

4 E 29/25 y

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



BLNR 38	1340/21740 Anteile	Wohnungseigentum an Stw II St II W 17
BLNR 39	820/6210 Anteile	Wohnungseigentum an Stw II St II W16

GB 01203 Hacking, EZ 173, 1130 Wien, Himmelhofgasse 92, 1130 Wien

Verkehrswert der BLNR 38 und 39 (gemeinsam)

rd. € 252.000,-

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

Betreibende Partei: Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG
Verpflichtete Partei: Christian Reiterer

Zweck: Zwangsversteigerung
Objekt(e): 2 Eigentumswohnungen (baulich zusammengelegt, unbefristet vermietet)

Stichtag: 07.01.2026 (Datum der Befundaufnahme)
Datum: 15.05.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Prämissen der Bewertung.....	4
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung.....	4
1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung.....	6
1.3. Grundlagen.....	10
2. BEFUND.....	11
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	20
2.6. Wohnung W 16 und W 17	21
2.6.1. Lage im Gebäude	21
2.6.2. Größe & Konfiguration.....	21
2.6.3. Ausstattung und Erhaltung.....	22
2.1. Bestandsituation	25
3. METHODIK	27
3.3. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)	29
4. GUTACHTEN – BEURTEILUNG & GRUNDLAGEN	33
4.1. Beurteilung allgemein	33
4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert.....	33
4.3. Ertragswertverfahren.....	34
4.3.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag	34
4.3.2. Bewirtschaftungskosten	35
4.3.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)	35
4.3.4. Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer (RND)	36
4.3.5. Vervielfältiger	36
4.4. Rechte und Lasten.....	36
4.5. Anpassung an den Markt.....	37
5. GUTACHTEN	40
5.1. Verkehrswert der BLNR 38 und 39 (Stw II St II W 17 und W 16)	40
6. ANLAGEN	41
6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise).....	41
6.2. Einheitswertbescheid	43
6.3. Information Rechnungs- und Abgabewesen Stadt Wien	44
6.4. Fotos – Befundaufnahme vom 07.01.2026 (auszugsweise)	45
6.5. Bescheide (auszugsweise).....	50
6.6. Pläne (auszugsweise)	55
6.7. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, 29.09.1967 (auszugsweise)	59
6.8. Jahresmietwertgutachten, 16.12.1966 (auszugsweise).....	70
6.9. Bescheinigung zur Einverleibung des Wohnungseigentums, 26.04.1966.....	73
6.10. Mietvertrag und Ergänzung	74
6.11. Informationen Hausverwaltung (auszugsweise)	84
6.11.1. Betriebskostenvorschreibung 2026 W 16	84
6.11.2. Betriebskostenvorschreibung 2026 W 17	84
6.12. Vorausschau 2025	85
6.13. Protokoll der Eigentümerversammlung, 24.09.2024.....	87
6.14. Energieausweis	92

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der BLNR 38, 1340/21740 Anteile, verbunden mit WE an Stw II St II W 17 sowie der BLNR 39, 820/21740 Anteile, verbunden mit WE an Stw II St II W, auf der Liegenschaft KG 01203 Hacking, EZ 173, an der Adresse 1130 Wien, Himmelhofgasse 92.

KATASTRALGEMEINDE 01203 Hacking

EINLAGEZAHL 173

BEZIRKSGERICHT Hietzing

Letzte TZ 2116/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 2527/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
100/2	G GST-Fläche	*	1514
	Bauf.(10)		497
	Gärten(10)		1017

Himmelhofgasse 92

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** B *****

38 ANTEIL: 1340/21740

Christian Reiterer

GEB: 1968-02-01 ADR: Lamberg 11, Wies 8551

a 5074/1970 Wohnungseigentum an Stw II St II W 17

b 935/2023 IM RANG 1212/2022 Schenkungsvertrag 2022-05-19 Eigentumsrecht

d 2116/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-09-25

(LG für ZRS Graz, 25 S 156/25s)

39 ANTEIL: 820/21740

Christian Reiterer

GEB: 1968-02-01 ADR: Lamberg 11, Wies 8551

a 5074/1970 Wohnungseigentum an Stw II St II W 16

b 935/2023 IM RANG 1212/2022 Schenkungsvertrag 2022-05-19 Eigentumsrecht

d 2116/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-09-25

(LG für ZRS Graz, 25 S 156/25s)

Anm. des gef. SV: Da die beiden Eigentumswohnungen baulich zusammengelegt sind und auf Basis eines unbefristeten Mietvertrages in Bestand gegeben sind, erfolgt die Bewertung, abweichend vom Grundbuchstand, gemeinsam und werden daher keine getrennten Verkehrswerte ausgewiesen. Die beiden BLNR sind im ggst. Fall auch nur gemeinsam sinnvoll zu versteigern.

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

Stichtag ist der 07.01.2026 (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 07.01.2026 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Die Wohnungen, der Keller sowie die Allgemeinteile wurden besichtigt.

(Nutz)flächenangaben

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchsauszug entnommen. Lt. Jahresmietwertgutachten handelt es sich um 2 getrennte Wohnungen. W 16 verfügt über eine Wohnnutzfläche von 45,65. Zusätzlich gibt es einen Balkon mit 6,35 m². W 17 verfügt über eine Wohnnutzfläche inkl. Loggia von 77,84 m². Zusätzlich gibt es einen Balkon mit 4,86 m². Lt. Einreichplan vom 04.08.1989 wurden die beiden Wohnungen zusammengelegt und verfügen über eine Wohnnutzfläche inkl. Loggia von 117,32 m². Die Balkone sind unverändert ausgewiesen. Kellerabteile sind vorhanden (stellen jedoch Allgemeinteile dar). Im ggst. Fall werden dem Gutachten, abweichend vom Grundbuchstand, die (Nutz)Flächenwerte des Einreichplanes (da aktueller & die tatsächliche Situation in natura widerspiegelt) 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. Liegenschaft sowie für die ggst. WE-Objekte keine offenen Bauvorhaben bei der zuständigen Baubehörde auf.

Wohnungseigentumsrechtlicher Konsens

Wie bereits erwähnt, wurden die ggst. Wohnungen mit Baubewilligung vom 04.08.1989 zusammengelegt. Lt. aktuellem Grundbuchstand handelt es sich aber nach wie vor um zwei getrennte WE-Objekte..

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 ist zum Stichtag auf Basis eines, ursprünglich auf 8 Jahre befristeten, seit 2007 unbefristeten Mietvertrages vermietet. Der Mietvertrag, die Ergänzung zum Mietvertrag sowie der aktuelle Nettomietzins wurden dem SV im Rahmen der Befundaufnahme durch den Mieter zur Verfügung gestellt und werden diese Informationen der Bewertung zugrunde gelegt.

Anm. des gef. SV: mit der Wohnung wurde auch ein Frestellplatz (Allgemeinteil, gemeinschaftliches Eigentum mitvermietet, für den der Wohnung Top 17 seitens der HV ein Betrag von € 13,08 p.m. vorgeschrieben werden.

Fotodokumentation

Auf Wunsch der Mieter wird dem Gutachten nur ein Foto aus der ggst. Wohnung beigelegt.

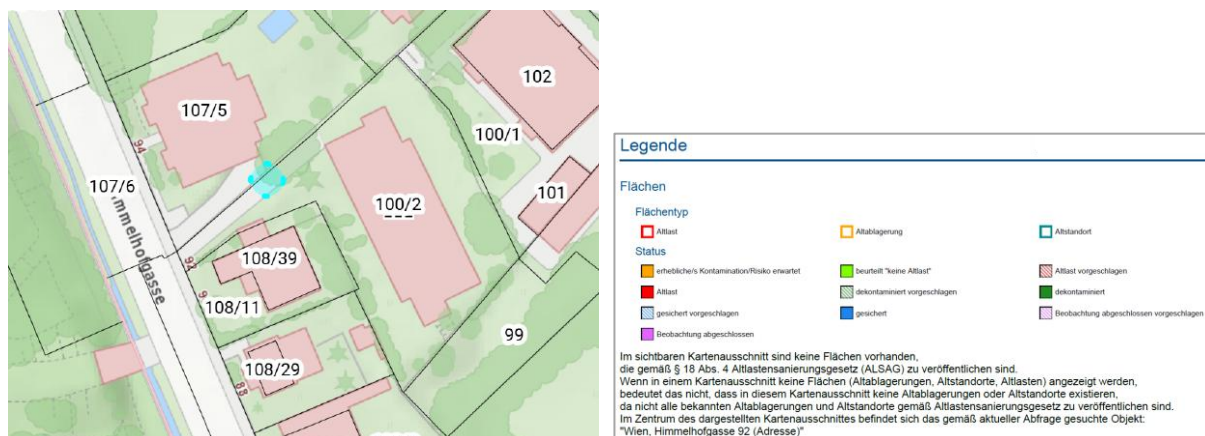
Altlasten/Kontamination

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 Alttablagerungen und Altstandorte.

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

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

Die ggst. Liegenschaft ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfrage 26.12.2025).



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 24.01.2022 erstellt. Der spezifische Heizwärmebedarf beträgt 94,8 kWh/m²a und entspricht dieser der Energieeffizienzklasse C.*

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 Bestandeinheiten 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

- Befundaufnahme am 07.01.2026 von 12⁵⁵ bis 14³⁵ anwesend
die Mieter
Mag. Georg Strafella, SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Recherche und Bauakteinsicht bei der zuständigen Baubehörde
- Flächenwidmung, Bebauungsplan und Katasterplan www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Recherchen bei der RIVOLA Immobilienverwaltung und Immobilienmakler GmbH, Staudgasse 85, 1180 Wien, Tel. 01 786 18 40, E-Mail verwaltung@rivola-immobilien.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
- Karauscheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2015
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019, uam.
- Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz- und Exekutionsverfahren, ZLB, 2023/41

Sonstige Quellen, Marktberichte

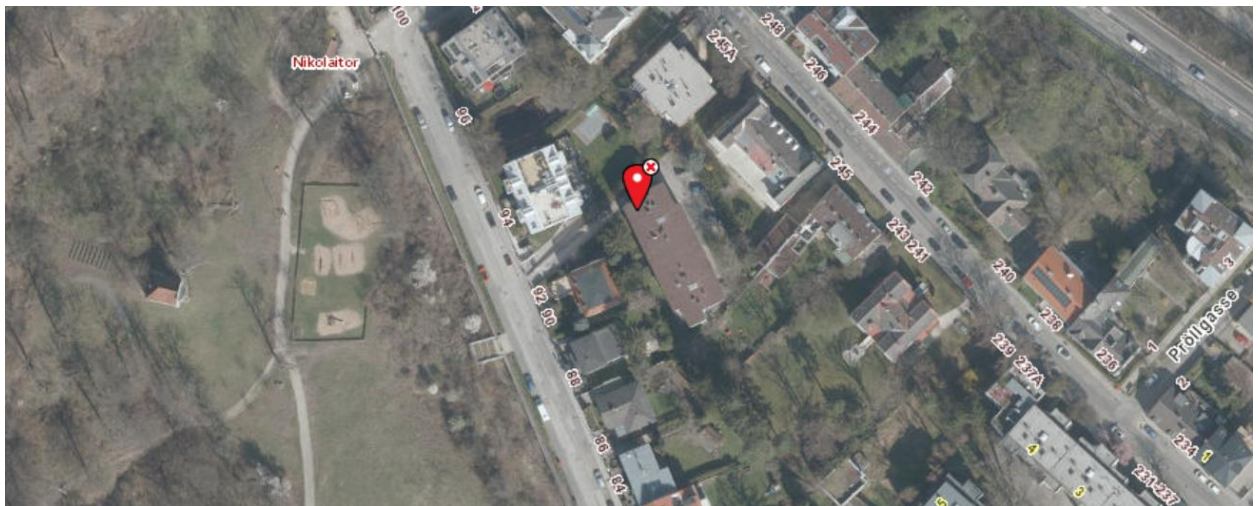
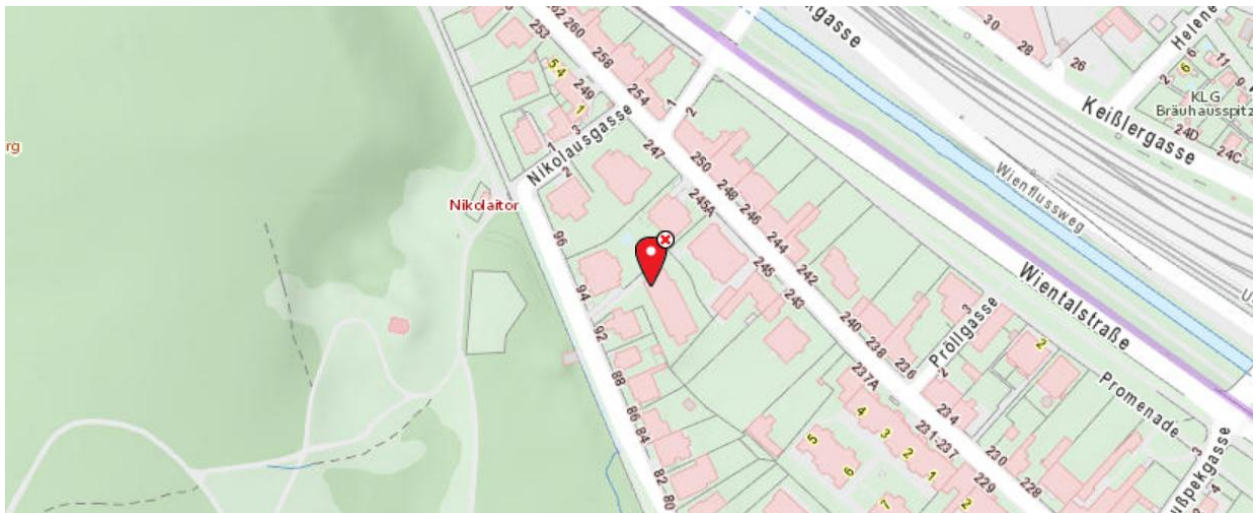
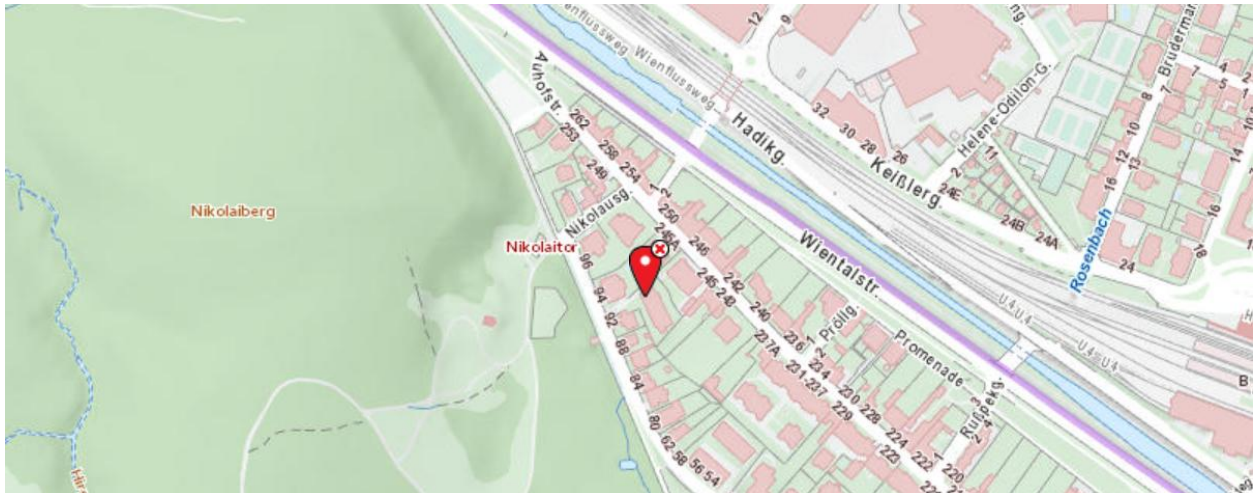
- OIB Richtlinien online www.oib.or.at
- Lärmkarte auf www.laerminfo.at
- Adressortungssystem und Orthofotos auf www.wien.gv.at/stadtplan, www.maps.google.at, www.bing.com/maps
- Statistische Werte auf www.statistik.at, Statistik Austria
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas www.umweltbundesamt.at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

2. BEFUND

2.1. Wohnlage

2.1.1. Lage der Liegenschaft

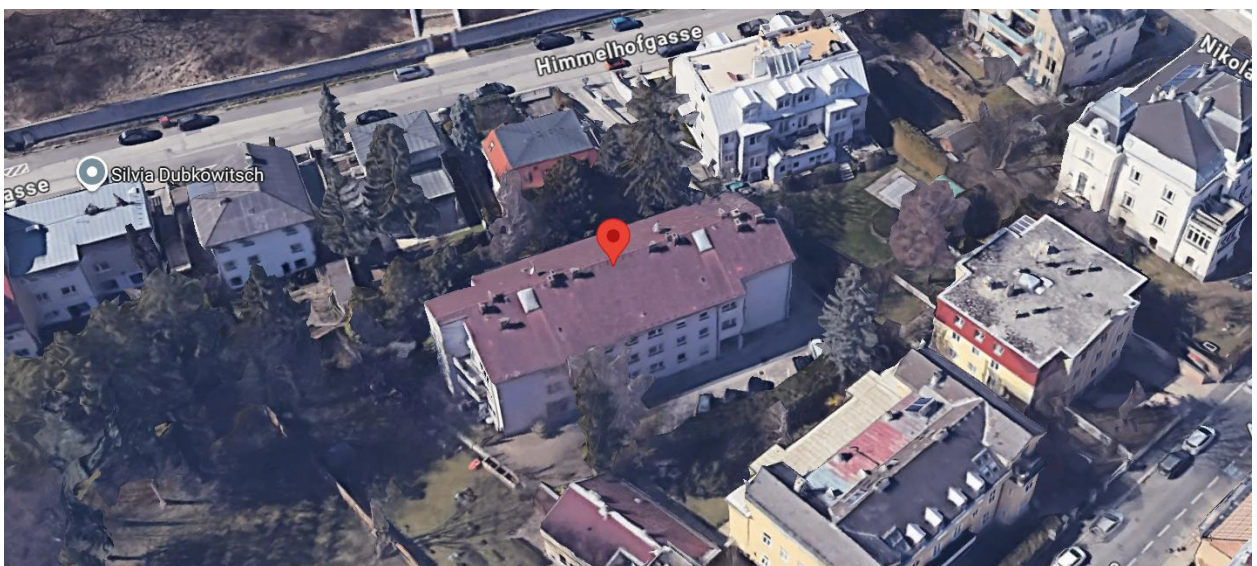
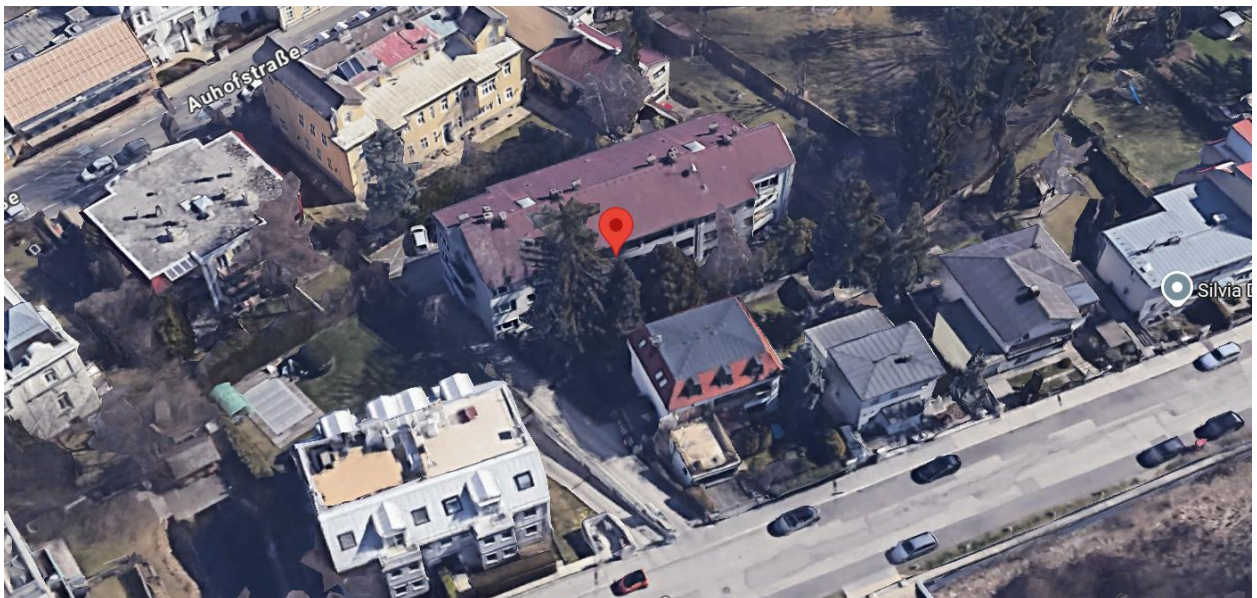
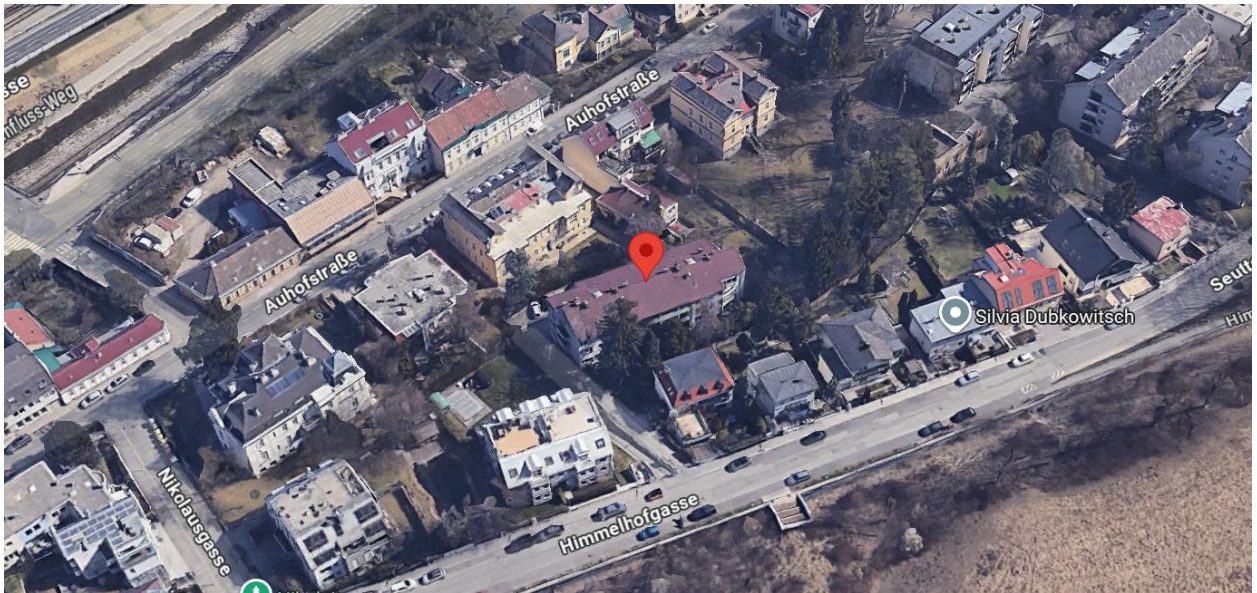
Die ggst. Liegenschaft befindet sich in 1130 Wien, Himmelhofgasse 92.



