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 45 Min. (inkl. Fußwege)  → hinsichtlich weiterer Haltestellen/Stationen siehe nachfolgende Grafik</p>  <p>Öffentlicher Verkehr (Quelle: <a href="http://www.wien.gv.at">www.wien.gv.at</a>)</p> <p><u>Legende</u></p>
<p><b>Verkehrstechnische Erreichbarkeit – Individualverkehr</b></p>	<p><u>Erreichbarkeit:</u> vom Zentrum kommend, z.B. ... Linienzeile iVm. der Hietzinger Hauptstraße, der Lainzer Straße, der Veitingergasse, der Wambachergasse und der Jagdschloßgasse erreichbar  <u>Einbahnen:</u> div. Einbahnregelungen sind in der Umgebung vorhanden; die Gobergasse wird im Bereich der ggst. Liegenschaft von der Jagdschloßgasse in Richtung Wlassakstraße als Einbahn geführt; die Cuviergasse wird im ggst. Bereich nicht als Einbahn geführt (erst ab der Gobergasse)  <u>Parkplatzsituation:</u> Die Umgebung der ggst. Liegenschaft befindet sich in einer flächendeckenden Kurzparkzone (2h, Mo-Fr 9-22 Uhr); Parkplätze sind im öffentlichen Gut vorhanden; insgesamt eher angespannte Parksituation  <u>Ø-Fahrzeit vom /ins Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 35 Min.</p>

Kriterium	Erfüllungsgrad														
<p><b>Verkehrstechnische Erreichbarkeit – Individualverkehr</b></p>	<p>→ siehe auch nachfolgende Grafik</p>  <p>Individualverkehr (Quelle: <a href="http://www.wien.gv.at">www.wien.gv.at</a>)</p> <p><b>Legende:</b></p> <table border="1" data-bbox="544 981 1150 1198"> <tr> <td>— Geschwindigkeitsbeschränkung</td> <td>Kurzparkzone (KPZ) ▾</td> </tr> <tr> <td>— Schrittgeschwindigkeit</td> <td>Parkdauer 2h MO-FR 9-22h</td> </tr> <tr> <td>→ Einbahn</td> <td>Parkdauer 3h MO-FR 9-19h</td> </tr> <tr> <td>→ AnrainerInnenparkplatz</td> <td>Parkdauer 2h MO-FR 9-22h, SA, SO, Feiertag 18-22h</td> </tr> <tr> <td>→ Behindertenparkplatz</td> <td>→ Kurzparkstreifen/Kurzparkzone</td> </tr> <tr> <td>→ Parkgarage</td> <td></td> </tr> <tr> <td>→ Park &amp; Ride</td> <td></td> </tr> </table>	— Geschwindigkeitsbeschränkung	Kurzparkzone (KPZ) ▾	— Schrittgeschwindigkeit	Parkdauer 2h MO-FR 9-22h	→ Einbahn	Parkdauer 3h MO-FR 9-19h	→ AnrainerInnenparkplatz	Parkdauer 2h MO-FR 9-22h, SA, SO, Feiertag 18-22h	→ Behindertenparkplatz	→ Kurzparkstreifen/Kurzparkzone	→ Parkgarage		→ Park & Ride	
— Geschwindigkeitsbeschränkung	Kurzparkzone (KPZ) ▾														
— Schrittgeschwindigkeit	Parkdauer 2h MO-FR 9-22h														
→ Einbahn	Parkdauer 3h MO-FR 9-19h														
→ AnrainerInnenparkplatz	Parkdauer 2h MO-FR 9-22h, SA, SO, Feiertag 18-22h														
→ Behindertenparkplatz	→ Kurzparkstreifen/Kurzparkzone														
→ Parkgarage															
→ Park & Ride															
<p><b>Wohnlage und infrastrukturelle Einrichtungen</b> (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc.)</p>	<p>Hietzing ist der 13. Wiener Gemeindebezirk. Traditionell ist er in sechs Bezirksteile gegliedert, die den früheren Dörfern entsprechen (Hietzing (auch Alt-Hietzing), Unter-St.-Veit, Ober-St.-Veit, Hacking, Lainz und Speising. Zum Bezirk gehören auch Teile des Wienerwaldes und der Schlosspark von Schönbrunn. Mit einer Fläche von 37,69 km<sup>2</sup> ist es der drittgrößte Wiener Gemeindebezirk. Hietzing nimmt dabei 9,2 % der Fläche Wiens ein. Der Bezirk, der im Norden an den Wienfluss grenzt, verfügt über große Naturschutzgebiete. Im Westen liegt ein 22,6 km<sup>2</sup> großer Anteil am Schutzgebiet Lainzer Tiergarten (Wienerwald). Mit einem Grünraumanteil von insgesamt rund 72 % der Bezirksfläche ist Hietzing der „grünste“ Bezirk Wiens. Die Siedlungen konzentrieren sich vor allem im östlichen Gebiet um die alten sechs Ortskerne. Die Bevölkerungszahl von Hietzing betrug Anfang 2025 56.108 Einwohner (Quelle: <a href="http://www.wikipedia.at">www.wikipedia.at</a>). Die durchschnittliche Bevölkerungszahl im 13. Bezirk wird von 2020 bis 2040 statistisch gesehen um 0,91% steigen. Für das gesamte Stadtgebiet wird das Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum auf 14,31% geschätzt (Quelle: <a href="http://www.orok.gv.at">www.orok.gv.at</a>). Die Umgebung der ggst. Liegenschaft ist relativ dicht mit Wohnhäusern verbaut aber auch durch entsprechende Grünflächen geprägt. Der 13. Bezirk zählt bei den Wohnungssuchenden zu den beliebtesten Bezirken. Bezirk mit überdurchschnittlicher Kaufkraft (Durchschnitt Wien = 100).</p>														

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger





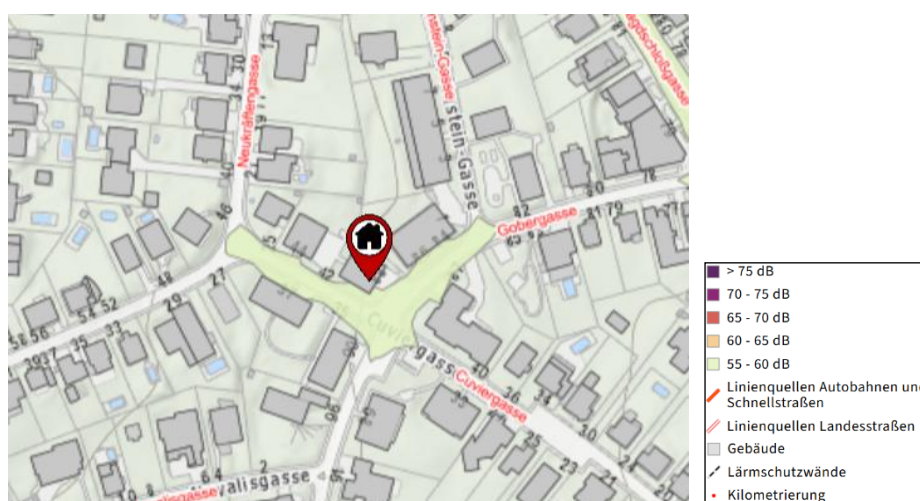
Infrastruktur (Quelle: [www.wien.gv.at/](http://www.wien.gv.at/))

## 2.2. Lärmimmission

Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten liegt der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft unter den Schwellenwerten<sup>1</sup> für die Aktionsplanung und somit in keiner Konfliktzone (gemessen in 4 m Höhe<sup>2</sup>).

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

\*) gemäß Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung



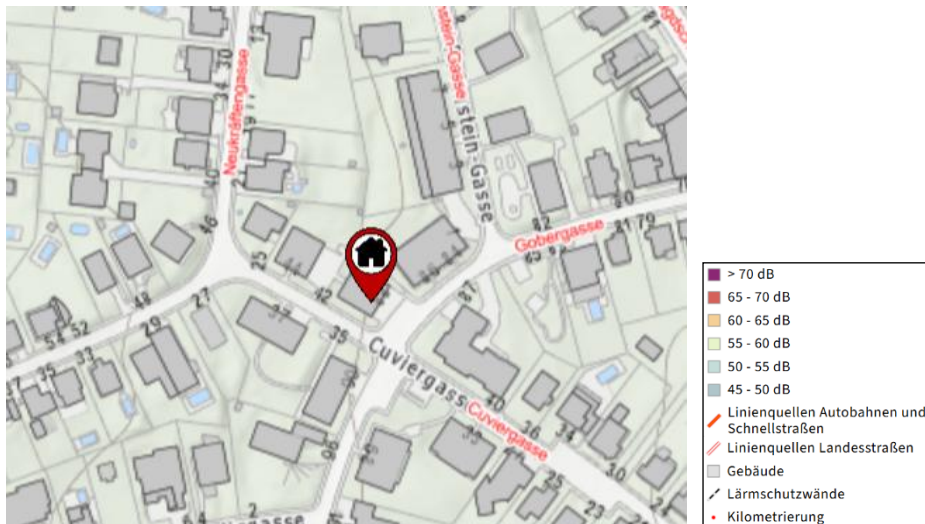
Straßenverkehr, Lärmindex 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)

<sup>1</sup> bzw. beim 24h Durchschnitt im Kreuzungsbereich im Bereich des Schwellwertes

<sup>2</sup> In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel  $L_{den}$  ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nachtlärmpegel  $L_{night}$  ein Wert von 50 dB.

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Straßenverkehr, Lärmindex Nachtwerte, in Dezibel (2022)

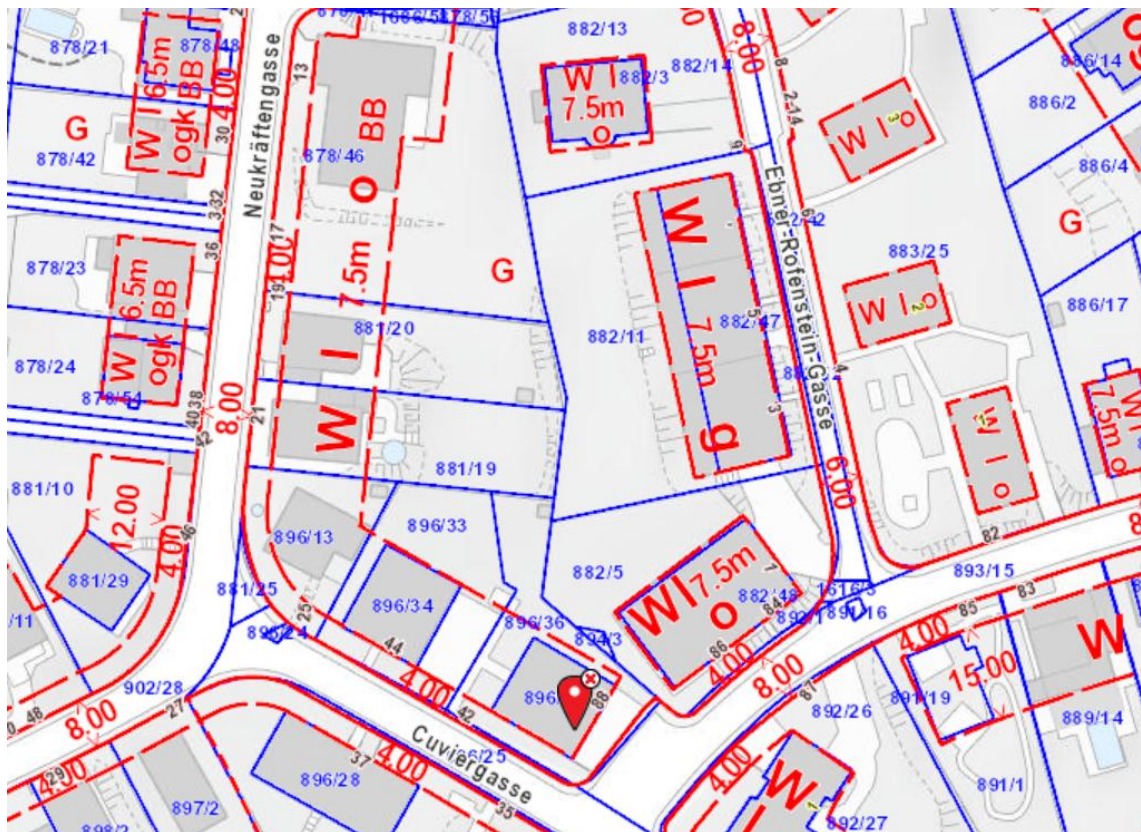
### 2.3. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Wohnungseigentum, Widmung/ Bebauungsbestimmungen

<b>Grundbuch</b>	01209 Ober St. Veit
<b>BG</b>	Hietzing
<b>EZ</b>	3287
<b>GST/Fläche</b>	896/35 und 896/36; insgesamt 702 m <sup>2</sup>
<b>Grundbücherlicher Eigentümer</b>	BLNR 17, 1310/6210 Anteile, WE an W 3; BLNR 18, 270/6210 Anteile, WE an Garage 5c; <i>Pavao Bonic</i>
<b>Grundbücherliche Rechte und Lasten</b>	<p><u>A2-Blatt:</u></p> <p>***** A2 *****</p> <p>1 a 5788/1968 Bauplatz (auf) Gst 896/35 896/36</p> <p><u>C-Blatt:</u></p> <p>***** C *****</p> <p>8 auf Anteil B-LNR 17 18 a 806/2022 Pfandurkunde 2022-03-30 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 340.000,-- für Sparkasse Pottenstein N.Ö. (FN 110081i)</p> <p>b gelöscht</p> <p>10 auf Anteil B-LNR 17 18 a 2481/2024 Exekutionsbewilligung 2025-01-13 PFANDRECHT vollstr. EUR 34.660,00 samt Zinsen und Kosten gem. Exekutionsbewilligung 2025-01-13 für Leon Bonic geb 2009-12-08 (12 E 2731/24h)</p> <p>11 auf Anteil B-LNR 17 18 a 1152/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 38.785,00 samt Zinsen und Kosten gem. Beschluss 2025-06-05 für Leon Bonic geb 2009-12-08 (4 E 17/25h)</p>
<b>Wohnungseigentum</b>	- Wohnungseigentumsvertrag, 25.02.1970 - Nutzwertgutachten, 12.09.1969
<b>Außerbücherliche Rechte und Lasten</b>	Mit Ausnahme des Mietvertrages (nicht bewertungsrelevant) sind keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt. Lt. Auskunft des Rechnungs- und Abgabewesen der Stadt Wien bestehen aktuell keine Abgaberrückstände

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

<b>Widmung und Bebauung</b>	Gemäß Flächenwidmungs-/Bebauungsplan der Stadt Wien, Plandokument 7680 (online), bestehen für die ggst. Liegenschaft folgende Widmungs-/Bebauungsbestimmungen:	
	W	Bauland Wohngebiet
	I	Bauklasse I
	7,5 m	max. Gebäudehöhe 7,5 m
	o	offene Bauweise
	4,00 m	Vorgartentiefe 4,00 m
	G	gärtnerische Ausgestaltung
	<i>Besondere Bestimmungen: In den mit <b>BB2</b> bezeichneten Bereichen darf je Bauplatz nur ein Kleinhaus gemäß § 116 (1) der Bauordnung für Wien mit einer bebauten Fläche von maximal 200 m<sup>2</sup> errichtet werden.</i>	



Flächenwidmungs- und Bebauungsplanplan, Katasterplan (Quelle: [www.wien.gv.at/](http://www.wien.gv.at/))

## 2.4. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise)

Folgende Unterlagen liegen im Bauakt der ggst. Liegenschaft auf:

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
17.10.1961	Einreichplan	Errichtung von 2 Kleinwohnungshäusern
17.10.1961	Bescheid	Baubewilligung Errichtung von 2 Kleinwohnungshäusern
03.05.1962	Auswechslungsplan	Errichtung von 2 Kleinwohnungshäusern
03.05.1962	Bescheid	Bewilligung zu Abänderungen während der Bauausführung
07.09.1962	Bescheid	Bewilligung einer Gehsteigauf- und -überfahrt vor der Liegenschaft Gobergasse 87-89
24.08.1962	Bescheid	Bewilligung einer Gehsteigauf- und -überfahrt vor der Liegenschaft Gobergasse 87-89 und 88-90
18.10.1962	Bescheid	Straßengrundübergabe in den physischen Besitz der Gemeinde Wien
27.12.1963	Ausführungsplan	Errichtung von 2 Kleinwohnungshäusern
27.12.1963	Bescheid	Benützungsbewilligung 2 Kleinwohnungshäuser und Kenntnisnahme der geringfügigen Planabweichungen
23.07.1964	Bescheid	Festsetzung der Orientierungsnummern
10.07.1968	Bescheid	Abteilung der Liegenschaft EZ 3173
10.09.1970	Bescheid	Gehsteigübernahme in die Erhaltung durch die Stadt Wien

*Anmerkung: die innere Raumaufteilung der ggst. Wohnung wurde baulich leicht abgeändert (vom Eigentümer wurde ein aktueller Grundrissplan ohne Flächenangaben zur Verfügung gestellt). Für diese Abänderungen liegen im Bauakt keine Bewilligungen, Anzeigen, Pläne, etc. auf.*

## 2.5. Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude

Die ggst. Eckliegenschaft EZ 3287 besteht aus den GST 896/35 und 896/36, ist in leichter Hanglage gelegen, polygonal ausgestaltet und verfügt lt. Grundbuch über eine Grundstücksfläche von insgesamt 702 m<sup>2</sup>. Auf der Liegenschaft befindet sich ein Anfang der 60er Jahre errichtetes Wohnhaus, welches über ein Kellergeschoß<sup>3</sup>, 2 Geschoße über Niveau (EG und 1. OG) und einen Rohdachboden verfügt. Die vertikale Erschließung erfolgt eine Stiege. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Das Wohnhaus umfasst 4 Wohnungen sowie 4 Garagen.

Ausstattung und Erhaltungszustand des ggst. Gebäudes (zum Stichtag)

Gewerk	Ausstattung
<b>Konstruktion</b>	Massivbauweise
<b>Dachform/-deckung</b>	Satteldach, Welleternitdeckung
<b>Dachrinnen</b>	Hängerrinnen, Fallrohre; <i>funktionstüchtig</i>
<b>Dachboden</b>	Dachbodenstiege, Betonboden, Styroporplatten, Dachuntersicht; <i>Styroporplatten gehören dem Verpflichteten, wurden auf der Seite/über der Wohnung W 3 entfernt</i>
<b>Fassaden/Außenputz</b>	ungegliederte Reibputzfassaden, Kratzputz im Sockelbereich; <i>aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich</i>
<b>Türen</b>	<u>Hauseingang</u> : Holzglastür, überdachter Eingangsbereich (Metall-/ Plexiglaskonstruktion); <u>Innentüren</u> : Metall-/ Holztüren in Metallzargen; <u>Wohnungen</u> : Holztüren in Holzzargen
<b>Fenster</b>	Kunststoffisolierglasfenster mit Außenjalousien
<b>Stiegen</b>	<u>Außenstiege</u> : Betonstiege mit einseitigem Metallgeländer und -handlauf; <u>Innenstiege</u> : Kunststeinstiege mit einseitiges Metallgeländer und beidseitiger PVC-Handlauf

<sup>3</sup> straßenseitig zur Gobergasse hin auf Straßenniveau

<b>Böden</b>	Terrazzo
<b>Wände</b>	gemalt
<b>Decken</b>	gemalt
<b>Keller</b>	Metalltüren in Metallzargen, Holz(-füllungs)türen in Holzzargen, Metallfenster, Böden Beton tlw. mit Schutzanstrich/Fliesen/Terrazzo, Wände gemalt/gefließt/Holz, Decken tlw. Betonrippendecke/gemalt; <i>tlw. sind Abplatzungen/Feuchteschäden an den Wänden ersichtlich</i>
<b>Anschlüsse/sonstiges</b>	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden; <i>funktionstüchtig</i>
<b>Gemeinschaftsanlagen</b>	Fahrradabstellraum, Waschküche ( <i>Trockner ist defekt</i> ), Saunakabine
<b>Personenaufzüge</b>	-
<b>Heizung</b>	Gasetagenheizungen
<b>Außenanlagen</b>	Grünfläche, (Alt-) Baum- und Strauchbestand, Gebäude mit Steinplatten umrandet/eingefriedet; <i>Steinplatten tlw. uneben</i>
<b>Zustand</b>	<b>ordentlich</b>

## 2.6. Wohnung

### 2.6.1. Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung befindet sich im 1. Stock und ist sowohl straßen- als auch gartenseitig ausgerichtet. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.



