



GUTACHTEN

Aktenzahl: 33 E 35/24w

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 18 mit 51/1492 Anteilen, verbunden mit WE an Appartement 14
der EZ 196, GB 01301 Altmannsdorf

Adresse: 1120 Wien, Breitenfurter Straße 81
ident Sonnergasse 35

Stichtag: 20. Februar 2025





Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	1
1.4. Bewertungsstichtag: 20. Februar 2025, als Tag der Befundaufnahme	2
1.5. Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen	2
1.5.3. Literatur	2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund	4
2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)	4
2.2. Lage	6
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	7
2.2.2. Individualverkehr	8
2.2.3. Infrastruktur	10
2.2.4. Kaufkraft	12
2.3. Grundstück	13
2.3.1. Allgemeine Topographie	13
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung	14
2.3.3. Hochwasserrisiko	15
2.3.4. Flächenwidmung	15
2.3.5. Anschlüsse	16
2.3.6. Kontaminationen	16
2.4. Gebäudebestand	18
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	20
2.6. Objektbestand Appartement 14	21
2.6.1. Raumprogramm	21
2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume	23
2.6.3. Nutzfläche	25
2.6.4. Bestandsverhältnis	26
2.7. Wohnbeitragsvorschreibung	28
2.8. Aufteilung der Aufwendungen	28
2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau	28
2.10. Energieausweis	29
3. Gutachten	31
3.1. Bewertungsgrundsätze	31
3.2. Restnutzungsdauer	32
3.2.1. Technische Lebensdauer	32



3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer.....	33
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer.....	33
3.3. Bewertung.....	35
3.3.1. Ertragswertverfahren.....	35
3.3.2. Bodenwert.....	36
3.3.3. Kapitalisierte Erträge.....	39
3.3.4. Verkehrswertermittlung Appartement 14.....	43
4. Zusammenfassung.....	45
4.1. B-LNr. 18.....	45
5. Anmerkung.....	46
5.1. Umsatzsteuer.....	46
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3.....	47
6. Fotodokumentation.....	48
7. Anlagen.....	54



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	7
Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	8
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr	8
Abb. 4: Kurzparkzonen Wien	9
Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz	9
Abb. 6: Aus- und Weiterbildung	11
Abb. 7: medizinische Versorgung	11
Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	12
Abb. 9: DKM	13
Abb. 10: Luftbild	13
Abb. 11: Straßenlärm [dB]	14
Abb. 12: Schienenlärm [dB]	14
Abb. 13: Hochwasserrisikozone	15
Abb. 14: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	17
Abb. 15: Datumsvermerk auf dem Einreichplan	18
Abb. 16: Ansichten/Schnitte	18
Abb. 17: Wohnungsgrundriss Appartement 14	22
Abb. 18: Nutzflächenberechnung, Auszug aus dem Nutzwertgutachten	25
Abb. 19: Lage der Vergleichswerte	36

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Meidling, Gerichtsabteilung 33, 1120 Wien, Schönbrunner Straße 222-228, Herr Mag. Tobias Sommer, LL.M., Richter, mit Beschluss vom 01. Juli 2024 eingelangt am 08. Juli 2024.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Volksbank NÖ-AG
Brunngasse 10
3100 St. Pölten

vertreten durch

Neumayer & Walter Rechtsanwälte KG
Baumannstraße 9/11
1030 Wien

Beigetretene betreibende Partei

Dr. Patrick Schweda
Notar
Hauptplatz 1
2054 Haugsdorf

vertreten durch

Mag Gunter Österreicher
Rechtsanwalt
Wiener Straße 17/31
2020 Hollabrunn

Verpflichtete Partei

Gerald Leibetseder
geb. 20.09.1973
Sommerberg 55/1
4082 Aschach an der Donau

Wegen: EUR 70.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **33 E 35/24w**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 51/1492 Anteilen, B-LNr. 18 verbunden mit Wohnungseigentum an Appartement 14 der EZ 196, GB 01301 Altmannsdorf in 1120 Wien, Breitenfurter Straße 81 ident Sonnnergasse 35 zum Stichtag erstellen.