Quelle: www.wien.gv.at/

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

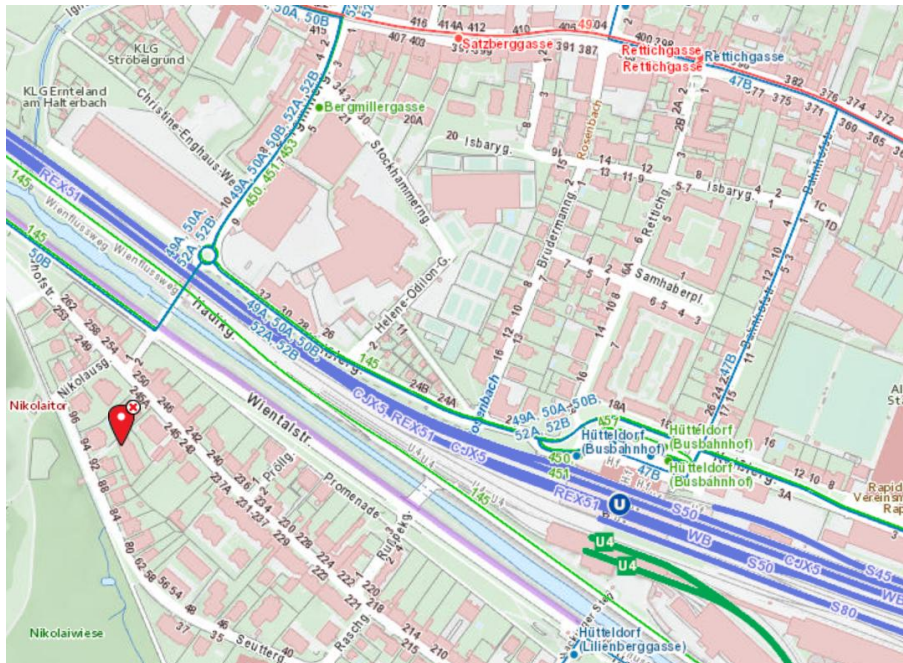


Quelle: www.googlemaps.at

Mag. Georg Strafella

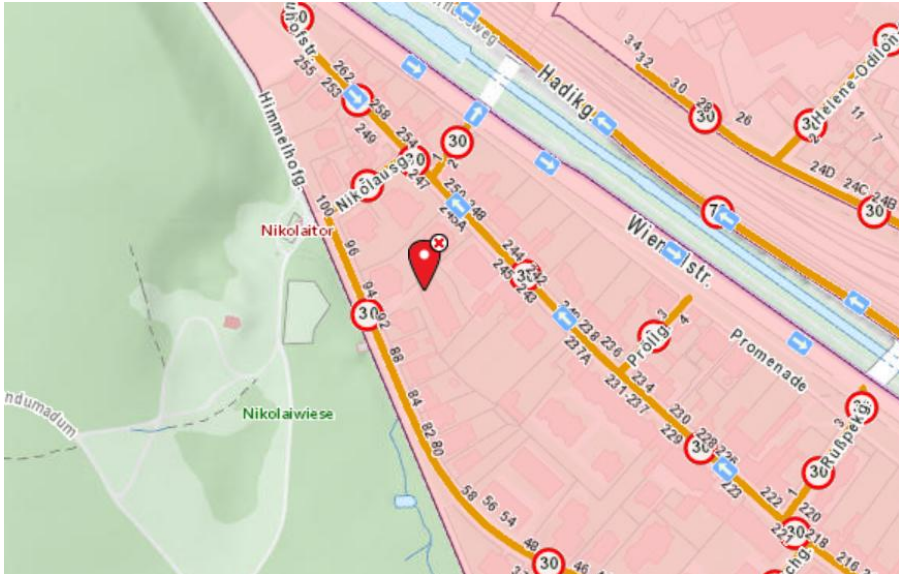
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

Kriterium	Erfüllungsgrad											
Verkehrstechnische Erreichbarkeit – Öffentlicher Verkehr	<u>Bus</u>: Linien 53A (Haltestelle „Hütteldorf (Lilienberggasse“) rd. 750 m entfernt; Linien 49A, 50A, 50B, 52A und 52B (Haltestelle „Hütteldorf (Busbahnhof“) rd. 800 m entfernt; Regionalbuslinien 450, 451 und 453 (Haltestelle „Bergmillergasse“) rd. 500 m entfernt <u>Straßenbahn</u>: Linie 49 (Haltestelle „Satzberggasse“) rd. 800 m entfernt <u>U-Bahn</u>: Linie S4 (Station „Hütteldorf“) rd. 800 km entfernt <u>S-Bahn</u>: Linien S45, S50, S80 sowie diverse regionale und überregionale Zugverbindungen (Station „Hütteldorf“) rd. 800 km entfernt <u>Ø-Fahrzeit vom/ins Zentrum (Stephansplatz)</u>: rd. 30-35 Min. (inkl. Fußwege) → hinsichtlich weiterer Haltestellen/Stationen siehe nachfolgende Grafik											
	 Öffentlicher Verkehr (Quelle: www.wien.gv.at) Legende <table><tr><td>☒ Öffentlicher Verkehr</td><td> Straßenbahn</td><td> Aufzug in Station</td></tr><tr><td> U-Bahn</td><td> Bus</td><td> Taxistandplatz</td></tr><tr><td> Schnellbahn</td><td> Regionalbus</td><td></td></tr><tr><td> Lokalbahn Wien-Baden</td><td> ASTAX</td><td></td></tr></table>	☒ Öffentlicher Verkehr	Straßenbahn	Aufzug in Station	U-Bahn	Bus	Taxistandplatz	Schnellbahn	Regionalbus		Lokalbahn Wien-Baden	ASTAX
☒ Öffentlicher Verkehr	Straßenbahn	Aufzug in Station										
U-Bahn	Bus	Taxistandplatz										
Schnellbahn	Regionalbus											
Lokalbahn Wien-Baden	ASTAX											
Verkehrstechnische Erreichbarkeit – Individualverkehr	<u>Erreichbarkeit</u>: vom Zentrum kommend, z.B. über die Linke Wienzeile iVm. der Hadikgasse, der Rußpekgasse, der Auhofstraße und der Nikolausgasse erreichbar <u>Einbahnen</u>: div. Einbahnregelungen sind in der Umgebung vorhanden; die Himmelhofgasse wird im Bereich der ggst. Liegenschaft aber nicht als Einbahn geführt <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 entspannte Parksituation											

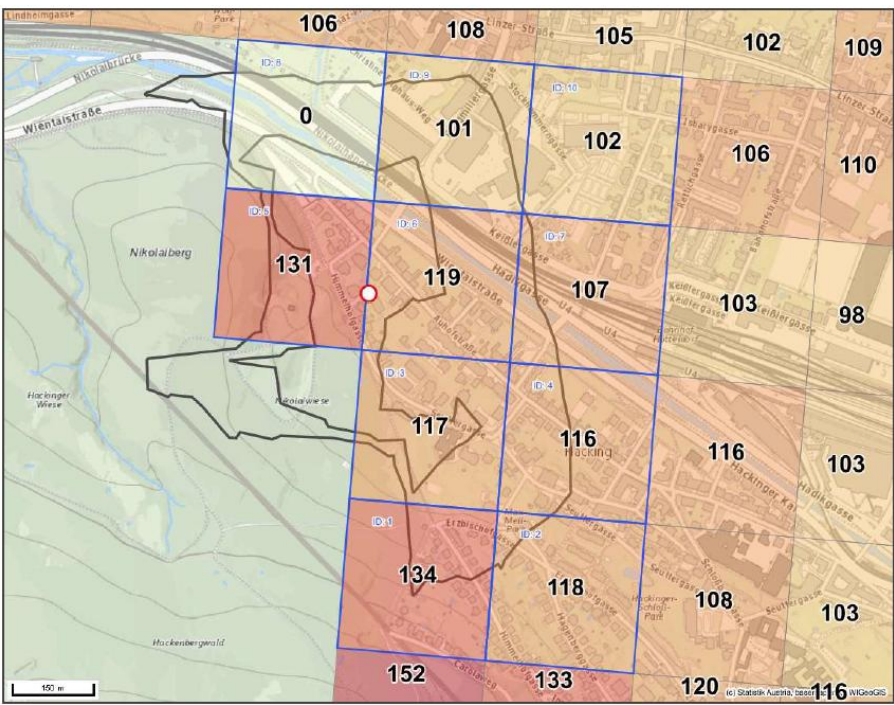
Mag. Georg Strafella

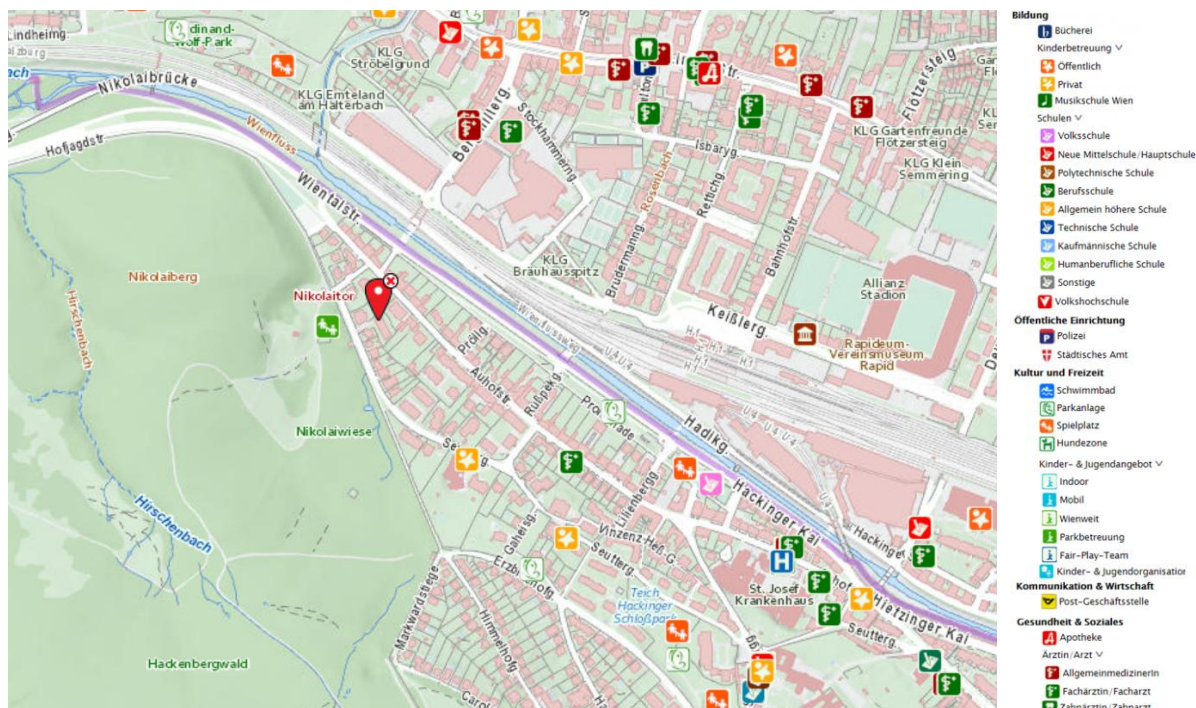
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kriterium	Erfüllungsgrad																
Verkehrstechnische Erreichbarkeit – Individualverkehr	<u>Ø-Fahrzeit vom /ins Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 40 Min. → siehe auch nachfolgende Grafik  Individualverkehr (Quelle: www.wien.gv.at) <u>Legende:</u> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Geschwindigkeitsbeschränkung</td><td>Kurzparkzone (KPZ) ∨</td></tr> <tr> <td>— Geschwindigkeitsbeschränkung</td><td>Parkdauer 2h MO-FR 9–22h</td></tr> <tr> <td>--- Schrittgeschwindigkeit</td><td>Parkdauer 3h MO-FR 9–19h</td></tr> <tr> <td>Einbahn</td><td>Parkdauer 2h MO-FR 9–22h, SA, SO, Feiertag 18–22h</td></tr> <tr> <td>AnrainerInnenparkplatz</td><td>Kurzparkstreifen / Kurzparkzone</td></tr> <tr> <td>Behindertenparkplatz</td><td></td></tr> <tr> <td>Parkgarage</td><td></td></tr> <tr> <td>Park & Ride</td><td></td></tr> </tbody> </table>	Geschwindigkeitsbeschränkung	Kurzparkzone (KPZ) ∨	— Geschwindigkeitsbeschränkung	Parkdauer 2h MO-FR 9–22h	--- Schrittgeschwindigkeit	Parkdauer 3h MO-FR 9–19h	Einbahn	Parkdauer 2h MO-FR 9–22h, SA, SO, Feiertag 18–22h	AnrainerInnenparkplatz	Kurzparkstreifen / Kurzparkzone	Behindertenparkplatz		Parkgarage		Park & Ride	
Geschwindigkeitsbeschränkung	Kurzparkzone (KPZ) ∨																
— Geschwindigkeitsbeschränkung	Parkdauer 2h MO-FR 9–22h																
--- Schrittgeschwindigkeit	Parkdauer 3h MO-FR 9–19h																
Einbahn	Parkdauer 2h MO-FR 9–22h, SA, SO, Feiertag 18–22h																
AnrainerInnenparkplatz	Kurzparkstreifen / Kurzparkzone																
Behindertenparkplatz																	
Parkgarage																	
Park & Ride																	
Wohnlage und infrastrukturelle Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc.)	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 km² 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 km² 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 Bevölkerungsanzahl von Hietzing betrug Anfang 2025 56.108 Einwohner (Quelle: www.wikipedia.at). 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: www.orok.gv.at). Die Umgebung der ggst. Liegenschaft ist mit Wohnhäusern/-anlagen relativ locker verbaut und durch große Grün- und Waldflächen geprägt. Der 13. Bezirk zählt bei den Wohnungssuchenden zu den beliebtesten Bezirken. Bezirk mit überdurchschnittlicher Kaufkraft (Durchschnitt Wien = 100).																

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kriterium	Erfüllungsgrad																		
Wohnlage und infrastrukturelle Einrichtungen <i>(Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc.)</i>	 Legende: <table border="1"> <thead> <tr> <th>KAUFKRAFT</th> <th>ProKopf Index Bundesland</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>○ Standort</td> <td>> 0 - 85</td> </tr> <tr> <td>□ Microraster</td> <td>> 85 - 95</td> </tr> <tr> <td>□ Einzugsgebiet</td> <td>> 95 - 105</td> </tr> <tr> <td></td> <td>> 105 - 125</td> </tr> <tr> <td></td> <td>> 125 - 150</td> </tr> <tr> <td></td> <td>> 150 - 175</td> </tr> <tr> <td></td> <td>> 175</td> </tr> <tr> <td></td> <td>k.A.</td> </tr> </tbody> </table> Nahversorgung/Einkaufsmöglichkeiten: die Einrichtungen der tägl. Nahversorgung befinden sich in der Umgebung z.B. in der Bergmiller-gasse 7/14. (Billa Plus) oder in der Auhofstraße 192 (Spar) etc. Ärzte: Allgemeinmediziner, Fachärzte und Zahnärzte sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden; die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Linzer Straße 383/14.; das St. Josef Krankenhaus ist rd. 1 km entfernt Kindergärten bzw. Kinderbetreuung: Kindergärten/ Kleinkinderbetreuung und/oder Hort u.a. in der Seuttergasse 29 und 17a, in der Auhofstraße 181, in der Linzer Straße 403/14., in der Hüttelbergstraße 2/14., etc. Schulen/Bildungseinrichtungen: Schulen f. unterschiedliche Altersstufen gibt es z.B. in der Schlossberggasse 17 (VS, MS, AHS), in der Linzer Straße 419/14., in der Deutschordenstraße 4/14. (VS), in der Auhofstraße 177 (HBS) etc. Sonstiges/Freizeit: In der Umgebung befinden sich diverse kleinere Parkanlagen, wie z.B. der Franz-Schimon-Park, der Max-Well-Park, etc. aber auch der Lainzer Tierpark mit der Nikolaiwiese, etc.	KAUFKRAFT	ProKopf Index Bundesland	○ Standort	> 0 - 85	□ Microraster	> 85 - 95	□ Einzugsgebiet	> 95 - 105		> 105 - 125		> 125 - 150		> 150 - 175		> 175		k.A.
KAUFKRAFT	ProKopf Index Bundesland																		
○ Standort	> 0 - 85																		
□ Microraster	> 85 - 95																		
□ Einzugsgebiet	> 95 - 105																		
	> 105 - 125																		
	> 125 - 150																		
	> 150 - 175																		
	> 175																		
	k.A.																		

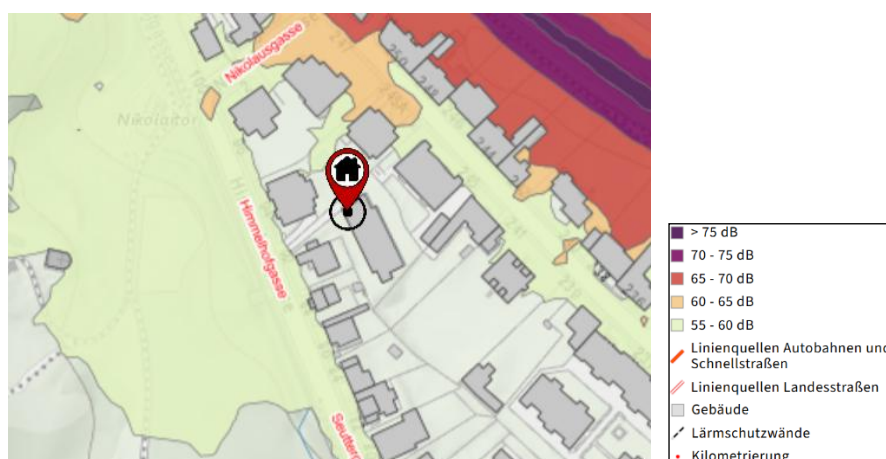
Infrastruktur (Quelle: www.wien.gv.at/)

2.2. Lärmimmission

Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten liegt der Tag- und Nachtlärmpegel sowohl für den Straßen- als auch den Schienenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft unter den Schwellenwerten¹ für die Aktionsplanung und somit in keiner Konfliktzone (gemessen in 4 m Höhe²).

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

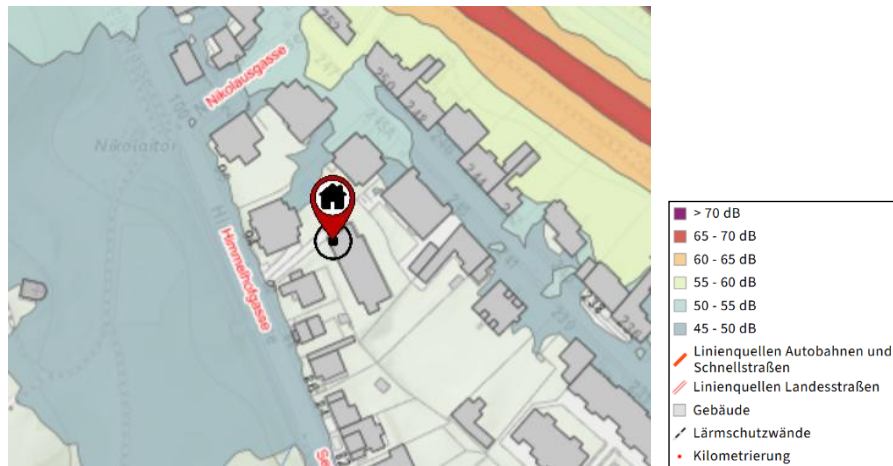
*) gemäß Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung



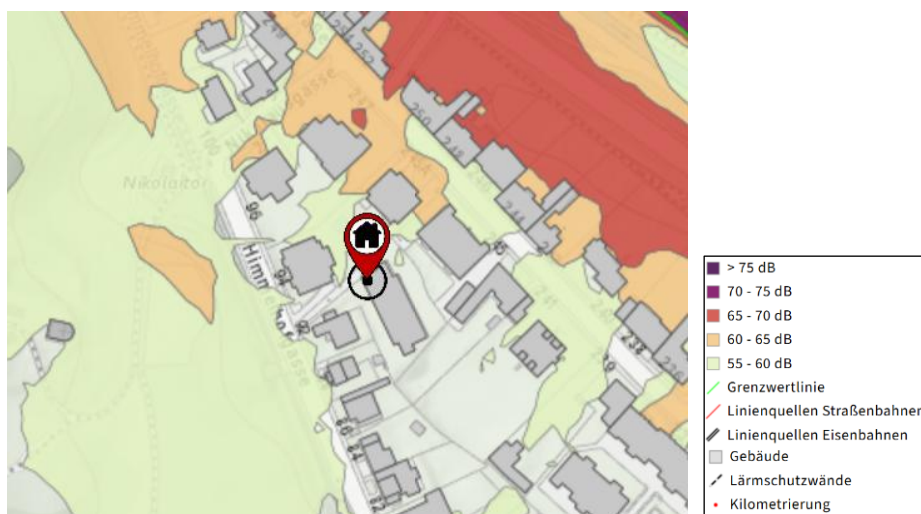
Straßenverkehr, Lärmindex 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)

¹ bzw. beim 24h Durchschnitt im Kreuzungsbereich im Bereich des Schwellenwertes

² In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrs-lärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB.



Straßenverkehr, Lärmindex Nachtwerte, in Dezibel (2022)



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

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

Grundbuch	01203 Hacking
BG	Hietzing
EZ	173
GST/Fläche	100/2; 1.514 m ²
Grundbücherlicher Eigentümer	BLNR 38, 1340/21740 Anteile, WE an Stw II St II W 17; BLNR 39, 820/21740 Anteile, WE an Stw II St II W 16; <i>Christian Reiterer</i>
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<u>A2-Blatt:</u> ***** A2 ***** 1 a 2977/1965 Realrecht der Versorgungsleitungen gem Pkt VII Kaufvertrag 1964-11-02 hins EZ 41 2 a gelöscht

Grundbücherliche Rechte und Lasten	<u>C-Blatt:</u> ***** C ***** 46 auf Anteil B-LNR 38 39 a 1260/2024 (Entscheidendes Gericht BG Neulengbach - 1365/2024) Pfandurkunde 2024-06-17 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 650.000,-- für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft (FN 34274d) b 1260/2024 (Entscheidendes Gericht BG Neulengbach - 1365/2024) Simultan haftende Liegenschaften EZ 87 KG 19749 Sichelbach C-LNR 3 EZ 78 KG 19749 Sichelbach C-LNR 18 EZ 25 KG 19749 Sichelbach C-LNR 3 EZ 173 KG 01203 Hacking C-LNR 46 47 auf Anteil B-LNR 38 39 a 1824/2024 Notariatsakt 2023-02-06 PFANDRECHT vollstr. EUR 2.000.000,-- 8,830 % Z pro J aus EUR 3.769.785,46 seit 2023-01-01, Kosten EUR 32.471,88 für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s) (BG Hietzing, 13 E 1775/24b) b 1824/2024 Simultan haftende Liegenschaften EZ 173 KG 01203 Hacking EZ 737 741 742 je KG 55124 St. Johann im Pongau EZ 25 78 87 je KG 19749 Sichelbach 50 auf Anteil B-LNR 38 39 a 1084/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 329/25z) 51 auf Anteil B-LNR 38 39 a 1840/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 1.769.785,46 samt Zinsen und Kosten gem. Bewilligung Zwangsversteigerung 2025-08-28 für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s) (4 E 29/25y)
Wohnungseigentum	- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, 29.09.1967 - Jahresmietwertgutachten, 16.12.1966 - Bescheinigung zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums, 26.04.1966
Außerbücherliche Rechte und Lasten	Mit Ausnahme des Mietvertrages sind keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt. Lt. Auskunft des Rechnungs- und Abgabewesen der Stadt Wien, bestehen (derzeit) keine Forderungen betreffend die ggst. Wohnung.
Widmung und Bebauung	Gemäß Flächenwidmungs-/Bebauungsplan der Stadt Wien, Plandokument 8182 (online), bestehen für die ggst. Liegenschaft folgende Widmungs-/Bebauungsbestimmungen: W Bauland Wohngebiet I Bauklasse I o offene Bauweise G gärtnerische Ausgestaltung <i>Besondere Bestimmungen: Für die mit BB5 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Unterirdische Gebäude dürfen mit einer bebauten Grundfläche von höchstens 33 v.H. der jeweiligen Teile der bezeichneten Grundflächen errichtet werden.</i>



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

2.4. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise)

Folgende Unterlagen liegen im Bauakt der ggst. Liegenschaft auf:

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
02.08.1958	Bescheid	Straßengrundübergabe
17.03.1965	Einreichplan	Errichtung eines Kleinwohnungshauses
17.03.1965	Bescheid	Baubewilligung Errichtung eines Kleinwohnungshauses
14.07.1965	Auswechslungsplan	Errichtung eines Kleinwohnungshauses
14.07.1965	Bescheid	Bewilligung Bauabänderungen vor der Bauausführung
08.09.1966	Einreichplan	Ölfeuerungsanlage
08.09.1966	Bescheid	Baubewilligung Ölfeuerungsanlage
20.03.1967	Bescheid	Benutzungsbewilligung Ölfeuerungsanlage
21.07.1967	Auswechslungsplan	Errichtung eines Kleinwohnungshauses
21.07.1967	Bescheid	Kenntnisnahme geringfügige Planabweichungen und Benutzungsbewilligung Kleinwohnungshaus
22.08.1967	Bescheid	Bewilligung Gehsteigauf- und -überfahrt
01.04.1968	Bescheid	Festsetzung Orientierungsnummer
03.09.1980	Bescheid	Gehsteigübernahme in die Erhaltung durch die Stadt Wien
20.05.1986	Einreichplan	Errichtung eines Satteldaches
20.05.1986	Bescheid	Baubewilligung Errichtung eines Satteldaches
04.08.1989	Einreichplan	Zusammenlegung Wohnung Top 16 und 17 im 2. Stock
04.08.1989	Bescheid	Baubewilligung Bauliche Änderungen Zusammenlegung der Wohnungen Top 16 und 17 im 2. Stock

Die Zusammenlegung wurde gem. Stempel der MA 37 vom 15.11.1989 plangemäß ausgeführt

Ann.: Die Loggia wurde jedoch abweichend zum Plan (vermutlich nachträglich) in das Zimmer integriert und außen, im Bereich der Fassade, verschlossen.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2.5. Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude

Die ggst. Mittelliegenschaft EZ 173 besteht aus dem GST 100/2, in in leichter Hanglage gelegen, polygonal (Fahnengrundstück) ausgestaltet und verfügt lt. Grundbuch über eine Grundstücksfläche von insgesamt 1.514 m². Auf der ggst. Liegenschaft befindet sich ein Mitte der 60er Jahre errichtetes Wohnhaus, welches über ein Kellergeschoß, 3 Geschoße über Niveau (EG und 2. OG) und einen Rohdachboden verfügt. Die vertikale Erschließung erfolgt über 2 Stiegen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Das Wohnhaus umfasst 17 Wohnungen.