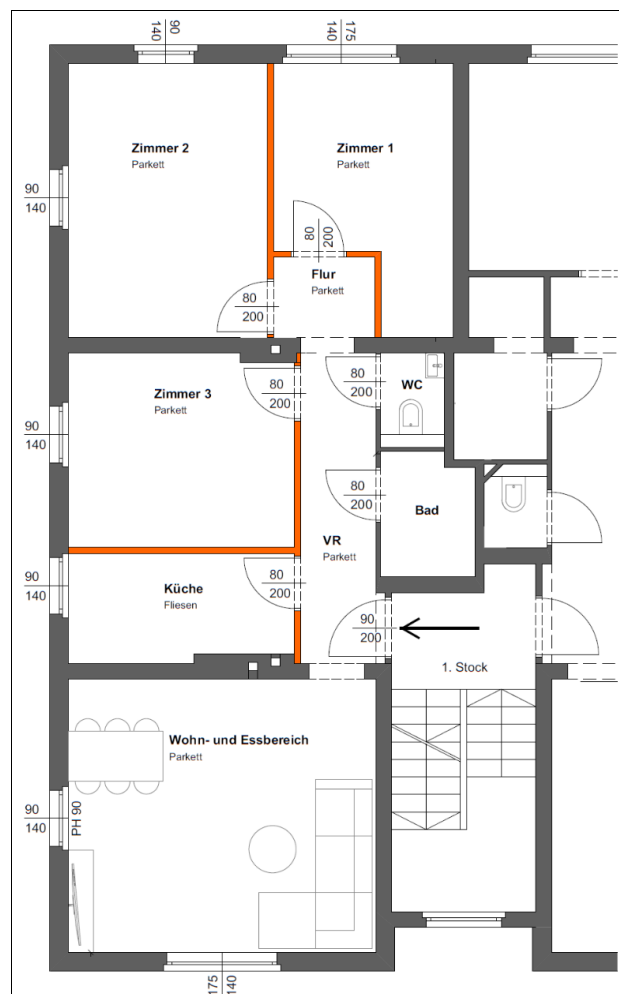
Lageskizze im Gebäude (schematisch durch den SV)

## 2.6.2. Größe & Konfiguration

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung erwähnt, verfügt die ggf. Wohnung W 3 gem. Jahresmietwertgutachten über eine Wohnnutzfläche von 78,95 m<sup>2</sup>. Ein Kellerabteil steht zur Benützung zur Verfügung (Allgemeinteil). Etwaige Abweichungen der Nutzfläche durch die abgeänderte Raumeinteilung (siehe nachfolgend die Grundrisspläne) sind nach Ansicht des gef. SV im ggf. Fall vernachlässigbar. Rein informativ wird nachfolgend die Aufteilung der Wohnnutzfläche auf die einzelnen Räumlichkeiten/Bereiche auf Basis der Ausführungsplanung 1963 dargestellt. Dies stellt jedoch nicht ganz den IST-Zustand dar.

Geschoß	Raum	Nutzfläche
1. Stock	Vorraum	6,79 m <sup>2</sup>
	Zimmer	22,25 m <sup>2</sup>
	Küche	8,22 m <sup>2</sup>
	Essraum	9,42 m <sup>2</sup>
	Zimmer	27,90 m <sup>2</sup>
	WC	1,67 m <sup>2</sup>
	Bad	2,63 m <sup>2</sup>
	(Wohn-)Nutzfläche gesamt	78,88 m <sup>2</sup>

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Wohnung W 3 – Ausführungsplan 12/1963 bzw. IST-Situation (Grundriss nicht eingereicht)

### 2.6.3. Ausstattung und Erhaltung

Das ggst. Objekt verfügt über folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Ver-/Entsorgungseinrichtungen		
<b>Strom</b>	vorhanden	funktionstüchtig
<b>Kaltwasser</b>	vorhanden	funktionstüchtig
<b>Warmwasser</b>	vorhanden	funktionstüchtig
<b>Gasanschluss</b>	vorhanden	funktionstüchtig
<b>Kaminanschluss</b>	vorhanden	funktionstüchtig
<b>Kanalanschluss</b>	vorhanden	funktionstüchtig
<b>Heizung</b>	Gasetagenheizung	funktionstüchtig
<b>Gegensprechanlage</b>	vorhanden	funktionstüchtig
<b>Waschmaschinen-/Geschirrspülanschlüsse</b>	vorhanden	funktionstüchtig
<b>Telekommunikationsanschluss</b>	vorhanden	funktionstüchtig

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

Kriterium	Erfüllungsgrad
<b>Vorraum</b>	<p><u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge, Balkenschloss, Zusatzschloss und Türkette; <i>keine Klemmen am Boden</i></p> <p><u>Fenster:</u> -</p> <p><u>Böden:</u> Fliesen (Großformat)</p> <p><u>Wände:</u> gemalt; <i>beschriftet/beschmiert</i></p> <p><u>Decke:</u> gemalt</p> <p><u>Heizung:</u> -</p> <p><u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Lichtstrom; <i>Sicherungskasten wurde erneuert, Stromzuleitung zum Haus veraltet</i></p>
<b>Zimmer</b>	<p><u>Türen:</u> offen</p> <p><u>Fenster:</u> Kunststoffisoliertglasfenster mit 3fach Verglasung, Innenjalousien und Insektenschutz</p> <p><u>Böden:</u> Stabparkett</p> <p><u>Wände:</u> gemalt; <i>beschriftet/beschmiert</i></p> <p><u>Decke:</u> gemalt</p> <p><u>Heizung:</u> Heizkörper</p> <p><u>Ausstattung:</u> Lichtstrom</p>
<b>Küche</b>	<p><u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge</p> <p><u>Fenster:</u> Kunststoffisoliertglasfenster mit 3fach Verglasung und Innenjalousien</p> <p><u>Böden:</u> Fliesen (Großformat); <i>Sockelleisten fehlen</i></p> <p><u>Wände:</u> gemalt, Fliesenspiegel</p> <p><u>Decke:</u> gemalt</p> <p><u>Heizung:</u> Heizkörper</p> <p><u>Ausstattung:</u> Gastherme (Marke Vaillant), Küchenzeile (Backrohr, Cerankochfeld, Einbaugeschirrspüler (schmal), Dunstabzug, Spüle mit Armatur – Marke IKEA), Lichtstrom; <i>Küchenzeile schadhaft</i></p>
<b>3 Zimmer</b>	<p><u>Türen:</u> Holztüren in Holzzargen; <i>tlw. Abplatzungen an Zargen und Türen ersichtlich</i></p>

	<u>Fenster:</u> Kunststoffisolierverglasung mit 3fach-Verglasung und Innenjalousien, Fenstergriffe mit Schloss ( <i>Anmerkung: diese wurden vom Mieter installiert und werden von diesem wieder rückgebaut</i> ) <u>Böden:</u> Stabparkett; Parkettboden tlw. abgenutzt <u>Wände/Decken:</u> gemalt; Wände tlw. verschmutzt/beschmiert <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
<b>Bad</b>	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator; <i>Leitung auf Putz verlegt</i> <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Waschtisch, Duschkabine, Waschmaschinenanschluss, Lichtstrom; <i>Schimmelbildung rd. um das Waschbecken ersichtlich</i>
<b>WC</b>	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge; <i>Tür schleift</i> <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Handwaschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartastenfunktion, Lichtstrom

#### Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem ordentlichen- guten Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht insgesamt den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen. Tlw. sind die Oberflächen verschmutzt bzw. beschmiert und sind auch diverse kleinere Schäden ersichtlich. Türen schleifen tlw. am Boden. In der Wohnung sind überdurchschnittlich viele Steckdosen vorhanden.

## 2.7. Garage 5c

### 2.7.1. Lage im Gebäude

Die ggst. Garage befindet sich im Kellergeschoß. Die Zufahrt erfolgt über die Gobergasse. Ein Zugang über das Stiegenhaus ist ebenfalls gegeben.



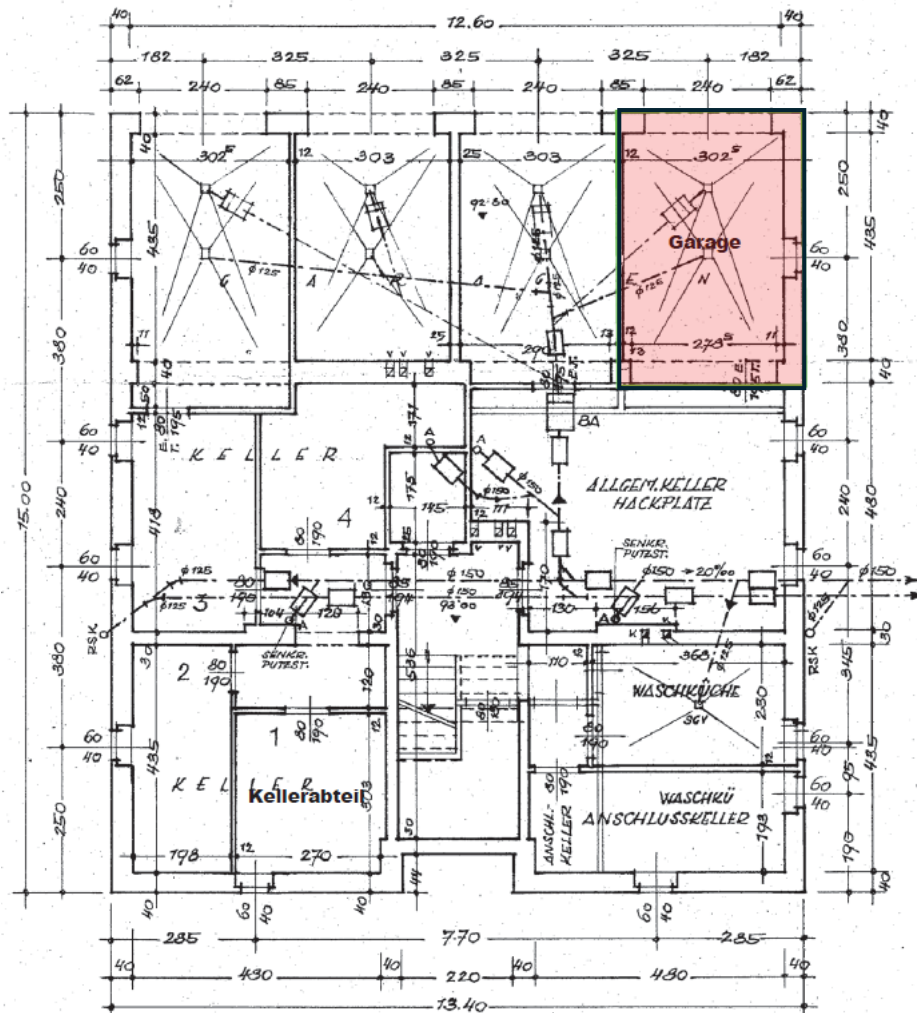
Lageskizze im Gebäude (schematisch)

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 2.7.2. Größe und Konfiguration

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1 Konkrete Prämissen der Bewertung erwähnt, verfügt Garage 5c über eine Nutzfläche von 14,09 m<sup>2</sup>, ist annähernd rechteckig ausgestaltet und ist äußerste Garage in der südlich gelegenen Ecke des Hauses. Wie bereits erwähnt, erfolgt die Zufahrt über die Gobergasse. Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Kellergeschoß (Ausführungsplan Dezember 1963 - gedreht)

Die ggst. Garage verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand:

Kriterium	Erfüllungsgrad
Garage 5c	<u>Türen/Tore:</u> doppelflügeliges Metalleinfahrtstor, Metalltür in Metallzarge
	<u>Fenster:</u> Metallfenster
	<u>Böden:</u> Beton
	<u>Wände:</u> gemalt, gefliest
	<u>Decke:</u> Rippendecke, gemalt, tlw. Holz
	<u>Heizung:</u> -
	<u>Ausstattung:</u> Wasseranschluss, Lichtstrom

Die ggst. Garage befindet sich in einem durchschnittlichen(-ordentlichen) Zustand.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 2.1. Bestandsituation

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Wohnung W 3 sowie Garage 5c im Hause Cuviergasse 42/3 – Gøbergasse 88/3, 1130 Wien
Mietbeginn:	15.07.2023
Mietdauer:	befristet auf 5 Jahre; Ende des Mietvertrags 31.07.2026; <i>Anmerkung: der Mietvertrag wurde mit Ende August gekündigt</i>
Kündigung	Der Mieter hat das Recht, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu kündigen.
Wohnnutzfläche	rd. 78 m <sup>2</sup>
Garagenfläche	rd. 14 m <sup>2</sup>
Mietzins:	Lt. Mietvertrag € 976,71 netto für Wohnung und Garage
Wertsicherung:	VPI 2015; Ausgangsbasis Indexzahl 07/2023; Änderungen bis einschließlich 5 % sind nicht zu berücksichtigen
Untervermietung:	Untervermietung und Weitergabe sind nicht gestattet
Kautions:	€ 7.337,-

Das Bestandverhältnis wurde bereits vor der Befundaufnahme **mit Ende 08/2025 gekündigt**.

## 2.2. Betriebskosten, Reparaturrücklage und Stand der Reparaturrücklage

Die monatlichen Bruttobetriebskosten (inkl. Verwaltungskosten, ohne Reparaturrücklage) für die ggst. Wohnung betragen aktuell € **215,15 p.m** bzw. € **2,73/m<sup>2</sup>**. Die Betriebskosten liegen sohin über dem Bereich einer marktüblichen Bandbreite. Die Einzahlung in den Instandhaltungsfonds beträgt insgesamt € 125,76 p.m. bzw. 1,59/m<sup>2</sup>.

Betriebskosten 2025 - Wohnung W 3					
Position	Kosten netto	Kosten pro m <sup>2</sup>	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m <sup>2</sup>
Betriebskosten	€ 164,18 p.m.	€ 2,08 /m <sup>2</sup>	€ 16,42 p.m.	€ 180,60 p.m.	€ 2,29 /m <sup>2</sup>
Verwaltungskosten	€ 31,41 p.m.	€ 0,40 /m <sup>2</sup>	€ 3,14 p.m.	€ 34,55 p.m.	€ 0,44 /m <sup>2</sup>
Zwischensumme	€ 195,59 p.m.	€ 2,48 /m <sup>2</sup>	€ 19,56 p.m.	€ 215,15 p.m.	€ 2,73 /m <sup>2</sup>
Instandhaltungsvors.	€ 125,76 p.m.	€ 1,59 /m <sup>2</sup>		€ 125,76 p.m.	€ 1,59 /m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>€ 321,35 p.m.</b>	<b>€ 4,07 /m<sup>2</sup></b>	<b>€ 19,56 p.m.</b>	<b>€ 340,91 p.m.</b>	<b>€ 4,32 /m<sup>2</sup></b>

Die monatlichen Bruttobetriebskosten (ohne Reparaturrücklage) für die ggst. Garage betragen aktuell € **50,84 p.m** bzw. € **3,61/m<sup>2</sup>**. Die Betriebskosten liegen sohin auch über dem Bereich einer marktüblichen Bandbreite. Die Einzahlung in den Rücklagenfonds beträgt insgesamt € 1,08 p.m. bzw. 0,08/m<sup>2</sup>.

Betriebskosten 2025 - Garage 5c					
Position	Kosten netto	Kosten pro m <sup>2</sup>	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m <sup>2</sup>
Betriebskosten	€ 42,37 p.m.	€ 3,01 /m <sup>2</sup>	€ 8,47 p.m.	€ 50,84 p.m.	€ 3,61 /m <sup>2</sup>
Instandhaltungsvors.	€ 1,08 p.m.	€ 0,08 /m <sup>2</sup>		€ 1,08 p.m.	€ 0,08 /m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>€ 43,45 p.m.</b>	<b>€ 3,08 /m<sup>2</sup></b>	<b>€ 8,47 p.m.</b>	<b>€ 51,92 p.m.</b>	<b>€ 3,68 /m<sup>2</sup></b>

### Stand der Reparaturrücklage

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt lt. Auskunft der HV per 31.12.2024 rd. € 34.388,-.

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Investitionen/Sanierungsarbeiten

Lt. Auskunft der HV wurden in den letzten 5 Jahren keine größeren Sanierungsmaßnahmen von der Eigentümergemeinschaft beauftragt und sind keine größeren vorhersehbaren Maßnahmen bzw. Sanierungen am Gebäude in naher Zukunft geplant.

Außerbüchliche Darlehen

Es sind keine außerbüchlichen Darlehen vorhanden.

Hausbesorgerwohnung

Es gibt aktuell keine Hausbesorgerdienstwohnung mehr. Diese wurde im Jahr 2008 verkauft und befand sich in der Gobergasse 87, Stiege 2.

---

## 3. METHODIK

---

### 3.1. Allgemeines

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

#### § 2 Abs 2 LBG

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

#### § 2 Abs 3 LBG

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

#### Gem. ÖNORM B1802-1, 2022 Pkt 3.25 ist der Verkehrswert definiert als

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

Im ggst. Fall handelt es sich um eine auf 5 Jahre befristet vermietete Wohnung und Garage im Wohnungseigentum. Zum Stichtag war das Bestandverhältnis lt. Auskunft des Mieters/Vermieters bereits per Ende August gekündigt und erfolgt die Bewertung entsprechend unter der Prämisse der Bestandfreiheit (siehe auch Pkt. 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung).

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

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

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

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

#### Generelles

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

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

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

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand. Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist, soweit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

### Anpassungen

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, ua nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

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

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

### Stichtagsanpassung

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

### Sonstige Anpassungen

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

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

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

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

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

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

#### Ausreißerprüfungen

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

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

### **3.3. Sachwertverfahren (gem. § 6 LBG)**

#### Generelles

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

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

### **Neubauwert**

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

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

### **Baumängel und Bauschäden**

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

### **Alterswertminderung**

#### **Errichtungsjahr (real/fiktiv)**

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

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

#### **Nutzungsdauer**

Siehe die vorangehenden Ausführungen unter Pkt. 3.3.

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

Für die Ermittlung stehen unterschiedliche Berechnungsmethoden zur Verfügung.

### Lineare Wertminderung

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

Die Formel lautet:

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

### Progressive Wertminderung (Ross)

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

Die Formel lautet:

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

W = Wertminderung  
A = Alter des Gebäudes  
GND = Gesamtnutzungsdauer

### Zustandswertminderung nach Heideck

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

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

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

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

### Besondere wertbeeinflussende Umstände

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

Zu derartigen Umständen zählen beispielsweise:

- Verlorener Bauaufwand  
Ein, der Bewertung methodisch zu unterstellende/präsumtive Käufer würde gegebenenfalls die Baulichkeiten, in Abweichung zu dem bewertungsrelevanten Bestand, nach seinen (geschmacklichen) Vorstellungen und nutzungstechnischen Anforderungen errichten. Insofern kann unter Umständen ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen marktseitig nicht in voller Höhe abgegolten werden und dadurch „verloren“ gehen. Dies trifft insbesondere auf individuell gestaltete und exklusiv ausgestattete Objekte zu.
- Unorganischer Aufbau (ungünstiger Grundriss)  
Insbesondere durch Einbeziehung historischer Bausubstanz und/oder Erweiterung der Baulichkeiten in mehreren Ausbaustufen, aber auch durch mangelnde/fehlerhafte Planung können unter

Umständen ungünstige, die Funktionalität beeinträchtigende oder nicht zeitgemäße Grundrisslösungen entstehen.

- **Ungünstige Lageverhältnisse**  
Grundsätzlich wirkt sich die Lage auf den Bodenwert der Liegenschaft aus. Fallweise kann darüber hinaus eine Diskrepanz zwischen der Qualität der Lage und Art, Umfang sowie Qualität der Baulichkeiten entstehen (z.B. luxuriös ausgestattetes Objekt in der Nähe eines Industriegebietes).
- **Denkmalschutz**  
Die Unterschutzstellung eines Gebäudes ist unter Umständen mit Einschränkungen der Nutzung und (insb.) der Umgestaltung verbunden. Gegebenenfalls kann eine Unterschutzstellung vom Markt, trotz allfälliger Einschränkungen als positiv beurteilt werden (z.B. bei Luxusimmobilien) und sich werterhöhen auswirken.

## 4. GUTACHTEN – BEURTEILUNG & GRUNDLAGEN

### 4.1. Beurteilung

Kriterium	Beurteilung
<b>Lage der Liegenschaft für Wohnzwecke</b>	Die ggst. Liegenschaft befindet sich im 13. Wiener Gemeindebezirk in der Katastralgemeinde Ober St. Veit. Durchschnittlich-ansprechende Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und gute Erreichbarkeit mit Individualverkehr. Die infrastrukturellen Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten) sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, div. medizinische Einrichtungen sowie Parkanlagen befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Keine überdurchschnittliche Beeinträchtigung der ggst. Liegenschaft durch Straßenverkehrslärm. <b>Die Lage der Liegenschaft ist für Wohnzwecke innerhalb des 13. Bezirkes insgesamt gut-sehr gut.</b>
<b>Gebäude</b>	Auf der Liegenschaft befindet sich ein Anfang der 60er Jahre errichtetes Wohnhaus mit 4 Wohnungen und 4 Garagen. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über ein EG und 1. OG. Das Gebäude ist insgesamt eher einfach ausgestattet und optisch nicht sonderlich attraktiv. <b>Das Gebäude verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Durchschnittliche Ausstattung sowie Oberflächengestaltung - entsprechend dem Alter des Gebäudes. Der Erhaltungszustand ist ordentlich</b>
<b>Lage der Wohnung W 3 im Gebäude</b>	Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im 1. Stock und ist sowohl straßen- als auch gartenseitig ausgerichtet. <b>Die Lage der Wohnung im Gebäude ist durchschnittlich-gut.</b>
<b>Größe und Konfiguration der Wohnung W 3</b>	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Wohnnutzfläche von rd. 79 m <sup>2</sup> . Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, eine Diele, ein getrenntes Bad und WC und 4 Zimmer. Alle Räumlichkeiten sind vom Vorraum zentral begehbar. Die Wohnung ist durchgesteckt und alle Zimmer sind vom Vorraum bzw. der Diele zentral begehbar. Die ggst. Wohnung verfügt damit über eine <b>durchschnittliche Größe</b> und weist <b>eine ansprechende Konfiguration auf.</b>
<b>Ausstattung/ Erhaltungszustand der Wohnung W 3</b>	Die Wohnung verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Oberflächenmaterialien & die technische Ausstattung entsprechen prinzipiell den Anforderungen an modernes Wohnen, sind jedoch tlw. abgenutzt und verschmutzt, tlw. sind Schäden ersichtlich. <b>Die Wohnung ist insgesamt ordentlich-gut ausgestattet &amp; befindet sich in einem ordentlichen-guten Erhaltungszustand.</b>
<b>Garage 5c</b>	Die Garage befindet sich im Kellergeschoß, liegt straßenseitig aber auf Straßenniveau. Die Zufahrt ist direkt über die Gobergasse gegeben. Ein Zugang über das Stiegenhaus ist ebenfalls gegeben. Die Garage verfügt über eine Fläche von 14,09 m <sup>2</sup> und ist (von der Straße aus gesehen) ganz links gelegen. <b>Die Garage ist durchschnittlich-ordentlich erhalten.</b>

## 4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert

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

Für die Ermittlung des Bodenwertes der ggst. Liegenschaft wurden nachfolgende Vergleichsobjekte herangezogen.