1.4. Bewertungsstichtag: 20. Februar 2025, als Tag der Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle erfolglos am 22. August 2024, erfolgreich am 20. Februar 2025, 09:30 Uhr unter Anwesenheit von:
 - siehe Protokoll des Gerichtsvollziehers
 - Frau Ida Nebosis, Büro SV
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 12. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen

- Nutzwertgutachten
- Wohnbeitragsvorschreibungen
- Energieausweis

1.5.3. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018



- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes, marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Sofern ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes nicht vorgelegt wird, wird im Zuge der Bewertung daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01301 Altmannsdorf EINLAGEZAHL 196
BEZIRKSGERICHT Meidling

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

Letzte TZ 1112/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 1315/2024

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGB1. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
217/21	GST-Fläche *	517	
	Bauf.(10)	516	
	Sonst(10)	1	Sonnergasse 35 Breitenfurter Straße 81

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

***** B *****

18 ANTEIL: 51/1492

Gerald Leibetseder

GEB: 1973-09-20 ADR: Sommerberg 55, Aschach an der Donau 4082

c 1116/2014 2844/2014 Wohnungseigentum an Appartement 14

d 2844/2014 Kaufvertrag 2014-08-01 Eigentumsrecht

***** C *****

2 auf Anteil B-LNR 18

a 2844/2014 Pfandurkunde 2014-09-29

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Volksbank Donau-Weinland registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung (FN 56216x)

c 565/2024 Klage (43 Cg 34/24i - LG Wels)

d 929/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von - siehe C-LNR 23

19 auf Anteil B-LNR 18

a 803/2022 Pfandurkunde 2016-05-05

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 420.000,--
für Raiffeisenbank Region Eferding eGen (FN 94469a)

c 803/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 196 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 19

EZ 135 KG 01658 Hirschstetten C-LNR 36

23 auf Anteil B-LNR 18

a 929/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,--
5,847 % Z aus EUR 70.000,-- seit 2024-02-21
4,90 % Z aus EUR 70.000,-- seit 2024-02-21;



Kosten EUR 3.996,20 samt 4 % Z seit 2024-03-12;
Antragskosten EUR 1.550,72 für
Volksbank Niederösterreich AG (FN 399391) (33 E 35/24w)
b 929/2024
PFANDRECHT - siehe C-LNR 2
24 auf Anteil B-LNR 18
a 1112/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 560/24m)

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

04.07.2024 10:35:43

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden, mit Ausnahme eines Mietverhältnisses, nicht bekannt gegeben.



2.2. Lage



Quelle: www.wien.gv.at

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 12. Wiener Gemeindebezirk „Meidling“ per Adresse Breitenfurter Straße 81 ident Sonnergasse 35. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird wie folgt markiert: Breitenfurter Straße – Sonnergasse – Elsniggasse – Stegmayergasse.

Die Breitenfurter Straße beginnt im 12. Bezirk (Bahnhof Meidling) und endet in Breitenfurt, sie ist in beide Richtungen befahrbar. Benannt wurde die Breitenfurter Straße ca. 1593 "Die Straße", später "Ordinari Straße von Wien nach Atzgersdorf", dann "Breitenfurter Waldämtliche Straße", nach dem Ort Breitenfurt.

Die Sonnergasse ist ein kurzer Straßenzug und beginnt im Osten bei der Oswaldgasse und verläuft in Richtung Westen bis zur Breitenfurter Straße. Sie wird teils entlang, teils entgegen den Ordnungsnummern als Einbahn geführt. Benannt wurde sie 1911 Stadtrat nach dem k.k. Waldmeister Sebastian Sonner von Rothenburg.

Im DEHIO – Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs wird die Breitenfurter Straße wie folgt beschrieben:

BREITENFURTER STRASSE. Alter Liesinger Weg. Am Beginn des 19. Jhs. nur an Ecke Hetzendorfer Straße einige Parzellen verbaut. Im 3. V. des 19. Jhs. im Bereich zwischen Elsniggasse und der Bezirksgrenze durchgehend verbaut. Von Baulücken durchsetzte inhomogene Verbauung aus ein- bis 2geschossigen, zum Teil stark erneuerten Wohnbauten 3. V. 19. Jh. und 2-3 geschossigen Zinshäusern (1881; Nr. 96, 183, 185) um 1880-1900 sowie Neubauten der jüngsten Zeit.