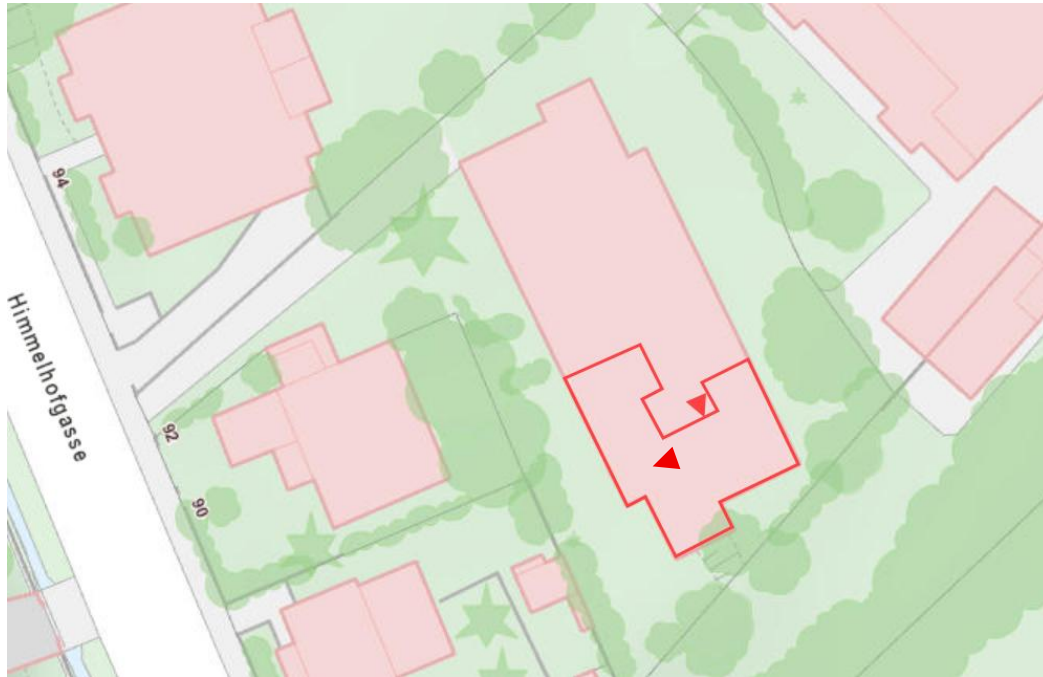
Ausstattung und Erhaltungszustand des ggst. Gebäudes (zum Stichtag)

Gewerk	Ausstattung
Konstruktion	Massivbauweise
Dachform/-deckung	Satteldach, Ziegeldeckung
Dachrinnen	Hängerinnen, Fallrohre; <i>funktionstüchtig</i>
Dachboden	-
Fassaden/Außenputz	ungegliederte Reibputzfassaden, leichte Wärmedämmung, Balkone/Loggien; <i>tlw. stark angegraut, Ausbesserungen/ leichte Schäden ersichtlich (Spechtlöcher an der Rückseite)</i>
Türen	<u>Hauseingang</u> : Holzisolierglastür mit Oberlichte; Stufe, <u>Innentüren</u> : Metall-/ Holztüren in Metallzargen; <u>Wohnungen</u> : Holztüren in Holz-zargen/ Sicherheitstüren
Fenster	Kunststoffisolierglasfenster, tlw. mit Außenjalousien, Holzfenster, Dachluken, offenbar; <i>tlw. Abplatzungen ersichtlich</i>
Stiegen	Betonstiege mit Terrazzobelag, einseitigem Metallgeländer und PVC-Handlauf
Böden	Terrazzo
Wände	gemalt
Decken	gemalt
Keller	Metalltüren in Metallzargen, Metallfenster, Boden Beton, Wände gemalt, Decken Beton, Kellerabteile mit Holzbrettertüren und Vorhängeschloss
Anschlüsse/sonstiges	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden; <i>funktionstüchtig</i>
Gemeinschaftsanlagen	Fitnessraum
Personenaufzug	-
Heizung	Gaszentralheizung
Außenanlagen	Metalleinfahrtstor, Maschendrahtzaun, tlw. auf Betonsockel und mit Betonsäulen, Thujen, Einfahrt, Rangierflächen und Parkplätze asphaltiert, kleine Grünfläche, Baum- und Strauchbestand; ordentlich-gepflegt
Zustand	ordentlich

2.6. Wohnung W 16 und W 17

2.6.1. Lage im Gebäude

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung ausgeführt, wurden die ggst. Wohnungen baulich zusammengelegt. Die ggst. Wohnung W 16/17 befindet sich im 2. Stock an der Stiege 2 und ist straßen- als auch gartenseitig ausgerichtet. Es ist kein Aufzug vorhanden.



Lage im Gebäude – Skizze schematisch durch den SV

2.6.2. Größe & Konfiguration

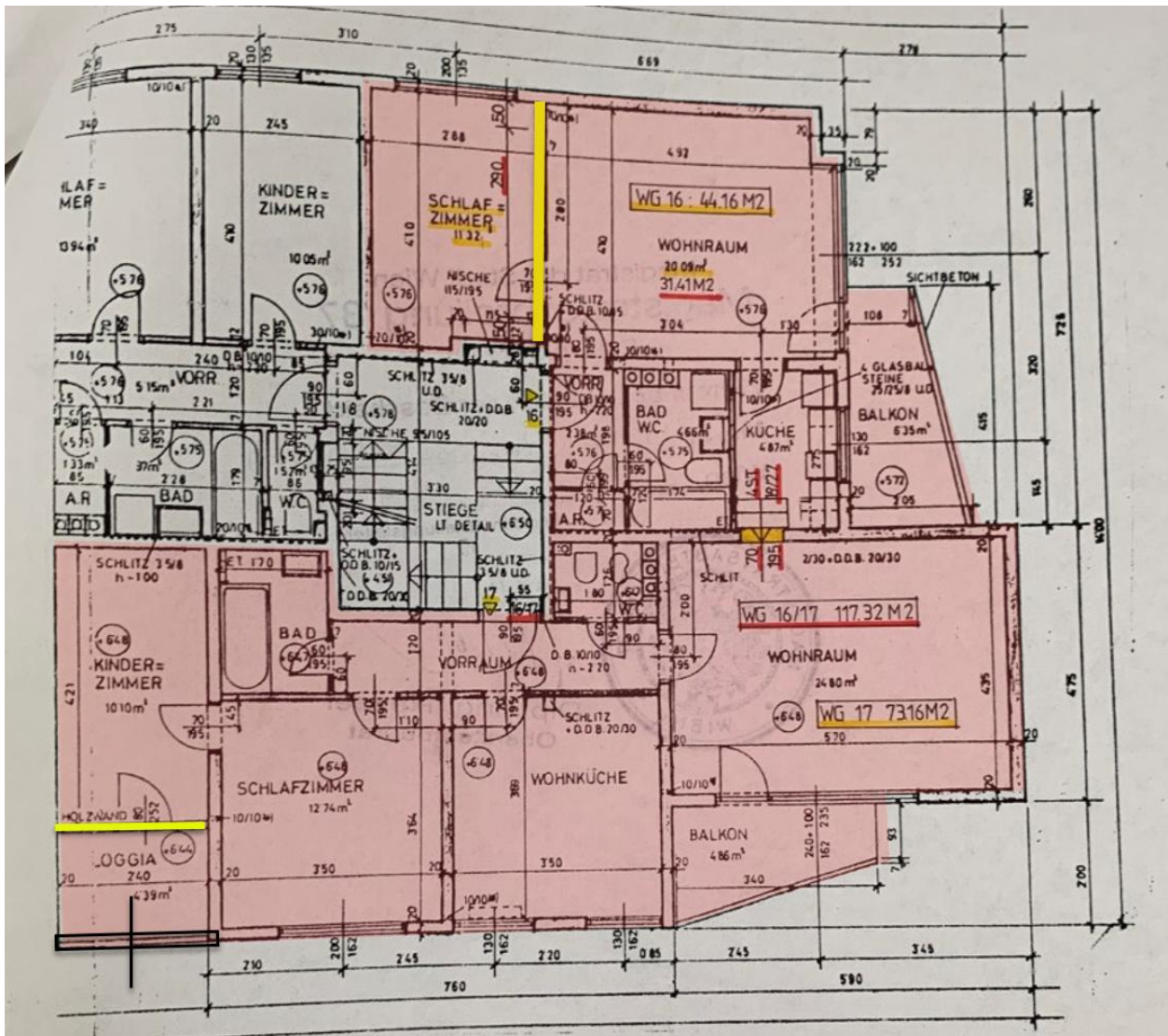
Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung erwähnt, wurden die Wohnungen zusammengelegt und verfügt die ggst. Wohnung über eine Wohnnutzfläche inkl. Loggia von 117,32 m². Zusätzlich gibt es 2 Balkone mit einer Fläche von 6,35 m² und 4,86 m². Je ein Kellerabteil steht zur Benützung zur Verfügung (Allgemeinteil).

Top	Raum	Nutzfläche	Freifläche	Faktor	gew. Fläche
W 16	Vorraum	2,38 m²		1,00	2,38 m²
	Abstellraum	0,84 m²		1,00	0,84 m²
	Bad	4,66 m²		1,00	4,66 m²
	Wohnraum	31,41 m²		1,00	31,41 m²
	Küche	4,87 m²		1,00	4,87 m²
	Balkon		6,35 m²	0,30	1,91 m²
(Wohn-)Nutzfläche W 16		44,16 m²	6,35 m²		46,07 m²
W 17	Vorraum	6,36 m²		1,00	6,36 m²
	Bad	3,98 m²		1,00	3,98 m²
	Schlafzimmer	12,74 m²		1,00	12,74 m²
	Kinderzimmer	10,10 m²		1,00	10,10 m²
	Wohnküche	12,92 m²		1,00	12,92 m²
	Wohnraum	24,80 m²		1,00	24,80 m²
	WC	2,27 m²		1,00	2,27 m²
	Loggia	4,39 m²		1,00	4,39 m²
	Balkon		4,86 m²	0,30	1,46 m²
(Wohn-)Nutzfläche W 17		77,55 m²	4,86 m²		79,01 m²
(Wohn-)Nutzfläche gesamt		121,71 m²	11,21 m²		125,08 m²

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Wohnung W 16 und W 17 (Einreichplan August 1989)

2.6.3. Ausstattung und Erhaltung

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

Ver-/Entsorgungseinrichtungen		
Strom	vorhanden	funktionstüchtig
Kaltwasser	vorhanden	funktionstüchtig
Warmwasser	vorhanden	funktionstüchtig
Gasanschluss	vorhanden	funktionstüchtig
Kaminanschluss	vorhanden	funktionstüchtig
Kanalanschluss	vorhanden	funktionstüchtig
Heizung	Gaszentralheizung	funktionstüchtig
Gegensprechanlage	vorhanden	funktionstüchtig
Waschmaschinen-/Geschirrspülanschlüsse	vorhanden	funktionstüchtig
Telekommunikationsanschluss	vorhanden	funktionstüchtig

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum	<u>Türen:</u> Sicherheitstür, Holztüren in Holzzargen, Holzdurchgangsbogen mit Beleuchtung <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Parkett <u>Wände:</u> gemalt, Holzverkleidung <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Lichtstrom
Küche	<u>Türen:</u> Holzglasfüllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Kunststoffisoliertglasfenster, Innenjalousien <u>Böden:</u> Fliesen; <i>tlw. ausgeschlagen/Sprünge ersichtlich</i> <u>Wände:</u> gemalt, Fliesenspiegel <u>Decke:</u> Kassettendecke <u>Heizung:</u> Heizkörper, Thermostat <u>Ausstattung:</u> Geschirrspülanschluss, Lichtstrom, Küchenzeile: <i>veraltet (Eigentum Mieter); lt. Auskunft der Mieter wird das Wasser in der Küche, wenn dann, nur sehr langsam warm, da angeblich keine Zirkulationsleitung</i>
Bad	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge, mit Einlegearbeiten <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/ Ventilator <u>Böden:</u> Marmorfliessen (Carrara); <i>Silikonfuge gerissen</i> <u>Wände:</u> gefliest (Marmor); <i>leichte Schimmelbildung in den Fugen ersichtlich</i> <u>Decke:</u> gemalt, Stuckleiste <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Dusche (statt Badewanne), Marmorwaschtisch, Waschmaschinenanschluss, Lichtstrom
Schlafzimmer	<u>Türen:</u> Holzfüllungstür in Holzzarge, mit Einlegearbeiten <u>Fenster:</u> Kunststoffisoliertglasfenster mit Innenjalousien, Insektenschutz, Fensteröffnung ins dahinter liegende Zimmer <u>Böden:</u> Parkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decken:</u> gemalt, Stuckleisten/-applikationen <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom, 2x Wandverbau (rd. 30 Jahre), wertlos
Ehem. Kinderzimmer (Loggia verschlossen) mit Schrankraum	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge, Holzschiebetür <u>Fenster:</u> Kunststoffisoliertglasfenster mit Innenjalousien <u>Böden:</u> Parkett <u>Wände:</u> gemalt, gefliest, Holztrennwand <u>Decke:</u> gemalt, Stuckleisten <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom; Loggia verschlossen & in das Zimmer integriert, Holzeinbauschränk/raum (optisch veraltet), wertlos

Kriterium	Erfüllungsgrad
WC	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung <u>Böden:</u> Marmorfliesten <u>Wände:</u> gefliest (Marmor) <u>Decke:</u> gemalt, Stuckleisten: <i>kleinere Feuchteschäden/Ursache nicht bekannt</i> <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Stand-WC mit Oberputzspülkasten, Handwaschbecken, Lichtstrom
Wohnzimmer	<u>Türen:</u> Holz(glas)füllungstür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster/ -tür mit Innenjalousien <u>Böden:</u> Parkett; <i>im Bereich der Balkontür schadhaft (ehem. Wasserschaden) bzw. abgenutzt</i> <u>Wände:</u> gemalt, Holzverkleidung mit Holzsäulen <u>Decke:</u> abgehängt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom, 2x Einbaueckschrank, (veraltet) wertlos <u>Balkon:</u> Betonboden, Schutzanstrich und Metallabdichtung, Betonbrüstung mit Metallhandlauf, Markise
Durchgang (Stiegenzimmer)	<u>Türen:</u> offen, Säulen; <i>leichte Mauerschäden beim Durchgang ersichtlich</i> <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster mit Innenjalousien <u>Böden:</u> Parkett, 5 Stufen; <i>fehlender Handlauf</i> <u>Wände:</u> gemalt, Holzverbau <u>Decke:</u> gemalt, Stuckleisten; <i>leichte Aufblühungen ersichtlich</i> <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom, Einbau-Eckkästchen, wertlos, Bibliotheksverbau (Eigentum Mieter)
Zimmer (ehem. Wohnraum mit Schlafzimmer zu- sammengelegt)	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge, Holzzarge/-durchgang <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster/ -tür mit Innenjalousien <u>Böden:</u> Parkett; <i>im Bereich der Balkontür stark abgenutzt</i> <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt, Stuckleisten, Karnischen; <i>tlw. fehlende Stuckleisten</i> <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom <u>Balkon:</u> Betonboden, Schutzanstrich, Betonbrüstung/Metallgeländer mit Metallhandlauf, Markise; <i>Abplatzungen am Geländer ersichtlich</i>
Vorraum	<u>Türen:</u> Sicherheitstür, Holztüren in Holzzargen <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Parkett <u>Wände:</u> gemalt, Holzverkleidung, Strukturtapete <u>Decke:</u> gemalt, Stuckleisten <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Lichtstrom, Garderobe, wertlos

Kriterium	Erfüllungsgrad
Bad und WC	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Marmorfliesen <u>Wände:</u> gefliest (Marmor) <u>Decke:</u> gemalt, Stuckleisten <u>Heizung:</u> Infrarotheizung <u>Ausstattung:</u> Stand-WC mit Oberputzspülkasten, Badewanne, Marmorwaschtisch, Armaturen goldfarben, Lichtstrom
Abstellraum	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Böden:</u> Parkett <u>Wände/Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom, Wasseranschluss

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht jedoch nicht mehr den Vorstellungen/Erwartungen an modernes Wohnen. Tlw. sind die Oberflächen optisch veraltet, abgenutzt und sind auch div. (kleinere) Schäden ersichtlich.

2.1. Bestandsituation

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag/-ergänzung:	schriftlich
Mietgegenstand:	Wohnung W 16+17 (bestehend aus Vorraum, drei Zimmern, Küche, 2 Fliesenbädern, Fliesen-WC, Schrankraum, Abstellraum und zwei Balkonen), Himmelhofgasse 92, 1130 Wien
Wohnnutzfläche:	rd. 120 m ²
Mietzweck:	ausschließlich für Wohnzwecke
Mietbeginn:	01.03.2005
Mietdauer:	lt. Mietvertrag befristet auf 8 Jahre; mit Vereinbarung vom 24.02.2007 wurde der befristete Mietvertrag in einen unbefristeten umgewandelt
Kündigung	-
Mietzins:	lt. Mietvertrag € 1.098,- p.m. brutto; <i>aktuell insgesamt € 966,59 netto</i>
Wertsicherung:	VPI 2000; Ausgangsbasis Indexzahl 01/2005; Änderungen bis einschließlich 5 % sind nicht zu berücksichtigen
Untervermietung:	Die Untervermietung der Bestandsräume oder die Weitergabe jeder Art der Räume an dritte Personen, ganz oder teilweise entgeltliche, nicht gestattet
Abstellplätze:	Die Mieter sind berechtigt, den zur Wohnung gehörenden Abstellplatz im Hofe weiter benützen zu dürfen, wie und solange die Vermieterin hierzu berechtigt ist. Eine Garantie für die dauernde Benützung dieses Abstellplatzes wird nicht gegeben.
Kautions:	€ 3.294,-

2.2. Betriebskosten, Reparaturrücklage und Stand der Reparaturrücklage

Für die ggst. Wohnung gibt es zwei getrennte Betriebskostenvorschreibungen. Die monatlichen Bruttobetriebskosten (ohne Heizkosten, Warmwasser und Instandhaltung) für die ggst. Wohnung W 16 betragen aktuell **€ 128,57 p.m** bzw. **€ 2,91/m²** (auf Basis der Nfl. lt. Einreichplan 1989). Die Betriebskosten liegen sohin über dem Bereich einer marktüblichen Bandbreite. Die Einzahlung in den Instandhaltungsfonds beträgt insgesamt € 57,41 p.m. bzw. 1,30/m².

Betriebskosten W 16					
Position	Kosten netto	Kosten pro m²	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m²
Betriebskosten	€ 116,88 p.m.	€ 2,65 /m²	€ 11,69 p.m.	€ 128,57 p.m.	€ 2,91 /m²
Heizkosten	€ 106,98 p.m.	€ 2,42 /m²	€ 21,40 p.m.	€ 128,38 p.m.	€ 2,91 /m²
Warmwasser	€ 27,23 p.m.	€ 0,62 /m²	€ 2,72 p.m.	€ 29,95 p.m.	€ 0,68 /m²
Instandhaltung	€ 57,41 p.m.	€ 1,30 /m²		€ 57,41 p.m.	€ 1,30 /m²
Gesamt	€ 308,50 p.m.	€ 6,99 /m²	€ 35,81 p.m.	€ 344,31 p.m.	€ 7,80 /m²

Die monatlichen Bruttobetriebskosten (ohne Heizkosten, Warmwasser, Abstellplatz und Instandhaltung) für die ggst. Wohnung W 17 betragen aktuell **€ 210,11 p.m** bzw. **€ 2,71/m²** (auf Basis der Nfl. lt. Einreichplan 1989). Die Betriebskosten liegen über dem Bereich einer marktüblichen Bandbreite. Die Einzahlung in den Rücklagenfonds beträgt insgesamt € 93,81 p.m. bzw. 1,21/m².

Betriebskosten W 17					
Position	Kosten netto	Kosten pro m²	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m²
Betriebskosten	€ 191,01 p.m.	€ 2,46 /m²	€ 19,10 p.m.	€ 210,11 p.m.	€ 2,71 /m²
Abstellplatz	€ 10,90 p.m.	€ 0,14 /m²	€ 2,18 p.m.	€ 13,08 p.m.	€ 0,17 /m²
Heizkosten	€ 206,53 p.m.	€ 2,66 /m²	€ 41,31 p.m.	€ 247,84 p.m.	€ 3,20 /m²
Warmwasser	€ 52,57 p.m.	€ 0,68 /m²	€ 5,26 p.m.	€ 57,83 p.m.	€ 0,75 /m²
Instandhaltung	€ 93,81 p.m.	€ 1,21 /m²		€ 93,81 p.m.	€ 1,21 /m²
Gesamt	€ 554,82 p.m.	€ 7,15 /m²	€ 67,85 p.m.	€ 622,67 p.m.	€ 8,03 /m²

Offene Forderungen

Lt. Auskunft der HV bestehen hinsichtlich der ggst. WE-Objekte folgende offene Forderungen: W 16 insgesamt € 3.686,70 und W 17 insgesamt € 6.636,98.

Stand der Reparaturrücklage

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt lt. Auskunft der HV per 31.12.2024 rd. € 129.900,- und per 31.12.2025 insgesamt € 132.580,-.

Investitionen/Sanierungsarbeiten

Lt. Auskunft der HV wurden im Jahr 2024 der Kanalschacht erneuert und Dachreparaturarbeiten durchgeführt und im Jahr 2023 wurde der Kanal saniert.

Folgende Sanierungen bzw. Investition sind kurzfristig geplant:

- Dämmung der Kellerdecke (10 cm)
- Erneuerung der Dämmung der obersten Geschoßdecke (20 cm)
- Dämmung der Innenwände zu nicht konditionierten Räumen (20 cm bzw. 16 cm)
- Fenstertausch in den Wohnungen, wo noch die Bestandsfenster aus dem Baujahr des Hauses vorhanden sind.

Langfristig sind eine thermische Sanierung sowie eine Heizungsumstellung geplant.

Außerbücherliche Darlehen

Es sind keine außerbücherlichen Darlehen vorhanden.

Hausbesorgerwohnung

Bei der Wohnung W 3 handelt es sich um die Hausbesorgerwohnung. Diese ist vermietet und werden die Mieteinnahmen der Rücklage zugeführt.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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 (ursprünglich 2 bauliche getrennte Wohnungen) unbefristet vermietete Wohnung im Wohnungseigentum.

Zumal aus Sicht eines präsumtiven Erstehers daher Renditeüberlegungen und die aus der Vermietung der Bestandobjekte erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen und das Ertragswertverfahren dem herrschenden Stand der Lehre bei der Bewertung von Ertragsobjekten entspricht, wird für unbefristet vermietete Wohnungen generell das **Ertragswertverfahren** gem. § 5 LBG zur Berechnung des Verkehrswertes einer vermieteten Liegenschaft zur Anwendung gebracht.

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

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. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird gemäß folgendem Schema vorgegangen:

Ertragswertverfahren
Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten
= Liegenschaftsreinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Reinertrag der baulichen Anlagen
x Vervielfältiger **
= Ertragswert der baulichen Anlagen
+ Bodenwert
= Ertragswert der Liegenschaft

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

V Vervielfältiger; p Kapitalisierungszinssatz; n Restnutzungsdauer in Jahren

Rohrertrag

Sofern der Bewertungsgegenstand zum Stichtag noch längerfristig in Bestand gegeben ist, sind im Rahmen der Bewertung die tatsächlich erzielten Einnahmen auf ihre Marktangemessenheit zu prüfen und als Rohrertrag in Ansatz zu bringen. Ist der Bewertungsgegenstand bestandfrei oder wird er kurzfristig freigemacht (zB befristeter Mietvertrag mit kurzer Restlaufzeit, Kündigung absehbar), ist im Rahmen der Ertragswertermittlung ein (allenfalls fiktiv) nachhaltig erzielbarer Nettohauptmietzins anzusetzen.

Sowohl die Marktgängigkeit eines tatsächlich erzielten Bestandzinses als auch die Nachhaltigkeit eines anzusetzenden Nettohauptmietzinses werden im Wege einer Marktanalyse – d.h. durch Erhebung und Analyse von vergleichbaren durchgeführten Transaktionen und/oder von vergleichbaren Angeboten – aus dem, zum Stichtag vorherrschenden Preisniveau abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die, im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Bewertungsgegenstandes entstehenden, nicht auf die Bestandnehmer überwälzbaren Kosten anzusetzen. Im gegenständlichen Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Mietausfallswagnis

Unter dem Mietausfallswagnis werden uneinbringliche Rückstände sowie die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung aber auch die Leerstandskosten subsumiert. Da die exakte Höhe dieser Kosten im Vorhinein in der Regel nicht bekannt ist, werden diese als Wagnis, in Prozent des Rohertrages in Abzug gebracht. Die Höhe orientiert sich primär an der Lage, der Nutzung sowie der Nutzbarkeit (Drittverwendungsfähigkeit) des Bewertungsgegenstandes.

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

Wohnobjekt	2,0 % bis 4,0 %
Büros und Geschäftslokale	3,0 % bis 5,0 %
Gewerblich genutzte Objekte	5,0 % bis 10,0 %

Die dargestellten Bandbreiten stellen durchschnittliche Erfahrungswerte dar. Der individuell gewählte Ansatz kann aufgrund der jeweiligen Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes sowie der Höhe des erzielten/angesetzten Ertrages von den dargestellten Bandbreiten abweichen.

Instandhaltungskosten

Für die Beseitigung von baulichen Schäden sowie Schäden aus Witterung, Alterung und Abnutzung werden Instandhaltungskosten, in einer der Bauweise, dem Alter und der Nutzung des Bauwerkes angemessenen Höhe in Abzug gebracht.

Verwaltungskosten

Die einem Vermieter verbleibenden und nicht auf die Mieter überwälzbaren Verwaltungskosten umfassen vor allem die Kosten der Jahresabrechnung, des Bilanzabschlusses usw.

Kapitalisierungszinssatz (= Liegenschaftszinssatz gem. ÖNORM B 1802-1)

Der Kapitalisierungszinssatz dient der Verzinsung der bewertungsmethodisch angesetzten (Rein-)Erträge und bildet das Risikoprofil des jeweiligen Bewertungsgegenstandes ab.

Der Hauptverband der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfiehlt, folgende Kapitalisierungszinssätze anzusetzen:

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

Quelle: „Sachverständige“, Heft 2/2025

Festzuhalten ist, dass der Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz ausschließlich ein Instrument der Liegenschaftsbewertung darstellt und für die Marktteilnehmer de facto nicht von Relevanz ist. Marktteilnehmer kalkulieren die mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt verbundenen Risiken und Potentiale in Form einer Ertragsrendite. Diese unterscheidet sich vom Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz insofern, als dass die Rendite folgende der Ertragswertmethode innewohnende Vorgehensweisen nur implizit berücksichtigt:

- Trennung Grund & Boden/Baulichkeiten
- Explizierter Ansatz der Restnutzungsdauer der Baulichkeiten
- Expliziter Ansatz der Bewirtschaftungskosten

Insofern orientiert sich der Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz an der marktseitig erwarteten Rendite und leitet sich auch aus dieser retrograd ab.

Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab.

In der Bewertungsliteratur werden, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauern (Auszug) empfohlen:

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnungshäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

4. GUTACHTEN – BEURTEILUNG & GRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung allgemein

Kriterium	Beurteilung
Lage der Liegenschaft für Wohnzwecke	Die ggst. Liegenschaft befindet sich im 13. Wiener Gemeindebezirk in der Katastralgemeinde Hacking. Durchschnittlich-ansprechende Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und gute Erreichbarkeit mit Individualverkehr. Die infrastrukturellen Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten) sind in der mittelbaren Umgebung vorhanden, div. medizinische Einrichtungen sowie Parkanlagen befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Keine überdurchschnittliche Beeinträchtigung der ggst. Liegenschaft durch Straßen- und Schienenverkehrslärm. Die Lage der Liegenschaft ist für Wohnzwecke innerhalb des 13. Bezirkes insgesamt durchschnittlich- gut.
Gebäude	Auf der Liegenschaft befindet sich ein Mitte der 60er Jahre errichtetes Wohnhaus mit 2 Stiegen. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über ein 3. Geschoße über Niveau (EG-2. OG) und einen Rohdachboden. Das Gebäude ist insgesamt eher einfach ausgestattet und optisch nicht sonderlich attraktiv. 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
Lage der Wohnung im Gebäude	Die ggst. Wohnung befindet sich an der Stiege 2 im 2. Stock und ist sowohl straßen- als auch gartenseitig ausgerichtet. Die Lage der Wohnung im Gebäude ist gut.
Größe und Konfiguration	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Wohnnutzfläche von rd. 122 m ² (gew. Fl. rd. 125 m ²). Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, drei Zimmer, eine Küche, zwei Bäder (eines mit WC), ein weiteres WC, einen Schrankraum, einen Durchgang, eine geschlossene in das Zimmer integrierte Loggia und zwei Balkone. Tlw. zentrale Begehrbarkeit, allerdings mehrere Durchgangszimmer vorhanden. Die ggst. Wohnung verfügt damit über eine überdurchschnittliche, aber familientaugliche Größe und weist eine durchschnittliche Konfiguration auf.
Ausstattung/ Erhaltungszustand	Die Wohnung verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die optische Gestaltung/Oberflächenmaterialien entsprechen nicht mehr ganz den Anforderungen/Erwartungen an modernes Wohnen, sind tlw. auch abgenutzt und tlw. sind kleinere Schäden ersichtlich. Die Wohnung ist insgesamt gut ausgestattet & befindet sie sich in einem ordentlichen, aber optisch etwas veralteten Erhaltungszustand.

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	Plausib. Prüf.	
PLZ	Ort	Straße	GB	EZ	Stichtag	FläWi	Bau- klasse	Bauweise	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte	Ausreißer Prüfung II
1130	Wien	Tuersgasse	01209	267	01.08.2022	W	II	10,5 m, g, G	14,81%	3 023,- €/m²	nein
1130	Wien	Fasangartengasse	01207	89	08.09.2022	W	I	g, G	17,13%	3 004,- €/m²	nein
1130	Wien	Ghelengasse	01209	1422	17.02.2023	W	I	o, 17 %, 7,5 m, G	11,37%	3 063,- €/m²	nein
1130	Wien	Kuppelwiesergasse	01215	340	09.03.2023	W	III	o, 13,5 m, G, SZ, WZ	11,28%	3 236,- €/m²	nein
1130	Wien	Hietzinger Hauptstraße	01205	491	01.04.2023	W	III	g, 14 m, SZ, G	16,17%	3 083,- €/m²	nein
1130	Wien	Eitelberggasse	01215	327	17.05.2023	W	II	o, G, SZ, WZ	10,96%	3 227,- €/m²	nein
1130	Wien	Auhofstraße	01203	4	20.03.2024	GB	II	g, 12,5 m, G	8,56%	3 008,- €/m²	nein
1130	Wien	Kremsgasse	01215	27	12.04.2024	W	I	g, G	5,47%	2 827,- €/m²	nein
1130	Wien	Likenberggasse	01203	21	20.11.2024	W	I	g, 7,5 m, G, SZ	6,91%	3 033,- €/m²	nein
1130	Wien	Gobergasse	01209	3287	19.08.2025	W	I	o, 7,5 m, G	-3,51%	2 700,- €/m²	nein
Durchschnitt										3 020,- €/m²	

Die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten³ Grundkostenanteile (Durchschnitt über alle Geschoße) für vergleichbare Liegenschaften liegen zwischen rd. € 2.700,-/m² und rd. € 3.236,-/m². Der Durchschnitt liegt bei **rd. € 3.020,-/m²**. Für die ggst. Wohnung ergibt sich der anteilige Bodenwert daher wie folgt:

Anteiliger Bodenwert				
EZ	WE-Objekt	gew. Fläche	GKA	Bodenwert
173	B-LNr 38; 1340/21740 Anteile; WE an Stw II St II W 17	125,08 m²	3 020,- €/m²	377 730 €
	B-LNr 39; 820/21740 Anteile; WE an Stw II St II W 16			
Gesamt		125,08 m²	3 020,- €/m²	377 730 €

4.3. Ertragswertverfahren

4.3.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag

Plausibilisierung

Folgende Mieten von vergleichbaren, allerdings sanierten/renovierten, Wohnungen konnten im 13. Bezirk recherchiert werden:

Lage/Nähe	NFI	gew. Fläche	Anmerkungen	Miete	Miete €/m² p.m. NFI	Miete €/m² p.m. gew. Fl.
1130, Seifertstraße	105,00 m²	105,00 m²	Neubau, renoviert, 2. OG, 2 Zimmer, Loggia	€ 1.260,00 p.m.	€ 12,00 /m²	€ 12,00 /m²
1130, Mantlberggasse	90,00 m²	92,55 m²	Neubau, s.g. Zustand, 1. OG, 3 Zimmer, Balkon	€ 1.210,80 p.m.	€ 13,45 /m²	€ 13,08 /m²
1130, Montecuccoliplatz	110,00 m²	110,60 m²	Neubau, s.g. Zustand, 1. OG, 3 Zimmer, Balkon, Garage	€ 1.140,00 p.m.	€ 10,36 /m²	€ 10,31 /m²
1130, Unter St. Veit	99,69 m²	99,69 m²	Neubau, s.g. Zustand, 3. OG, 3 Zimmer, Loggia	€ 1.170,00 p.m.	€ 11,74 /m²	€ 11,74 /m²
1130, Nähe Lainzer Tiergarten	83,93 m²	84,82 m²	Neubau, s.g. Zustand, 2. OG, 3 Zimmer, Balkon	€ 1.203,01 p.m.	€ 14,33 /m²	€ 14,18 /m²
1130, Jagdschlossgasse	90,00 m²	90,00 m²	Neubau, renoviert, 2. OG, 3 Zimmer, Loggia	€ 1.200,00 p.m.	€ 13,33 /m²	€ 13,33 /m²
1130, Hietzinger Hauptstraße	117,00 m²	117,00 m²	Neubau, neuwertig, 2. OG, 4 Zimmer, Loggia, 2 Garagen	€ 1.120,00 p.m.	€ 9,57 /m²	€ 9,57 /m²
1130, Jagdschlossgasse	108,90 m²	110,64 m²	Neubau, s.g. Zustand, 2. OG, 3 Zimmer, Balkon	€ 1.303,25 p.m.	€ 11,97 /m²	€ 11,78 /m²
1130, Hietzinger Hauptstraße	94,21 m²	98,35 m²	Neubau, g. Zustand, 1. OG, 3 Zimmer, Terrasse	€ 1.466,10 p.m.	€ 15,56 /m²	€ 14,91 /m²

Mietzinsbildung/Miete lt. Mietvertrag

Die ggst. Wohnung befindet sich in einem Gebäude, welches ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30.06.1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist. Wohnungseigentum ist begründet. Nach Ansicht des gef. SV fällt die ggst. Wohnung in den Teilanwendungsbereich des MRG.

³ Stichtagsunterschiede wurden auf Basis der Preisentwicklungen des Immobilien-Preisspiegels der WKO vorgenommen.

Die ggst. Wohnung ist zum Stichtag auf Basis eines unbefristeten Mietvertrages vermietet. Auf Basis der aktuellen monatlichen Bruttomiete iHv. € 1.650,22 (lt. Auskunft Mieter) ergibt sich unter Berücksichtigung der BK-Vorschreibungen (inkl. Heiz-, Warmwasserkosten, bzw. Kosten für den Abst.Pl.) → siehe Anhang, ein Nettomietzins iHv. € 834,46 p.m. bzw. € 6,67/m². Dies ergibt einen Jahresrohertrag iHv. rd. € 10.014,-. Die Miete erscheint insgesamt underrented.

Im Hinblick auf die Klauselentscheidung(en) wird, da es sich hierbei generell um Rechtsfragen handelt, im Rahmen der Bewertung davon ausgegangen, dass die bestehende/n Wertsicherungsvereinbarung/en nachhaltig und rechtlich auch durchsetzbar sind.

4.3.2. Bewirtschaftungskosten

Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, das auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich u.a. nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft, aber auch nach dem tatsächlich vorgeschriebenen Mietzins, etc. Im ggst. Fall ist das Mietausfallswagnis nach Ansicht des gef. SV iHv. 3,00 % anzusetzen.

Instandhaltungskosten

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorisch durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen. Die Instandhaltungskosten werden in Höhe von rd. € 15,00 /m² p.a. in Ansatz gebracht.

4.3.3. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)⁴

Der Kapitalisierungszinssatz dient der Verzinsung der bewertungsmethodisch angesetzten (Rein-)Erträge und bildet das Risikoprofil des jeweiligen Bewertungsgegenstandes ab.

Der Zinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird in seiner reinen Form aus Marktdaten (also Kaufpreisen und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) im Wege einer retrograden Berechnung abgeleitet und bildet damit die regionale Immobilienmarktentwicklung ab. In der Berechnung wird daher jener Zinssatz angewendet, welcher der Kapitalverzinsung bei einer Anlage dieser Kategorie im Geschäftsverkehr üblicherweise zukommt.

Mit in die Betrachtung einzubeziehen sind die Objektart (Nutzungskategorie), die Mikrolage des Objektes, die Beschaffenheit der Immobilie, die Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen (unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen des MRG; mietrechtliche Gründerzeitlage) auf dem lokalen und überregionalen Immobilienmarkt, die Restnutzungsdauer, die Ortsgröße sowie die zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

⁴ entspricht dem Liegenschaftszinssatz lt. ÖNORM B 1802-1

Für die gegenständliche Liegenschaft wurde auf Basis der gegebenen Nutzungen, unter Berücksichtigung des möglichen/vorhandenen Entwicklungspotenzials der Zinssatz über einen Basiszinssatz und weitere Anpassungen/ Korrekturen abgeleitet. Eine Plausibilisierung des gewählten Liegenschaftszinssatzes ist u.a. mit Hilfe von veröffentlichten Richtwerten erfolgt⁵. Siehe hierzu auch die Empfehlungen des Hauptverbandes der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs unter Pkt. 3.3. Für die gegenständliche Wohnung wird ein Kapitalisierungszinssatz iHv. **3,30 %** in Ansatz gebracht

4.3.4. Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer (RND)

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise erwartete Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung: Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und –art sowie der Wartung und laufenden Instandhaltung des Gebäudes ab. Die gewöhnliche Nutzungsdauer beträgt für Gebäude dieser Art rd. 80 Jahre. Ausgehend vom Zeitpunkt der Errichtung, einer laufenden Instandhaltung und dem aktuellen Erhaltungszustand des Gebäudes kann von einer **Restnutzungsdauer von rd. 50 Jahren** ausgegangen werden.

4.3.5. Vervielfältiger

Aus dem Kapitalisierungszinssatz und der Restnutzungsdauer leitet sich der Vervielfältiger nach folgender Formel ab:

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

V... Vervielfältiger p... Kapitalisierungszinssatz n... Restnutzungsdauer in Jahren

4.4. Rechte und Lasten

A2-Blatt:

```
***** A2 *****
1 a 2977/1965 Realrecht der Versorgungsleitungen gem Pkt VII Kaufvertrag
   1964-11-02 hins EZ 41
2 a gelöscht
```

A2-LNR 1: Realrecht der Versorgungsleitungen hins. EZ 41

Gem. Pkt VII des Kaufvertrages vom 02.11.1964 besteht zugunsten der ggst. Liegenschaft das Recht, über die Liegenschaft EZ 41 alle für die Errichtung des Wohnhauses notwendigen Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Kanal, Licht, etc.) zu verlegen bzw. verlegen zu lassen. Die ggst. Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der ggst. Wohnung und ist daher nicht bewertungsrelevant.

C-Blatt:

```
***** C *****
46 auf Anteil B-LNR 38 39
a 1260/2024 (Entscheidendes Gericht BG Neulengbach - 1365/2024)
   Pfandurkunde 2024-06-17
   PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 650.000,--
   für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
   (FN 34274d)
```

⁵ Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weitere Fachliteratur sowie Vergleichstransaktionen.

- b 1260/2024 (Entscheidendes Gericht BG Neulengbach – 1365/2024)
 - Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 87 KG 19749 Sichelbach C-LNR 3
 - EZ 78 KG 19749 Sichelbach C-LNR 18
 - EZ 25 KG 19749 Sichelbach C-LNR 3
 - EZ 173 KG 01203 Hacking C-LNR 46
- 47 auf Anteil B-LNR 38 39
 - a 1824/2024 Notariatsakt 2023-02-06
 - PFANDRECHT vollstr. EUR 2.000.000,--
 - 8,830 % Z pro J aus EUR 3.769.785,46 seit 2023-01-01,
 - Kosten EUR 32.471,88 für
 - Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
 - (BG Hietzing, 13 E 1775/24b)
 - b 1824/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 173 KG 01203 Hacking
 - EZ 737 741 742 je KG 55124 St. Johann im Pongau
 - EZ 25 78 87 je KG 19749 Sichelbach
- 50 auf Anteil B-LNR 38 39
 - a 1084/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 329/25z)
- 51 auf Anteil B-LNR 38 39
 - a 1840/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 - Hereinbringung von vollstr. EUR 1.769.785,46 samt Zinsen
 - und Kosten gem. Bewilligung Zwangsversteigerung 2025-08-28
 - für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
 - (4 E 29/25y)

C-LNR 46 und 47: Pfandrechte

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

C-LNR 50: Klage gem. § 27 Abs 2 WEG 2002

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

C-LNR 51: 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

Bestandverhältnis – über das Ertragswertverfahren berücksichtigt; lt. Auskunft der BH-Abt. 34 der Stadt Wien bestehen keine Abgabenrückstände

4.5. 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.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)⁶

Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-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:

- 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.

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

Marktsituation (Angebot/Nachfrage)

Der 13. Bezirk ist bei Wohnungssuchenden prinzipiell sehr beliebt. Zum Zeitpunkt der Gutachten-erstellung stehen auf den verschiedenen Internet-Plattformen im 13. Bezirk rd. 510 Wohnungen zum Verkauf, davon rd. 235 Wohnungen mit einer Größe zwischen rd. 80 m² bis 140 m², davon allerdings nur 3 Angebote von unbefristet vermieteten Wohnungen (siehe nachfolgenden Auszug):

Lage/Nähe	NFI	Anmerkungen	Angebotspreis Gesamt	Angebotspreis €/m ² NFI
13., Nähe Wundtgasse	58,91 m ²	Bj. 2001, 1. Stock, 2 Zimmer	€ 226.000,00	€ 3.836,- /m ²
13., Nähe Wundtgasse	72,81 m ²	Bj. 2001, 1. Stock, 3 Zimmer	€ 254.000,00	€ 3.489,- /m ²
13., Nähe Auhofstraße	120,00 m ²	Bj. 1965, 4 Zimmer, 2 Balkone	€ 499.000,00	€ 4.158,- /m ²

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. 3 Transaktionen auf der ggst. Liegenschaft aus 2023):

Vergleichsobjekte/Basisdaten									
GB	EZ	Adresse	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	gew. Fläche	Kaufpreis (exkl. Zubehör)	Kaufpreis/m ²
01209	3022	Sommerergasse 7 Stg 1 Top 6	841/2023	15.03.2023	1. OG	78,38 m ²	96,47 m ²	410 000 €	4 250,- €/m ²
01209	137	Hietzinger Hauptstraße 152-154 Stg II Top 6	584/2023	22.03.2023	1. OG	103,93 m ²	103,93 m ²	480 000 €	4 618,- €/m ²
01203	37	Auhofstraße 231-237 Stg 1 Top 6	636/2023	31.03.2023	2. OG	93,77 m ²	102,51 m ²	398 000 €	3 883,- €/m ²
01203	215	Auhofstraße 213B Top 1	1683/2023	16.05.2023	1. OG	94,52 m ²	103,75 m ²	404 000 €	3 894,- €/m ²
01203	35	Auhofstraße 225-227 Stg 3 Top 2	1357/2023	23.05.2023	EG	115,35 m ²	120,58 m ²	440 000 €	3 649,- €/m ²
01203	173	Himmelhofgasse 92 Stg 1 Top 9	1444/2023	07.07.2023	2. OG	47,15 m ²	48,50 m ²	313 000 €	6 453,- €/m ²
01203	173	Himmelhofgasse 92 Stg 2 Top 15	1771/2023	08.08.2023	1. OG	75,26 m ²	82,21 m ²	340 000 €	4 136,- €/m ²
01203	173	Himmelhofgasse 92 Stg 1 Top 1	1668/2023	21.08.2023	EG	75,28 m ²	89,48 m ²	265 000 €	2 962,- €/m ²
01209	1324	Erzbischofsgasse 43 Stg IV Top 10+11	206/2024	22.01.2024	EG	95,77 m ²	95,77 m ²	435 000 €	4 542,- €/m ²
01209	329	Auhofstraße 165 Top A5	359/2024	31.01.2024	2. OG	109,58 m ²	123,22 m ²	510 000 €	4 139,- €/m ²
01203	41	Auhofstraße 245 Top 5	1979/2024	05.04.2024	EG	114,02 m ²	115,65 m ²	450 200 €	3 893,- €/m ²
01209	104	Sommerergasse 25 Stg 1 Top 1	1900/2024	04.09.2024	EG	113,88 m ²	113,88 m ²	430 000 €	3 776,- €/m ²
01203	66	Rußpeggasse 1 Top 2	1864/2024	05.09.2024	EG	134,82 m ²	139,04 m ²	570 000 €	4 099,- €/m ²
01203	67	Auhofstraße 220 Stg 2 Top 4	1296/2025	26.03.2025	1. OG	109,73 m ²	112,68 m ²	430 000 €	3 816,- €/m ²
01203	103	Seuttergasse 25 Top 2	1466/2025	30.04.2025	1. OG	106,77 m ²	128,94 m ²	550 000 €	4 265,- €/m ²
01203	80	Auhofstraße 194 Stg II Top 5	1996/2025	17.07.2025	2. OG	124,69 m ²	124,69 m ²	540 000 €	4 331,- €/m ²
01209	97	Diabellgasse 6 Top 6	2280/2025	09.09.2025	1. OG	115,70 m ²	115,70 m ²	470 000 €	4 062,- €/m ²
Durchschnitt									4 163,- €/m²

Konsensherstellung

Wie bereits unter 1.2.1. erwähnt, wurden die beiden ggst. Wohnungen baurechtlich zusammengelegt. Auf Basis der Befundaufnahme ergeben sich zum Stichtag einige Abweichungen zum baurechtlichen Konsens (Top 17: Loggia verschlossen/äußeres Erscheinungsbild, in das Zimmer integriert, Raumwidmungen; Top 16: Abbruch einer Wand). Wohnungseigentumsrechtlich handelt es sich nach wie vor um zwei getrennte Eigentumswohnungen. Für den wohnungseigentumsrechtlichen Konsens ist idR die Zustimmung aller Wohnungseigentümer notwendig. Für die Konsens-thematik und das damit verbundene Restrisiko bzw. die Rechtsunsicherheiten, etc. wird ein Markt-anpassungsabschlag iHv. 5,00 % in Ansatz gebracht.

Es sind alle marktrelevanten Daten in die Ermittlung (u.a. Bewirtschaftungskosten, Kapitalisierungszinssatz, Nutzungsdauer etc.) eingeflossen, nach Ansicht des gef. SV ist keine weitere Markt-anpassung vorzunehmen.

5. GUTACHTEN

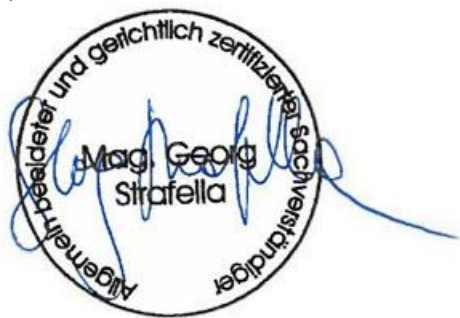
5.1. Verkehrswert der BLNR 38 und 39 (Stw II St II W 17 und W 16)

Ertragswertverfahren - Stw II St II W 16/17			
Nettomiete p.m.	gew. Fl.: 125,08 m ²	6,67 €/m ²	834,46 € p.m.
Jahresrohertrag			10.014 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 15,- €/m ²	MAW 3,00%	- 2.177 €
= Liegenschaftsreinertrag			7.837 €
- Verzinsung Bodenwert	377.730 €	3,30%	- 12.465 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			4.628 €
x Vervielfältiger	RestND 50 J.	3,30%	24,3262
= Gebäudeertragswert			- 112.584 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden			- €
= Wert des Gebäudes			- 112.584 €
+ Bodenwert	125,08 m ²	3.020 €/m ²	377.730 €
Ertragswert			265.146 €
+/- Rechte und Lasten			- €
= Zwischenwert			265.146 €
+/- Marktanpassung (Konsensherstellung)		-5,00%	- 13.257 €
Verkehrswert gemeinsam			251.888 €
Verkehrswert gemeinsam - gerundet			252.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		125,08 m ²	2.015 €/m ²
Bruttorendite	252.000 €	10.014 € p.a.	3,97%

Der **Verkehrswert** der BLNR 38, 1340/21740 Anteile, verbunden mit WE an Stw II St II W 17 sowie der BLNR 39, 820/21740 Anteile, verbunden mit WE an Stw II St II W 16, auf der Liegenschaft GB 01203 Hacking, EZ 173, an der Adresse 1130 Wien, Himmelhofgasse 92, beträgt zum Stichtag (gemeinsam/wirtschaftl. Einheit)

rd. € 252.000,-.

Wien, am 15.05.2025



Mag. Georg Strafella
Immobilienfachverständiger,
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01203 Hacking
BEZIRKSGERICHT Hietzing

EINLAGEZAHL 173

Letzte TZ 2116/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 2527/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
100/2	G GST-Fläche	*	1514
	Bauf.(10)		497
	Gärten(10)	1017	Himmelhofgasse 92

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 2977/1965 Realrecht der Versorgungsleitungen gem Pkt VII Kaufvertrag
1964-11-02 hins EZ 41

2 a gelöscht

***** B *****

38 ANTEIL: 1340/21740

Christian Reiterer

GEB: 1968-02-01 ADR: Lamberg 11, Wies 8551

a 5074/1970 Wohnungseigentum an Stw II St II W 17

b 935/2023 IM RANG 1212/2022 Schenkungsvertrag 2022-05-19 Eigentumsrecht

d 2116/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-09-25

(LG für ZRS Graz, 25 S 156/25s)

39 ANTEIL: 820/21740

Christian Reiterer

GEB: 1968-02-01 ADR: Lamberg 11, Wies 8551

a 5074/1970 Wohnungseigentum an Stw II St II W 16

b 935/2023 IM RANG 1212/2022 Schenkungsvertrag 2022-05-19 Eigentumsrecht

d 2116/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-09-25

(LG für ZRS Graz, 25 S 156/25s)

***** C *****

46 auf Anteil B-LNR 38 39

a 1260/2024 (Entscheidendes Gericht BG Neulengbach - 1365/2024)

Pfandurkunde 2024-06-17

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 650.000,--

für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(FN 34274d)

b 1260/2024 (Entscheidendes Gericht BG Neulengbach - 1365/2024)

Simultan haftende Liegenschaften

EZ 87 KG 19749 Sichelbach C-LNR 3

EZ 78 KG 19749 Sichelbach C-LNR 18

EZ 25 KG 19749 Sichelbach C-LNR 3

EZ 173 KG 01203 Hacking C-LNR 46

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 47 auf Anteil B-LNR 38 39
- a 1824/2024 Notariatsakt 2023-02-06
PFANDRECHT vollstr. EUR 2.000.000,--
8,830 % Z pro J aus EUR 3.769.785,46 seit 2023-01-01,
Kosten EUR 32.471,88 für
Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
(BG Hietzing, 13 E 1775/24b)
- b 1824/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 173 KG 01203 Hacking
EZ 737 741 742 je KG 55124 St. Johann im Pongau
EZ 25 78 87 je KG 19749 Sichelbach
- 50 auf Anteil B-LNR 38 39
- a 1084/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 329/25z)
- 51 auf Anteil B-LNR 38 39
- a 1840/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.769.785,46 samt Zinsen
und Kosten gem. Bewilligung Zwangsversteigerung 2025-08-28
für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
(4 E 29/25y)

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

Grundbuch

05.12.2025 18:19:59

6.2. Einheitswertbescheid

Finanzamt Österreich
Postfach 260
1000 Wien

Datenschutzerklärung auf bmf.gv.at/datenschutz
oder auf Papier in allen Finanz- und Zolldienststellen

Datum: 29.12.2025

Einheitswertaktenzeichen:
08 022-2-0156/3

Retouren an: 1000 Wien, Postfach 254 - DST Nr. 03

Christian REITERER
z.H. Mag. Georg Strafella
Mittersteig 13
1040 Wien

Bitte geben Sie bei all Ihren Eingaben an:
Einheitswertaktenzeichen,
Einheitswertaktenzeichen

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:
Finanzamt Österreich
Dienststelle Wien 3/6/7/11/15 Schwechat Gerasdorf
Dietmar Huber
E-Mail: d.huber@bmf.gv.at
Tel.: 050 233-511363

Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Für den Grundbesitz Mietwohngrundstück in Himmelhofgasse 92, 1130 Wien, Katastralgemeinde Hacking - 01203, Grundstücksnummer 100/2, EZ 173 beträgt der maßgebliche Einheitswert / besondere Einheitswert / Bodenwert pro m² / Hektarsatz [Euro] wie folgt:

	Feststellungsstichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert [Euro]	Bodenwert pro m ²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
	01.01.2025		43,6037 Euro/m ²		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil	Einheitswert
Reiterer Christian, geboren am 01.02.1968	1340/21740	12.027,12 Euro
Reiterer Christian, geboren am 01.02.1968	820/21740	7.359,88 Euro

Für die Vorständin

Bundesministerium
Finanzen

Unsere Bankverbindung: BAWAG P.S.K., IBAN: AT87 0100 0000 0550 4037, BIC: BUNDATWW

Bew 8a - 12/2025

bmf.gv.at

Seite 1 von 1

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.3. Information Rechnungs- und Abgabewesen Stadt Wien



Abs.: MA 6-ZKS, 1010 Wien, Rathaus, Stiege 7, Hochparterre
Mag. Georg Strafella
per E-Mail: gf@strafella.at

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

MA6-1710131-2025-1
1130 Wien - Himmelhofgasse 92/ Stiege 2/
W 16 u. 17

Wien, 7. Jänner 2025

Guten Mag. Georg Strafella,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 26. Dezember 2025 teilen wir Ihnen mit, dass bei den vom Rechnungs- und Abgabewesen (Magistratsabteilung 6) verrechneten Abteilungen derzeit keine Forderungen bestehen.