Vergleichsobjekte/Basisdaten									Korrekturen	Resultat
PLZ	Ort	Straße	GB	EZ	Stichtag	FläWi	Bauklasse	Bauweise	Korrektur gesamt	GKA korrigiert
1130	Wien	Tuersgasse	01209	267	01.08.2022	W	II	10,5 m, g, G	-4,41%	2.517,- €/m <sup>2</sup>
1130	Wien	Fasangartengasse	01207	89	08.09.2022	W	I	g, G	-1,25%	2.533,- €/m <sup>2</sup>
1130	Wien	Ghelengasse	01209	1422	17.02.2023	W	I	o, 17 %, 7,5 m, G	-3,30%	2.659,- €/m <sup>2</sup>
1130	Wien	Kuppelwiesergasse	01215	340	09.03.2023	W	III	o, 13,5 m, G, SZ, WZ	-2,92%	2.823,- €/m <sup>2</sup>
1130	Wien	Hietzinger Hauptstraße	01205	491	01.04.2023	W	III	g, 14 m, SZ, G	2,53%	2.721,- €/m <sup>2</sup>
1130	Wien	Eitelberggasse	01215	327	17.05.2023	W	II	o, G, SZ, WZ	-1,57%	2.862,- €/m <sup>2</sup>
1130	Wien	Auhofstraße	01203	4	20.03.2024	GB	II	g, 12,5 m, G	8,44%	3.005,- €/m <sup>2</sup>
1130	Wien	Kremsergasse	01215	27	12.04.2024	W	I	g, G	6,32%	2.849,- €/m <sup>2</sup>
1130	Wien	Lilienberggasse	01203	21	20.11.2024	W	I	g, 7,5 m, G, SZ	13,21%	3.212,- €/m <sup>2</sup>
<b>Durchschnitt</b>										<b>2.798,- €/m<sup>2</sup></b>

Die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten<sup>4</sup> Grundkostenanteile (Durchschnitt über alle Geschoße) für vergleichbare Liegenschaften liegen zwischen rd. € 2.517,-/m<sup>2</sup> und rd. € 3.212,-/m<sup>2</sup>. Der Durchschnitt liegt bei **rd. € 2.798,-/m<sup>2</sup>**. Für die ggst. Wohnung ergibt sich der anteilige Bodenwert daher wie folgt:

Anteiliger Bodenwert				
EZ	WE-Objekt	Fläche	GKA Ø	Bodenwert
3287	B-LNr 17; 270/2610 Anteile; WE an W 3	78,95 m <sup>2</sup>	2.798,- €/m <sup>2</sup>	220.902 €
<b>Gesamt</b>		<b>78,95 m<sup>2</sup></b>		<b>220.902 €</b>

## 4.3. Sachwertverfahren

### 4.3.1. Herstellungswert der Wohnung

Der Neubauwert inklusive Ust. je m<sup>2</sup> Nutzfläche wird nach den ortsüblichen und angemessenen Herstellungskosten für Eigentumswohnungen dieser Art und Ausstattung ermittelt. Im Zuge der Ermittlung des Herstellungswertes der vorhandenen Baulichkeiten der ggst. Liegenschaft wird im ggst. Fall nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs vorgegangen, die dieser in Zusammenarbeit mit seinen Landesverbänden und dem SV-Büro Orlainsky/Steppan für den mehrgeschoßigen Wohnbauwie erarbeitet hat. → siehe Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, in „Der Sachverständige“, 03/2019 u.a.“.

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

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

<sup>4</sup> Stichtagsunterschiede wurden auf Basis der Preisentwicklungen des Immobilien-Preisspiegels der WKO vorgenommen.

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

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

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

SACHVERSTÄNDIGE

HEFT 2/3

Quelle: Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, 03/2019

Die durchschnittlichen Herstellungskosten für den Stichtag ermitteln sich durch Interpolation der vorgegebenen Werte gem. den Empfehlungen für die unterschiedlichen Ausstattungskategorien. Unter Berücksichtigung der anteiligen Allgemeinflächen und Außenanlagen ergeben sich die Herstellungskosten iHv. € **3.000,-/m<sup>2</sup>**.

#### 4.3.2. Bauschäden/Reparaturrückstau

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem ordentlichen- guten Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht insgesamt den Vorstellungen/

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Erwartungen an modernes Wohnen. Tlw. sind die Oberflächen verschmutzt bzw. beschmiert und sind auch diverse kleinere Schäden ersichtlich. Größere Baumängel und -schäden wurden im Rahmen der Befundaufnahme nicht festgestellt. Der Zustand wird über die Zustandswertminderung nach HEIDECK abgebildet.

#### 4.3.3. Alterswertminderung

Im ggst. Fall kommt die lineare Alterswertminderung zur Anwendung.

#### 4.3.4. Zustandswertminderung (HEIDECK)

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

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

Die Zustandsnoten (ZN) werden wie folgt klassifiziert:

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

Auf Basis der vorangegangenen Ausführungen wird die Zustandsnote von **2,50** angesetzt.

#### 4.3.5. Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung des Gebäudes ab. Grundsätzlich ist im mehrgeschoßigen Wohnbau für Miet- und Eigentumswohnungen von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen.

Ausgehend vom Errichtungszeitpunkt, der Bauweise & der Nutzung des Gebäudes, sowie der erfolgten Sanierung und einer laufenden Instandhaltung des Gebäudes bzw. der erfolgten Sanierung der Wohnung, wird eine Restnutzungsdauer von **rd. 50 Jahren** in Ansatz gebracht.

#### 4.4. Vergleichswertverfahren Garage

Folgende zeitnahe Kauftransaktionen von Kfz-Abstellplätzen in der Umgebung der ggst. Liegenschaft sowie im 13. Bezirk (als Stellplätze in Tiefgaragen gelegen) wurden herangezogen:

KG	EZ	Adresse	Art	TZ	Stichtag	Nutzfläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m <sup>2</sup>
01203	215	Auhofstraße 213B Top G1	TG	1683/2023	16.05.2023	13,46 m <sup>2</sup>	21.000 €	€ 1.560,- /m <sup>2</sup>
01209	9	Schweizertalstraße 8-10 Stg 3 Top G6	TG	1066/2023	31.05.2023	16,75 m <sup>2</sup>	20.000 €	€ 1.194,- /m <sup>2</sup>
01209	9	Schweizertalstraße 8-10 Stg 3 Top G4	TG	1066/2023	31.05.2023	17,90 m <sup>2</sup>	20.000 €	€ 1.117,- /m <sup>2</sup>
01215	23	Auhofstraße 25 Top 37	TG	2281/2023	24.11.2023	11,04 m <sup>2</sup>	25.000 €	€ 2.264,- /m <sup>2</sup>
01209	2996	Trazerberggasse 61 Top 11	TG	796/2024	04.04.2024	12,35 m <sup>2</sup>	20.000 €	€ 1.619,- /m <sup>2</sup>
01205	807	Weidlichgasse 19 Top 1.1	TG	1342/2024	21.06.2024	23,63 m <sup>2</sup>	20.000 €	€ 846,- /m <sup>2</sup>
01209	1280	Winzerstraße 15 Top 9	TG	1739/2024	07.08.2024	13,46 m <sup>2</sup>	17.500 €	€ 1.300,- /m <sup>2</sup>
01209	2996	Trazerberggasse 59a Top 8	TG	173/2025	23.12.2024	12,35 m <sup>2</sup>	20.000 €	€ 1.619,- /m <sup>2</sup>
01209	3396	Veitingergasse 100A Top 5	TG	1537/2025	13.02.2025	13,92 m <sup>2</sup>	15.000 €	€ 1.078,- /m <sup>2</sup>
01209	3396	Veitingergasse 100A Top 6	TG	1537/2025	13.02.2025	13,92 m <sup>2</sup>	15.000 €	€ 1.078,- /m <sup>2</sup>
01209	645	Ghelengasse 25 Top 5	TG	1475/2025	05.06.2025	13,75 m <sup>2</sup>	20.000 €	€ 1.455,- /m <sup>2</sup>
							Mittelwert	€ 1.376,- /m <sup>2</sup>

Für die ggst. Garage ergibt sich daher zum Stichtag ein durchschnittlicher Vergleichswert von **rd. € 1.376/ m<sup>2</sup>,-**.

#### 4.5. Rechte und Lasten

##### A2-Blatt:

```
***** A2 *****
1 a 5788/1968 Bauplatz (auf) Gst 896/35 896/36
```

##### A2-LNR 1: Bauplatz auf GST 896/35 und 896/36

Die Bauplatzeigenschaft wurde bereits im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt. Die ggst. Eintragung ist daher nicht (mehr) bewertungsrelevant.

##### C-Blatt:

```
***** C *****
8 auf Anteil B-LNR 17 18
a 806/2022 Pfandurkunde 2022-03-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 340.000,--
für Sparkasse Pottenstein N.Ö. (FN 110081i)
b gelöscht
10 auf Anteil B-LNR 17 18
a 2481/2024 Exekutionsbewilligung 2025-01-13
PFANDRECHT vollstr. EUR 34.660,00
samt Zinsen und Kosten gem. Exekutionsbewilligung
2025-01-13 für
Leon Bonic geb 2009-12-08 (12 E 2731/24h)
11 auf Anteil B-LNR 17 18
a 1152/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 38.785,00 samt Zinsen und
Kosten gem. Beschluss 2025-06-05 für
Leon Bonic geb 2009-12-08 (4 E 17/25h)
```

##### C-LNR 8 und 10: Pfandrechte

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

##### C-LNR 11: Einleitung des Versteigerungsverfahrens

Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachung der Einleitung der Zwangsversteigerung. Diese Eintragung steht im Zusammenhang mit dem ggst. Exekutionsverfahren und ist im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

Außerbücherliche Rechte und Lasten

Zum Stichtag 19.08.2025 gab es noch ein befristetes Mietverhältnis, welches jedoch bereits per 31.08.2025 gekündigt wurde → bestandfreie Bewertung (siehe auch Pkt. 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung); keine Abgabenrückstände lt. Auskunft der BH-Abt. 34 der Stadt Wien

**4.6. Anpassung an den Markt**Allg. Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)

Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt. Im April 2025 wurde der Leitzins auf 2,40 % und aktuell per Juni 2025 nochmals auf nunmehr 2,15% gesenkt.

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

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

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)<sup>5</sup>

Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen, die durch Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Rechtskraft getreten ist. Mit dieser Verordnung setzt die FMA die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) um. Die Verordnung war rechtlich verbindlich ab 1. August 2022 auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden und somit zum Stichtag noch in Kraft.

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

**Eckpunkte der neuen Vergabestandards**

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

<sup>5</sup> Quelle: <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnmobilien-kim-vo/> vom 22.06.2022

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

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

#### Marktsituation (Angebot/Nachfrage)

Der 13. Bezirk ist bei Wohnungssuchenden prinzipiell sehr beliebt. Zum Zeitpunkt der Gutachtenstellung stehen auf den verschiedenen Internet-Plattformen im 13. Bezirk rd. 540 Wohnungen (inkl. Mehrfachnennungen) zum Verkauf, davon rd. 110 Wohnungen mit einer Größe von rd. 70 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>. Nachfolgend ein Auszug vergleichbarer Angebote aus der Umgebung:

Lage/Nähe	NFI	Anmerkungen	(Angebots-)Preis/ Verkehrswert Gesamt	(Angebots-)Preis/ Verkehrswert €/m <sup>2</sup> NFI
1130, Fasangartengasse	77,81 m <sup>2</sup>	Bj. 1985, guter Zustand, 3 Zimmer, Loggia	€ 310 000,00	€ 3 984,- /m <sup>2</sup>
1130, Montecuccoliplatz	81,00 m <sup>2</sup>	Bj. 1960, ordentl. Zustand, EG, 3,5 Zimmer	€ 330 000,00	€ 4 074,- /m <sup>2</sup>
1130, Anton-Langer-Gasse	70,51 m <sup>2</sup>	Bj. 1959, ordent. Zustand, 1. OG, 2,5 Zimmer, Balkon	€ 349 000,00	€ 4 950,- /m <sup>2</sup>
1130, Auhofstraße	71,00 m <sup>2</sup>	Bj. 1972, guter Zustand, 3. OG, 2 Zimmer, Loggia	€ 299 000,00	€ 4 211,- /m <sup>2</sup>
1130, Nähe Hügelpark	70,00 m <sup>2</sup>	Bj. 1965, saniert, 3. OG, 3 Zimmer, Balkon	€ 414 000,00	€ 5 914,- /m <sup>2</sup>
1130, Nähe Lainzer Tiergarten	89,95 m <sup>2</sup>	Bj. 1975, ordentl. Zustand, 1. OG, 4 Zimmer, Loggia	€ 399 000,00	€ 4 436,- /m <sup>2</sup>
1130, Nähe Klinik Hietzing	80,12 m <sup>2</sup>	Bj. 1955, saniert, 1. OG, 3 Zimmer, Balkon	€ 349 000,00	€ 4 356,- /m <sup>2</sup>
1130, Fasangartengasse	88,00 m <sup>2</sup>	Bj. 1979, guter Zustand, 2. OG, 3 Zimmer, Loggia	€ 429 000,00	€ 4 875,- /m <sup>2</sup>

### Transaktionen in der Umgebung der ggst. Liegenschaft bzw. im Bezirk Hietzing

Folgende Kauftransaktionen seit 2023 konnten in der Umgebung der ggst. Liegenschaft sowie im Bezirk recherchiert werden (inkl. Transaktion der ggst. Wohnung aus 2022):

Vergleichsobjekte/Basisdaten										
GB	EZ	Adresse	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	gew. Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	
01207	1173	Gobergasse 88 Top 3	806/2022	25.02.2022	1. OG	78,95 m <sup>2</sup>	78,95 m <sup>2</sup>	320.000 €	4.053,- €/m <sup>2</sup>	
01207	1173	Gobergasse 55 Top 3	720/2024	03.03.2023	EG	72,95 m <sup>2</sup>	72,95 m <sup>2</sup>	388.000 €	5.319,- €/m <sup>2</sup>	
01209	2191	Wlassakstraße 19 Top 5	1268/2023	15.06.2023	1. OG	71,04 m <sup>2</sup>	71,04 m <sup>2</sup>	240.000 €	3.378,- €/m <sup>2</sup>	
01209	2544	Wlassakstraße 33 Top 1-2	1475/2023	27.07.2023	UG	72,39 m <sup>2</sup>	78,94 m <sup>2</sup>	385.000 €	4.877,- €/m <sup>2</sup>	
01207	1124	Gobergasse 41 Stg I Top 1	2294/2023	16.11.2023	EG	90,00 m <sup>2</sup>	90,00 m <sup>2</sup>	363.000 €	4.033,- €/m <sup>2</sup>	
01209	2838	Lafitegasse 28-30 Stg II Top 6	625/2024	22.02.2024	2. OG	70,61 m <sup>2</sup>	70,61 m <sup>2</sup>	340.000 €	4.815,- €/m <sup>2</sup>	
01213	153	Fasangartengasse 38 Stg 3 Top 8	801/2024	28.02.2024	1. OG	65,28 m <sup>2</sup>	72,28 m <sup>2</sup>	265.000 €	3.666,- €/m <sup>2</sup>	
01207	366	Gobergasse 14 Stg 2 Top 1	1163/2024	17.05.2024	EG	74,61 m <sup>2</sup>	80,61 m <sup>2</sup>	390.000 €	4.838,- €/m <sup>2</sup>	
01207	1124	Gobergasse 41 Stg I Top 3	1427/2024	07.06.2024	1. OG	87,64 m <sup>2</sup>	87,64 m <sup>2</sup>	352.000 €	4.016,- €/m <sup>2</sup>	
01209	711	Cranachstraße 5A Stg I Top 3	1408/2024	05.07.2024	1. OG	89,88 m <sup>2</sup>	89,88 m <sup>2</sup>	370.000 €	4.117,- €/m <sup>2</sup>	
01213	153	Fasangartengasse 38 Stg 6 Top 2	2169/2024	25.09.2024	EG	69,50 m <sup>2</sup>	80,97 m <sup>2</sup>	300.000 €	3.705,- €/m <sup>2</sup>	
01213	367	Fürthweg 12 Stg IV Top 10	2182/2024	04.11.2024	k.A.	75,00 m <sup>2</sup>	75,00 m <sup>2</sup>	300.000 €	4.000,- €/m <sup>2</sup>	
01213	153	Fasangartengasse 38 Stg 5 Top 4	1121/2025	12.05.2025	1. OG	69,50 m <sup>2</sup>	80,97 m <sup>2</sup>	335.000 €	4.137,- €/m <sup>2</sup>	

### Konsensherstellung

Wie bereits unter 1.2.1. und 2.4. erwähnt, wurde die innere Raumaufteilung der ggst. Wohnung baulich leicht abgeändert. Für diese Abänderungen liegen im Bauakt keine Bewilligungen, Anzeigen, Pläne, etc. auf. Für den konsenslosen Zustand und ein damit verbundenes allfälliges Restriktiko, etc. wird daher ein pauschaler Marktanpassungsabschlag iHv. € 5.000,- in Ansatz gebracht.

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

## 5. GUTACHTEN

### 5.1. Verkehrswert der BLNR 17 (W 3)

Sachwertverfahren				
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	NFl:	78,95 m <sup>2</sup>	3.000 €/m <sup>2</sup>	236.850 €
= ungekürzter Herstellungswert				236.850 €
- Baumängel und -schäden				- €
= gekürzter Herstellungswert				236.850 €
- Alterswertminderung		Linear	RestND 50 J. -	88.819 €
= Zwischenwert				148.031 €
- Zustandswertminderung (Heideck)		ZN 2,50	0,0809 -	11.979 €
= Gebäudesachwert				136.052 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände				- €
=Bauwert				136.052 €
+ Bodenswert		78,95 m <sup>2</sup>	2.798 €/m <sup>2</sup>	220.902 €
= Sachwert				356.954 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				356.954 €
+/- Marktanpassung			pauschal -	5.000 €
= Verkehrswert der Wohnung				351.954 €
<b>= Verkehrswert der Wohnung - gerundet</b>				<b>352.000 €</b>
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche			78,95 m <sup>2</sup>	4.459 €/m <sup>2</sup>

Der **Verkehrswert** der BLNR 17, 1310/6210 Anteile, verbunden mit WE an W3,  
auf der Liegenschaft GB 01209 Ober St. Veit, EZ 3287, an der Adresse 1130 Wien,  
Gobergasse 88 ident Cuviergasse 42, beträgt zum Stichtag

**rd. € 352.000,-.**

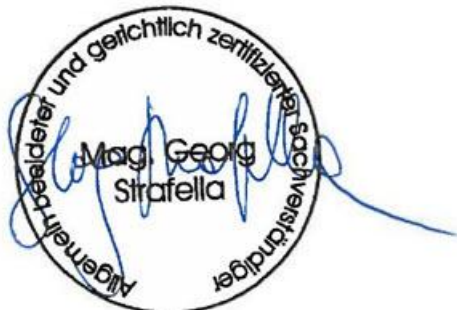
## 5.2. Verkehrswert der BLNR 18 (Garage 5c)

Vergleichswertverfahren - KFZ-Stellplatz/Garage			
Objekt	Nutzfläche	Vergleichswert	
Garage 5c	14,09 m <sup>2</sup>	1.376,- €/m <sup>2</sup>	19.382 €
Summe			19.382 €
+/- Rechte und Lasten			- €
= Verkehrswert Garage			19.382 €
= <b>Verkehrswert Garage - gerundet</b>			<b>19.400 €</b>

Der **Verkehrswert** der BLNR 18, 270/6210 Anteile, verbunden mit WE an Garage 5c, auf der Liegenschaft GB 01209 Ober St. Veit, EZ 3287, an der Adresse 1130 Wien, Gobergasse 88 ident Cuviergasse 42, beträgt zum Stichtag

**rd. € 19.400,-.**

Wien, am 12.12.2025



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

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6. ANLAGEN

### 6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01209 Ober St. Veit  
BEZIRKSGERICHT Hietzing

EINLAGEZAHL 3287

\*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 1152/2025  
 WOHNUNGSEIGENTUM  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
896/35	Bauf.(10)	* 203	Gobergasse 88
896/36	Gärten(10)	499	Cuviergasse 42
GESAMTFLÄCHE		702	

Legende:  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 a 5788/1968 Bauplatz (auf) Gst 896/35 896/36  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

17 ANTEIL: 1310/6210  
 Pavao Bonic  
 GEB: 1979-03-15 ADR: Gobergasse 88/4, Wien 1130  
 a 1617/1970 Wohnungseigentum an W 3  
 b 806/2022 Kaufvertrag 2022-02-25 Eigentumsrecht

18 ANTEIL: 270/6210  
 Pavao Bonic  
 GEB: 1979-03-15 ADR: Gobergasse 88/4, Wien 1130  
 a 1617/1970 Wohnungseigentum an Garage 5c  
 b 806/2022 Kaufvertrag 2022-02-25 Eigentumsrecht

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

8 auf Anteil B-LNR 17 18  
 a 806/2022 Pfandurkunde 2022-03-30  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 340.000,--  
 für Sparkasse Pottenstein N.Ö. (FN 110081i)  
 b gelöscht  
 a 1948/2001  
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
 Josefine Huppert geb 1921-02-25