Der 12. Wiener Gemeindebezirk „Meidling“ mit seinen 8,10 km² Fläche liegt außerhalb des Straßenzuges „Gürtel“ im südlichen Teil Wiens; er hat ungefähr 101.700 Einwohner. Die fünf Bezirksteile sind Untermeidling, Gaudenzdorf, Hetzendorf, Obermeidling und Altmannsdorf. Folgende Bezirke haben mit dem 12. Bezirk eine gemeinsame Grenze: der 15., Rudolfsheim-Fünfhaus der 6., Mariahilf und der 5., Margareten im Norden, der 10., Favoriten im Osten, der 23.,



Liesing im Süden und der 13., Hietzing im Westen. Die Meidlinger Hauptstraße ist eine wichtige Einkaufsstraße. Weiters ist das Schloss Hetzendorf mit der „Modeschule Hetzendorf“ bekannt.

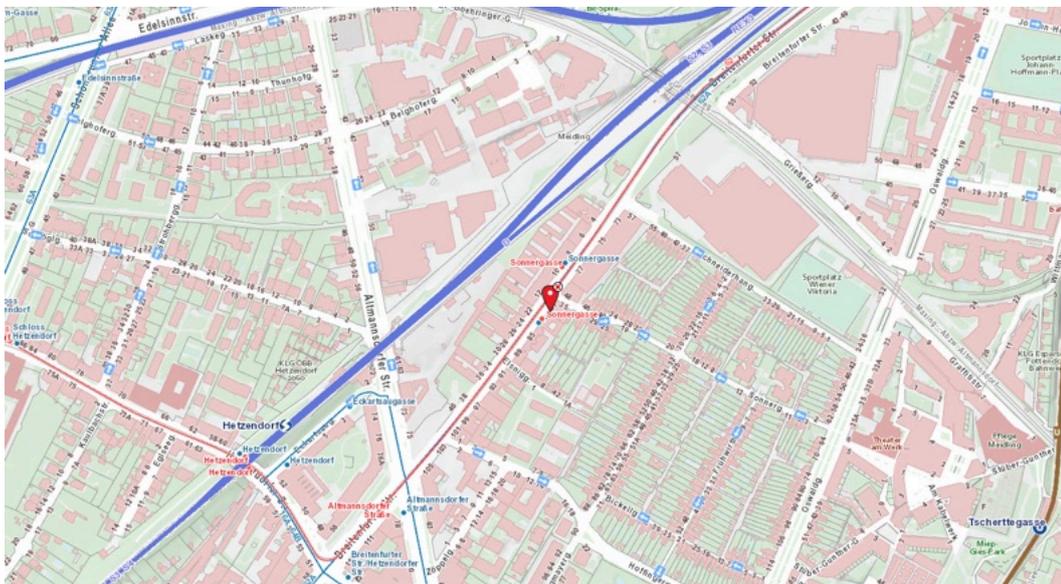
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

Es befinden sich Haltestellen der Straßenbahnlinie 62 und der Autobuslinie 62A in unmittelbarer Nähe (rund 20 m) der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Der nächstgelegene Zugang zum Bahnhof Meidling liegt rund 1,2 km entfernt. Der Bahnhof Meidling ist Haltestelle diverser Schnellbahnlinien, der Autobuslinien 8A, 9A, 59A sowie der U-Bahnlinie U6.

Die Straßenbahnlinie 62 beginnt im 13., Lainz/Wolkersbergenstraße (Krankenhaus Hietzing) und fährt über die Hetzendorfer Straße, Breitenfurterstraße zur Philadelphiabrücke (U6), zum Matzleinsdorfer Platz (Schnellbahn) und die Wiedner Hauptstraße bis zum Karlplatz/ Kärntner Ring/Oper (1. Bezirk).

Die Autobuslinie 62 A verbindet den Bahnhof Meidling im 12. Bezirk mit dem Bahnhof Liesing im 23. Bezirk. Die Strecke verläuft über die Eichenstraße und die Breitenfurter Straße.