Jens Buchmann
Telefon + 43 1 4000 86158

Freundliche Grüße
Für das Referat Zahlungsverkehr
und KundInnenservice

(elektronisch gefertigt)

Petra Kalista

Datenschutz:
Informationen zum Datenschutz und zu Ihren Rechten als betroffene Person, wie z. B. Auskunft, Richtigstellung oder Löschung, finden Sie unter wien.gv.at/kontakt/ma06-ds-index.

Mag. Georg Strafella

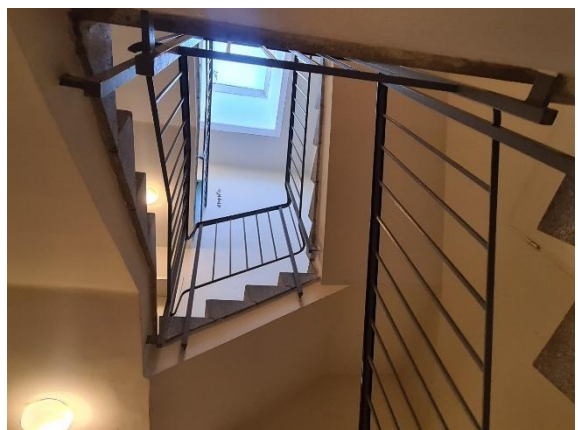
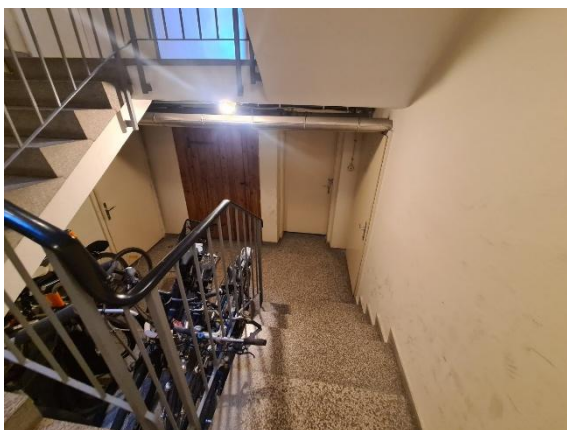
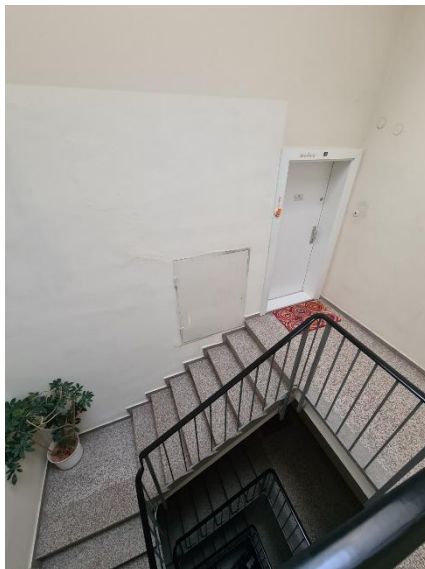
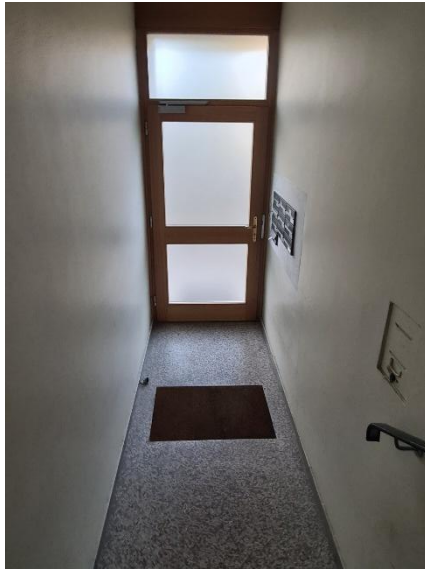
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

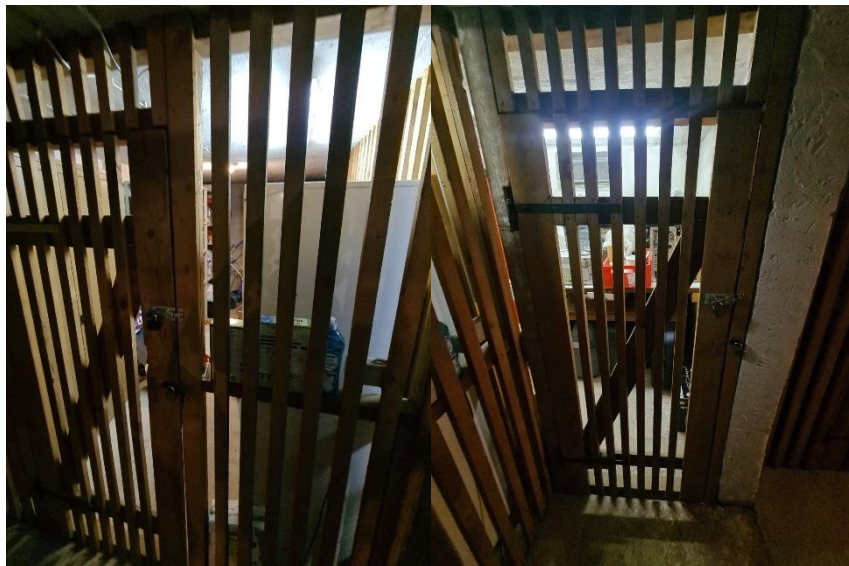
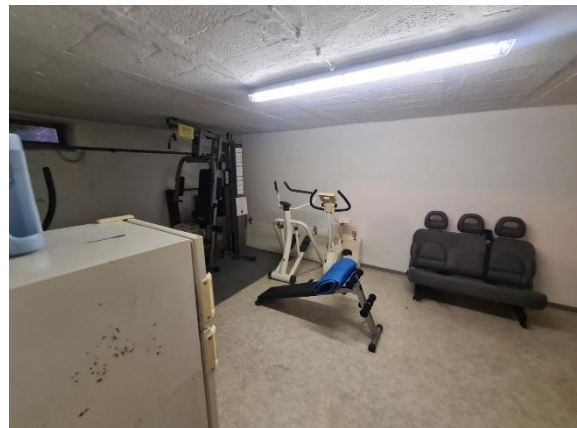
6.4. Fotos – Befundaufnahme vom 07.01.2026 (auszugsweise)

Außenansichten, Außenanlagen, Allgemeinteile (Stiegenhaus, Keller)









Wohnung Stw II St II W 16/17



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewilligung Bauabänderungen vor der Bauausführung, 14.07.1965

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbeamt
Bez. XIX und XXI-XXIII
Magistratsabteilung 37
Außenstelle für den XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII
Wien XIII, Hietzinger Kai 33
Wien, am 14.7.1965

M. Abt. 37/XIII-Himmelhofg. 92
5/65
13..Himmelhofg. 92
EZ 173 des Gdb. der Kat.Gem.Hacking.
Bauabänderungen vor der Bauausführung.
E.2. 173 d.Grdb. Hacking;
Lieferungsanlage,
Dachstuhlbewilligung

Wien, am 20. März 1967
Entsprachen
Regist. Abt. 37/43
Abt. Plankommission
Uten, am 19.7.1967
Für den Leiter:

B e s c h e i d.
B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt der Wohnungsaktiengesellschaft Linz gem. § 73 der Bauordg.f. Wien nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plan die Bewilligung, abweichend von dem mit Ordnung Bescheid v. 17.3.65, Zl. M. Abt. 37/XIII-Himmelhofg. 92 1/64 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen: 1) Der Lager- und Bedienungsbereich soll bei gleichbleibendem äußeren Umriß und gleicher Raumteilung sollen die Außenmauern an Stelle von 30 cm starken Schüttbetonwänden aus 20 cm starken "LEGADOM" - Schalungssteine mit Schwerbetonkern hergestellt werden. 2) 50 entspricht, bereitzuhalten. 4) Der Lager- und Bedienungsbereich soll bei gleichbleibendem äußeren Umriß und gleicher Raumteilung sollen die Außenmauern an Stelle von 30 cm starken Schüttbetonwänden aus 20 cm starken "LEGADOM" - Schalungssteine mit Schwerbetonkern hergestellt werden. 50 entspricht, bereitzuhalten. 4) Der Lager- und Bedienungsbereich soll bei gleichbleibendem äußeren Umriß und gleicher Raumteilung sollen die Außenmauern an Stelle von 30 cm starken Schüttbetonwänden aus 20 cm starken "LEGADOM" - Schalungssteine mit Schwerbetonkern hergestellt werden.

Für die geänderte Ausführung haben die im oben angeführten Bescheide vorgeschriebenen Bedingungen vollinhaltlich Anwendung zu finden. Über die Tragfähigkeit der Außenmauern ("LEGADOM") ist vor Baubeginn eine stat. Berechnung vorzulegen. Die Berufungsschrift hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 15,- S Bundesantrag pro Bogen zu versehen. Begründung:

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündl. Verhandlung v. 2.7.65 entnommen. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet. Über: Wohnbau-AG Linz, v. d. Hrn. Dipl. Ing. Eduard Praschag, VII., Neubaugasse 25.

In Abschrift an: Rechtsmittelbelehrung:
die M. Abt. 35, mit Konsens,
den Hrn. Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen ab Zustlg. 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 15,- S. B. St. je Bogen zu versehen. Die Verwaltungsabgabe von S 150.- wurde entrichtet. Hdk

Erght an:
1.) u. 2.) Wohnungsaktiengesellschaft Linz, Linz, Stadlerstr. 3 als Bw.
u. GE unter Anschl. der Pläne A 1 - A 2 u. eines Merkn...
3.) Hrn. Arch. Dipl. Ing. Eduard Praschag, Leoben, Schillerstr. 10 Steiermark, Planverfasser,
in Abschrift an:
4.) M. Abt. 37/XIII unter Anschl. der Pläne C 1 - C 2,
5.) M. Abt. 4, Ref 5
6.) Finanzamt f. d. l. Bez.

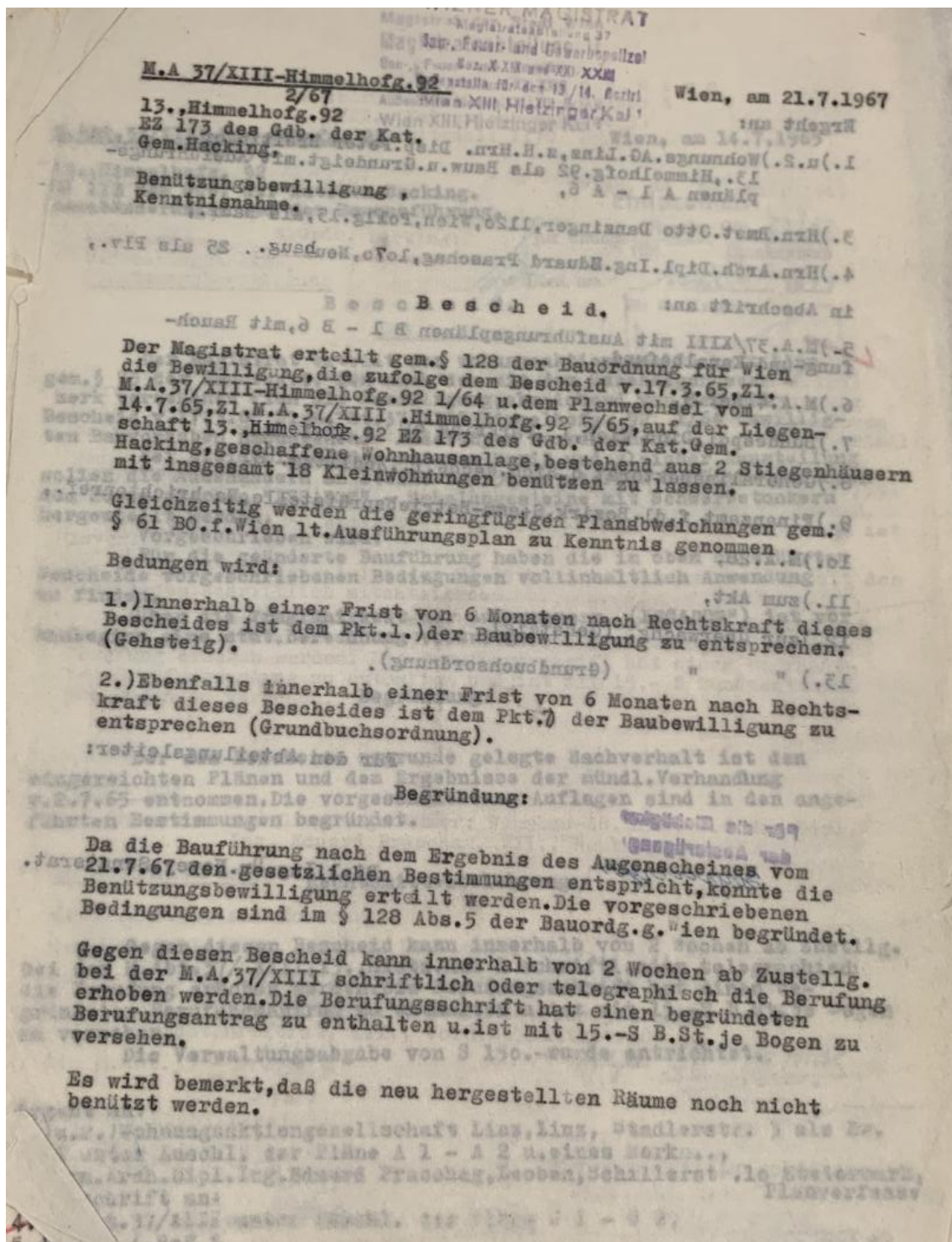
Für den Abteilungsleiter:

der Amtsführer
der Amtsführer

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Benutzungsbewilligung und Kenntnisnahme geringfügige Planabweichungen, 21.07.1967



Baubewilligung Errichtung eines Satteldaches, 20.05.1986

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 13./14. Bezirk
Hietzinger Kai 1
1130 Wien

Plangemäß ausgeführt
Bedingungen erfüllt
Einlegen EZ. 173/Hek
Wien 18.11.1986
Ref.: Für den Abteilungsleiter:
[Signature]
Wien, 20. Mai 1986

MA 37/13 - Himmelhofgasse 92/3/85

13. Bez., Himmelhofgasse ONr. 92
Gste. Nr. 100/2 und 108/12 in EZ 173
des Grundbuches der Kat. Gem.
Hacking

Errichtung eines Satteldaches

Baubewilligung

BESCHEID

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf Grund der mit Bescheid der MA 37 vom 16. Juli 1985, Zl. MA 37/V - 13, Himmelhofgasse 92/1/85 bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen soll anstelle des Flachdaches auf das bestehende Gebäude ein Satteldach mit einem Neigungswinkel von 22° aufgesetzt werden. Die bestehenden Rauchfänge werden entsprechend höhergeführt.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Bauführer hat gemäß § 124, Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der Baubehörde und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11 - 1010 Wien) anzuzeigen.
- 2) An der obersten Stelle jedes Stiegenhauses ist eine Lüftungsöffnung (Fenster oder Rauchklappe) von mindestens 1,0 m² wirksamer Fläche vorzusehen, die vom obersten Podest von Stand aus offenbar einzurichten ist.
- 3) Auf die Vorlage der gemäß § 127 Abs. 1 vorgesehenen Unterlagen (statische Berechnung usw.) wird gemäß § 127 Abs. 2 BO verzichtet.
- 4) Auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 6 BO verzichtet.
- 5) Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gemäß § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen; es ist jedoch die Vollendung der Bauführung unter Vorlage eines Rauchfangbefundes und eines Abgasfangbefundes der Baubehörde anzuzeigen.

Begründung

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Baufüh-

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Baubewilligung Zusammenlegung Wohnung Top 16 und 17 im 2. Stock, 04.08.1989

Baubezimm 11. P. 1989
Nohnbaustatistik *Pr*

Zl. 58 / 89 eriaßt
Datum: 23.8.89 Ref.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 13./14. Bezirk
Hietzinger Kai 1
1130 Wien

MA 37/13-Himmelhofgasse 92/2125/89 Wien, 4. August 1989
13. Bezirk, Himmelhofgasse ONr. 92
EZ 173 der Kat. Gem. Hacking

Planmäßig ausgeführt
Bedingungen erfüllt

Bauliche Änderungen
Einlegen EZ 173/Hek
Wien 15.11.1989
Ref.:
Für den Abteilungsleiter: *Anna*

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan auf der im Be-
treff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung
vorzunehmen:

Es sollen die Wohnungen Tür Nr. 16 und Tür Nr. 17 im 2. Stockwerk nach
Herstellung einer Maueröffnung und einer Stiegenanlage zusammengelegt
werden. Außerdem soll die Scheidewand zwischen Wohnraum und Schlafzimmer
der ehemaligen Wohnung Tür Nr. 16 abgetragen, sodaß ein 31,41 m² großer
Wohnraum geschaffen wird.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung
mindestens 3 Tage vorher der Baubehörde und weiters dem Arbeits-
inspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.
- 2) Auf die Vorlage der gemäß § 127 Abs. 1 vorgesehenen Unterlagen
(statischen Berechnung usw.) wird gemäß § 127 Abs. 2 BO verzichtet.
- 3) Auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der be-
hördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 6 BO
verzichtet.
- 4) Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gemäß § 128 Abs.
1 BO Abstand genommen; es ist jedoch die Vollendung der Bauführung
bei der Baubehörde anzuzeigen.

Begründung

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten
Plänen und dem Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens
entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften
zulässig.
Die vorgeschriebenen Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den
einschlägigen Nebengesetzen begründet.

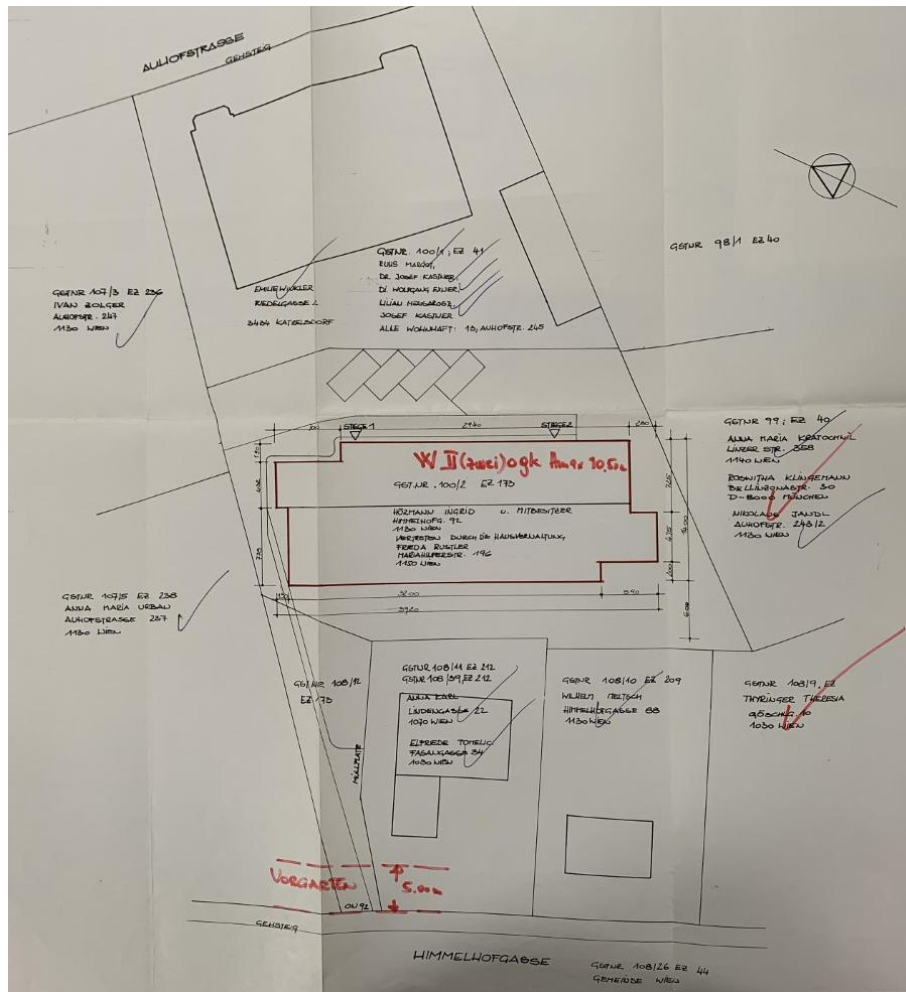
Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem
Amt schriftlich, fernschriftlich oder telegrafisch Berufung erhoben
werden.