10 auf Anteil B-LNR 17 18  
 a 2481/2024 Exekutionsbewilligung 2025-01-13  
 PFANDRECHT vollstr. EUR 34.660,00  
 samt Zinsen und Kosten gem. Exekutionsbewilligung  
 2025-01-13 für  
 Leon Bonic geb 2009-12-08 (12 E 2731/24h)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

11 auf Anteil B-LNR 17 18  
a 1152/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 38.785,00 samt Zinsen und  
Kosten gem. Beschluss 2025-06-05 für  
Leon Bonic geb 2009-12-08 (4 E 17/25h)

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

---

Grundbuch

29.07.2025 11:48:16

---

## 6.2. Einheitswertbescheid

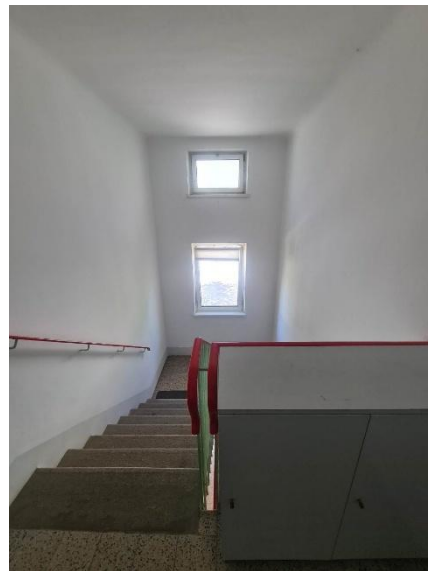
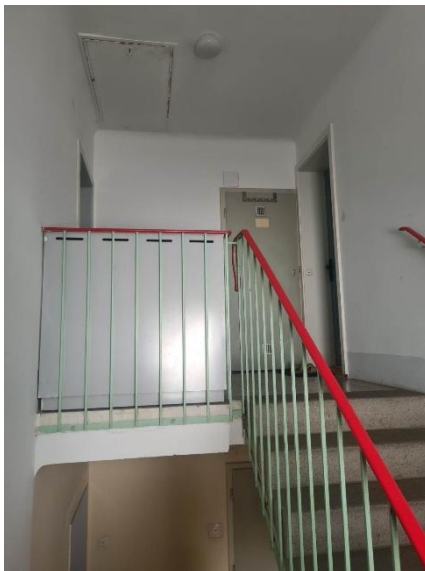
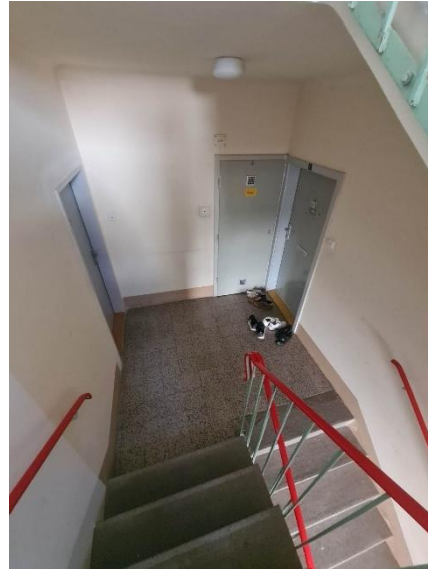
EW-AZ 08 060-2-1259/7  
Letztgültiger EW der gesamten Liegenschaft € 53.923,24  
GMB € 102,40  
Bodenwert € 50,8709 /m<sup>2</sup>

**6.3. Fotos – Befundaufnahmen vom 19.08.2025 (auszugsweise)**

Außenansichten, Außenanlagen, Allgemeinteile (Stiegenhaus, Keller, Dachboden)







**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger





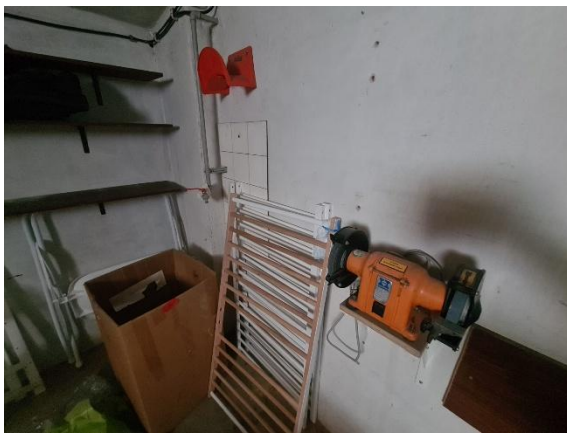
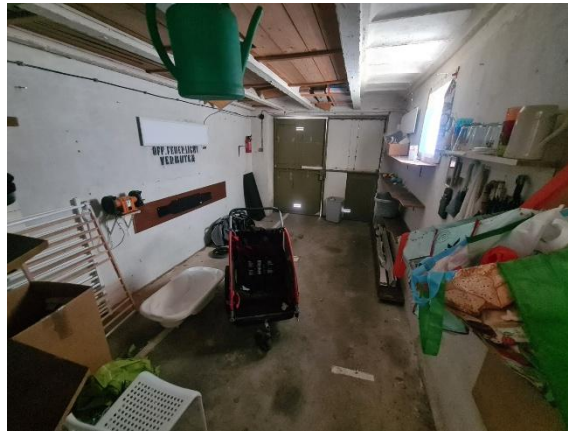
Kellerabteil



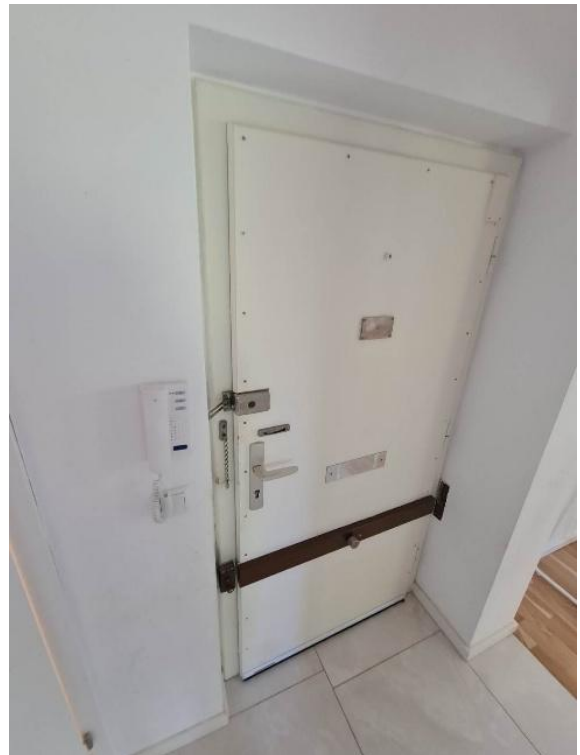
**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Garage 5c



Wohnung W 3



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



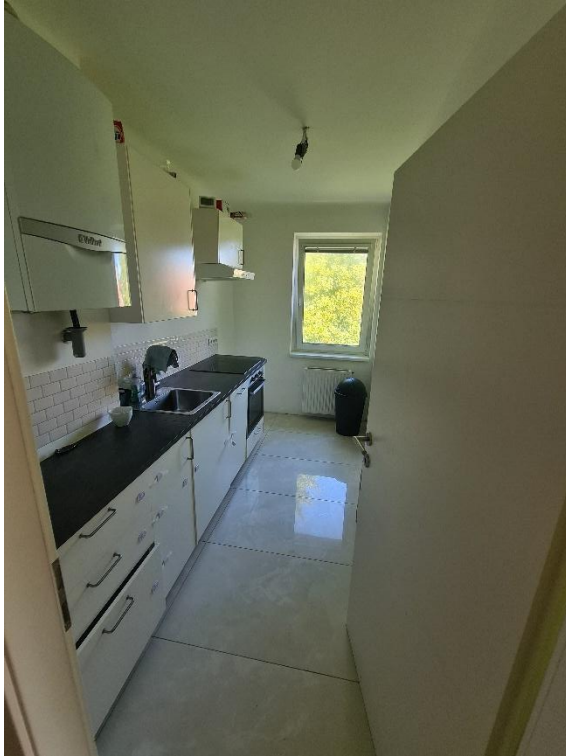
**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



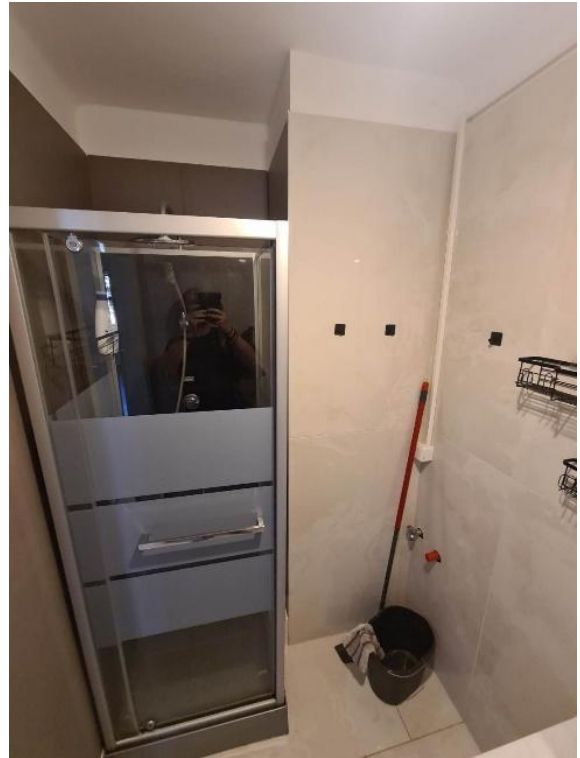
**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



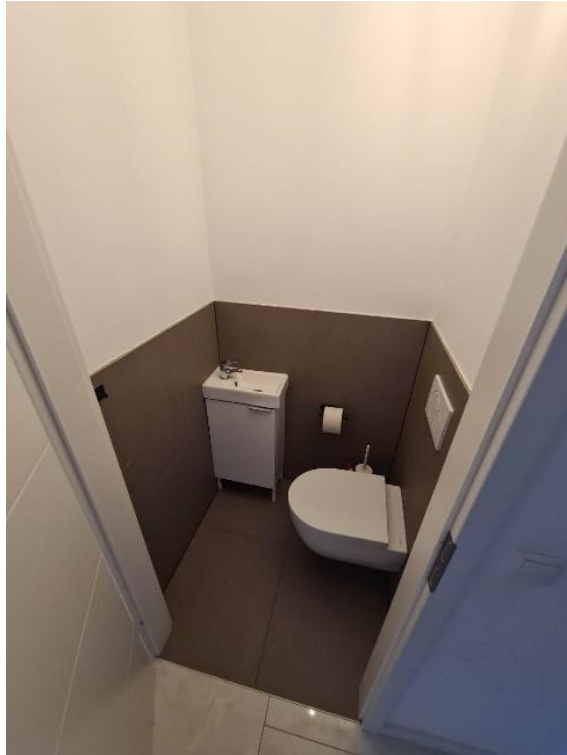
**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



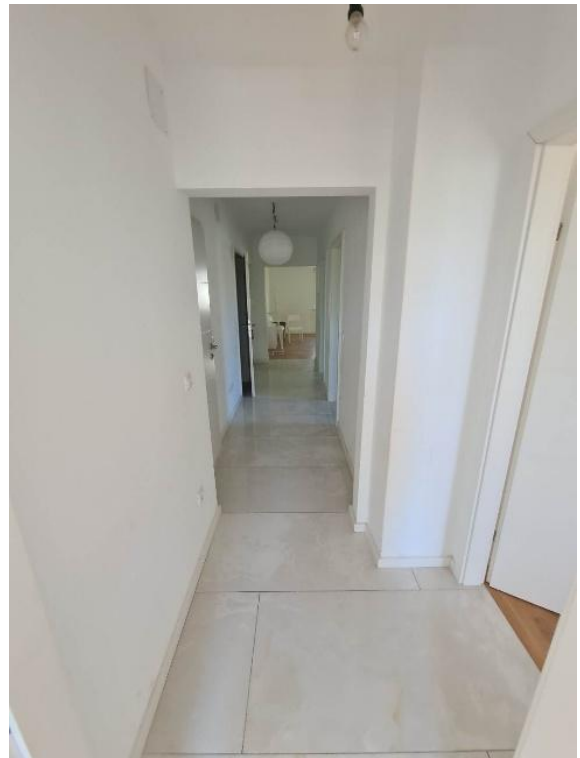
**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



**Mag. Georg Strafella**

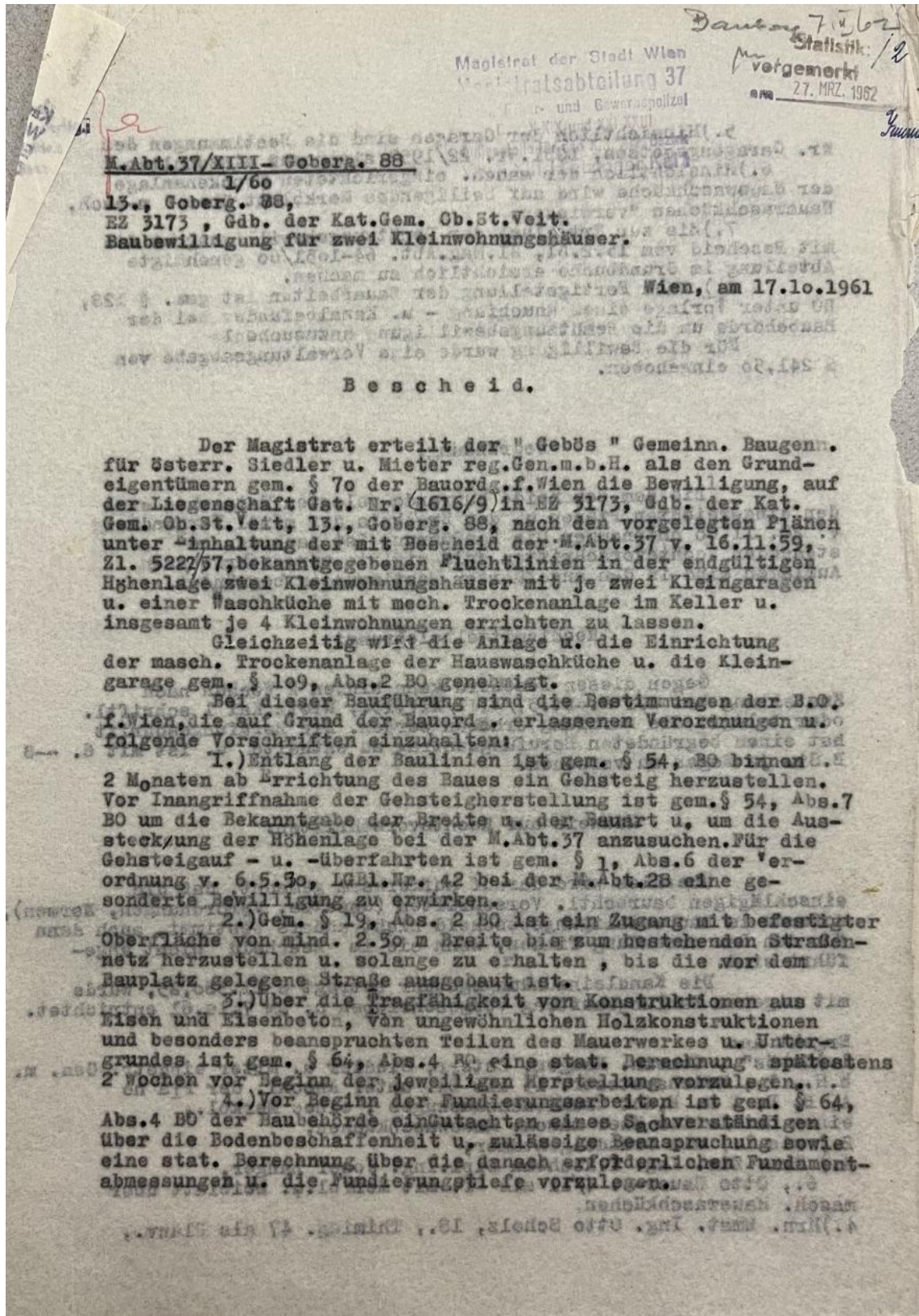
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.4. Bescheide (auszugsweise)

Baubewilligung Errichtung von 2 Kleinwohnungshäusern, 17.10.1961

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewilligung Abänderungen während der Bauausführung, 03.05.1962

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Bau-, Feuer- und Gewerbespolizei  
Bez. X-XIX und XXI-XXIII  
Außenstelle für den XIII./XIV. Bezirk  
Wien XIII, Hietzinger Kai 1

M. Abt. 37/XIII- Goberg. 88  
3/62  
13., Goberg. 88,  
EZ 3173, GdBl der Kat. Gem. O.V.  
Bauabänderungen während der Bauausführung.

Wien, am 3.5.1962

B e s c h e i d.

Der Magistrat erteilt der "Gebös" Gem. Baugen. Österr. Siedler u. Mieter Gen. m.b.H., gem. § 70 u. § 73 der Bauordg. f. Wien, LGBl. f. Wien Nr. 11 aus 1930, die Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 17.10.61, Zl. M. Abt. 37/XIII Goberg. 88 1/60 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:  
Die Kleingarage soll durch Aufstellen von Scheidewänden unterteilt und die Kanalführung abgeändert werden.  
Für die geänderte Bauführung haben die im oben angeführten Bescheid vorgeschriebenen Bedingungen vollinhaltlich Anwendung zu finden.

Begründung:

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen u. dem Ergebnisse der mündl. Verhandlung vom 11.4.62 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. D

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen ab Zustellung bei der M. Abt. 37/XIII/XIV, 13., Hietz. Kai 1 schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten u. ist mit 6.- S B. St. je Bogen zu versehen.

Ergeht an:

- 1.) "Gebös" Gem. Baugen. Österr, Siedler u. Mieter, 1., Reichsratsstr. 15 als Bw. unter Anschl. der Pläne A u. B,
- 2.) wie 1.) als Grundeigentümer,
- 3.) Hrn. Bmst. Dipl. Ing. Josef Langer, 6., Otto Bauer- G. als Bf. mit Merkbl.,
- 4.) Hrn. Ing. Otto Scholz, 18., Thimig-G. 47 als Planv. in Abschrift an:
- 5.) M. Abt. 37/XIII/XIV unter Anschl. der Pläne C,
- 6.) M. Abt. 4, Ref. 5, Für den Abt. Leit.
- 7.) Vermessungsamt Wien,
- 8.) Finanzamt f. d. l. Bez., Stamm- Betriebsprüfungsstelle, Dipl. Ing. Dr. Novoy.

Für die Führung  
der Akte

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Benutzungsbewilligung 2 Kleinwohnungshäuser, 27.12.1963

Wien I, Heldenplatz, Neue Burg

Kanal: *ja*  
 V. u. ertlgt.: *ja*  
 Elektr.: *ja*  
 Gas: *ja*

Magistrat der Stadt Wien  
 Magistratsabteilung 37  
 Bau-, Feuer- und Gewerbe Polizei  
 Bez. X-XIX und XXI-XXIII  
 Außenstelle für den XII. Bezirk  
 Wien XIII, Hietzinger Kai 1

**Zählblatt zur Bau- und Nutzungsstatistik**  
 Politischer Bezirk: **Wien, am 9. März 1964**  
 Statistiken vorgeprüft

**M. Abt. 37/XIII-Goberg. 88**  
 der Baustelle: 2/63  
**13., Goberg. Nr. 88,**  
 EZ 3173 des Gdb. der Kat. Gem.  
 Ob. St. Veit.  
**Benutzungsbewilligung u.**  
**Kenntnisnahme.**

Wien, am 27. Dez. 1963

Gebietskörperschaft (Bund, Land, Gemeinde)  
 Gemeinnützige Bauvereinigungen

Name des Bauherrn: **B e s c h e i d.**  
 Name des bevollmächtigten Vertreters:

Der Magistrat erteilt gem. § 128 der Bauordnung für Wien, die Bewilligung, die zufolge dem Bescheid v. 17.10.61, GZ. M. Abt. 37/XIII-Goberg. 88 1/60 u. dem Planwechsel v. 3.5.62, GZ. M. Abt. 37/XIII-Goberg. 88 3/62 auf der Lgschft. 13., Goberg. 88 EZ 3173 des Gdb. der Kat. Gem. Ob. St. Veit, geschaffenen 2 Kleinwohnungshäuser mit je 4 Kleinwohnungen benützen zu lassen. Gleichzeitig werden die geringfügigen Planabweichungen lt. Ausführungsplänen gem. § 61 BO zur Kenntnis genommen.

**Bedungen wird:**  
 Dem Pkt. 1) des rechtskräftigen Baubewilligungsbescheides vom 17.10.61 ist innerhalb von 6 Monaten zu entsprechen.

a) Mit mindestens einer Wohnung  
 b) Ohne jede Wohnung

Da die Ausführung nach dem Ergebnis des Augenscheines v. 28.10.63 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benutzungsbewilligung erteilt werden. Die vorgeschriebene Bedingung ist im § 128 Abs. 5 der B.O.F. ien begründet. Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen ab Zustellung bei der M. Abt. 37/XIII, 13., Hietz. Kai 1 schriftl. oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten u. ist mit 10. -- D. B. St. je Bogen zu versehen. Es wird bemerkt, daß zur Zeit des Augenscheines die neu hergestellten Räume noch nicht benützt wurden.