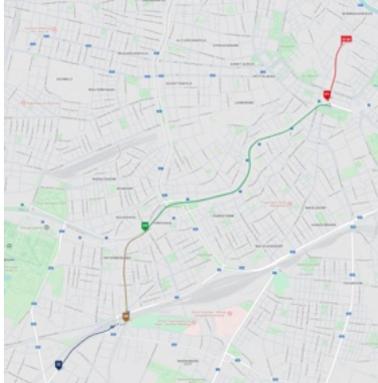
Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at



Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



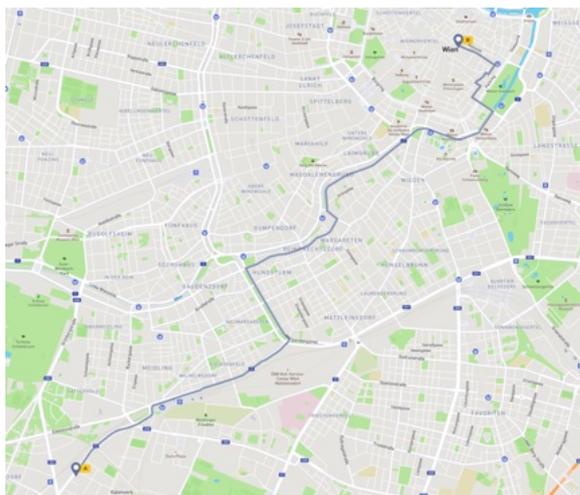
Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 25 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar. Die Breitenfurter Straße ist im bewertungsgegenständlichen Bereich in beide Richtungen befahrbar. Die Parkplatzsituation ist durchschnittlich. Der 12. Bezirk ist ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk, das nächstgelegene Parkhaus befinden sich in der Pottendorferstraße 16.

Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr

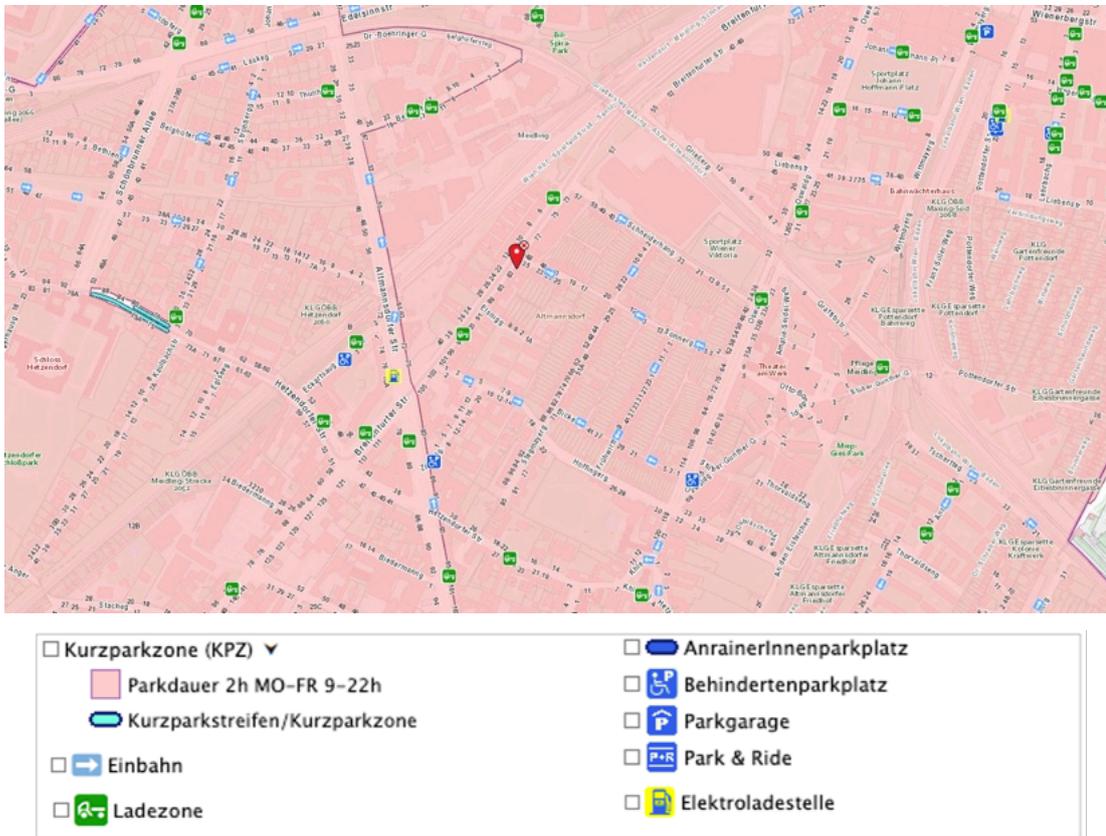


Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 8,6 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at

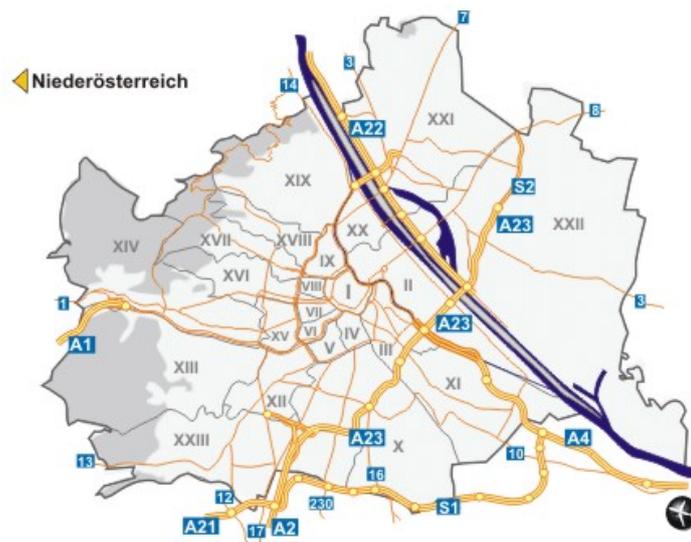


Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT



Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist wie folgt gegeben:

Die Breitenfurter Straße führt zur Altmannsdorfer Straße, welche die direkte Anbindung zur Auffahrt der A23 Südosttangente und in weiterer Folge zur A2 Südbahn darstellt. Über diese ist die Anbindung an alle weiteren Autobahnen und Schnellstraßen in und um Wien gut gegeben.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	25 Min.	8,6 km
Westbahnhof	k.A.	15 Min.	5,5 km
Hauptbahnhof	k.A.	15 Min.	5,0 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	22 Min.	7,9 km
Flughafen	k.A.	44 Min.	23,0 km
Bahnhof Wien Meidling	1,2 km	6 Min.	1,2 km

2.2.3. Infrastruktur

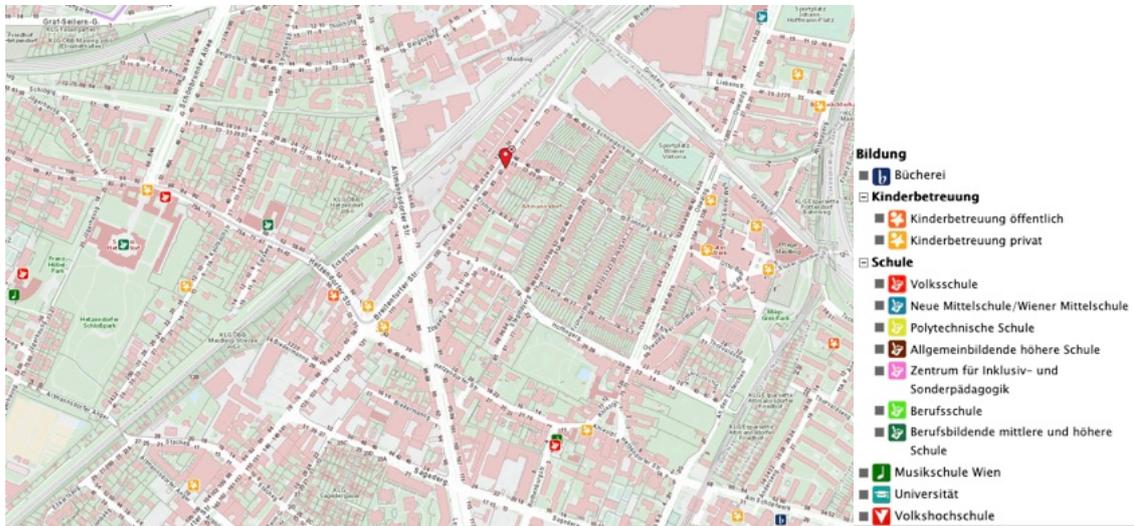
Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Breitenfurter- und Altmannsdorfer Straße.