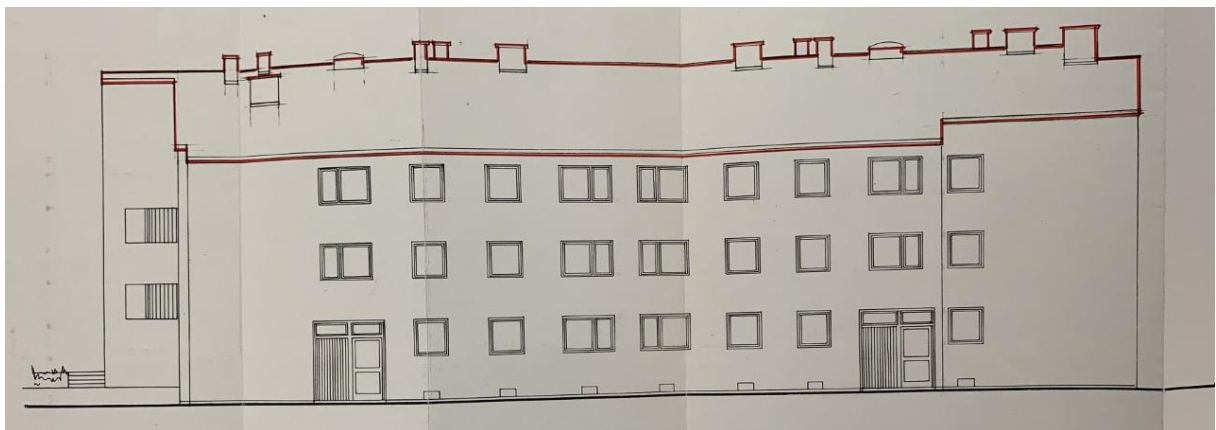
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

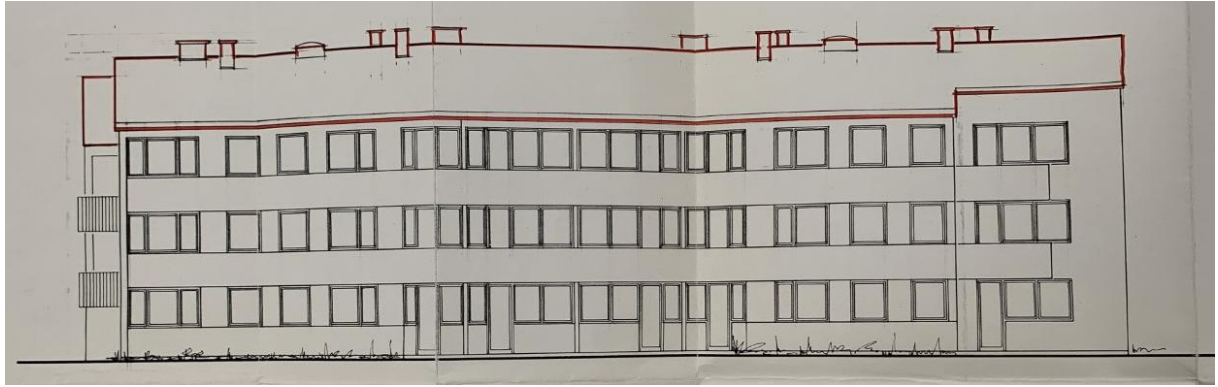
6.6. Pläne (auszugsweise)



Lageplan (Einreichplan Mai 1986)



Nordostansicht (Einreichplan Mai 1986)



Südwestansicht ((Einreichplan Mai 1986)



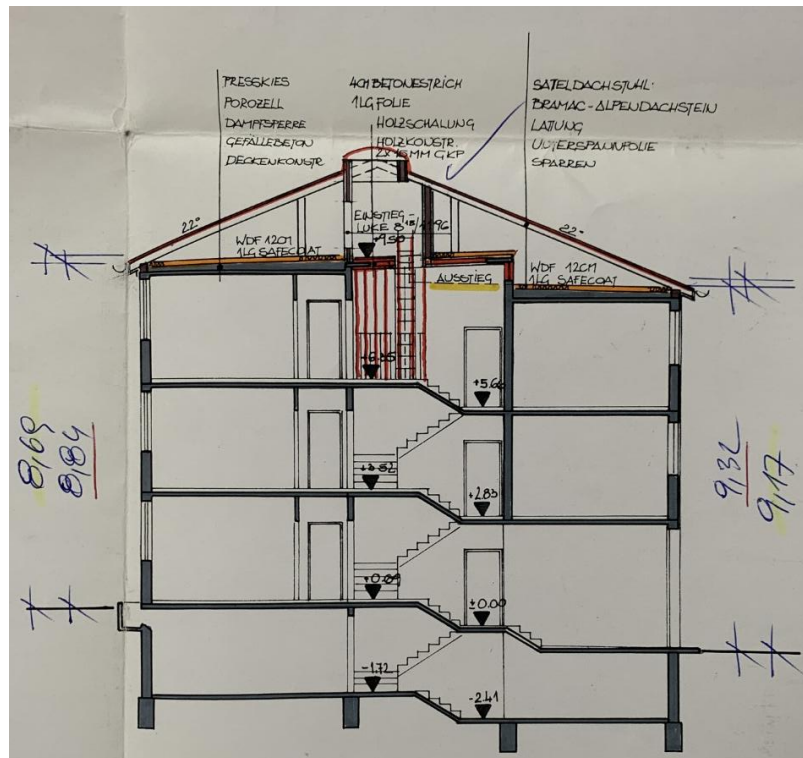
Südostansicht (Einreichplan Mai 1986)



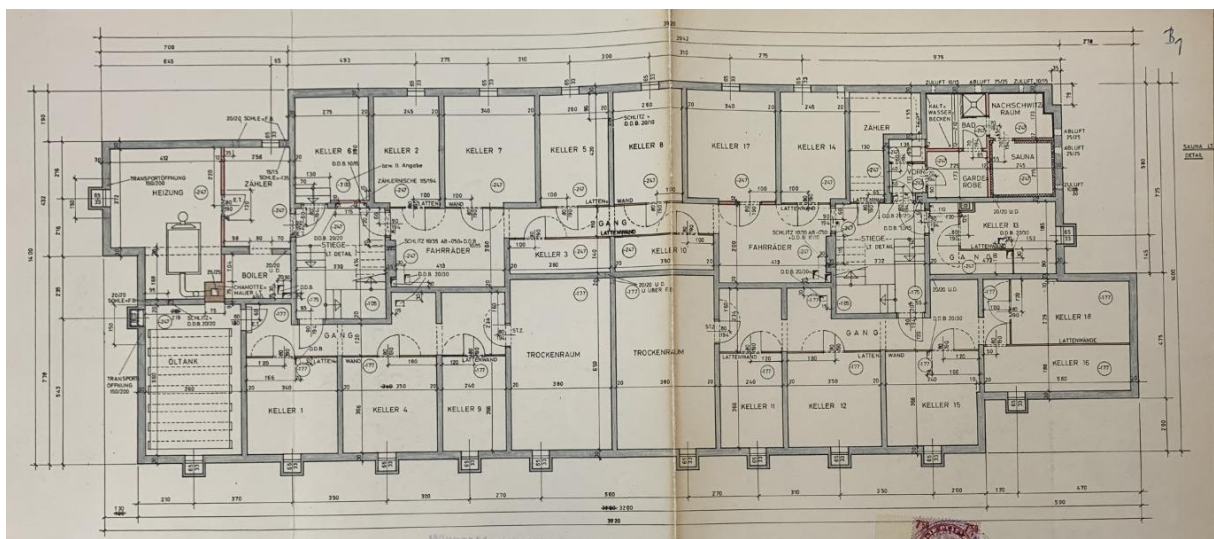
Nordwestansicht (Einreichplan Mai 1986)

Mag. Georg Strafella

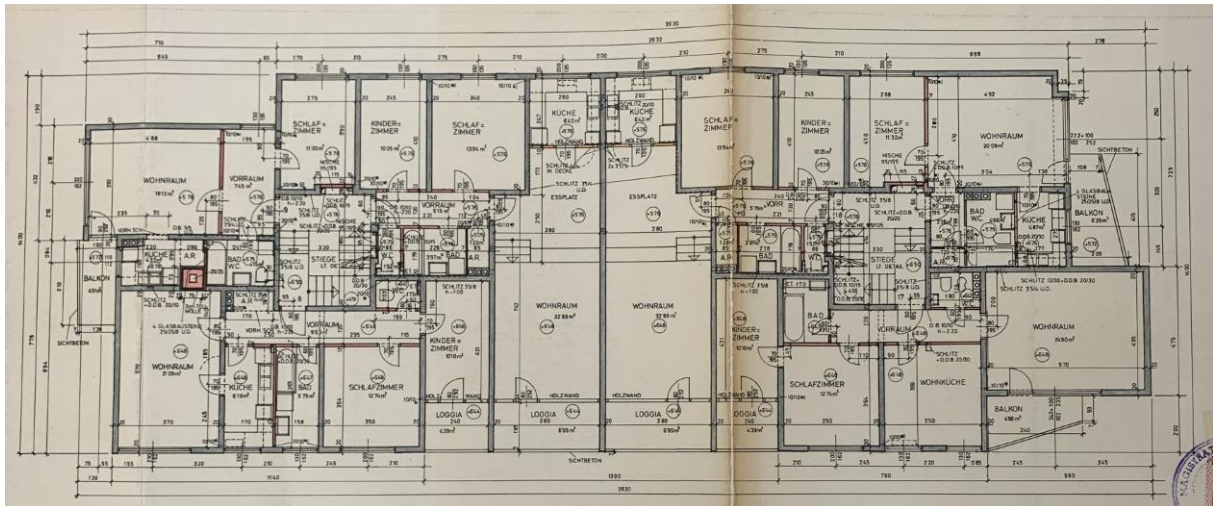
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



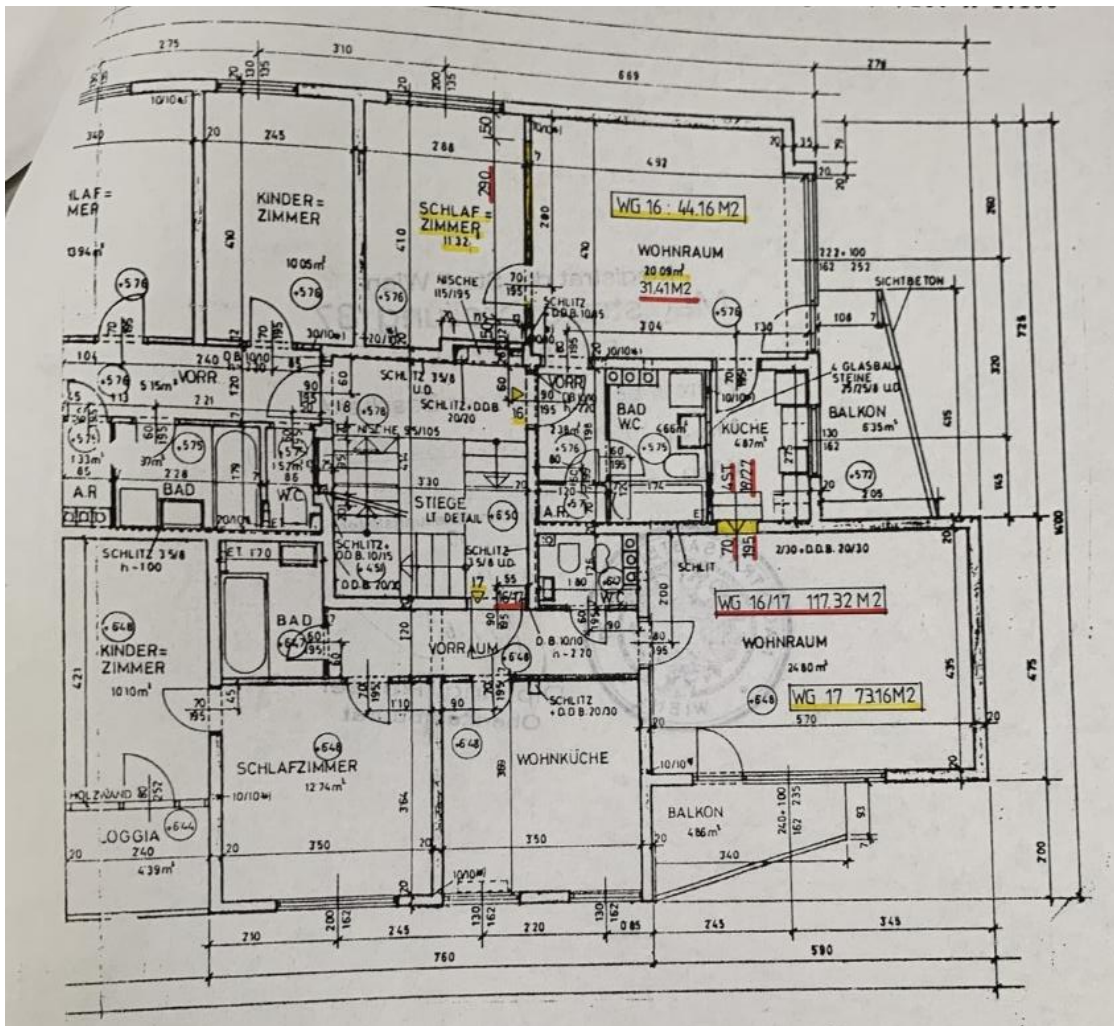
Schnitt A-A (Einreichplan Mai 1986)



Grundriss Kellergeschoß (Auswechslungsplan Juli 1967)



Grundriss 2. Stock (Auswechslungsplan Juli 1967)

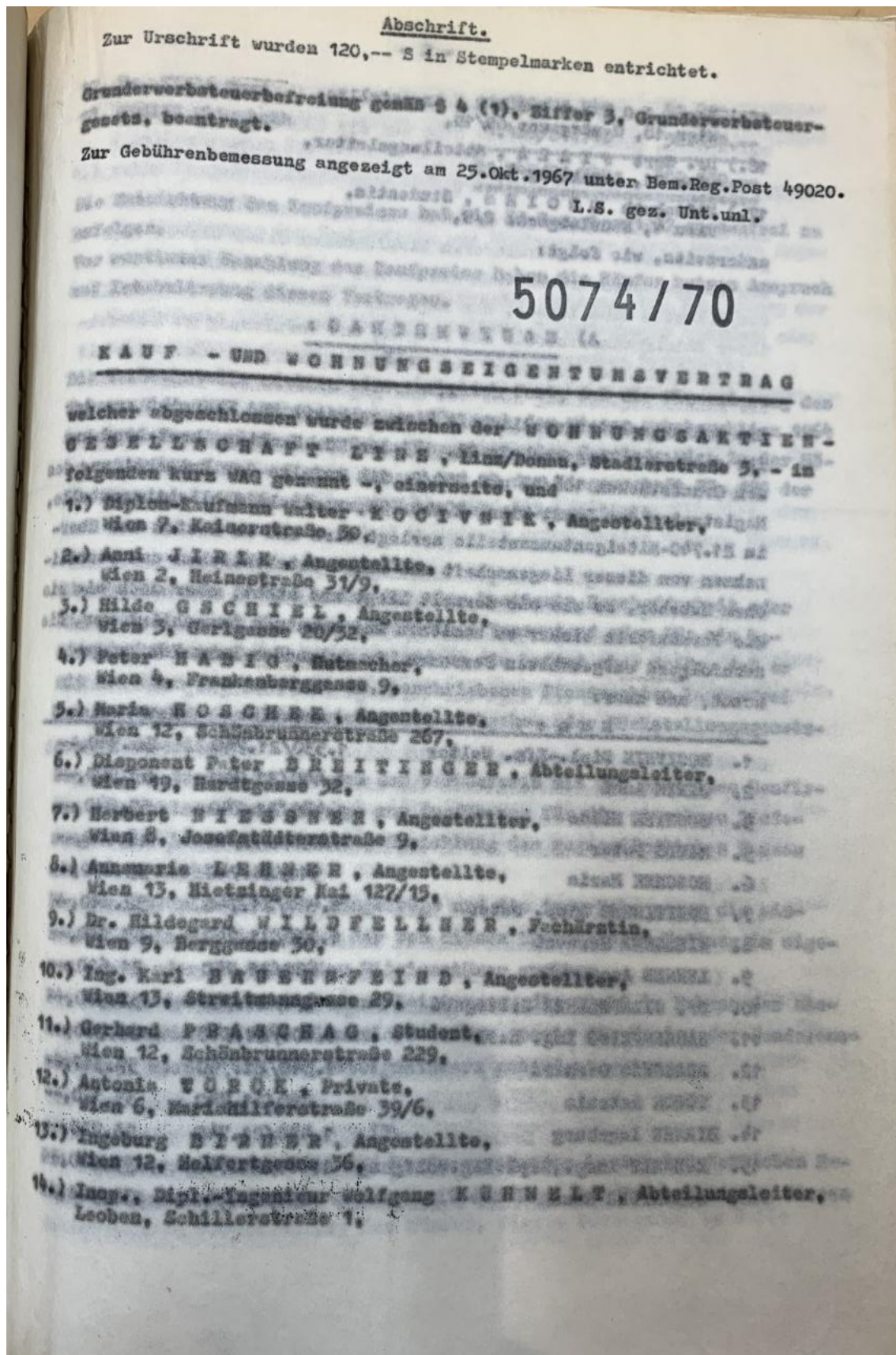


Grundriss Wohnung W 16 und 17 (Einreichplan August 1989)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.7. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag, 29.09.1967 (auszugsweise)



15.) Rosa SCHWAIGER, Angestellte,
Wien 18, Gentingasse 69/10.

16.) Dr. Gert FIALA, Abteilungsleiter,
Wien 21, Leuchaweg 50.

17.) Elisabeth SBOINS, Studentin,
Wien 4, Hauslabgasse 2/9.

andereits, wie folgt:

5074702

A) KAUFVERTRAG:

I.

Die Wohnungsaktiengesellschaft Linz verkauft und übergibt von der ihr gehörigen Liegenschaft KZ. 173 der KG. Hacking, bestehend aus den Grundstücken 108/12 und 100/2, die zufolge der Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, H.Abt. 50, zentrale Schlichtungsstelle, in 21.740-Miteigentumsanteile zerlegt wird und zu kaufen und übernehmen von dieser Liegenschaft mit allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör, so wie sie derzeit liegt und steht, oder doch wie sie die Verkäuferin bisher zu besitzen und benutzen berechtigt war, die nachfolgend aufgeführten Personen, im folgenden kurz Käufer genannt, und zwar:

Name:		Anteil:	Kaufpreis:
1.	KOGLIVNIK Dipl.-Kfm. Walter	1.330/21.740	56.940,--
2.	JINIK Anni	1.440/21.740	53.590,--
3.	OSCHIEL Hilde	1.480/21.740	53.080,--
4.	HABIG Peter	1.290/21.740	48.000,--
5.	HOSCHKE Maria	910/21.740	33.870,--
6.	BREITINGER Dipl. Peter	1.420/21.740	52.840,--
7.	NIESSNER Herbert	1.230/21.740	45.780,--
8.	LEHNER Annamaria	850/21.740	31.620,--
9.	Dr. WILDFELLNER Hildegard	870/21.740	32.350,--
10.	BAUERNFEIND Ing. Karl	1.800/21.740	66.980,--
11.	FRASCHAG Gerhard	1.540/21.740	57.310,--
12.	TORCK Antonio	890/21.740	33.120,--
13.	BIRNER Ingeburg	1.430/21.740	53.220,--
14.	KUNHELT Insp., Dipl.-Ing. Wolfgang	1.480/21.740	53.080,--
15.	SCHWAIGER Rosa	820/21.740	30.500,--

- 2 -

17. Dr. FIALA Gert	1.340/21.740	49.870,--
18. GROSCH Elisabeth	1.420/21.740	52.850,--
	21.740/21.740	809.030,--

die Entrichtung des Kaufpreises hat bis 31. Dezember 1967 spesenfrei zu erfolgen. Vor restloser Bezahlung der Kaufpreise haben die Käufer keinen Anspruch auf Intabulierung dieses Vertrages.

II.

Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, daß die Finanzierung des Hauses Wien XIII, Himmelhofgasse 92, nach der Wiener Wohnbauaktion 1964 erfolgt. Das Darlehen der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien in der Höhe von 2.831.600,-- S samt Anhang ist ob der Liegenschaft KZ. 173 der KG. Hecking in C-DE. 44 grundbücherlich sichergestellt.

III.

Die Verkäuferin haftet weder für eine bestimmte Beschaffenheit oder Eigenschaft, noch für einen bestimmten Hauszustand oder für ein bestimmtes Ausmaß des Kaufgegenstandes; sie haftet aber dafür, daß er mit Ausnahme des in Punkt II. beschriebenen Pfandrechtes lastenfrei ist und nicht der Österreichischen Rückgabe- oder Rückstellungsgesetzgebung unterliegt.

Die Käufer treten in die von der Verkäuferin mit den einzelnen Baufirmen abgeschlossenen Verträge zur Ausführung für die einzelnen Lieferungen und Leistungen bei der Errichtung des gegenständlichen Hauses mit allen Rechten ein.

Die Verkäuferin wird die Mängelrüge und die Ansprüche gegen die einzelnen Baufirmen im Rahmen der von diesen übernommenen Haftung in eigenem Namen oder im Namen der Miteigentümer ausüben.

Die Kosten der Lieferungen und Leistungen, die nicht im Rahmen der Wiener Wohnbauaktion 1964 finanziert werden, sowie die Kosten der Sonderausstattung, werden von den Miteigentümern gesondert getragen.

IV.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den tatsächlichen Besitz und Genuß der Käufer erfolgt mit dem Tage der Unterfertigung dieses

Kaufvertrages durch die Verkäuferin. Gefahr und Unfall, Nutzen und Lasten, gehen mit diesem Tage auf die Käufer über.

V.

Die Käufer übernehmen die in Punkt II. bezeichnete Last, verpflichten sich, die Verkäuferin hinsichtlich aller daraus etwa resultierenden Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten und verpflichten sich ferner, das angeführte Darlehen in Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zur Tilgung und Verzinsung zu übernehmen, und erklären gegenüber dem Darlehensgeber, in sämtlichen mit der Darlehensgewährung über die kaufgegenständliche Liegenschaft zusammenhängenden Verpflichtungen mit den übrigen Miteigentümern zur ungeteilten Hand, unter Übernahme der persönlichen Haftung, einzutreten.

VI.

Die Verkäuferin gilt als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, die Gemeinnützigkeit wurde ihr mit Bescheid des Amtes der o.ö. Landesregierung vom 2.5.1956, NoB-1358/15-1956 Dr.FI/W., zuerkannt.

Die Käufer räumen von Tage der Vertragsunterfertigung an auf die Dauer der Laufzeit des Darlehens der Zentralparkasse der Gemeinde Wien, jedoch mindestens auf 20 Jahre, der Verkäuferin das Recht ein, ihre Liegenschaftsanteile aus einem wichtigen Grund wieder einzulösen (Wiederkaufrecht gemäß § 1068 ABGB).

Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn ein Käufer

- 1.) trotz Mahnung drei Monate nach Willigkeit mit der Zahlung der seinen Liegenschaftsanteil betreffenden laufenden Lasten (Darlehensannuitäten, Betriebskosten, Grundsteuer, Verwaltungs- und Instandhaltungsausgänge und dergl.) im Rückstand geblieben ist;
- 2.) seine in Punkt XXVIII. bezeichnete Wohnung nicht in ordentlichen Zustand erhält und daraus entstehende Mängel, sofern sie sich auf den Bauzustand des Hauses oder die Miteigentümer auswirken, trotz Mahnung nicht binnen 3 Monaten behebt;
- 3.) seine in Punkt XXVIII. bezeichnete Wohnung nicht zur Befrie-

- 3 -

digung seines oder seiner Familie dringenden regelmäßigen Wohnungsbedürfnisses dauernd benützt oder sie mit ungerechtfertigten Gewinn familienfremden Personen überläßt;

- 4.) seine Liegenschaftsanteile mit ungerechtfertigten Gewinn zu veräußern versucht;
 - 5.) die Zustimmung der Verkäuferin zur Veräußerung durch unechte Angaben erschlichen hat;
 - 6.) in seiner in Punkt XXVIII. bezeichneten Wohnung ohne Zustimmung der Verkäuferin konsenspflichtige bauliche Veränderungen vornimmt oder seine Wohnung ausschließlich zu Geschäftszwecken verwendet;
 - 7.) wenn eine Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung in den Vertragsgegenstand eingeleitet wird; oder
 - 8.) Umstände eintreten, welche den Darlehensgläubiger berechtigen, das Darlehen zurückzufordern.
- Wird das Wiederkaufrecht ausgeübt, sind die Käufer verpflichtet, der Verkäuferin (Wiederkauflerin) alle dadurch entstehenden Kosten, Steuern, Gebühren und Abgaben, zu ersetzen.

VII.

Die Käufer räumen der Verkäuferin für jeden einzelnen Fall der Veräußerung eines Liegenschaftsanteiles das Vorkaufrecht (§ 1072 ABGB) ein, und zwar analog auf die in Punkt VI. vereinbarte Dauer.

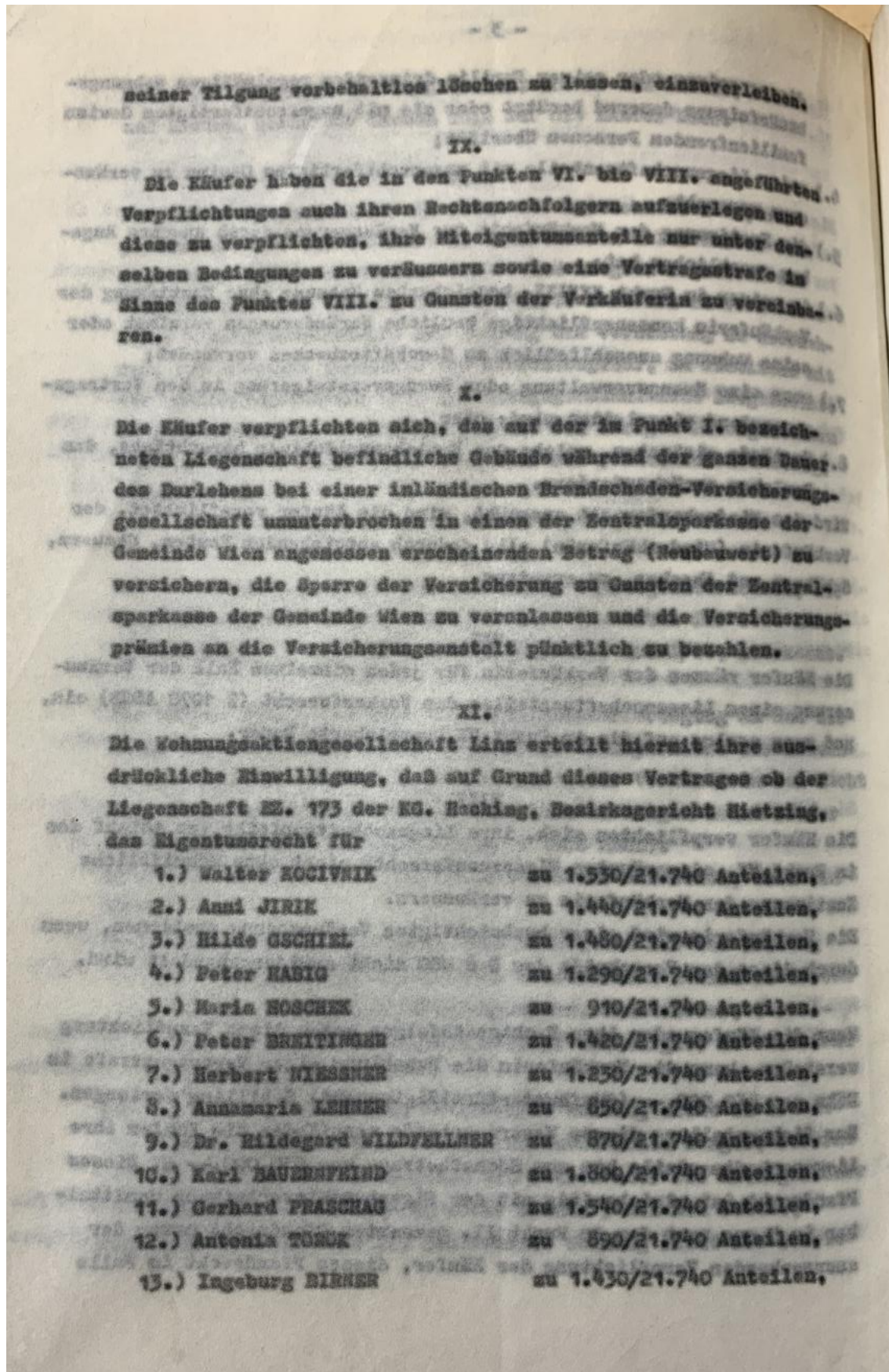
VIII.