Ergeht an:

- 1.) u. 2.) "Gebbs" Gem. Baugen. Österr. Siedler u. Mieter, l., Reichsratstr. 15 als Bau- und Grundeigentümer mit Ausf. Plänen A 1 - A 4, B 1 - B 4,
- 3.) Hrn. Bmst. Dipl. Ing. Josef Langer, 6., Otto Bauer-G. 4/11 als Bf.,
- 4.) Hrn. Bmst. Ing. Otto Scholz, 18., Thimigg. 47 als Planv.,

in Abschrift an:

- 5.) M. Abt. 37/XIII mit Ausf. Plänen C 1 - C 4,
- 6.) M. Abt. 4, Ref. 5,
- 7.) Bundespol. Dion Wien, l., Parkring 8,
- 8.) Generalinspektorat f. d. l. Bes. Sicherheitswache. l., Zedlitzg. 8,
- 9.) Finanzamt f. d. l. Bez., Stamm-Betriebsprüfstelle,

Für die Richtigkeit der Ausfertigung: *[Signature]*  
 Für den Abteilungsleiter: *[Signature]*

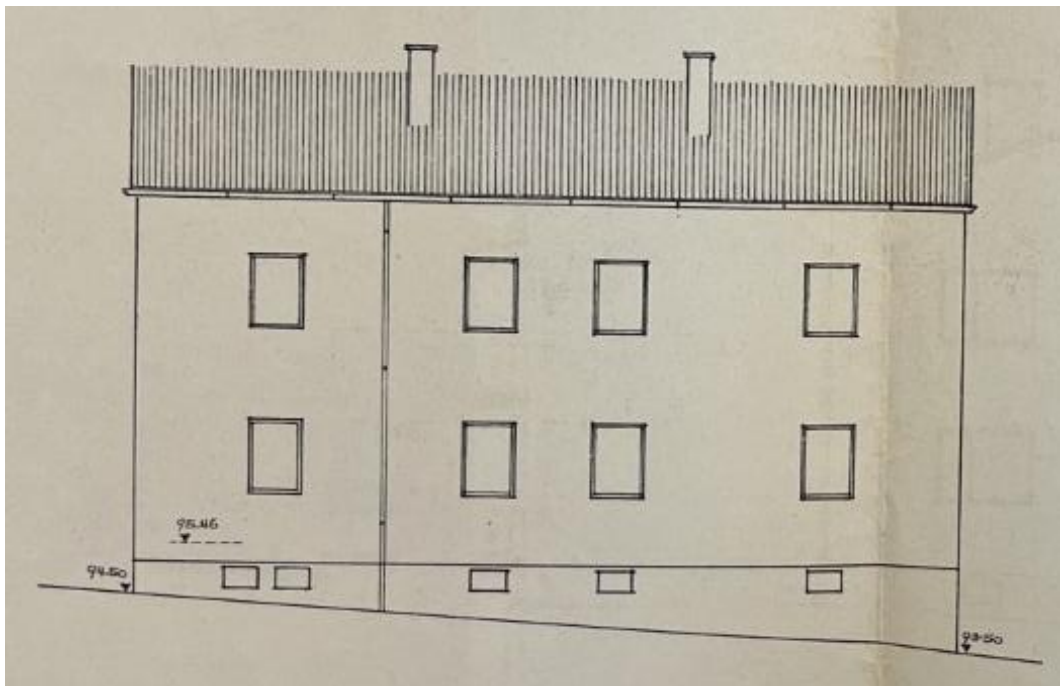
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.5. Pläne – Ausführungsplan Dezember 1963 (auszugsweise)



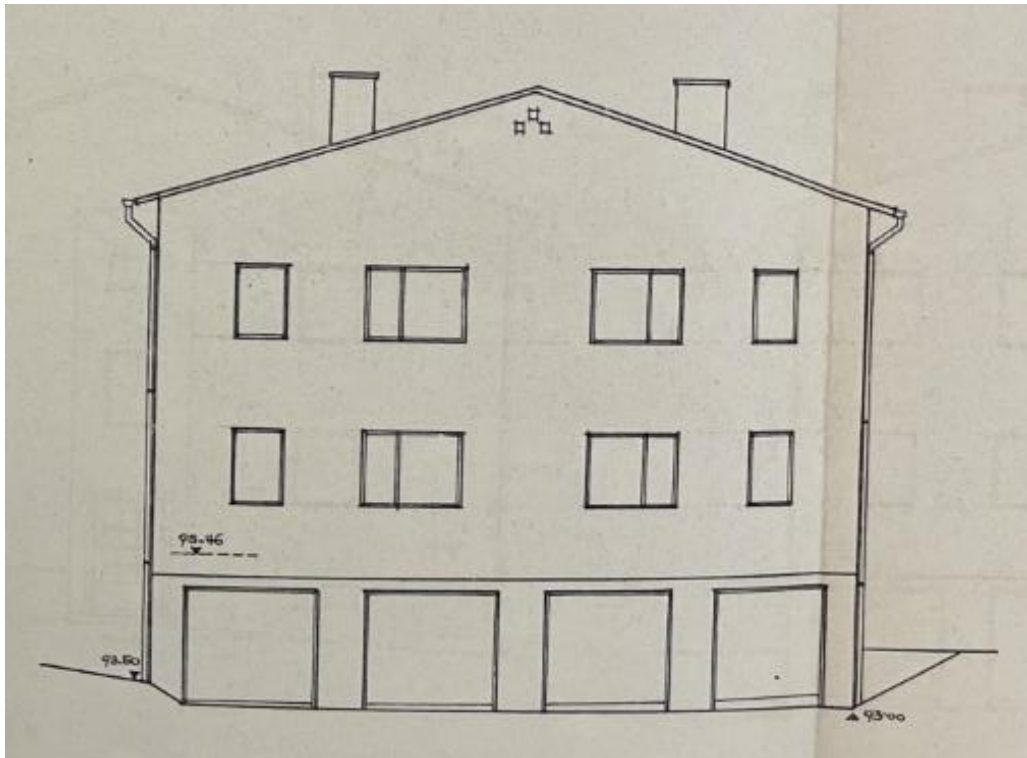
Lageplan



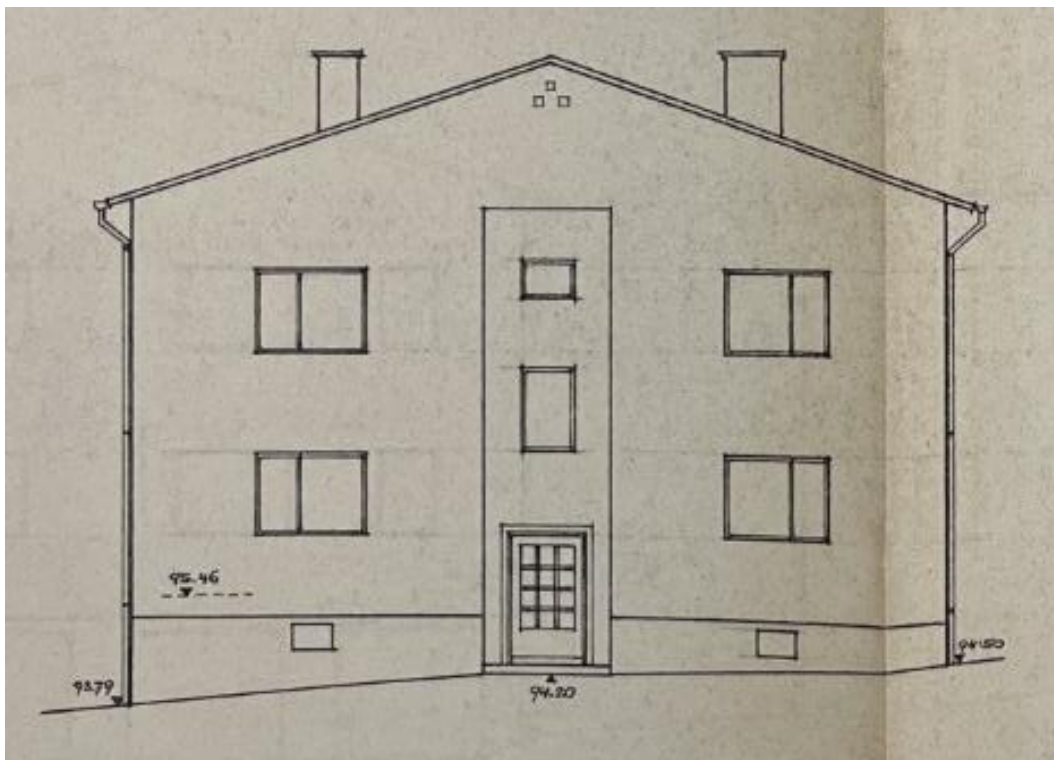
Südostansicht

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

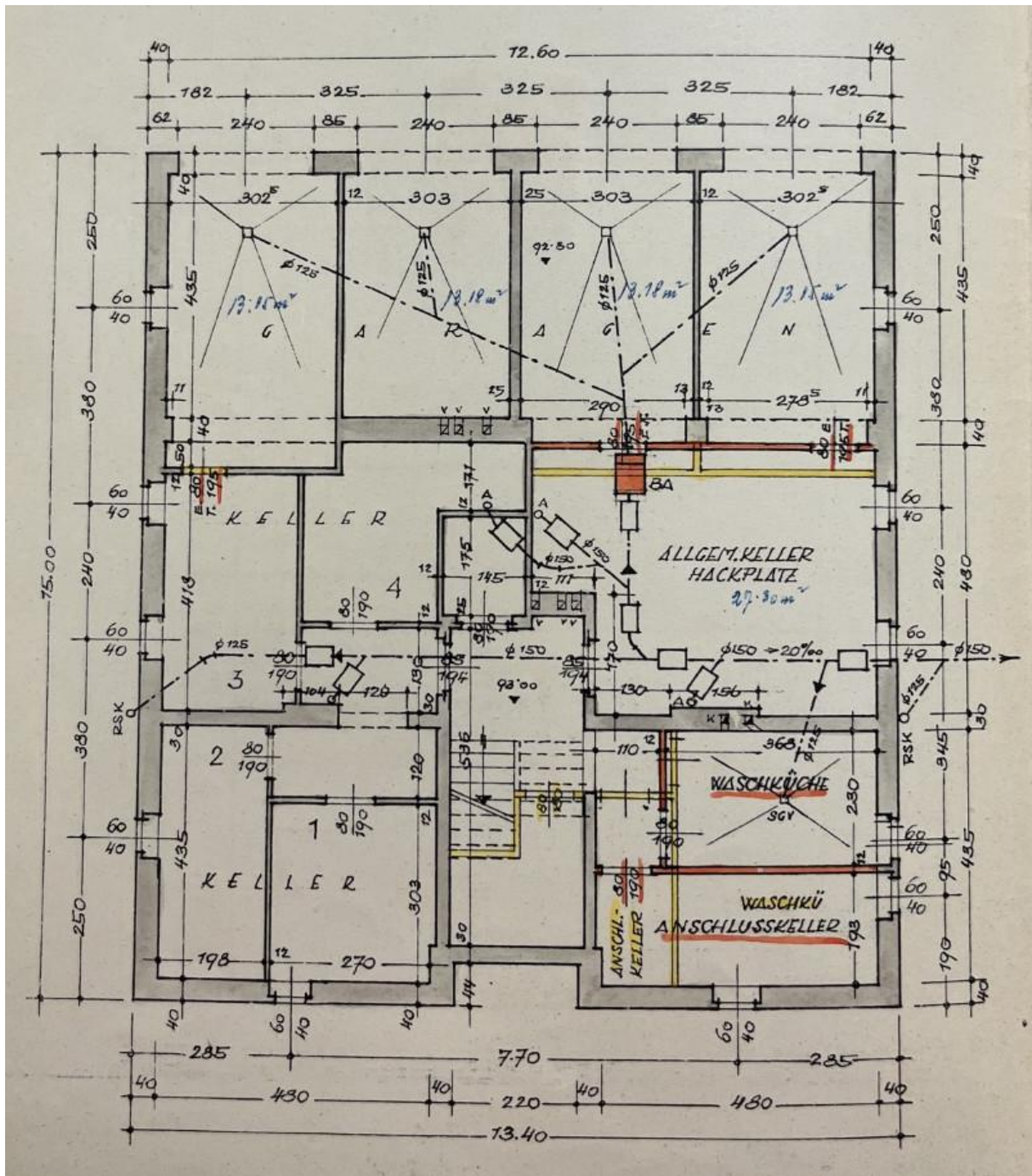


Nordwestansicht



Nordostansicht

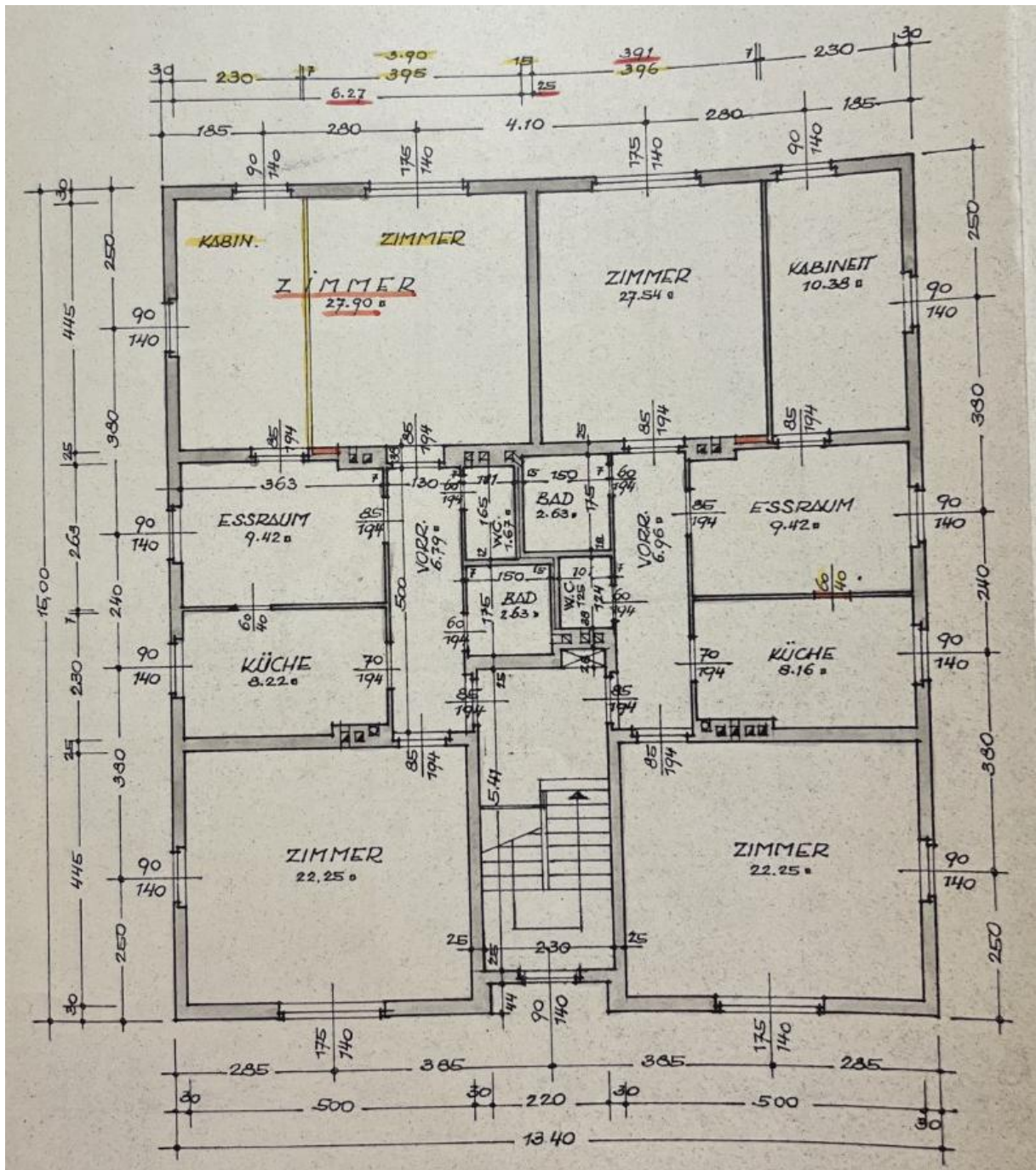




Grundriss Kellergeschoß

Mag. Georg Strafella

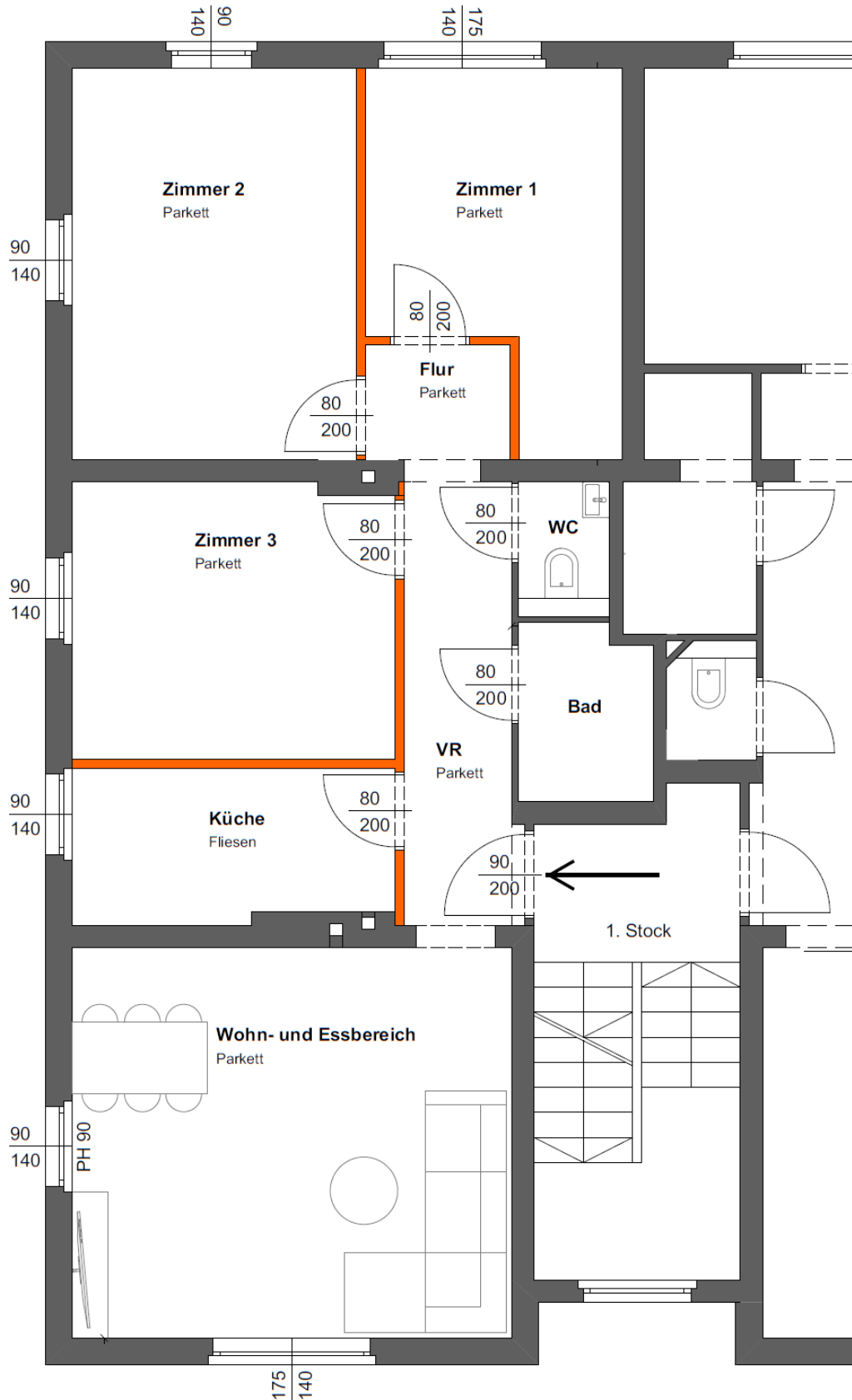
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss I. Stock

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss Wohnung W 3 (vom Eigentümer zur Verfügung gestellt)

## 6.6. Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise)

Wien 13., Góbergasse <sup>19</sup>  
 Angezeigt am 2. III. 1970  
 u. unter BRP. 25049  
 verbucht Fin. Amt. f. Geb.  
 u. Verkehrsst. Wien unleserb.  
 Unterschr. e. h.

K A U F V E R T R A G  
 und VERTRAG zur BEGRÜNDUNG von WOHNUNGSEIGENTUM

abgeschlossen zwischen:

- 1.) der GEBÖS, Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler und Mieter, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1010-Wien, I., Reichsratstrasse Nr.15, als Verkäuferin einerseits und
- 2.) Herrn Kurt K l i m e s c h,
- 3.) Herrn Dr. Hugo H u p p e r t,
- 4.) Herrn Walter K o c h,
- 5.) Herrn Ing. Ernst I n t e r h o l z i n g e r,

sämtliche wohnhaft in 1130- W i e n,  
 13., Góbergasse Nr.88,

als Käufer andererseits.

I.

Die GEBÖS, Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler und Mieter, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung, hat die Liegenschaft E.Z.3173 Kat. Gem. Ober St. Veit, Gerichtsbezirk Hietzing, mit Kaufvertrag vom 7.12.1957 und 23.12.1957 erworben und diese Liegenschaft mit zwei Kleinwohnungshäusern mit insgesamt 8 Wohnungen und 7 eingebauten Garagen und zwar nach den Grundsätzen der Neuen Wiener Wohnbauaktion 1958, unter Inanspruchnahme eines erst- und zweitstelligen Hypothekendarlehens der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien im Betrage von S 900.000.-- und S 230.400.-- samt Anhang, die im Lastenblatt der vorgenannten Einlagezahl sub OZ.1 und OZ.2 grundbücherlich sichergestellt sind, verbaut.