Freizeit: Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere kleine Parkanlagen, wie die PA Breitenfurter Straße oder die PA Hedy-Lamarr-Weg. Fußläufig in unter einem Kilometer sind der Hetzendorfer Schlosspark oder der Bil-Spira-Park erreichbar.

Gesundheit: Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Breitenfurter Straße 46 - 56.

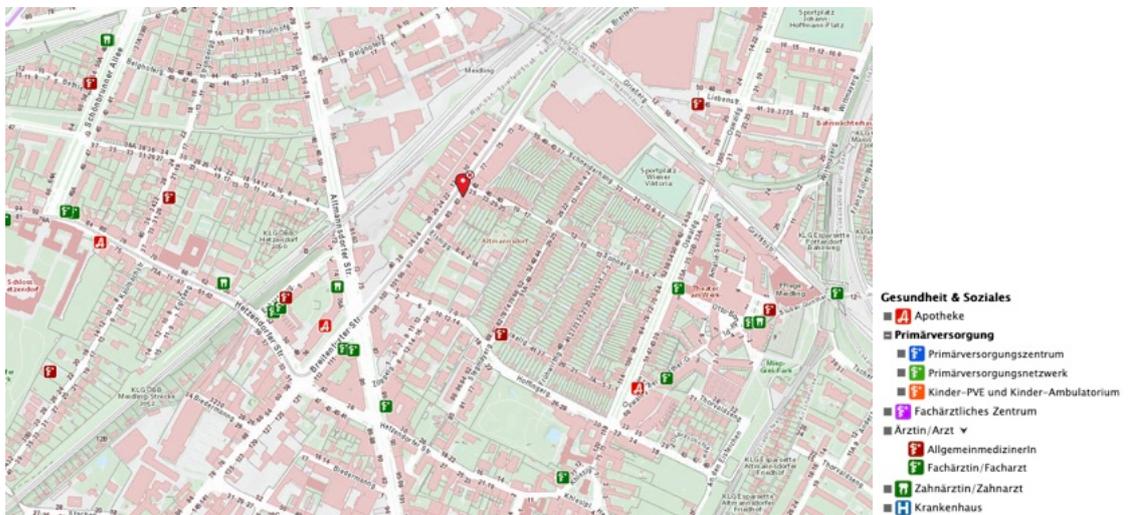


Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 7: medizinische Versorgung

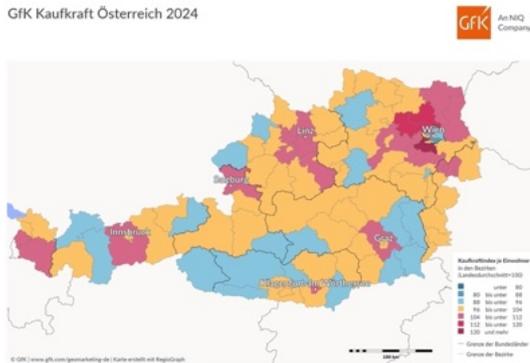


Quelle: www.wien.gv.at

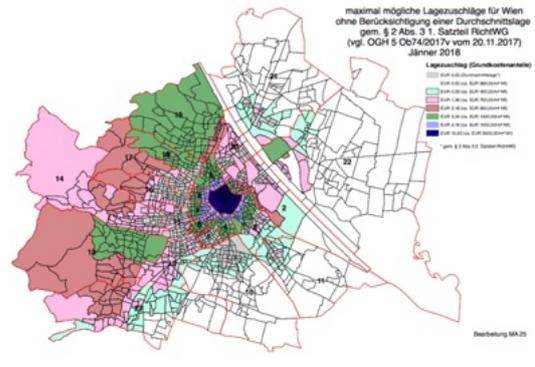


2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



Quelle: APA/Regio Data



Quelle: www.wien.gv.at/ MA 25

Die Wohnlage ist unter Berücksichtigung der Bezirkskaufkraft sowie den örtlichen Gegebenheiten als durchschnittlich zu bezeichnen.