Die Käufer verpflichten sich, ihre Liegenschaftsanteile vor Ablauf des in Punkt VI. eingeräumten Wiederkaufrechts nicht ohne schriftliche Zustimmung der Verkäuferin zu veräußern.

Die Verkäuferin wird einer beabsichtigten Veräußerung zustimmen, wenn durch diese der Vorschrift des § 8 WGG nicht zuwidergehandelt wird.

Wenn die Käufer oder ihre Rechtsnachfolger gegen diese Verpflichtung verstoßen, kann die Verkäuferin die Bezahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 530.000,-- (fünfhundertdreißigtausend) Schilling verlangen.

Zur Sicherstellung dieser Vertragsstrafe verpflichten die Käufer ihre Liegenschaftsanteile bis zum Höchstbetrage von 530.000,-- S. Dieses Pfandrecht ist gleichzeitig mit der Eigentumsübertragung unmittelbar in Rang nach dem in Punkt II. genannten Pfandrecht unter der anzuerkennenden Verpflichtung der Käufer, dieses Pfandrecht in Falle



- 4 -

- 14.) Wolfgang KUNNELT zu 1.480/21.740 Anteilen,
 15.) Rosa SCHWAIGER zu 820/21.740 Anteilen,
 16.) Dr. Gert FIALA zu 1.340/21.740 Anteilen,
 17.) Elisabeth GROINS zu 1.420/21.740 Anteilen,
 einverleibt werde.

B) WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen den in dieser Urkunde namentlich angeführten Miteigentümern der Liegenschaft Wien XIII, Himmelhofgasse 92, ZL. 173 der EG. Macking, Bezirksgericht Rietzing.

XII.

Die Käufer räumen einander unentgeltlich das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in Punkt XVIII. bezeichneten Wohnungen und nach Maßgabe des einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages bildenden Plan des Herrn Arch., Dipl.-Ing. Eduard Praschag vom 16.12.1964, N 1 : 200, Plan Nr. 38-1a, ausgewiesenen, unmittelbar zugänglichen und deutlich abgegrenzten Gartenflächen, dergestalt ein, daß hierdurch ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Wohnungseigentumsrecht im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8.7.1948, BGBl.Nr. 149, begründet wird.

XIII.

Die vertragsschließenden Parteien erklären ausdrücklich, daß ihnen durch diesen Vertrag eingeräumte Wohnungseigentum hiermit rechtverbindlich und wechselseitig anzunehmen.

XIV.

Die in Punkt XVIII. ersichtlichen Jahresmietwerte 1974 wurden von der zentralen Schlichtungsstelle beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, mit Entscheidung vom 16.12.1966, Zl.: M.Abt. 50-Schl 1/66, rechtskräftig festgesetzt.
 Die Käufer stellen fest, daß ihre Miteigentumsanteile dem Verhältnis des Jahresmietwertes 1974 ihrer Wohnung zur Gesamtsomme der Jahresmietwerte aller Wohnungen entsprechen.

IV.

Die Wohnung Nr. 3 ist für den Hausbesorger bestimmt und bildet im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile ein gemeinsames Eigentum aller Vertragsschließenden.

XVI.

Die Käufer und Miteigentümer verpflichten sich hiermit in eigenem Namen und im Namen ihrer Rechtsnachfolger ausdrücklich und unwiderruflich, die Verwaltung der Liegenschaft auf die Dauer der Laufzeit des im Punkt II. genannten Darlehens durch die Verkäuferin besorgen zu lassen; die Verkäuferin ist gleichzeitig berechtigt, diese ihr hiermit erteilten Verwaltungsbefugnisse einem anderen Wohnungsunternehmen weiter zu geben.

Die Verwaltung wird nach denselben Grundsätzen und gegen dasselbe Entgelt ausgeübt, wie sie von der Verkäuferin nach den gemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen jeweils angewendet werden müssen. Die Käufer verpflichten sich, der Verkäuferin auf Verlangen auch wiederholt Spezialvollmacht zur Vertretung vor Gericht oder vor Verwaltungsbehörden in der vorgeschriebenen Form zu erteilen.

XVII.

Den einzelnen Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung seiner Wohnung mit allen Zu- und Ableitungen, mit Ausnahme der Behebung von ihm nicht verschuldeter ernster Schäden des Hauses. Zur Behebung solcher Schäden haben die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile aufzukommen. Zur Bestreitung der Kosten aller Instandhaltungsarbeiten, für die nicht der einzelne Wohnungseigentümer aufzukommen hat, wird ein Instandhaltungsfonds gebildet, zu dem die Wohnungseigentümer in Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile ausreichende monatliche Beiträge zu leisten haben.

XVIII.

Die Käufer und Miteigentümer verpflichten sich, alle Aufwendungen nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen; hierzu gehören insbesondere die öffentlichen Abgaben, die anfallenden

- 5 -

Betriebskosten und die Kosten für den Betrieb von Gemeinschaftsanlagen (Sentralheizung, Gartenpflege und dergleichen). Außerdem unterwerfen sich die Mit- und Wohnungseigentümer der jeweils geltenden Hausordnung.

Die Käufer Bevollmächtigen die Verkäuferin, die Errichtung und Verbüchierung dieses Vertrages, so wie allfälliger Ergänzungen und alle hierzu erforderlichen Genehmigungen durchzuführen und einzuholen und nach ihrer Wahl einen Unterbevollmächtigten zu bestellen.

Alle Vertragsteile versichern darauf, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

Alle mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Gebühren und Abgaben, aller Art, tragen die Käufer zur ungeteilten Hand.

Zur Bemessung der Grunderwerbsteuer wird festgestellt, daß die Käufer die Grundstücke in Verbindung mit Wohnungseigentum erwerben, weshalb die Befreiung von der Grunderwerbsteuer gemäß § 4, Abs. 1, Ziffer 3, Grunderwerbsteuergesetz, in Anspruch genommen wird.

Für alle aus diesem Vertrag entspringenden Rechtsstreitigkeiten unterwerfen sich die Vertragsschließenden dem sachlich zuständigen Bezirks- oder Landesgericht in Linz.

Alle diesen Vertrag widersprechenden Vereinbarungen sind unwirksam.

Die Rechtsgültigkeit dieses Vertrages tritt dann ein, wenn alle für seine grundbücherliche Durchführung notwendigen amtlichen Genehmigungen, insbesondere auch die Genehmigung durch den Aufsichtsrat der Wohnungsektiengesellschaft Linz, erteilt worden sind.

Alle Vertragsparteien geben hiermit die Erklärung ab, keine Ausländer in Sinne des Ausländergrunderwerbsgesetzes zu sein.

XXVI.

Dieser Vertrag wird in einer Originalausfertigung errichtet, die die Wohnungsaktiengesellschaft Lins erhält; jeder Käufer bzw. Mit- und Wohnungseigentümer erhält eine einfache Abschrift.

XXVII.

Die im Punkt XI. genannten Käufer willigen ein, daß

1.) im Lastenblatt der EK. 173 der KG. Hacking

- a) die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das mit diesem Vertrag wechselseitig eingetragene Wohnungseigentum zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles, mit dem es verbunden ist,
- b) auf ihren Miteigentumsanteilen das Wiederkaufrecht zu Gunsten der Wohnungsaktiengesellschaft Lins im Sinne des Punktes VI. dieses Vertrages;
- c) auf ihren Miteigentumsanteilen das Vorkaufrecht zu Gunsten der Wohnungsaktiengesellschaft Lins im Sinne des Punktes VII. dieses Vertrages;
- d) auf ihren Miteigentumsanteilen das Pfandrecht für die Verzugstrafe im Betrage von höchstens S 530.000,-- zu Gunsten der Wohnungsaktiengesellschaft Lins im Sinne des Punktes VIII. dieses Vertrages einverleiht und bei den unter OZ. 44 für die Forderung der Zentralgarabasse der Gemeinde Wien im Betrage von 2.831.600,-- S samt Anhang eingetragenen Pfandrecht angemerkte, daß die jeweiligen Eigentümer dieser Liegenschaft der Verkäuferin gegenüber verpflichtet sind, dieses Pfandrecht im Erlös-falles ohne Vorbehalt zu lassen, und

2.) im Eigentumsblatt dieser Liegenschaft ersichtlich gemacht wird:

- a) die im Lastenblatt einverleihte Eigentumsbeschränkung durch das Wohnungseigentum;
- b) daß mit jedem Miteigentumsanteil an den im Punkt XXVIII. bezeichneten Bestandteilen der Liegenschaft das Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist;
- c) das im Lastenblatt einverleihte Wiederkaufrecht;
- d) das im Lastenblatt einverleihte Vorkaufrecht.

Trg. Nr.:	Stock:	Raumbezeichnung:	Fläche	Name und Anschrift:	Jahres- mietwert 1914 in Kronen:	Anteil in 21.740:
1 stiege I	E	2 Zimmer, Wohnr., m. ESpl., Küche, Vorraum, Bad, Abstellr., Closett, Loggia, Terrasse Garten lt. Lagepl. (blau) -C-D-E-F-	32,28 24,00	DEfm. Walter KOCIWEK, Wien 7, Kaiserstr. 30	1.480 50	1.530
2 " I	E	2 Zimmer, Wohnr., Küche, Vorraum, Bad, Closett, Loggia, Terrasse Garten lt. Lagepl. (rot) -A-B-C-D-	71,68 77,70	Ann. JIRIK, Wien 2, Reinestr. 31/9	1.290 150	1.440
4 " I	I	2 Zimmer, Wohnr., m. ESpl., Küche, Vorraum, Bad, Abstellr., Closett, Loggia	32,21	Hilde GSCHIEL, Wien 3, Gerlgasse 20/32	1.480	1.480
5 " I	I	2 Zimmer, Wohnr., Küche, Vorraum, Bad, Closett, Loggia	71,61	Peter BABIG, Wien 4, Frankenbergsasse 9	1.290	1.290
6 " I	I	Zimmer, Küche u. Abstellr., Wohnr., Vorraum, Bad u. Closett, Balkon	43,35	Maria ROSCHEN, Wien 12, Schönbrunnerstr. 267	910	910
7 " I	II	2 Zimmer, Wohnr., m. ESpl., Küche, Vorr., Bad, Abstellr., Closett, Loggia	32,10	Peter BRKTINGER, Wien 19, Hardtgasse 32	1.420	1.420
8 " I	II	2 Zimmer, Wohnr., Küche, Vorraum, Bad, Closett, Loggia	71,34	Herbert NIESNER, Wien 8, Josefstadtstr. 9	1.290	1.290
9 " I	II	Zimmer, Küche u. Abstellr., Wohnr., Vorraum, Bad u. Closett, Balkon	47,13	Annemaria LEHNER, Wien 13, Rietzinger Kai 127/15	850	850
10 " II	E	Wohnr., m. Schlafnische, Küche, Vorraum, Bad m. Closett, Abstellr., Terrasse Garten lt. Lagepl. (orange) -K-L-Q-P-R-S-	33,60 45,63	Dr. Hildegard WILDFELDER, Wien 9, Berggasse 30	750 90	870
11 " II	E	2 Zimmer, Wohnr., Küche, Vorraum, Bad, Closett, Abstellr., Loggia, Terrasse Garten lt. Lagepl. (grün) -G-H-I-J-K-L-M-N-O-	75,77 103,70	Ing. Karl BAUERFEIND, Wien 13, Streitnangasse 29	1.450 390	1.800
12 " II	E	2 Zimmer, Wohnr., m. ESpl., Küche, Vorraum, Bad, Closett, Abstellr., Terrasse, Loggia Garten lt. Lagepl. (gelb) -E-F-G-H-	32,26 24,00	Gerhard FRASCHAG, Wien 12, Schönbrunnerstr. 229	1.490 50	1.540
13 " II	I	Zimmer, Wohnr., Vorraum, Bad m. Closett, Abstellr., Balkon	47,13	Antonia TOROK, Wien 6, Mariahilferstr. 39/6	890	890
14 " II	I	2 Zimmer, Wohnr., Küche, Vorraum, Bad, Abstellr., Closett, Loggia, Balkon	77,70	Ingeburg BIRNER, Wien 12, Helfertgasse 36	1.430	1.430
15 " II	I	2 Zimmer, Wohnr., m. ESpl., Küche, Vorraum, Bad, Abstellr., Closett, Loggia	32,21	Dipl.-Ing. Wolfgang KUHNELT, Leoben, Schillerstr. 1	1.460	1.460
16 " II	II	Zimmer, Wohnr., Vorraum, Bad m. Closett, Abstellr., Balkon	43,65	Rosa SCHWAGER, Wien 18, Gontagsgasse 69/10	820	820
17 " II	II	2 Zimmer, Wohnr., Küche, Vorraum, Bad, Abstellr., Closett, Loggia, Balkon	77,14	Dr. Gort FIALA, Wien 21, Leuchweg 3	1.340	1.340
18 " II	II	2 Zimmer, Wohnr., m. ESpl., Küche, Vorraum, Bad, Abstellr., Closett, Loggia	32,10	Elisabeth GROINS, Wien 4, Rauekgasse 2/9	1.420	1.420

6.8. Jahresmietwertgutachten, 16.12.1966 (auszugsweise)

Abschrift.

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

M.Abt. 50 - Schli. 1/66

Wien 13, Himmelhofgasse 92, 5074/70

§ 2 Wohnungseigentumsgesetz, Wien, am 16. Dez. 1966.

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 Wohnungsaktiengesellschaft Linz als Eigentümerin der Liegenschaft in Wien 13, Himmelhofgasse 92, EZ. 173, Kat. Gem. Hacking, 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 vorgesehenen Bestandsobjekte festgesetzt:

Stock	Tür-Nr.	Raumbezeichnung	m2	Mietwert in K
Stiege I				
E	1	2 Zi, Wohnr. m. ESpl., Kü, V, Bd, AR, WC, Logg, Terr.	82.28	1480,-
E	2	2 Zi, Wohnr, Kü, V, Bd, WC, Logg, Terr.	71.68	1290,-
E	3	Wohnr. mit Schlafni, Kü, V, Bd/WC, AR.	35.40	Hauswart
I	4	2 Zi, Wohnr, mit ESpl., Kü, V, Bd, AR, WC, Logg.	82.21	1480,-
I	5	2 Zi, Wohnr, Kü, V, Bd, WC, Logg.	71.61	1290,-
I	6	Zi, Kü. u. AR, Wohnr, V, Bd. u. WC, Balk.	48.35	910,-
II	7	Wie I/4	82.10	1420,-
II	8	wie I/5	71.54	1230,-
II	9	wie I/6	47.15	850,-
Stiege II				
E	10	Wohnr, mit Schlafni, Kü, V, Bd/WC, AR, Terr. im Garten	35.88	780,-
E	11	2 Zi, Wohnr, Kü, V, Bd, WC, AR, Logg. Terr.	76.77	1450,-

./.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Stock	Tür-Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Mietwert in K
E	12	2 Zi, Wohnr, m. Eßplatz, Kü, V, Bd, WC, AR, Terr, Logg.	82.28	1490,-
I	13	Zi, Wohnr, V, Bd, WC, AR, Balk.	47.33	890,-
I	14	2 Zi, Wohnr, Kü, V, Bd, AR, WC, Logg, Balkon	79.20	1430,-
I	15	2 Zi, Wohnr. mit Eßplatz, Kü, V, Bd, AR, WC, Logg.	82.21	1480,-
II	16	wie I/13	45.65	820,-
II	17	wie I/14	77.84	1340,-
II	18	wie I/15	82.10	1420,-
Gartenfläche zu:				
		Wohn. 1	24.00	50,-
		" 2	77.70	150,-
		" 10	46.08	90,-
		" 11	183.70	350,-
		" 12	24.00	50,-
Zugleich wird der Gesamtjahresmietwert der Liegenschaft, bezogen auf den 1. August 1914, mit 21.740,- Kronen festgesetzt.				
Begründung:				
Die Liegenschaftseigentümerin stellte den Antrag auf Festsetzung der Jahresmietwerte für 1914, da Jahresmietzinse aus dem gleichen Jahre nicht vorliegen.				
Nach den vorgelegten Bauplänen und der Bescheinigung der Baubehörde vom 26.4.1966, Zl. <u>M.Abt. 37/XIII-Himmelhofg. 92</u> gemäß § 5 (2) lit. a) WEG. sind auf der Liegenschaft 16 Klein- und Ledigenwohnungen als selbständige Bestandsgegenstände und die im Spruch genannten Gartenflächen als unselbständige Bestandsgegenstände geplant.				
An den Objekten soll mit Ausnahme der Hausbesorgerdienstwohnung Wohnungseigentum begründet werden.				
Es wird darauf hingewiesen, daß an den unselbständigen Bestandsobjekten Wohnungseigentum nur gemeinsam mit dem Wohnungseigentum an einem selbständigen Bestandsobjekt derselben Liegenschaft begründet werden kann.				
Die von den Organen der M.Abt. 40 als Amtssachverständige auf Grund der vorhandenen Unterlagen durchgeführte vergleichs-				

weise Berechnung vom 8.12.1966, Zl.M.Ab.40 - M - 245/66, ergab unter Heranziehung von Vergleichsobjekten aus der Umgebung Jahresmietwerte für 1914, die die erkennende Behörde dieser Entscheidung zugrunde legte.

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

Ergeht an:

- 1.) Wohnungsaktiengesellschaft Linz, Linz an der Donau, Bindermichl - Stadlerstraße 3,
- 2.) zum Akt.

Für den Abteilungsleiter:

Dr. Schmieder e.h.

Für die Richtigkeit der Ausfertigung

Der Kanzleileiter:

L.S. gez. Weinapl.

Das Gericht bestätigt, daß diese von den Parteien angefertigte **ABSCHRIFT/FOTOKOPIE/** mit der aus davon bestehenden, mit vergebühren **URSCHRIFT/ABSCHRIFT/** übereinstimmt

Bezirksgericht Hietzing
1131 Wien, Trauttmansdorffgasse 18
Geschäftsabst. 9, am 4.1.77



6.9. Bescheinigung zur Einverleibung des Wohnungseigentums, 26.04.1966

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37/XIII
im selbständigen Wirkungsbereich

4 (2)
d

5074/70

M. Abt. 36-37/XIII- Himmelhofg. 92
3/66

Wien, am 26.4.1966

EZ 173 u.41, Gdb.Hacking.

Bescheinigung

Zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums wird hiemit gemäß § 5 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes Nr. 149 vom 8. Juli 1948, (W. E. G.) in der Fassung des BGBl. Nr. 28/1951 bescheinigt, daß die in dem Neubau Wien, 13., Himmelhofg. 92

EZ 173 u.41, Gdb.Hacking

geplanten

16 Kleinwohnungen und
~~16 Kleinwohnungen~~
~~Gebäude~~
~~Gebäude~~ XV X
2 Ledigenwohnungen

gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Bestandsgegenstände bilden.

Ergeht an:

1) Herrn Disponent Peter Breitinger, Gen.Dion der
österr. Alpine - Montangesellschaft,
1010, Wien, Friedrichstr. 4

In Abschrift an:

2) die M. Abt. 36-37/ XIII
3) zum Akt.

 Für den Abteilungsleiter:
Dipl. Ing. Dr. Novoy, OBR.
F. 225

A. D. Nr. 1518 - 2 - 605 - 22931 - 61

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.10. Mietvertrag und Ergänzung

Aufschiebenr. 4
Selbstberechnete Gebühre 395,28€
Wien, 17.2.2005

IMMOBILIENVERW. MAKLER
Dr. FRIEDRICH NOSZEK
1030 Wien, Unt. Viaduktg. 11/6

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

[REDACTED]

als Vermieterin

vertreten durch: Immobilienverwaltung Dr. Noszek,
1030 Wien, Untere Viaduktgasse 11/6

und

[REDACTED]

ebenda

als Mieter

I.

Frau [REDACTED] ist Eigentümerin der Eigentumswohnung in
1130 Wien, Himmelhofgasse 92/top Nr. 16+17, Nutzfläche 120 m² plus
zwei Balkone.

Das Mietobjekt unterliegt keinen mietrechtlichen Beschränkungen mit
Ausnahme des Kündigungsschutzes (§ 1 Abs 4 und 5 MRG).

BLATT 2

II.

Die Wohnung top Nr. 16 und 17 besteht aus Vorraum, drei Zimmern, Küche, zwei Fliesenbädern, Fliesen-WC, Schrankraum, Abstellraum und zwei Balkonen.

Mit vermietet werden zwei Kellerabteile (gehörend zu den ehemaligen, nunmehr zusammen gezogenen top Nr. 16 und 17).

III.

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von acht Jahren abgeschlossen, es beginnt am 1. März 2005 und endet am 28. Februar 2013 ohne Kündigung.

Die Vermieterin verpflichtet sich, vor Beendigung des Mietverhältnisses und spätestens bis 30.11.2012 für den Fall, dass sie das Mietobjekt wieder weiter vermieten möchte, den Mietern vorrangig vor allfälligen weiteren Mietern das Mietobjekt zur weiteren Anmietung in der Dauer von mindestens fünf Jahren anzubieten, dies mittels eingeschriebenen Briefes, wobei mindestens die letzte monatliche Zinshöhe zu vereinbaren wäre, oder höchstens jene Zinshöhe, die nachweislich auch von einem anderen Mieter bezahlt werden würde.

BLATT 3

IV.

Das vereinbarte monatliche Mietentgelt beträgt € 1.098,-- (Euro eintausendachtundneunzig), inklusive Mwst. Der Betrag ist jeweils am 1. Tage eines jeden Monats im vorhinein zu bezahlen, beginnend mit 1. März 2005.

Die Betriebskosten werden wie bisher von der Vermieterin getragen.

Der Betrag von € 1.098,-- wird wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 2000 oder einem an seine Stelle tretenden Index. Schwankungen bis zu 5% bleiben unberücksichtigt, werden aber bei Erreichen dieser Grenze voll wirksam. Als Stichtag gilt der 1. März 2005.

V.

Die Mieter verpflichten sich, den Mietgegenstand nur für eigene Wohnzwecke zu benutzen.

VI.

Die Mieter bestätigen, den Mietgegenstand in gutem und ordnungsgemäßen Zustand übernommen zu haben. Sie verpflichten sich, den Mietgegenstand auf eigene Kosten in gutem Zustand zu erhalten und allfällige Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Die Mieter verzichten

BLATT 4

ausdrücklich auf das Recht, nach § 1096 ABGB die Instandhaltung im Inneren des Mietgegenstandes von der Vermieterin zu fordern. Die Mieter haften für alle Schäden, die der Vermieterin aus einer unsachgemäßen und sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes entstehen.

Die Mieter verpflichten sich insbesondere, die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

Die Vermieterin ist berechtigt, in angemessenen Zeitabständen nach vorheriger Ankündigung den Mietgegenstand zu besichtigen.

VII.

Änderungen innerhalb des Mietgegenstandes oder an dessen Außenseite sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Mieter verzichten auf Abgeltung der von ihnen getätigten Investitionen. Diese gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses unentgeltlich in das Eigentum der Vermieterin über.

VIII.

Die Untervermietung der Bestandsräume oder die Weitergabe jeder Art der Räume an dritte Personen, ganz oder teilweise entgeltlich, ist nicht gestattet.

BLATT 5

IX.

Die Vermieterin ist damit einverstanden, dass das Schlafzimmer auf zwei Zimmer umadaptiert wird. Die Vermieterin ist auch damit einverstanden, dass ein Teil des Schrankraumes als Büroraum verwendet wird, jedoch nicht als Firmensitz. Weiters ist die Vermieterin damit einverstanden, dass im oberen Bad (Top 17) eine Dusche installiert wird.

X.

Die Mieter erlegen eine Kautions im Betrag von € 3.294,-- zur Sicherstellung für den Mietzins. Die Kautions ist verrechenbar und zurück zu stellen nach Beendigung des Mietverhältnisses und wenn feststeht, dass aus dem Mietverhältnis der Vermieterin weder an aushaftenden Mietzinsen, Kosten, Schäden, noch anderem eine Forderung zusteht.

Darüber hinaus wird eine Konventionalstrafe in der Höhe von sechs monatlichen Mietzinsen vereinbart, für den Fall, dass der Mietgegenstand nicht zu dem vertraglich oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin oder Räumungsexekution übergeben wird.

XI.

Bei zeitlich begrenzter Unbenützbarkeit des Bestandgegenstandes wegen notwendiger Reparaturen verpflichten sich die Mieter zur Räumung und Verzicht auf Ersatz der Kosten des Ersatzquartiers; insbesondere verzichten sie, wegen zeitweiliger Störung oder Absperrung

BLATT 6

der Wasserzufuhr, Gebrechen der Zentralheizung, der Gas-, Licht- und Kanalisierungsleitungen irgendwelche Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich, noch grob fahrlässig herbeigeführt hat.

XII.

Beide Teile verzichten auf das Recht der Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

XIII.

Die Mieter verpflichtet sich, die Kosten der Errichtung des Mietvertrages zu bezahlen und die Kosten der Vergebührung des Mietvertrages zu entrichten.

XIV.

Die Mieter bestätigen mit Unterfertigung des Vertrages die Richtigkeit der Beschreibung des Mietgegenstandes einschließlich der Größe gem. Punkt II. und erklären, sämtliche Vertragsbedingungen zu kennen und damit einverstanden zu sein.

XV.

Festgestellt wird, dass die Mieter den zur Wohnung gehörenden Abstellplatz im Hofe weiter benützen können, wie und solange die

BLATT 7

Vermieterin hiezu berechtigt ist. Eine Garantie für die dauernde Benützung dieses Abstellplatzes wird nicht gegeben.

XVI.

Die beiliegende Inventarliste ist integrierender Bestandteil des gegenständlichen Mietvertrages.

XVII.