Vom Gutsbestand der E.Z.3173 Kat. Gem. Ober St. Veit

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 2 -

wurden mit Beschluß des Bezirksgerichtes Hietzing vom 19. 11.1968 die Grundstücke Nr.896/35 Baufläche und 896/36 Garten, zusammen Bauplatz B Haus K.Nr.1131 in der Gobergasse Nr.88, abgeschrieben und hiefür die neue E.Z.3287 Kat.Gem. Ober St.Veit, unter Mitübertragung des Eigentumsrechtes für die GLBÖS, Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler und Mieter, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung, sowie der im Lastenblatt der E.Z.3173 Kat.Gem.Ober St.Veit sub OZ.1 und OZ.2 jeweils zugunsten der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien einverleibten Pfandrechte für die Darlehensforderung von S 900.000.-- bzw. S 230.400.-- je samt Anhang, eröffnet. Die E.Z.3173 Kat. Gem.Ober St.Veit haftet als Haupteinlage und die neu eröffnete E.Z.3287 Kat.Gem.Ober St.Veit als Nebeneinlage für diese Pfandrechte der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien.

An den nunmehr auf der E.Z.3287 Kat.Gem.Ober St.Veit nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und der hiezu ergangenen Verordnung vom 23.6.1940 RGBl.I.,Seite 1012, von der GEBÖS,Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler und Mieter eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung, errichteten 4 Wohnungen und 4 Garagen wird im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes BGBl.149/48 vom 8.7.1948, in der derzeit gültigen Fassung, Wohnungseigentum begründet. Die unter 2.) bis 5.) genannten Personen erwerben Wohnungseigentum an diesen 4 Wohnungen und 4 Garagen. Hiezu ist erforderlich, daß sie im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes Miteigentümer der Liegenschaft E.Z.3287 Kat. Gem.Ober St.Veit, Gerichtsbezirk Hietzing, werden.

Maßgeblich für die Größenverhältnisse zwischen Miteigentumsanteil und Wohnungseigentum ist gemäß § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes das Verhältnis des festgesetzten Jahresmietzinses der einzelnen Wohnungen für das Jahr 1914 zur Gesamtsumme der Jahresmietzinse aller Wohnungen und

4

---

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 4 -

- 1.) durch ein erststelliges Hypothekendarlehen im Betrage von ..... S 900.000.-- samt Anhang und durch ein zweitstelliges Hypothekendarlehen im Betrage von ..... S 230.400.-- samt Anhang, sohin mit insgesamt ..... S 1,130.400.-- bei einer jeweils von der Darlehensgeberin festzusetzenden Verzinsung und bei einer Laufzeit von 25 Jahren. Für diese Darlehen gewährt die Gemeinde Wien Annuitätenzuschüsse in einer solchen Höhe, daß der Inhaber der Eigentumswohnung eine 4%ige Annuität des auf ihn entfallenden Anteiles des Kredites zu den schuldscheinmässigen Bedingungen zu zahlen hat.

Da die GEBÖS, Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler und Mieter, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung als Darlehensnehmerin gegenüber der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien auftritt und sohin als Schuldnerin gilt, verpflichteten sich die Herren Kurt KLIMESCH, Dr.Hugo HÜPPERT, Walter KOCH und Ing.Ernst INTERHOLZINGER für sich und ihre Rechtsnachfolger, in die seinerzeitigen Darlehensverträge zwischen der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien und der GEBÖS, Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler und Mieter, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung zufolge der Promessen je vom 11.Jänner 1962 einzutreten und in Ansehung der Darlehensbeträge als Eigentümer der E.Z.3287 Kat.Gem.Ober St.Veit, als Solidarschuldner zu haften. Die Herren Kurt KLIMESCH, Dr.Hugo HÜPPERT, Walter KOCH und Ing.Ernst INTERHOLZINGER, bzw.deren Rechtsnachfolger, verpflichteten sich ferner, die GEBÖS, Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler und Mieter, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung für den Fall der Inanspruchnahme durch die Zentralsparkasse der Gemeinde Wien, aus dem zur Errichtung der Wohnhausanlage in Wien, 13., Göbergasse Nr.88 gewährten Darlehen, völlig klag- und schadlos zu halten.

- 5 -

Von den Darlehen der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien im Betrage von S 900.000.-- und S 230.400.-- je samt Anhang entfällt auf das auf der E.Z.3287 Kat.Gem.Ober St.Veit errichtete Kleinwohnungshaus ein Darlehensteilbetrag von S 556.290.-- samt Anhang.

- 2.) Durch Baukostenzuschüsse der Käufer in der im Punkt V.) Abs.(2) ausgewiesenen Höhe.

## III.

Die GEBÖS, Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler und Mieter, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung, als grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft E.Z.3287, inneliegend im Grundbuch über die Kat.Gem.Ober St.Veit, mit den Grundstücken 896/35 Baufläche und 896/36 Garten, zusammen Bauplatz B, Haus Konstr.Nr.1131 in der Gobergasse Nr.88, im folgenden kurz "Verkäuferin" genannt, verkauft und übergibt die vorbezeichnete Liegenschaft samt den errichteten Wohnungen und Garagen, und es kaufen und übernehmen diese Liegenschaft mit den Wohnungen und Garagen, mit allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör, so wie sich die Liegenschaft, die Wohnungen und Garagen befinden, die nachstehend aufgezählten Personen, im folgenden kurz "Käufer" genannt, und zwar:

K ä u f e r	Anteile 6210/	Kaufpreis S	Wohnung Garage
1.) Kurt KLIMESCH	1250	136.140.--	Wohnung
Kurt KLIMESCH	270	32.680.--	Garage ✓
2.) Dr.Hugo HUPPERT	1250	136.140.--	Wohnung
Dr.Hugo HUPPERT	250	25.060.--	Garage ✓
3.) Walter KOCH	1310	142.670.--	Wohnung
Walter KOCH	270	32.680.--	Garage ✓
4.) Ing.Ernst INTER- HOLZINGER	1310	142.670.--	Wohnung
Ing.Ernst INTER- HOLZINGER	300	32.680.--	Garage ✓

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 6 -

## IV.

In der Endabrechnung vom 22.2.1965 wurden die Grundkosten der kaufgegenständlichen Liegenschaft und die Baukosten für die errichteten 4 Wohnungen und 4 Garagen, mit einem Gesamtbetrag von S 1,262.120.-- (in Worten: Schilling eine Million zweihundertzweiundsechzigtausendeinhundertzwanzig) festgesetzt.

Von der Verkäuferin wurden in Wien, 13., Gobergasse-Cuviergasse vier Wohnhausanlagen mit insgesamt 35 Wohnungen und zwar auf der Liegenschaft E.Z.1915 Kat.Gem.Ober St.Veit, 12 Wohnungen, auf der Liegenschaft E.Z.3173 Kat.Gem.Ober St.Veit, 4 Wohnungen und auf der Liegenschaft E.Z.3287 Kat.Gem.Ober St.Veit, 4 Wohnungen und auf der Liegenschaft E.Z.3235 Kat.Gem.Ober St.Veit, 15 Wohnungen, errichtet.

Zur Erzielung tragbarer Kosten für diese vier Wohnhausanlagen wurde nur eine Hausbesorger-Dienstwohnung vorgesehen, die im Hause Wien, 13., Gobergasse 87, Stiege II., E.Z.3235 Kat.Gem.Ober St.Veit, liegt und im Eigentum der Verkäuferin verbleibt. Die Kosten dieser Hausbesorger-Dienstwohnung wurden auf die Wohnungen der vier Wohnhausanlagen anteilmäßig überwält.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, diese Hausbesorger-Dienstwohnung ständig und immerwährend als Hausbesorger-Dienstwohnung für die in Frage stehenden Wohnhausanlagen zu widmen bzw.gewidmet zu halten.

In den Gesamtkosten von S 1,262.120.-- sind die anteiligen Kosten der Hausbesorger-Dienstwohnung im Betrage von S 25.110.-- enthalten, wovon

- a) auf Grundkosten ein Betrag von ..... S 2.720.-- und
  - b) auf Baukosten ein Betrag von ..... S 22.390.--
- entfällt.

Diese Grund-und Baukosten wurden im Verhältnis der Parifizierung für die Wohnhausanlagen, errichtet auf den E.Z.1915, 3173, 3287 und 3235, inneliegend im Grundbuch der Kat.Gem. Ober St.Veit aufgeteilt.

- 7 -

Der Differenzbetrag von S 181.180.-- entfällt anteilmässig auf die Wohnhausanlagen, errichtet auf den Liegenschaften E.Z.3173, E.Z.1915 und E.Z.3235, sämtliche Kat.Gem. Ober St.Veit.

Als Gesamtkaufpreis für die von den vorbezeichneten Käufern erworbenen Liegenschaftsanteile samt Wohnungen und Garagen, wird sohin ein Betrag von S 1,262.120.-- vereinbart, wovon

- |  |              |
|--|--------------|
| a) auf Grundkosten der Wohnungen<br>ein Betrag von ..... | S 156.120.-- |
| b) auf Baukosten der Wohnungen<br>ein Betrag von .....   | S 877.760.-- |
| c) auf Grundkosten der Garagen<br>ein Betrag von .....   | S 34.500.--  |
| d) auf Baukosten der Garagen<br>ein Betrag von .....     | S 193.740.-- |
- entfällt.

Auf die Hausbesorger-Dienstwohnung entfällt ein anteilmässiges Darlehen der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien im Betrage von S 111.280.--, wovon auf die Wohnhausanlage, errichtet auf der E.Z.1915 Kat.Gem.Ober St.Veit, ein Teilbetrag von S 38.590.--, auf die Wohnhausanlage, errichtet auf der Liegenschaft E.Z.3173 ein Teilbetrag von S 14.160.-- und E.Z.3287, beide Kat.Gem.Ober St.Veit, ein Teilbetrag von S 13.370.-- und auf die Wohnhausanlage, errichtet auf der E.Z.3235 Kat.Gem.Ober St.Veit, ein Teilbetrag von S 45.160.-- entfällt.

Dieses anteilmässige Darlehen von S 111.280.-- verpflichten sich die Eigentümer der vier Wohnhausanlagen, im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu bedienen und die Verkäuferin klag- und schadlos zu halten.

Die Verkäuferin wird die Verpflichtung zur Bedienung des Darlehensbetrages von S 111.280.-- auf die Eigentümer der Wohnhausanlagen auf den E.Z.1915, E.Z.3235 und E.Z.3173, sämtliche Kat.Gem.Ober St.Veit, überbinden. Die Verkäuferin verpflichtet sich die Wohnungseigentümer der gegen-

- 8 -

ständlichen Wohnhausanlage für das anteilmäßige Darlehen der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien in Höhe von S 97.910.-- jeweils klag- und schadlos zu halten.

V.

Die in Punkt IV.Abs.(8) lit a) und c) dieses Vertrages ausgewiesenen Grundkosten in Höhe von S 190.620.-- (in Worten: Schilling einhundertneunzigtausendsechshundertzwanzig) wurden von den in Punkt III.unter 1.) bis 4.) angeführten Käufern bezahlt.

Auf die in Punkt IV.Abs.(8) lit.b) und d) ausgewiesenen Baukosten der kaufgegenständlichen Wohnungen und Garagen von ..... S 1,071.500.-- (in Worten: Schilling eine Million einundsiebzigtausendfünfhundert) haben die Käufer einen Betrag von ..... S 692.460.-- (in Worten: Schilling sechshundertzweiundneunzigtausendvierhundertsechzig), bezahlt. Die Verkäuferin bestätigt den Erhalt dieser Beträge per contractum.

Die zugunsten der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien pfandrechlich sichergestellten Darlehen im Betrage von S 1,130.400.-- samt Anhang gemäß Punkt II.Abs.(1), Ziffer 1.) dieses Vertrages, werden von den Käufern ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zur Selbstzahlung übernommen. Im Innenverhältnis haften jedoch die Käufer nur mit einem anteilmäßigen Betrag von S 556.290.-- und erfolgt die Bedienung dieses Darlehensteilbetrages in der bisher von den Käufern bezahlten Annuität. Im Außenverhältnis gilt die Solidarhaftung gemäß Punkt II. Absatz (1) dieses Vertrages.

- 9 -

## VI.

Die Verkäuferin und die Käufer übernehmen hiemit für sich, ihre Erben und ihre Rechtsnachfolger die Verpflichtung, gleichzeitig mit diesem Vertrag die im § 4 des Wohnungseigentumsgesetzes geforderte schriftliche Vereinbarung zur Schaffung von Wohnungseigentum in intabulationsfähiger Form zu unterfertigen.

## VII.

Die Übergabe der vertragsgegenständlichen Liegenschaft in den Besitz und Genuß der Käufer erfolgte am 19.10.1963. Von diesem Tage an gehen auch Gefahr und Zufall, sowie Lasten und Vorteil auf die Käufer über.

## VIII.

Die Verkäuferin leistet keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit oder für ein bestimmtes Flächenmaß der vertragsgegenständlichen Liegenschaft. Die Käufer übernehmen vielmehr diese, wie sie sich am 19.10.1963 befunden hat.

Die Käufer übernehmen daher auch die errichtete Wohnhausanlage und ihre ihnen im Wohnungseigentum zukommende Wohnung und Garage in dem Zustand, in dem sich das Haus und die Wohnungen, sowie die Garagen im Zeitpunkt der Fertigstellung auf Grund der Kollaudierung befanden, ohne daß die Verkäuferin Gewähr für irgend eine besondere Beschaffenheit und Bauzustand der Liegenschaft und der Wohnungen und Garagen leistet.

## IX.

Die Verkäuferin gilt als gemeinnütziges Wohnungs-

- 10 -

unternehmen. Die Gemeinnützigkeit wurde ihr mit Bescheid des Bundesministeriums für soziale Verwaltung vom 21.2.1947, Zl.:IV-10.654-13/47 zuerkannt.

Werden von gemeinnützigen Wohnungsunternehmungen Grundstücke oder Wohnungsbauten veräußert, so sind von den Erwerbern, zufolge der Bestimmungen des § 8 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz vom 29.2.1940, DRGBI. I. Seite 438 und § 12 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 23. Juli 1940 DRGBI. I., Seite 1012) dem Unternehmen Sicherungen zu bestellen.

Die Käufer bestellen der Verkäuferin folgende Sicherungen:

- 1.) Die Käufer räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger der Verkäuferin mit dinglicher Wirkung das Vorkaufsrecht auf die Dauer von 20 Jahren, sohin bis 31.12.1985 ein. Nach diesem Zeitpunkt sind die Käufer bzw. Rechtsnachfolger von der Anbieterspflicht befreit. Demgemäß verpflichten sich die Käufer für sich und ihre Rechtsnachfolger, jede Verkaufsabsicht vorher der Verkäuferin mittels eingeschriebenen Briefes in der gesetzlich vorgeschriebenen Form anzuzeigen und ihren Liegenschaftsanteil an der Wohnung und Garage anzubieten. Als Vorkaufspreis wird zwischen der Verkäuferin und den Käufern bereits heute vereinbart, daß als solcher höchstens der Wiederbeschaffungswert der gegenständlichen Wohnung zu gelten hat. Bei Ermittlung des Wiederbeschaffungswertes wird der Grundanteil mit dem Verkehrswert im Zeitpunkt der Verkaufsabsicht, die Baukosten mit den tatsächlichen Baukosten, zuzüglich der von den Wohnungseigentümern im Zuge des Baues des Eigentumshauses getätigten Investitionen und baulichen Verbesserungen, verändert durch den letzten, von der Bundesregierung für das Baugewerbe verlautbarten Baukostenindex, in Rechnung ge-

stellt. Der Verkehrswert des Grundanteiles, wie auch die Baukosten werden, falls sich der Käufer mit der Verkäuferin nicht einigt, durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen, der vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen zu bestellen ist, festgesetzt. Von dem so ermittelten Wiederbeschaffungspreis sind die auf die angebotene Wohnung noch offenen anteilmässigen Hypotheken der Verkäuferin, und die durch die Abnutzung tatsächlich eingetretene Wertminderung von mindestens 1% der Baukosten p.a. in Abzug zu bringen.

- 2.) Die Käufer räumen des weiteren der Verkäuferin das Wiederkaufsrecht auf die Dauer von 20 Jahren, sohin bis 31.12.1985, ein. Es gilt als vereinbart, daß die Verkäuferin vom Wiederkaufsrecht nur im Falle eines Verstosses gegen eine der in diesem Vertrag bzw. in der Hausordnung enthaltenen Bestimmungen oder für den Fall des Zuwiderhandelns gegen die Bedingungen, unter denen das Darlehen der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien gewährt wurde, Gebrauch macht, falls nach Gewährung einer Nachfrist von 6 Wochen die Zuwiderhandlung nicht behoben wird. Die den Kauf- und Wohnungseigentümern anlässlich der Wohnungsübergabe von der Verkäuferin ausgefolgte Hausordnung hat so lange Giltigkeit, solange diese die Käufer nicht durch eine andere, von ihnen aufgestellte Hausordnung abändern. Eine allfällig so abgeänderte Hausordnung wird von den Kauf- und Wohnungseigentümern der Verkäuferin als Hausverwaltung jeweils zur Verfügung gestellt.
- Die Käufer verpflichten sich für den Fall eines Verstosses gegen das der Verkäuferin eingeräumte Vorkaufsrecht und Wiederkaufsrecht, eine Konventionalstrafe von je S 10.000.--, die dem richterlichen Mäßigungsrecht nicht unterliegt, zu bezahlen.

- 12 -

## X.

Die Vertragsteile verzichten, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes gemäß § 934 ABGB. anzufechten.

## XI.

Die Vertragsteile bewilligen, daß auf Grund des gegenständlichen Vertrages ob der Liegenschaft E.Z.3287 Kat.Gem.Ober St.Veit, Gerichtsbezirk Hietzing,

a.) das Eigentumsrecht für:

- |                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| 1.) Kurt KLIMESCH            | zu 1250/6210 Anteilen |
| 2.) Kurt KLIMESCH            | zu 270/6210 Anteilen  |
| 3.) Dr.Hugo HUPPERT          | zu 1250/6210 Anteilen |
| 4.) Dr.Hugo HUPPERT          | zu 250/6210 Anteilen  |
| 5.) Walter KOCH              | zu 1310/6210 Anteilen |
| 6.) Walter KOCH              | zu 270/6210 Anteilen  |
| 7.) Ing.Ernst INTERHOLZINGER | zu 1310/6210 Anteilen |
| 8.) Ing.Ernst INTERHOLZINGER | zu 300/6210 Anteilen  |

und gleichzeitig

b.) ob den 6210/6210-stel Anteilen dieser Liegenschaft das Vorkaufsrecht und das Wiederkaufsrecht gemäß Punkt IX. dieses Vertrages bis 31.12.1985 zugunsten der GEBÖS, Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler und Mieter, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung,

einverleibt werde.

Das Vorkaufsrecht und das Wiederkaufsrecht ist ob der E.Z.3287 Kat.Gem.Ober St.Veit, im Lastenblatte einzuverleiben und im Eigentumsblatt ersichtlich zu machen.

- 13 -

## XII.

Die Verkäuferin, die GEBÖS, Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler und Mieter, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung, hat die gegenständliche Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 7. Dezember 1957 bzw. 23. Dezember 1957 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen zur Errichtung von Kleinwohnungen erworben. Für diesen Erwerb wurde die Befreiung von der Grunderwerbsteuer gemäß § 4 Abs. 1, 1a Gr.E.St.G. gewährt.

Zu den statutenmäßigen Aufgaben der Verkäuferin gehört die Schaffung von Wohnungseigentum. Die Käufer erwerben den Grundanteil in Verbindung mit Wohnungseigentum. Es wird daher die Befreiung von der Grunderwerbsteuer gemäß § 4 Abs. 1, Ziffer 3 b Gr.E.St.G., in der Fassung des Bundesgesetzes vom 31. Juli 1962 in Anspruch genommen.

## XIII.

Die Käufer verpflichten sich, in die bereits bestehende Feuerversicherung hinsichtlich der auf der in Punkt I. bezeichneten Liegenschaft befindlichen Gebäude einzutreten und die Versicherungsprämien an die Versicherungsanstalt pünktlich zu bezahlen.

Die Käufer verpflichten sich ferner, in die bestehende Haftpflichtversicherung bezüglich der kaufgegenständlichen Liegenschaft einzutreten.

## XIV.

Zur Verwalterin der im Miteigentum stehenden Liegenschaft bestellen die Käufer die Verkäuferin auf die Dauer von 20 Jahren. Während dieser Zeit kann die Bestellung von den Käufern oder deren Rechtsnachfolgern nicht widerrufen werden, es wäre denn, es treten Umstände gemäß § 1009 ABGB. ein.

- 4 -

Falls ein Mit-oder Wohnungseigentümer mit der Beitragsleistung für den Instandhaltungsfonds durch einen Zeitraum von mindestens einem Jahr in Verzug geraten sollte, so ist die Hausverwaltung berechtigt, alle erforderlichen Schritte gegen den säumigen Miteigentümer einzuleiten. Die Mit-und Wohnungseigentümer erteilen der Hausverwalterin zu diesem Zweck Prozeßvollmacht.

## XV.

Weiters wird vereinbart, daß für Instandhaltungsarbeiten, ein von der Hausverwaltung zu verwaltender Fonds gebildet wird. Zur Auffüllung dieses Fonds verpflichten sich die Miteigentümer, beginnend mit dem auf die Übergabe der Wohnungen nächstfolgenden Monatsersten jährlich einen nach der Höhe der Miteigentumsanteile auf die Miteigentümer aufgeteilten Betrag zu leisten, der der Summe von S 12.-- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Jahr für die Wohnungen entspricht, das sind jährlich S 3.782.50 . Diese Instandhaltungsbeiträge werden von der Verwalterin mit den sonstigen monatlichen Zahlungen eingehoben und zinsbringend auf ein Konto, lautend auf die Eigentumswohnhausanlage Wien, 13., Gobergasse 88, angelegt.

In der oben erwähnten Instandhaltungsrückstellung sind anteilmäßig auch die Garagen enthalten. Die Garagen-eigentümer haben für die Instandhaltung der Garagen allein aufzukommen, sind jedoch berechtigt, für Instandhaltungsarbeiten die anteilmässigen Beträge für die Garagen aus dem Instandhaltungsfonds hierfür heranzuziehen.

Auf Grund der der GEBÖS, Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler und Mieter, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung, erteilten Verwaltungsvollmacht ist als Verwaltungsentschädigung jährlich ein nach der Höhe der Eigentumsanteile auf die Eigentümer aufgeteilter Betrag von den jeweiligen Eigentümern zu

- 15 -

leisten, der bis auf weiteres der Summe von S 360.-- je Wohnungseinheit und Jahr, einschließlich der Hausbesorger-Dienstwohnung, entspricht. Der Verwaltungskostenbeitrag erfährt eine Erhöhung in dem Ausmaß, in dem er vom Prüfungsverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmungen jeweils ~~anerkannt~~ anerkannt wird.

## XVI.

Die Käufer sind zur ordentlichen Erhaltung und Instandsetzung der Wohnhausanlage, der Wohnungen und Garagen verpflichtet. Die Verkäuferin und Verwalterin dieser Wohnhausanlage ist berechtigt, Instandsetzungsarbeiten zur Sicherung des Pfandobjektes (Darlehen der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien) von den Käufern zu begehren. Sollten die Käufer einer diesbezüglichen Aufforderung nicht nachkommen, so ist die Verkäuferin und Verwalterin berechtigt, diese Arbeiten auf Kosten der Käufer in Auftrag zu geben. In erster Linie ist für derartige Instandsetzungsarbeiten die Instandsetzungsrückstellung heranzuziehen.

## XVII.

Die Verkäuferin, bzw. deren Rechtsnachfolger, verpflichten sich, den Käufern, bzw. ihren Rechtsnachfolgern gegenüber, die ihr grundbücherlich zugeschriebenen Miteigentumsanteile an dem Liegenschaft E.Z.3235 Kat.Gem.Ober St.Veit, mit denen das Wohnungseigentum an der Wohnung Nr.1 untrennbar verbunden ist und die

- 16 -

als Hausbesorger-Dienstwohnung für vier Wohnhausanlagen, errichtet auf den E.Z. 1915, 3173, 3287 und 3235, sämtliche inneliegend im Grundbuch über die Kat.Gem.Ober St.Veit, ständig und immerwährend gewidmet ist, nicht zu veräußern oder zu belasten.

---

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 17 -

VERTRAG ZUR BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

abgeschlossen zwischen:

den in dieser Urkunde namentlich angeführten Miteigentümern der Liegenschaft E.Z.3287 Kat.Gem.Ober St.Veit, Gerichtsbezirk Hietzing, in Wien, 13., Gobergasse Nr.88, gemäß Punkt XI. dieses Vertrages, alle diese im weiteren Vertragstext kurz als " Wohnungseigentümer " bezeichnet.

## XVIII.

Die nachstehend verzeichneten Miteigentümer der Wohnhausanlage in Wien, 13., Gobergasse Nr.88, E.Z. 3287 Kat.Gem.Ober St.Veit, Gerichtsbezirk Hietzing, gemäß Punkt XI. dieses Vertrages, räumen sich wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in dieser aus Mitteln der Neuen Wiener Wohnbauaktion 1958 errichteten Wohnhausanlage befindlichen Wohnungen und Garagen im Sinne des § 1 des Bundesgesetzes vom 8.Juli 1948 BGBl.Nr.149/48 und der hiezu ergangenen Novelle vom 15.Dezember 1950 BGBl.Nr.28/51 in der derzeit gültigen und in Zukunft Geltung habenden Fassung, nach Maßgabe der in der folgenden Tabelle verzeichneten Aufstellung dergestalt ein, daß hiedurch ein mit dem Miteigentumsanteil unmittelbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Wohnungseigentumsrecht begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Verfügung über die bewohnbaren, in der folgenden Tabelle verzeichneten Räume durch den eingewiesenen Miteigentümer ist.

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 18 -

Grundbuchstand der E.Z.3287 Kat.Gem.Ober St.Veit  
EIGENTUMSBLATT

Fortl. Nr.	Eigentumsquote in 6210-stel Anteilen	Vor-und Zuname der Eigentümer
1	1.250	Kurt KLIMESCH
2	270	Kurt KLIMESCH
3	1.250	Dr.Hugo HUPPERT
4	250	Dr.Hugo HUPPERT
5	1.310	Walter KOCH
6	270	Walter KOCH
7	1.310	Ing.Ernst INTERHOLZINGER
8	300	Ing.Ernst INTERHOLZINGER

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 19 -

## Zugeteilte Wohnungseinheit im Wohnungseigentum

Lage	Top. Bez.	Bestandteil		Nutzfläche		Parif. Miet- zins 1914 Kronen
		Zahl Wohnräume	der Nebenträume einschl. Küche	Wohnung- m <sup>2</sup>	Garage	
Erdgeschoß	1	4	4	78.95		1.250.--
Keller	5 b	Garage			14.07	270.--
Erdgeschoß	2	4	4	78.65		1.250.--
Keller	5 a	Garage			13.18	250.--
I. Stock	3	4	4	78.95		1.310.--
Keller	5 c	Garage			14.09	270.--
I. Stock	4	4	4	78.65		1.310.--
Keller	5	Garage			15.58	300.--

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

-20 -

Die Begründung des Wohnungseigentums im Umfange des Punktes XVIII. stellt eine Belastung aller übrigen, nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer gehörigen Miteigentumsanteile dar. Zum Zwecke der Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch erteilen somit alle im Punkt XVIII. angeführten Miteigentümer-Wohnungseigentümer die ausdrückliche Zustimmung, daß ob der Liegenschaft E.Z.3287 Kat.Gem. Ober St.Veit gemäß Punkt XI. dieses Vertrages bewilligt werde:

1.) Im Eigentumsblatt:

- 1.) die Ersichtlichmachung, daß mit jedem dieser 8 Anteile das Wohnungseigentum an den in der Tabelle nach Punkt XVIII. dieses Vertrages bezeichneten Bestandteilen der Liegenschaft untrennbar verbunden ist;
- 2.) die Ersichtlichmachung der im Lastenblatt einverleibten Eigentumsbeschränkung durch das Wohnungseigentum.

2.) Im Lastenblatt:

auf die Anteile von jeweils 7 der insgesamt 8 Miteigentümer, die Einverleibung der Beschränkung des Eigentumsrechtes durch das zwischen allen Miteigentümern wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum nach Maßgabe der in diesem Vertrag im Punkt XVIII. enthaltenen Tabelle zugunsten des jeweiligen 8-ten Eigentümers.

XIX.

Der Wohnungseigentümer verpflichtet sich, für alle jene Aufwendungen, deren Kosten auch der Bestandnehmer nach dem Mietengesetz, ohne Anspruch auf Ersatz durch den Eigentümer zu leisten hat, allein aufzukommen. Sofern es sich um Schäden handelt, die an den im gemeinsamen Eigentum stehenden Anlagen eintreten, tritt die Beitragsleistung durch alle Miteigentümer nach den in der Tabelle gemäß Punkt XVIII. festgestellten Anteilen ein.

- 21 -

Der Wohnungseigentümer ist zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten im Inneren seiner Eigentumswohnung verpflichtet. Die Vornahme von baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnung, die einer baupolizeilichen Bewilligung bedürfen, ist aber von der Zustimmung der gemeinsamen Verwalterin abhängig, die diesfalls alle übrigen Miteigentümer zu vertreten und in deren Namen Erklärungen abzugeben hat.

Die zur vertragsgegenständlichen Liegenschaft gehörigen, unverbauten Teile stehen im Miteigentum sämtlicher Miteigentümer. Die Kosten der ersten Herstellung dieser unverbauten Teile der Liegenschaft sind im Kaufpreis enthalten. Die Kosten der weiteren Erhaltung und Gestaltung haben die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

Sämtliche Miteigentümer verpflichten sich, alle Aufwendungen, die die gemeinsamen Anlagen betreffen, nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Hiezu gehören insbesondere die anfallenden Betriebskosten, sowie alle Auslagen für die Instandhaltung, die Annuitäten und Zinsen von gemeinsamen Hypotheken, die Kosten und Gebühren für diesen Vertrag und seiner grundbücherlichen Durchführung.

## XX.

Durch diese vertragliche Regelung der wechselseitigen Beziehungen aller Miteigentümer wird das dem Wohnungseigentümer nach § 8 Abs.3 des Wohnungseigentumsgesetzes eingeräumte Recht zur Verwaltung der ihm als Wohnungseigentum zugewiesenen Hausbestandteile nicht berührt werden. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich aber bei sonstigem Schadenersatz, allen übrigen Miteigentümern gegenüber, im Verkaufsfalle alle übernommenen Verbindlichkeiten nach Inhalt dieses Vertrages, soweit ihnen keine dingliche Wirkung zukommt, auf den Rechtsnachfolger zu überbinden.

- 22 -

Im Todesfalle erstrecken sich diese vertraglichen Vereinbarungen auf den als Übernehmer des Miteigentumsanteiles berufenen Erben oder Legatar.

## XXI.

Nach § 7 des Wohnungseigentumsgesetzes kann ein Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers nur ungeteilt übertragen werden. Es hat daher jeder Wohnungseigentümer letztwillig eine Person zu bestimmen, der im Erbfall der Miteigentumsanteil zufällt. Wird eine solche Verfügung nicht getroffen und kann eine Einigung der berufenen Erben über die Person des Übernehmers nicht erzielt werden, hat das Verlassenschaftsgericht die Teilung durch Versteigerung des Anteiles vorzunehmen.

## XXII.

Alle auf das Haus bezughabenden Urkunden, wie Bescheide, Rechnungen, sowie der auf die Verwaltung bezughabende Schriftverkehr, werden von der Hausverwalterin gesammelt und aufbewahrt.

## XXIII.

Soweit in Zukunft in Zweifelsfragen Bestimmungen dieses Vertrages auszulegen sind oder eine vertragliche Regelung fehlt, sind die Bestimmungen des Gesetzes über das Wohnungseigentum und die Bestimmungen des 16. Hauptstückes des ABGB. über die Gemeinschaft des Eigentums heranzuziehen.

## XXIV.

Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages im Zusammenhang stehenden Gebühren



## 6.7. Jahresmietwertgutachten (auszugsweise)

Magistrat der Stadt Wien *Unterrinden: Wien 13, Gobergasse, A*  
 Magistratsabteilung 50  
 Zentrale Schlichtungsstelle  
 1 Bartensteingasse 9  
 1082 Wien

1617/B

17. Sep. 1969

---

MA 50 - Schli 1/69 Wien, 12. September 1969  
 Wien 13, Gobergasse 88  
 § 2 Wohnungseigentumsgesetz

**E n t s c h e i d u n g**  
 Spruch:

Zufolge Artikel II des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1955, BGBl.Nr.241, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 36 des Mietengesetzes in der derzeit geltenden Fassung über Antrag der "GeböS" Gemeinnützige Baugenossenschaft Österreichischer Siedler und Mieter, eingetr. Gen.m.b.H. vertreten durch Herrn RA Dr.Karl Theuerweckl, als Eigentümer der Liegenschaft in Wien 13, Gobergasse 88, EZ. 3287 Kat.Gem. Ober St.Veit, wie folgt:

Nach § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBl.Nr.149, in der derzeit geltenden Fassung werden die Jahresmietwerte für 1914 hinsichtlich der auf der gegenständlichen Liegenschaft errichteten Bestandobjekte festgesetzt:

Stock	Tür-Nr.	Raumbezeichnung	m2	Mietwert in K
<u>Block III b</u>				
K	5	Kleingarage	15.58	300.--
K	5a	Kleingarage	13.18	250.--
K	5b	Kleingarage	14.09	270.--
K	5c	Kleingarage	14.07	270.--
E	1	2 Zi, Wohnzi, Kinderzi (ESr), Kü, Bd, V, WC	78.95	1.250.--
E	2	wie 1	78.65	1.250.--
I	3	wie 1	78.95	1.310.--
I	4	wie 1	78.65	1.310.--

Zugleich wird der Gesamtjahresmietwert der Liegenschaft, bezogen auf den 1. August 1914, anstelle von 6.250.- Kronen, die im seinerzeitigen Gesamtmietwert von 12.700.-- Kronen laut Entscheidung der Zentr.Schlichtungsstelle vom 19.12.1962, Zl.MA 50 - Schli 1/62, enthalten waren, nunmehr mit 6.210.-- Kronen festgesetzt.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 2 -

Durch diese Entscheidung ist die Entscheidung der Zentr.Schlichtungsstelle vom 19.12.1962, Zl.MA 50 - Schli 1/62, insoweit durch die jetzige Entscheidung eine Abänderung eintritt, infolge des neuen Sachverhaltes gegenstandslos geworden und der neue Gesamtmietwert für die Liegenschaft EZ. 3173, Kat.Gem. Ober St.Veit, die ebenfalls im Eigentum des Antragstellers steht, beträgt nunmehr 6.450.- Kronen für 1914.

#### Begründung

Der Liegenschaftseigentümer stellte den Antrag auf Festsetzung der Jahresmietwerte für 1914 für die Objekte der Liegenschaft Wien 13, Gobergasse 88, EZ. 3287, KG. Ober St.Veit, da durch eine Liegenschaftsteilung der ehemalige Block IIIb nunmehr eine neue Einlagezahl erhalten hat und überdies geringfügige Änderungen im Ausmaß vorgenommen wurden.

Infolge der dargestellten Sachverhaltsänderung war in dieser Sache neuerlich zu entscheiden.

Die von den Organen der MA 40 als Amtssachverständige auf Grund der vorhandenen Unterlagen durchgeführte vergleichsweise Berechnung vom 30.7.1969, Zl.MA 40 - M - 344/69, ergab unter Heranziehung von Vergleichsobjekten aus der Umgebung Jahresmietwerte für 1914, die die erkennende Behörde dieser Entscheidung zugrunde legte.

Beim Flächenausmaß der einzelnen Objekte wurden Tür- und Fensternische überhaupt nicht, Balkone mit der Hälfte, Terrassen mit über 2m Breite mit der Hälfte, sonst nur mit einem Viertel der Fläche berücksichtigt.

Zugleich war aber auch der neue Gesamtmietwert für die Restliegenschaft EZ. 3173, KG. Ober St.Veit festzusetzen.

#### Rechtsmittelbelehrung

Diese Entscheidung der Gemeinde kann nach § 36, Abs. 4 Mietengesetz durch kein Rechtsmittel angefochten werden.

Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache nach § 37 Abs. 1 Mietengesetz bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Ge-

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

richt kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Ergeht an:

- 1) Herrn RA Dr. Karl Theuerweckl,  
✓ Plankeng. 3, 1010 Wien (2-fach),
- 2) zum Akt.

Für den Abteilungsleiter:



*Nagl*  
N a g l  
Amterrat

## 6.8. Mietvertrag

# MIETVERTRAG

zwischen

Herrn  
Pavao BONIC  
Cuviergasse 42/4  
1130 Wien  
als Wohnungseigentümer und Vermieter (in der Folge Vermieter genannt)

und

Herrn  
Wolfgang KUHLE  
Derzeitige Anschrift: Filler Utca 64, 1022 Budapest  
Geboren am: 29.11.1981  
Beruf: Universitätsprofessor  
als Mieter (in der Folge Mieter genannt).

### **I. Mietgegenstand und Ausstattung**

Vermietet wird die Wohnung W3 im Hause

Cuviergasse 42/3 - Gobergasse 88/3, 1130 Wien sowie

die Garage 5c im Hause

Cuviergasse 42/3 - Gobergasse 88/3, 1130 Wien.

Die Wohnung besteht aus einer Wohnküche, vier Zimmern/Kabinetten, einem Vorraum, einem Badezimmer mit Dusche und einem WC und hat eine Wohnnutzfläche von ca. 78m<sup>2</sup>.

Eine Garage im Haus im Ausmaß von ca. 14m<sup>2</sup> wird mit vermietet.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Gastherme. Warmwasseranschlüsse befinden sich in der Küche, im Bad (Dusche und Waschbecken) und im WC (Waschbecken).

Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes. Über die in der Wohnung befindlichen Einrichtungen und Einrichtungsgegenstände ist im Anhang 2 ein gesondertes Verzeichnis erstellt.

Die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen sind in sehr gutem, neuem Zustand.

Es handelt sich um einen Erstbezug nach umfassender Renovierung. Die Küche ist neu.

Die genannten elektrischen Geräte wie Backofen, Cerankochfeld mit 4 Kochplatten,

Dunstabzug, Geschirrspüler, sind in neuem Zustand.

Der allgemeine Waschkraum im Keller darf mitbenutzt werden.

Seite 1 von 8

Folgende Mängel wurden bei der Begehung festgehalten:

KEINE

W Kühle

Für den Fall, dass der Mieter nach Mietbeginn weitere bis dahin unbekannte Mängel an der Brauchbarkeit der Wohnung oder ihrer Einrichtungen, die bereits bei Anmietung vorhanden waren, erkennt, verpflichtet er sich zur unverzüglichen Verständigung des Vermieters, um diesem die Möglichkeit zur Behebung der Mängel/Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen zu geben.

## II. Vertragsdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 15.7.2023 und wird auf die Dauer von 3 Jahren (befristet) abgeschlossen. Es endet am 31.7.2026, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Mieter hat – ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes – nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten Dauer des Mietverhältnisses das unabdingbare Recht, das Mietverhältnis schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu kündigen.

Zusätzlich zu den gesetzlichen, in § 30 MRG genannten Kündigungsgründen vereinbaren die Vertragsparteien gemäß § 30 Abs. 2 Z 13 MRG folgenden für den Vermieter wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund:

Die Haltung von Hunden und Wohnungstieren ist unzulässig und stellt einen Kündigungsgrund dar.

Diesem besonderen Kündigungsgrund stimme ich nicht zu

Diesem besonderen Kündigungsgrund stimme ich zu

U: Wolfgang Kühle

Weitere vereinbarte wichtige Kündigungsgründe (§ 30 MRG) für den Vermieter: Einleitung eines Konkurs- oder Ausgleichsverfahrens über das Vermögen des Mieters sowie weiters unerlaubte, teilweise Untervermietung unabhängig von der Existenz oder der Höhe eines für die Untervermietung eingehobenen Entgelts; eigenmächtige Besetzung zusätzlicher Räume; grobe Vernachlässigung der Erhaltungs- und Reparaturpflicht; wiederholter Verstoß gegen die Hausordnung trotz mehrmaliger, schriftlicher Mahnung, unzulässige Tierhaltung.

Das Recht zur Aufhebung des Mietvertrages ohne Kündigungsfrist entsprechend den Bestimmungen der § 1117 und § 1118 ABGB bleibt in allen Fällen aufrecht.

## III. Mietzins und Betriebskosten

Der vereinbarte Mietzins ist monatlich im Vorhinein zu entrichten und muss spätestens am 5. des jeweiligen Monats am Konto des Vermieters eingelangt sein.

Derzeitige Kontodaten des Vermieters:

Kontoinhaber: Pavao Bonic  
IBAN: AT82 3200 0000 1282 7051  
BIC: RLNWATWW

Der Gesamtmietzins (Wohnung und Garage) setzt sich zusammen aus:  
einem Hauptmietzins von derzeit Euro 976,71.- monatlich;  
den laufenden Aufwendungen wie Verwaltungskosten und Betriebskosten laut  
Vorschreibungen der Hausverwaltung an den Vermieter.  
Die laufenden Aufwendungen betragen derzeit Euro 246,13.- monatlich;  
Der Gesamtmietzins beträgt daher derzeit Euro 1.222,84.- (eintausend zweihundert  
zweiundzwanzig comma vierundachtzig Euro) monatlich.  
Für den Zeitraum 15.7. bis 31.7.2023 ist ein halber Gesamtmietzins in Höhe von Euro  
611,42.- fällig.

Der oben festgesetzte Betrag/Hauptmietzins in Höhe von derzeit Euro 976,71.- monatlich  
wird wertgesichert vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt entsprechend der Veränderungen  
des Verbraucherpreisindex 2015. Basis ist der Indexwert des Monats des  
Vertragsabschlusses (07/2023), der Schwellenwert beträgt 5%. Das bedeutet, dass nur  
Indexveränderungen von mehr als 5% zu einer Anpassung führen können. Bei  
Überschreitung des Schwellenwertes wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die  
neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren  
Überschreitungen.

Die laufenden Aufwendungen wie Verwaltungskosten und Betriebskosten sind veränderlich.  
Sie werden zunächst pauschal vorgeschrieben (laut Vorschreibungsunterlagen der  
Hausverwaltung) und nach Vorliegen der Jahresabrechnung im Folgejahr zwischen Mieter  
und Vermieter abgerechnet, woraus sich eine Nachzahlung oder ein Guthaben ergeben  
kann. Die jeweilige Höhe der Vorschreibungen richtet sich nach jenen der Hausverwaltung  
(des Abrechnungsunternehmens) an den Vermieter. Als verhältnismäßiger Anteil  
(Aufteilungsschlüssel) an den jeweiligen Kosten wird jener vereinbart, welcher für den  
Vermieter im Verhältnis zur Eigentümergemeinschaft gilt.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Mieter die sonstigen von ihm verursachten  
„Nebenkosten“ (wie etwa Energiekosten für Gas und Strom, Telefon, Telekabel udgl.) neben  
dem genannten Gesamtmietzins selbst zu tragen hat. Sollten derartige Kosten dem  
Vermieter vorgeschrieben werden, so verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz binnen 14  
Tagen nach Vorschreibung.

#### **IV. Benützung und Veränderung**

Der Mieter darf den Mietgegenstand nur für eigene Wohnzwecke benutzen. Eine  
untergeordnete Nutzung als eigenes Büro wird gestattet, sofern die überwiegende Nutzung  
zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt.