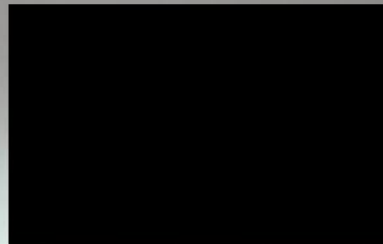
Die Mieter verpflichten sich, das fällige Honorar (Provision) der Domo Gebäudeverwaltungs GesmbH, 1120 Wien, Strohhbergasse 27/18, aus eigenem zu tragen und die Vermieterin klag- und schadlos zu halten.

XVIII.

Die nicht ordnungsgemäße Bezahlung des vereinbarten Mietentgeltes durch die Mieter bildet einen Grund, dass die Vermieterin jederzeit die Auflösung des gegenständlichen Mietvertrages verlangen kann.

Wien, am

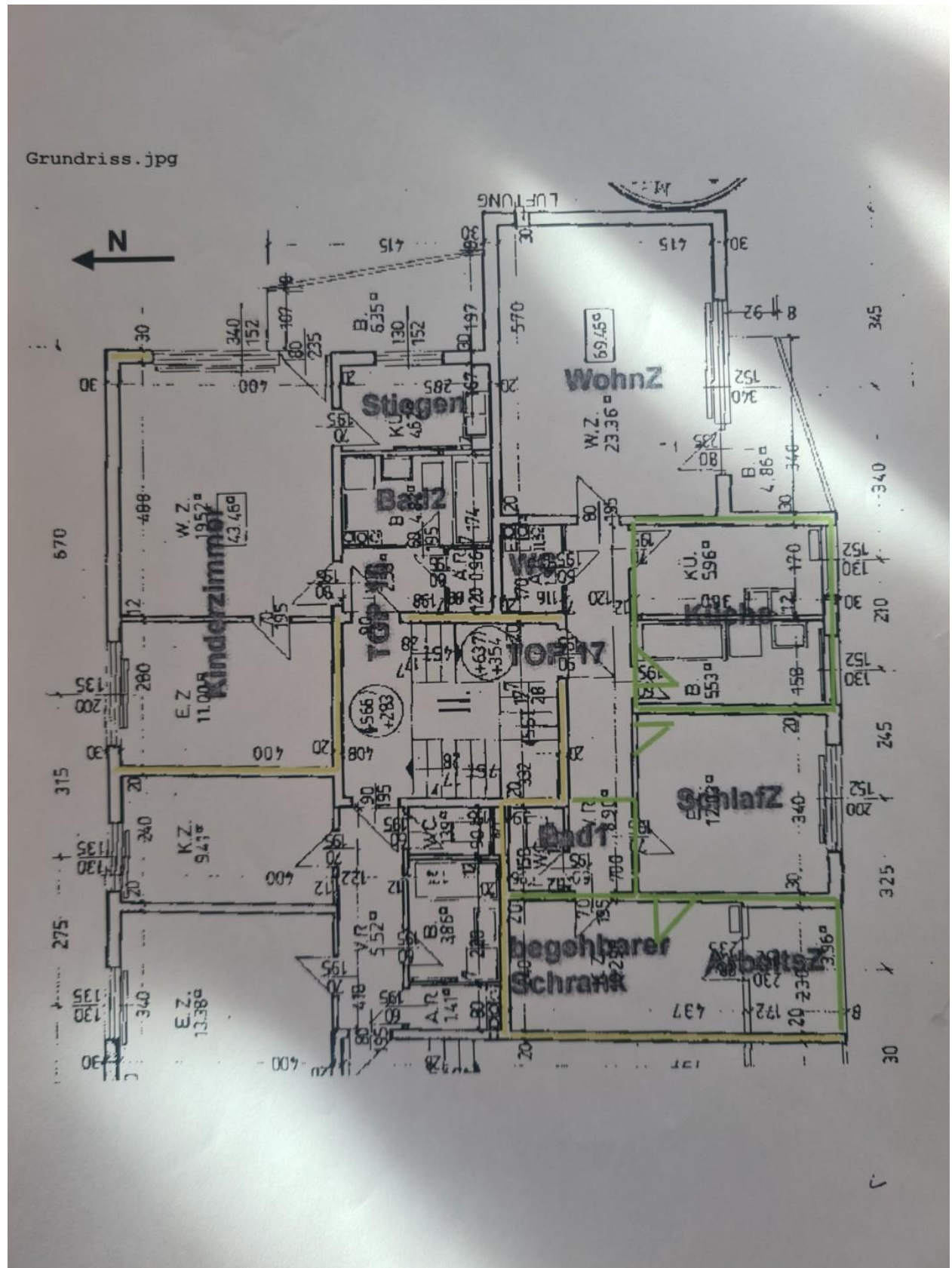
17.2.05



1130 Wien, Himmelhofgasse 92/2/Top 16 +17

Inventarliste

Vorzimmer:	Holzvertäfelung mit Spiegel, Holzdurchgangsbogen mit Beleuchtung, Parkettboden, Sicherheitseingangstüre
Komplettküche:	Komplettküche mit E-Herd, Doppelabwasch, Wandschränken Ober- und Unterbau, Eiskasten, Geschirrspüler, Holztüre, Beleuchtung
Wohnzimmer:	Dreiersofa, ein Einzelsitze, Einbaueckkommode, Eckkasten, Holzwandvertäfelung mit Säulen, Holztüre, Parkettboden
Balkon Süd:	Markise, Fliesenboden
Verbindungsgang:	Eckkommode, Parkettboden
Schlafzimmer:	Doppelbett, Eckkommode, Holztüre, Parkettboden (unvollständig auf ca. 3 m x 0,60 m)
Balkon Ost:	Markise, Fliesenboden
Bad Schlafzimmer:	Badewanne m. Armaturen, WC, Handwaschbecken m. Armaturen, Marmorfliesen, Holztüre
Vorzimmer 2:	Beleuchtung, Parkettboden, Sicherheitstüre
Abstellraum:	Beleuchtung, Holztüre
WC:	WC, Waschtisch und Armaturen, Beleuchtung, Marmorfliesen, Holztüre
Bad Zimmer:	Badewanne m. Armaturen, Oberschrank fehlt, Handwaschbecken m. Unterbau und Armaturen, Vergrößerungsspiegel, Marmorfliesen, Beleuchtung, Holztüre
Zimmer:	Wandverbauten, Sofa, Kommode, Kunstglasfenster, Beleuchtung, Parkettboden, Holztüre
Schrankraum:	Schrankraum getrennt mit Schiebetür, Holzregalböden, Kleiderstangen, Unterschrankverbauten, Parkettböden, Beleuchtung, Holztüre
2 Keller:	Beleuchtung
Alle Räume waren zum Zeitpunkt der Übergabe neu ausgemalt.	



ERGÄNZUNG ZUM MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

[REDACTED]

als Vermieterin

vertreten durch: Immobilienverwaltung Dr. Noszek,
1030 Wien, Untere Viaduktgasse 11/6

und

[REDACTED]

ebenda

als Mieter

Frau [REDACTED] als Vermieterin und [REDACTED] und
[REDACTED] als Mieter, ergänzen den Mietvertrag vom 17.2.2005
dahingehend, dass das Mietverhältnis auf **unbestimmte Dauer** abgeschlossen
wird (Punkt III. des Vertrages wird daher außer Kraft gesetzt, sämtliche anderen
Punkte bleiben vollinhaltlich aufrecht).

Wien, am 24.2.2007

[REDACTED]

6.11. Informationen Hausverwaltung (auszugsweise)

6.11.1. Betriebskostenvorschreibung 2026 W 16

Rivola Immobilienverwaltung GmbH
1180 Wien, Staudgasse 85

DVR 0874914

26.01.2026

Vorschreibungs-Daten 1.2026

Liegenschaft 0201
Himmelhofgasse 92
1130 Wien
Bestandnehmer 016
Herr REITERER Christian

	Netto	USt-%	u. Betrag	Brutto	Auft. -Schlüssel
1.2026 BK	116,88	10	11,69	128,57	3,8960 %
Heiz-K.	106,98	20	21,40	128,38	3,8900 %
WW	27,23	10	2,72	29,95	3,8900 %
Ih-Rückl	57,41	nstb		57,41	3,8960 %
Gesamt	*****308,50		*****35,81	*****344,31	

6.11.2. Betriebskostenvorschreibung 2026 W 17

Rivola Immobilienverwaltung GmbH
1180 Wien , Staudgasse 85

DVR 0874914

26.01.2026

Vorschreibungs-Daten 1.2026

Liegenschaft 0201
Himmelhofgasse 92
1130 Wien
Bestandnehmer 017
Herr REITERER Christian

		Netto	USt-% u.	Betrag	Brutto	Auft. -Schlüssel
1.2026	BK	191,01	10	19,10	210,11	6,3670 %
	Heiz-K.	206,53	20	41,31	247,84	7,5100 %
	WW	52,57	10	5,26	57,83	7,5100 %
	Abst. Pl.	10,90	20	2,18	13,08	1 Anteile
	Ih-Rückl	93,82	nstb		93,82	6,3670 %
	Gesamt	*****554,83	*****	67,85	*****622,68	

6.12. Vorausschau 2025

Rivola Immobilienverwaltung GmbH
1180 Wien, Staudgasse 85

DVR 0874914

Vorausschau für 2025
1130 Wien, Himmelhofgasse 92 (0201)

28.11.2024
Seite 1

Betriebskosten 2024		gebucht	voraussichtlich	Kalkulation 2025		
kalkuliert am 26.11.2024		bis 28.11.	bis 31.12.	3,00% Standardaufschlag		
Aufwand						
Grundsteuer	4	1.924,00	1.924,00	*	3,00%	1.981,72
Müllabfuhr	4	2.250,86	2.250,86	*	3,00%	2.318,39
Wasser/Abwasser	5	5.683,42	5.683,42	*	3,00%	5.853,92
Strom	8	415,52	415,52	*	3,00%	427,99
HB-Betreuung	11	7.438,90	7.956,90	*	3,00%	8.195,61
Sozialvers.	11	163,07	176,70	*	3,00%	182,00
DB	1	4,73	9,46	*	3,00%	9,74
KomSt.	1	3,84	7,68	*	3,00%	7,91
Schneeräumung		0,00	320,00	*	3,00%	329,60
Schädlingsbek.	1	153,75	153,75	*	3,00%	158,36
Rauchfangkehrer	1	134,00	134,00	*	3,00%	138,02
Versicherung	5	9.613,78	9.613,78	*	3,00%	9.902,19
Verwalt. Honorar	10	4.475,90	5.371,08	*	3,00%	5.532,21
Porto		0,00	170,00	*	3,00%	175,10
		32.261,77	34.187,15		3,00%	35.212,76

Vorschreibung				
Vorschreibung	11	33.000,00	36.000,00	36.000,00
= monatlich für 100,0000 %			3.000,00	3.000,00
= monatlich je %			30,00	30,00

Heizkosten 2024		gebucht	voraussichtlich	Kalkulation 2025	
kalkuliert am 26. 11. 2024		bis 14. 11.	bis 31. 12.	3,00% Standardaufschlag	
Aufwand					
Strom	5	1.052,57	842,06	* 3,00%	867,32
Gas	20	20.275,82	17.835,19	* 3,00%	18.370,25
Rauchfangkehrer	1	51,83	41,46	* 3,00%	42,70
Service/TÜV	3	10.055,88	8.211,61	* 3,00%	8.457,96
		31.436,10	26.930,32	3,00%	27.738,23

Vorschreibung				
Vorschreibung	11	30.250,44	33.000,48	33.000,48
= monatlich für 100,0000 %			2.750,04	2.750,04
= monatlich je %			27,50	27,50

Warmwasser 2024		gebucht	voraussichtlich	Kalkulation 2025	
kalkuliert am 26. 11. 2024		bis 1. 11.	bis 31. 12.	3, 00% Standardaufschlag	
Aufwand					
Strom	0, 00	210, 51	*	3, 00%	216, 83
Gas	0, 00	4. 458, 80	*	3, 00%	4. 592, 56
Rauchfangkehrer	0, 00	10, 37	*	3, 00%	10, 68
Service/TÜV	0, 00	1. 844, 27	*	3, 00%	1. 899, 60
	0, 00	6. 523, 95		3, 00%	6. 719, 67

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Rivola Immobilienverwaltung GmbH
1180 Wien, Staudgasse 85

DVR 0874914

Vorausschau für 2025
1130 Wien, Himmelhofgasse 92 (0201)

28.11.2024

Seite 2

Warmwasser 2024		gebucht	voraussichtlich	Kalkulation 2025	
kalkuliert am 26. 11. 2024		bis 1. 11.	bis 31. 12.	3,00% Standardaufschlag	
Vorschreibung					
Vorschreibung	11	7.700,00	8.400,00	8.400,00	
= monatlich für 100,0000 %			700,00	700,00	
= monatlich je %			7,00	7,00	

Insth. Rücklage 2024		gebucht	voraussichtlich	Kalkulation 2025	
kalkuliert am 26. 11. 2024		bis 7. 11.	bis 31. 12.	0,00% Standardaufschlag	
Aufwand					
Saldo per 1. 1.		131.613,72-	131.613,72-	0,00	
Elektriker	3	1.483,41	1.483,41	0,00	
Baumeister	3	12.261,00	12.261,00	0,00	
Installateur	4	3.842,60	3.842,60	0,00	
Dachdecker	2	4.684,20	4.684,20	0,00	
Spengler	1	997,00	997,00	0,00	
Schlosser	2	572,00	572,00	0,00	
Grundbuchauszug	1	5,48	5,48	0,00	
Bankspesen	3	32,89	32,89	0,00	
Zahlung an RA	1	335,00	335,00	0,00	
Sonst. Ausgaben	5	5.513,84	5.513,84	0,00	
Versich. Vergüt.	5	9.734,59-	9.734,59-	0,00	
USt v. Aufwand		2.003,16	2.003,16	0,00	
		109.617,73-	109.617,73-	* - 100,00%	0,00
Vorschreibung					
Vorschreibung	11	16.208,39	17.681,88	17.681,88	
= monatlich für 100,0000 %			1.473,49	1.473,49	
= monatlich je %			14,73	14,73	

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.13. Protokoll der Eigentümerversammlung, 24.09.2024

RIVOLA
Immobilienverwaltung &
Immobilienmakler GmbH

A-1180 Wien
Staudgasse 85
Tel.: 01 / 786 18 40
Fax: 01 / 786 18 40-20

PROTOKOLL und BESCHLUSSBEKANNTGABE

anlässlich der Eigentümerbesprechung für das Haus

1130 Wien, Himmelhofgasse 92

am Dienstag, dem 24. September 2024

Beginn: 17.00 Uhr

Ort der Versammlung: Trockenraum im Keller des Hauses, Stiege 1
1130 Wien, Himmelhofgasse 92

anwesende Wohnungseigentümer:

Fr. HAUSMANN Martina	1440/21740
Hr. Dkfm.Dr. HEINISCH Friedrich	1480/21740
Hr. Ing. FRENZL Christian	1290/21740
Fam. SCHULZ Eva-Ruth u. Josef	910/21740
Fr. JANKO Ingeborg (Verlassenschaft in Vertr. Fr.u Hr. LOTHALLER)	1230/21740
Fr. Mag. MACH Linda u. Bertram	850/21740
Hr. Mag. DEIFEL Christian	4760/21740
Fr. VÖLKER Ingeborg	1430/21740
Fam. SULJANKOVIC Dijana. u. MIKSCH Florian	1480/21740

GESAMT	14870/21740
---------------	--------------------

Gesamt 21740 Anteile, davon 14870 anwesend, somit 68,40 %

anwesend für die Immobilienverwaltung:

Hr. Franz Capoun
Fr. Wilma Koller

Fa. Schenk & Partner GmbH:

DI Lukas GIEFING



RIVOLA
Immobilienverwaltung &
Immobilienmakler GmbH

A-1180 Wien
Staudgasse 85
Tel.: 01 / 786 18 40
Fax: 01 / 786 18 40-20

Begrüßung

Herr Capoun begrüßt die anwesenden Eigentümer und bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen.

Bei der letzten Eigentümerversammlung wurde beschlossen, einen Energieberater mit der Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes, für eine bessere Energie-Effizienz zu beauftragen.

Herr Capoun stellt den anwesenden Wohnungseigentümer Herrn DI Giefing (Firma Schenk & Partner GmbH.) vor, welcher mit der Ausarbeitung eines derartigen Konzeptes betraut wurde. Es wird festgehalten, dass die Firma Schenk & Partner GmbH. nicht als ausführendes Organ, sondern nur als Beratung und Unterstützung fungiert.

Herr DI Giefing bedankt sich für die Einladung und teilt mit, dass für die heutige Versammlung eine Kurzfassung des Sanierungskonzeptes erstellt wurde, da der vollständige Bericht aus über zweihundert Seiten besteht. Anschließend führt Herr DI Giefing wie folgt aus:

Es wurde geprüft, welche thermischen Sanierungsmaßnahmen für das Gebäude optimal, welche erneuerbaren Energiesysteme passend, welche Komfortkriterien angemessen sind, und zu welchen Investitions- sowie Folgekosten diese potenziellen Entscheidungen führen.

Sanierungsmaßnahmen:

Dämm-Maßnahmen bei den einzelnen Bauteilen:

- Dämmung der Kellerdecke, 10 cm
- Dämmung der obersten Geschoßdecke erneuern, 20 cm
- Dämmung der Innenwände zu nicht konditionierten Räumen, 20 cm bzw. 16 cm
- Fenstertausch in den Wohnungen, wo noch die Bestandsfenster aus dem Baujahr des Hauses vorhanden sind.

Festzuhalten ist, dass einige Privatkeller bis zur Decke verbaut sind und daher eine Dämmung nur in den allgemeinen Bereichen möglich ist.



RIVOLA
Immobilienverwaltung &
Immobilienmakler GmbH

A-1180 Wien
Staudgasse 85
Tel.: 01 / 786 18 40
Fax: 01 / 786 18 40-20

Heizungsumstellung:

- auf Pellets
- auf Wärmepumpe

Sanierung mit Heizungsumstellung auf Pellets:

Die Kosten für die thermischen Sanierungsmaßnahmen und Umstellung der Heizung auf Pellets werden auf EUR 300.000,00 brutto und die Förderung auf EUR 178.000,00 brutto geschätzt. Es wurde eine Heizkostenreduktion in Höhe von EUR 0,87/m² monatlich, für einen Betrachtungszeitraum von 30 Jahren, berechnet. Die bestehenden Räume könnten dafür genützt werden.

Die Kosten für die Sanierung inkl. Fenstertausch belaufen sich auf ca. EUR 340.000,00. und inkl. Photovoltaikanlage ca. EUR 634.000,00 (Förderung EUR 186.000,00).

Frau Hausmann gibt zu bedenken, dass durch das „Ansaugen der Pellets“ starke Lärmentwicklung entstehen könnte. Dies müsste noch im Detail geklärt werden. Herr DI Giefing bemerkt, dass durch die Dämmung der Kellerdecke die Räume schallgeschützt werden.

Sanierung mit Heizungsumstellung auf Luftwasserwärmepumpe:

Die Kosten für die thermischen Sanierungsmaßnahmen inkl. Fenstertausch und Umstellung der Heizung auf eine Luftwasserwärmepumpe werden auf EUR 535.000,00 brutto und die Förderung auf EUR 215.000,00 brutto geschätzt. Es wurde eine Heizkostenreduktion in Höhe von EUR 0,84/m² monatlich, für einen Betrachtungszeitraum von 30 Jahren, berechnet.

Die Kosten inkl. Photovoltaikanlage belaufen sich auf ca. EUR 828.000,00 (Förderung EUR 223.000,00).

Die Heizung fährt mit geringerer Temperatur, um effizienter zu arbeiten, jedoch an den Stromverbrauch gekoppelt ist. Für die Umrüstung auf eine Luftwärmepumpe ist noch zu bedenken, dass alle Heizkörper getauscht werden müssten.

Photovoltaikanlage:

Herstellung einer Photovoltaikanlage inkl. Erneuerung der Dachstuhlkonstruktion sowie dem Dachaufbau

Für die Montage einer Photovoltaikanlage müsste aufgrund der zusätzlichen Auflast ein statisches Gutachten erstellt werden.

Weiters wäre die Sanierung des Daches erforderlich (Erneuerungen der Dachhaut sowie Dachdeckung, Herstellung eines Unterdaches)



RIVOLA
Immobilienverwaltung &
Immobilienmakler GmbH

A-1180 Wien
Staudgasse 85
Tel.: 01 / 786 18 40
Fax: 01 / 786 18 40-20

Herrn DI Giefing empfiehlt den anwesenden Miteigentümern eine thermische Sanierung, in Kombination mit Erneuerung der Fenster und Pelletsheizung (ohne Photovoltaikanlage) und hält fest, dass die äußere Gebäudehülle bereits gedämmt ist.

Im Anschluss an den Ausführungen des Herrn DI Giefing werden die Themenkreise untereinander erörtert und Herr DI Giefing wird mit der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen zur Einholung von Offerten und allfälligen Förderungen ersucht. Die Kosten werden für hierfür mit ca. EUR 5.000,00 veranschlagt.

Frau Hausmann bemerkt, dass bei der letzten Eigentümerversammlung beschlossen wurde, die Heizungsanlage so zu belassen und erst wenn diese nicht mehr funktionieren sollte, eine Umstellung zu überlegen wäre.

Herr Mag. Deifel wendet sich kurzerhand an alle Miteigentümer und hält fest, dass aufgrund der erst kürzlich erneuerten Heizungsanlage an dieser festzuhalten sei, keine Erneuerung in nächster absehbarer Zeit erforderlich sein wird, und zuzuwarten ist, wie sich die Energieversorgung entwickeln wird. Alle Miteigentümer sprechen sich dafür aus, keinerlei weiteren Maßnahmen in diese Richtung weiter zu setzen.

Es wird festgehalten, dass bereits in bis auf drei Wohnungen neue Fenster vorhanden sind. Herr Capoun bemerkt, dass eine Erneuerung der Fenster in den Verantwortungsbereich des jeweiligen Eigentümers fällt.

Frau Hausmann teilt mit, dass sie ihre Fenster bereits erneuern ließ, aber vermutet, dass diese undicht sein könnten. Es wird empfohlen, mit einem speziellen Messgerät die Fenster auf Dichtheit zu überprüfen.

Jene Eigentümer, für welche ein Fenstertausch in Frage kommen könnte, mögen sich unter Bekanntgabe allfälliger Kontaktdaten bei uns melden, um hier vielleicht bei einem Unternehmen eine größere Stückzahl anbieten zu lassen, um hier gegebenenfalls bessere Preise für die Wohnungseigentümer zu erzielen.

Wir haben uns bereit erklärt, für die Wohnungseigentümer dies mit den angebotslegenden Unternehmen zu koordinieren. Unter den Miteigentümern wird ausdrücklich festgehalten, dass die Hausbesorgerwohnung ebenfalls von einem Fenstertausch umfasst werden soll, und hier die Eigentümergemeinschaft mit den Kosten zu belasten ist.



RIVOLA
Immobilienverwaltung &
Immobilienmakler GmbH

A-1180 Wien
Staudgasse 85
Tel.: 01 / 786 18 40
Fax: 01 / 786 18 40-20

Herr Capoun weist darauf hin, dass es sich bei all diesen Vorhaben um Verbesserungsmaßnahmen handelt und eine hundertprozentige Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich ist, da, wenn Fördermittel in Anspruch genommen werden, welche die allgemeinen Teile der Liegenschaft betreffen, vermutlich auch eine Fremdfinanzierung erforderlich sein wird, und diese im Grundbuch auf allen Anteilen eingetragen wird. Es steht natürlich den Eigentümern frei, mittels Einmalzahlung gegenüber dem finanzierenden Bankinstitut das Kapital rückzuzahlen.

Abschließend bitten wir Sie um Bekanntgabe Ihrer aktuellen Kontaktdaten, um diese in unserem System auf den neusten Stand zu bringen.

Ende der Wohnungseigentümerversammlung: 19.00 Uhr

Festgehalten wird, dass dieses Protokoll den wesentlichen Verlauf der Versammlung und die gefassten Beschlüsse wiedergibt und keine wortgenaue Wiedergabe der Diskussionsbeiträge darstellt.

Rechtsbelehrung:

Jeder Wohnungseigentümer kann Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft beim zuständigen Bezirksgericht mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag anfechten.

Für Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung beträgt die jeweils ab Tag des Anschlag zu berechnende Anfechtungsfrist einen Monat und endet daher am für Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung drei Monate und endet daher am

Tag des Anschlags:

RIVOLA
Immobilienverwaltung &
Immobilienmakler GmbH

Wien,

6.14. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Himmelhofgasse 92	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1964
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Himmelhofgasse 92	Katastralgemeinde	Hacking
PLZ/Ort	1130 Wien-Hietzing	KG-Nr.	01203
Grundstücksnr.	100/2	Seehöhe	210 m

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

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

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

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

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

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nen}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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

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

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

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.381,7 m ²	Heiztage	263 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.105,3 m ²	Heizgradtage	3684 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	4.423,3 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.903,7 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,43 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ _c)	2,32 m	mittlerer U-Wert	0,790 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK-Wert	54,87	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	83,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	83,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	195,4 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	1,85
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	130.989 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	94,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	129.057 kWh/a	HWB _{SK} =	93,4 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	14.121 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	263.427 kWh/a	HEB _{SK} =	190,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	3,59
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,62
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,82
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	31.469 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	294.896 kWh/a	EEB _{SK} =	213,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	341.318 kWh/a	PEB _{SK} =	247,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,ern,SK} =	321.829 kWh/a	PEB _{a,ern,SK} =	232,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,ern,SK} =	19.489 kWh/a	PEB _{ern,SK} =	14,1 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	72.200 kg/a	CO _{2eq,SK} =	52,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	1,86
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	24.01.2022
Gültigkeitsdatum	23.01.2032
Geschäftszahl	

ErstellerIn	BM DI Markus Hösel
Unterschrift	BM DI Markus Hösel Ufergasse 2 3474 Altenwörth

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.