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der beigeschlossenen Hausordnung (Anhang 3),  
die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. In diesem Zusammenhang wird insbesondere  
auf die einzuhaltenden Ruhezeiten verwiesen.

Seite 3 von 8

Der Strom und das Gas sind vom Mieter unmittelbar nach Mietbeginn direkt bei einem Energieversorgungsunternehmen auf seinen Namen anzumelden/umzumelden. Der Mieter verpflichtet sich, den Energiebezug auf Mietdauer auf seine Kosten aufrechtzuerhalten. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Verbrauch mittels Zählerablesung direkt zwischen dem Energieversorgungsunternehmen und dem Mieter.

Bauliche Veränderungen, wie Änderungen an den Installationsanlagen, innerhalb des Mietgegenstandes dürfen nur nach vorheriger Anzeige an den Vermieter und dessen schriftlicher Zustimmung durchgeführt werden. Hingewiesen wird darauf, dass Energie-, Ver- und Entsorgungsleitungen jedenfalls nur unter Putz verlegt werden dürfen. Alle Arbeiten dürfen nur von hierzu befugten Gewerbsleuten durchgeführt werden und müssen von hierzu befugten Gewerbsleuten abgenommen werden. Der Mieter haftet in diesem Zusammenhang für die Einhaltung der einschlägigen verwaltungsbehördlichen Vorschriften, z.B. der Bauordnung.

Ein Aufwändersatz für Veränderungen (Verbesserungen) wird nur bei gesonderter schriftlicher Vereinbarung geleistet. Davon ausgenommen ist der Ersatz notwendiger Aufwendungen im Sinne des § 1097 ABGB iVm § 1036 ABGB, die der Mieter getätigt hat. Veränderungen und Anlagen, die auch allgemeine Hausteile, wie z.B. die Außenfassade, in Anspruch nehmen würden, bedürfen in allen Fällen der vorherigen Zustimmung der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft und dürfen keinesfalls eigenmächtig vom Mieter vorgenommen werden.

Sollte der Vermieter aufgrund einer Nichteinhaltung der übernommenen Verpflichtungen durch den Mieter von einer Verwaltungsbehörde oder der Eigentümergemeinschaft in Anspruch genommen werden, erklärt der Mieter, ihn diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Roller, Kinderwagen, außerhalb des Mietgegenstandes ist unzulässig.

Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder dessen Beauftragten aus wichtigen Gründen, nach vorheriger Ankündigung und Terminvereinbarung mit dem Mieter, zu gestatten. Dasselbe gilt für Handwerker zur Durchführung notwendiger Arbeiten.

Bei Kündigung des Mietverhältnisses hat der Vermieter bzw. ein von ihm beauftragter Dritter nach vorheriger Ankündigung jederzeit das Recht, die Mieträume mit Interessenten zu den üblichen Tageszeiten zu besichtigen.

## **V. Erhaltung und Rückstellung**

Bei den unter Punkt I. angeführten Mängeln handelt es sich um unwesentliche Mängel, die die Brauchbarkeit des Mietgegenstandes nicht beeinträchtigen.

Die gesetzliche Bestimmung des § 1096 ABGB sieht eine umfassende Erhaltungspflicht des Vermieters während der Mietdauer vor. Unter Berücksichtigung der Mietzinshöhe wird

abweichend davon vereinbart, dass der Mieter die laufende Wartung, Instandhaltung und Erhaltung für das Innere des Mietgegenstandes trifft.

Davon ausgenommen sind folgende Maßnahmen, zu deren Durchführung der Vermieter verpflichtet ist:

zur Behebung ernster Schäden des Hauses im Sinne des MRG;  
zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung;

Der Mieter ist verpflichtet, die Kombitherme einmal jährlich von einem Installationsbetrieb warten zu lassen. Die Wartungsnachweise sind bei Beendigung des Mietverhältnisses durch entsprechende Bestätigungen des Installateurs vorzuweisen, wobei die letzte Wartung nicht älter als sechs Monate sein darf. Sollte dieser Nachweis bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht erbracht werden können, wird ein Großservice der Therme mit einer gegebenenfalls erforderlichen Reparatur auf Kosten des Mieters durchgeführt.

Der Mieter ist verpflichtet, die Silikondichtungen in Bad, Küche und WC regelmäßig auf Dichtheit zu überprüfen und erforderlichenfalls auf seine Kosten zu erneuern – allfällige Wasserschäden werden von den Versicherungen als mangelnde Wartung NICHT anerkannt!

Die kostenlos zur Verfügung gestellten Geräte wie Dunstabzug, Herd, Backrohr, Geschirrspüler, befinden sich in neuem Zustand. Der Mieter verpflichtet sich zu sorgsamer Bedienung und laufender Wartung. Bedürfen sie einer Reparatur, so verpflichtet sich der Mieter zur fachgerechten Durchführung dieser Arbeiten bzw. zum Ersatz des jeweiligen Geräts.

Erkennt der Mieter Mängel oder Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, muss er dies unverzüglich dem Vermieter schriftlich anzeigen. Bei Unterlassung kann der Mieter schadenersatzpflichtig werden.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter oder diesem zuzurechnenden dritten Personen entstehen. Derartige Beschädigungen hat er unverzüglich auf eigene Kosten zu beheben.

Der Mietgegenstand samt den bei Mietbeginn vorhandenen Einrichtungen und Gegenständen ist bei Mietende besenrein, frisch ausgemalt mit weißer Silikatfarbe und geräumt von eigenen Fahrnissen mit sämtlichen Schlüsselgarnituren zurückzugeben.

Der Mietgegenstand ist prinzipiell in dem Zustand, wie er vom Mieter übernommen worden ist, zurückzustellen. Davon ausgenommen sind Veränderungen aufgrund der normalen Abnutzung und solche, denen der Vermieter seine Zustimmung erteilt hat.

## **VI. Kautio**

Der Mieter erlegt bei Mietbeginn zur Sicherstellung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag eine Kautio in Höhe von **Euro 7.337.- (Siebentausend dreihundert siebenunddreißig Euro)**.

Die Kautio wird mittels Überweisung unverzüglich auf das Bankkonto des Vermieters (IBAN: AT82 3200 0000 1282 7051, BIC:RLNWATWW) überwiesen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautions vom Vermieter unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautions hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verfahrens-, Räumungs-, Reinigungs-, Speditionskosten, Verletzung der Instandhaltungspflicht) zu befriedigen.

**VII. Weitere Vereinbarungen**

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dem Mieter **kein Weitergaberecht** eingeräumt wird.

Die Wohnung wurde vor Vertragsbeginn weiß ausgemalt übergeben und ist bei Beendigung des Mietverhältnisses wiederum weiß ausgemalt zurückzustellen. Als Farbe darf nur Silikatfarbe verwendet werden, um die Diffusionsfähigkeit zu gewährleisten.

Für Verständigungen und Zustellungen der Vertragspartner untereinander wird vereinbart, dass diese an den Vermieter an die im Kopf dieses Mietvertrages genannte Anschrift, an den Mieter an die Anschrift des gegenständlichen Mietvertrages erfolgen sollen. Als Zustellanschrift wird vereinbart: Cuviergasse 42/3 - Gobergasse 88/3, 1130 Wien.

Dies gilt solange, als dem Vertragspartner nicht eine neue Zustellanschrift schriftlich bekanntgegeben worden ist. Dann ist an diese Anschrift zuzustellen. Der Gerichtsstand ist Österreich/Wien.

Auf die Bestimmungen des Meldegesetzes hinsichtlich der An- und Abmeldung des Wohnsitzes wurde der Mieter aufmerksam gemacht. Er verpflichtet sich, die diesbezüglichen Vorschriften einzuhalten.

Der Mieter verpflichtet sich, für das Mietobjekt eine Haushaltsversicherung auf eigene Kosten zu abzuschließen und während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses aufrecht zu erhalten. Die Polizze ist dem Vermieter bis spätestens 31.08.2023 vorzulegen.

Wien, am 13.7.23



\_\_\_\_\_  
Vermieter – Pavao Bonic



\_\_\_\_\_  
Mieter – Wolfgang Kuhle

## 6.9. Informationen Hausverwaltung (auszugsweise)

### 6.9.1. Betriebskostenvorschreibung 2025

#### Betriebskostenvorschreibung W 3

<b>GEBÖS Gemeinn. Baugen. Österr. Siedler u. Mieter reg.Gen.mbH</b>		
Gebösstraße 1, 2521 Trumau, Telefon 02253/58 0 85 Sitz/FB-Gericht: Trumau/Wr. Neustadt Firmenbuchnummer 094911a		
		<b>Vorschreibung ab 01.07.2025 bis 31.12.2025</b>
<small>GEBÖS Gemeinn. Baugen. Österr. Siedler u. Mieter reg.Gen.mbH Gebösstraße 1, 2521 Trumau</small>		
Herr Pavao Bonic Cuviergasse 42/3 1130 Wien	Kunden-Nr.: 01702-00031-7 Best.art: WHNG./TOP 3 Rechn.Nr. 01702-00031-2025-0003 UID-Nr. ATU59040326 Diese Rechnung ersetzt per 01.07.2025 die bisherige Rechnung 2025-0001	Seite 1 von 2
Wohninheit: Cuviergasse 42/3, 1130 Wien Die Rechnungslegung erfolgt im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.		Trumau, 04.06.2025
Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Instandhaltungsvors.	125,76	0,00
Verwaltungskosten	31,41	10,00
Betriebskosten	164,18	10,00
<b>Netto</b>	<b>321,35</b>	
+ 10,00% USt von 195,59	19,56	
<b>Vorschreibung monatlich (Zwischensumme)</b>	<b>340,91</b>	
Sehr geehrter Herr Bonic,		

#### Betriebskostenvorschreibung Garage 5c

<b>GEBÖS Gemeinn. Baugen. Österr. Siedler u. Mieter reg.Gen.mbH</b>		
Gebösstraße 1, 2521 Trumau		
		<b>Vorschreibung ab 01.07.2025 bis 31.12.2025</b>
<small>GEBÖS Gemeinn. Baugen. Österr. Siedler u. Mieter reg.Gen.mbH Gebösstraße 1, 2521 Trumau</small>		
Herr Pavao Bonic Cuviergasse 42/GAR 3 1130 Wien	Kunden-Nr.: 01702-00071-0 Best.art: Garag/GAR 3 Verwaltungs-Eh: 01702-00031-7	Seite 2 von 2
Wohninheit: Cuviergasse 42/GAR 3, 1130 Wien Die Rechnungslegung erfolgt im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.		Trumau, 04.06.2025
Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Instandv. Stellplatz	1,08	0,00
Betriebskosten	42,37	20,00
<b>Netto</b>	<b>43,45</b>	
+ 20,00% USt von 42,37	8,47	
<b>Vorschreibung monatlich (Zwischensumme)</b>	<b>51,92</b>	

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.10. Vorausschau 2025

Objekt 1702 - 1130 Wien, Gobergasse 88/ Cuviergasse 42

### Vorausschau 2025

Pavao Bonic  
Cuviergasse 42/3  
1130 Wien

Trumau, Dezember 2024

Sehr geehrte/r Eigentümer/in!

Als Liegenschaftsverwalter möchten wir Ihnen eine Vorausschau gem. § 20 Abs. 2 WEG über die in den nächsten Jahren in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die erforderlichen Beiträge zur Rücklage sowie die voraussichtlichen Bewirtschaftungskosten zur Kenntnis bringen.

	Akontierungssummen 2024 (ohne MWSt. in EUR)	Akontierungsansatz 2025 (ohne MWSt. in EUR)
Betriebs-/ Verwaltungskosten	8.379,12	9.131,52
Zuführung zur Rücklage	5.950,56	5.950,56
Rücklagenstand per 04.12.2024 (+)	33.903,67	

Für Ihre Wohnanlage sind keine über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Arbeiten geplant.

GEBÖS Gemeinn. Baugen. österr.  
Siedler u. Mieter reg. Gen.mbH

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.11. Protokoll der Eigentümerversammlung, 23.06.2022



### PROTOKOLL ÜBER DIE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG vom 23. Juni 2022 1130 Wien, Gobergasse 88/Cuviergasse 42 Obj. 702

Beginn: 17.30 Uhr  
Ende: 18.30 Uhr

Anwesend seitens der Hausverwaltung: Frau Monika Kettner

Teilnehmer: Laut Teilnehmerliste waren 3 von 4 bzw. 469/621 NW, sohin 75,52 % der Eigentümer anwesend.

Nach Begrüßung der Eigentümer durch die Hausverwaltung und Feststellung der anwesenden Personen werden im Zuge der Eigentümerversammlung folgende Punkte besprochen:

#### Finanzberichte:

Seitens der Hausverwaltung wird mitgeteilt, dass für das Jahr 2021 ein Betriebskostenguthaben in Höhe von rund EUR 2.600,-- besteht und erfolgt die Verrechnung mit der Vorschreibung 08/2022.

Die anwesenden Eigentümer werden informiert, dass zum Stichtag 31.05.2022 in der Rücklage (=Instandhaltungsfonds) ein Guthaben von rund EUR 21.000,-- zur Verfügung steht. Die jährlichen Einnahmen der Instandhaltungsvorsorge betragen derzeit EUR 5.950,-- (EUR 1,57/m<sup>2</sup>/Monat) abzüglich laufender Ausgaben.

#### Neuerungen WEG Novelle 2022:

Die Hausverwaltung informiert über die Neuerungen wie folgt:

#### Mindestrücklage

Die Wohnungseigentümer haben ab 01.07.2022 eine angemessene Mindestrücklage von monatlich EUR 0,90 pro Quadratmeter Nutzfläche zu bilden. Diese Mindestdotierung ist valorisiert. Ab 01.01.2024 wird der Betrag jedes zweite Jahr dem Verbraucherpreisindex angepasst.

#### Zustimmungsänderung bei „privilegierten“ Veränderungen

Erleichterungen gibt es nunmehr für nachstehende Änderungen:

1. Vorrichtung zum Langsamladen von Fahrzeugen (einphasig mit max. 3,7 kW)
2. Barrierefreie Ausgestaltung des WE-Objektes od. allgemeine Teile (Rampe, Treppenlift)
3. Beschattungseinrichtungen
4. Einbau einbruchssichere Türen
5. Solaranlagen an einem Reihenhaus

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die Zustimmung eines Wohnungseigentümers gilt als erteilt, wenn dieser es unterlässt der geplanten Änderung innerhalb von 2 Monaten ab Empfang der Anzeige zu widersprechen.

Es sind nachstehende Formvorschriften einzuhalten:

- Verständigung in Papierform an alle Eigentümer
- Genaue Beschreibung der geplanten Änderung
- Bekanntgabe der Rechtsfolgen bei Unterbleiben des Widerspruchs („Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn nicht innerhalb von 2 Monaten ein Widerspruch erfolgt“).
- Widerspruch hat ebenfalls in Papierform zu erfolgen.
- Fristenlauf beginnt ab Empfang der Änderungsanzeige
- Ein späterer Eigentümerwechsel bleibt bei einer erfüllten Verständigung unberührt

#### Vereinfachte Beschlussfassung

Das bisherige Beschlusserfordernis einer Mehrheit bleibt weiterhin aufrecht. Lediglich dann, wenn eine solche Mehrheit nicht erreicht wird, kommt eine vereinfachte Beschlussfassung hinzu:

Für die Beschlussfassung ist die Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen erforderlich, diese müssen jedoch 1/3 aller Miteigentumsanteile repräsentieren.

#### Allfälliges:

Von einem Eigentümer wird angefragt, welche Leistungen und Kosten für die Außenanlagen bezahlt werden.

Angegeben wird seitens der Hausverwaltung, dass die Kosten der Grünpflege EUR 600,-- betragen und beinhaltet 2x Heckenschnitt (straßen- und rückseitig), Rasenmähen und Laubentfernung.

Weiters sind Kosten für das jährliche Baumgutachten in Höhe von EUR 281,75 in der Position Außenanlagen enthalten.

Auf Anfrage, ob die Sicherheit der Bäume gegeben ist, verweist die Hausverwaltung auf die Erstellung der jährlichen Baumgutachten und werden die notwendigen Maßnahmen laut Gutachten entsprechend beauftragt.

Vorgebracht wird, dass die Beleuchtung der Lichtschalter funktionslos ist und soll vorerst die Ursache festgestellt werden und ein Kostenvoranschlag für die Überprüfung der 4 Schalter erfolgen.

Angegeben wird weiters, dass es beim letzten Starkregen zu einer Überflutung der Dachrinne gekommen ist und wird der Eigentümer, Herr Bonic, prüfen, ob eine Regenrinnenreinigung beauftragt werden muss.

Die Hausverwaltung informiert, dass bei Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses bzw. bei Inanspruchnahme der allgemeinen Flächen die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich ist bzw. allenfalls behördliche Genehmigungen notwendig sind.

Die anwesenden Eigentümer kommen überein, dass betreffend allenfalls anstehender Sanierungen/Erneuerungen und Dämmung des Hauses vorerst untereinander Gespräche geführt werden.

Abschließend bedankt sich Frau Kettner bei den anwesenden Eigentümern für die Teilnahme an der Eigentümerversammlung sowie die Beiträge und Anregungen.

Ihre Ansprechpartner sind:

Hausverwaltung

Monika Kettner  
02253 / 58 0 85 DW 38  
[kettner@geboes.at](mailto:kettner@geboes.at)

Hausverwaltung/Sachbearbeiterin

Sabine Ebner  
02253 / 58 0 85 DW 50  
[ebner@geboes.at](mailto:ebner@geboes.at)

Technische Anliegen

Josef Grubmüller  
02253 / 58 0 85 DW 42  
[grubmueller@geboes.at](mailto:grubmueller@geboes.at)

Trumau, am 24. Juni 2022

## 6.12. Energieausweis

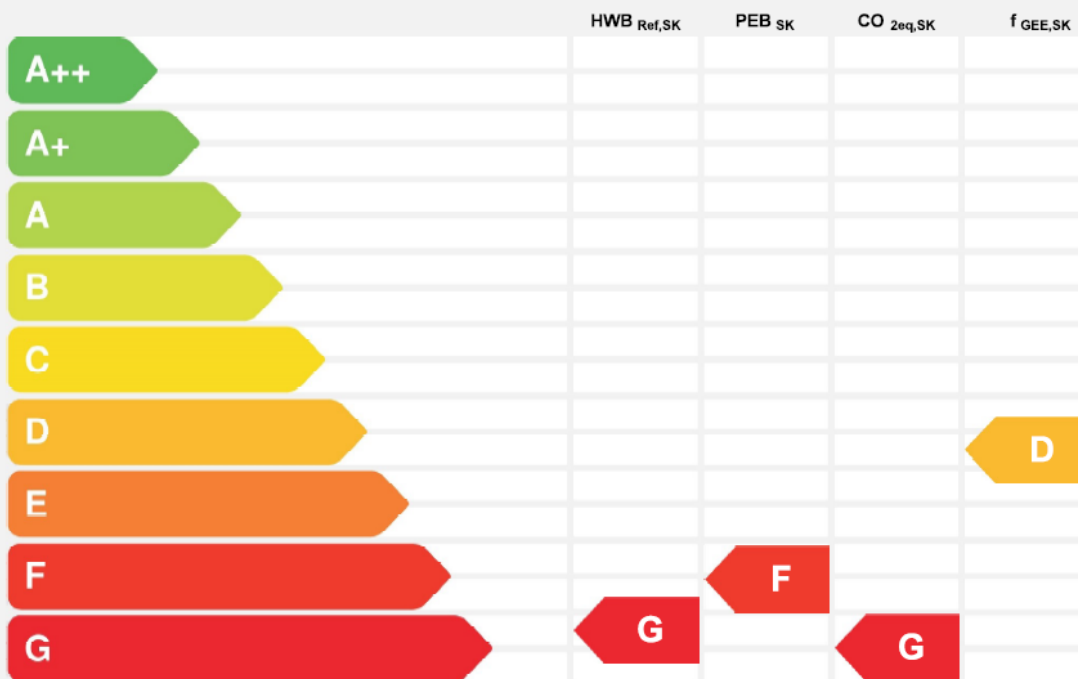
### Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

**OiB-Richtlinie 6**  
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Cuviergasse 42/3, 1130 Wien	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Top 3	Baujahr	1955
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Cuviergasse 42/3	Katastralgemeinde	Ober St. Veit
PLZ/Ort	1130 Wien-Hietzing	KG-Nr.	1209
Grundstücksnr.	896/35	Seehöhe	190 m

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



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

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

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

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

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

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

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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

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

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

# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**  
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	94,7 m <sup>2</sup>	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	75,8 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3 662 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	305,1 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	207,6 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (AV)	0,68 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,47 m	mittlerer U-Wert	1,21 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	104,24	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				


## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 234,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 234,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 298,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 2,29

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 24 701 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 260,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 24 701 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 260,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 968 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 28 937 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 305,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 1,71
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,10
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,13
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 2 158 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 31 095 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 328,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 35 388 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 373,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>n,ern,SK</sub></sub> = 34 025 kWh/a	PEB <sub>n,ern,SK</sub> = 359,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>ern,SK</sub></sub> = 1 362 kWh/a	PEB <sub>ern,SK</sub> = 14,4 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 7 636 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 80,6 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 2,34
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	A-W-B WIRNSBERGER Skodagasse 34, 2531 Gaaden bei Mödling
Ausstellungsdatum	08.09.2021	Unterschrift	<b>WIRNSBERGER</b> Manuel Ing. 
Gültigkeitsdatum	07.09.2031		
Geschäftszahl			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Berechnungen können Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Genauigkeit von den hier angegebenen abweichen.

**ARCHITECTUR WIRNSBERGER BAU**  
2531 Gaaden, Skodagasse 34  
0676/6279842 fax 01/8694653  
a w b @ a o n . a t