2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Eckparzelle und weist straßenseitig in Richtung Breitenfurter Straße eine Nordwestausrichtung bzw. in Richtung Sonnergasse eine Nordostausrichtung auf. Das Niveau steigt in Richtung Norden an und die Grundstücksform kann als rechteckig konfiguriert bezeichnet werden. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 517 m² angegeben.

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
217/21  GST-Fläche            *    517
        Bauf.(10)         516
        Sonst(10)         1  Sonnergasse 35
                               Breitenfurter Straße 81

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
***** A2 *****
```

Abb. 9: DKM

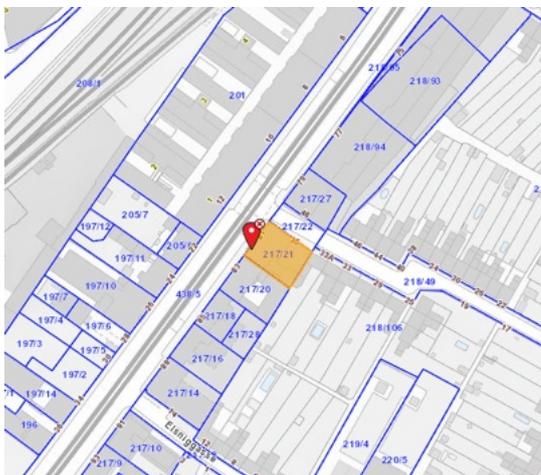
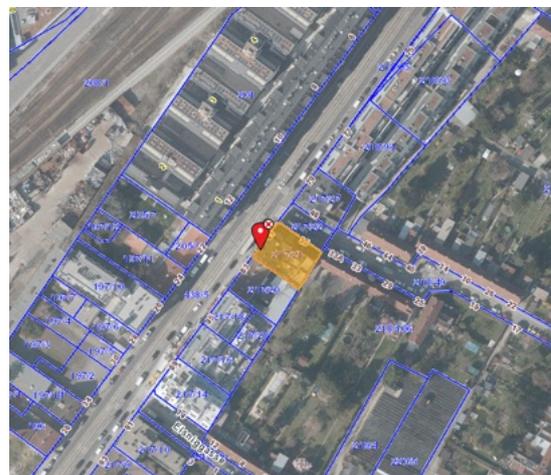


Abb. 10: Luftbild

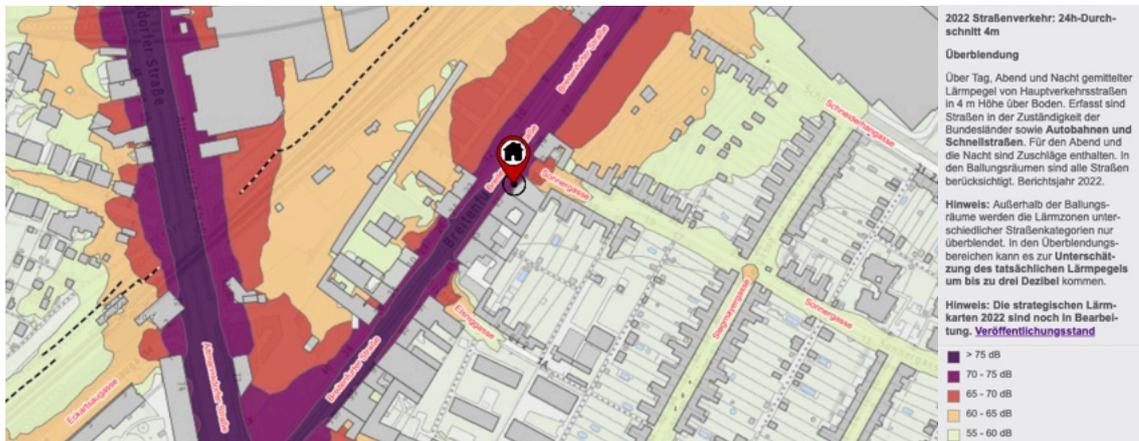


Quelle: www.wien.gv.at



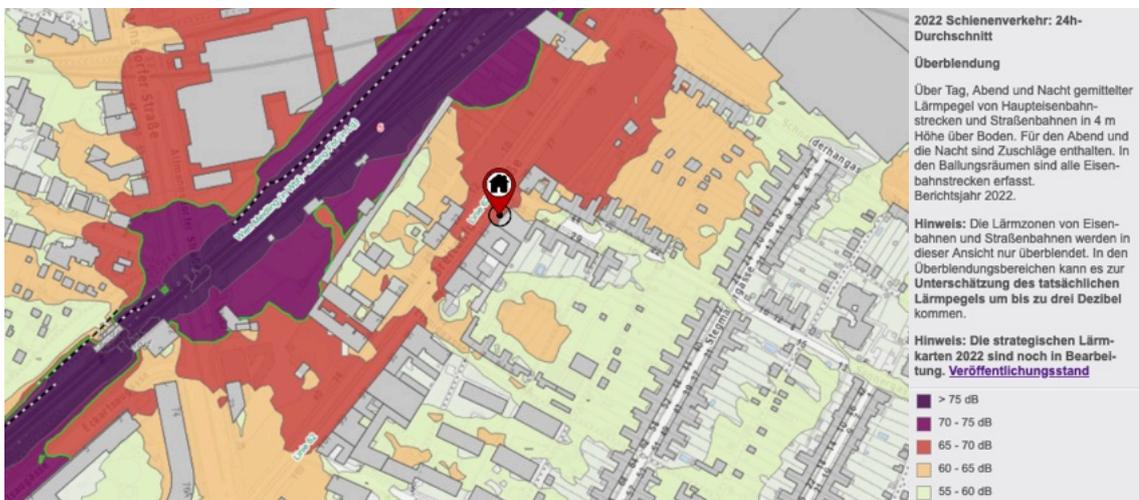
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung

Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.lärminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]



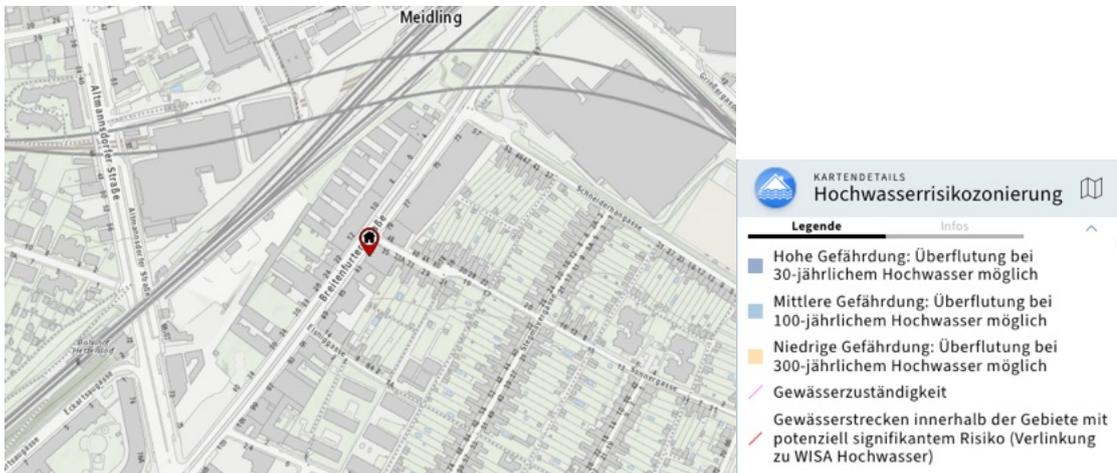
Quelle: www.lärminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist straßenseitig gemäß der Lärmkarte 2022 eine überdurchschnittliche Lärmbeeinträchtigung durch den Straßen- (bis >75 dB) und Schienenlärm (60-70 dB) gegeben.



2.3.3. Hochwasserrisiko

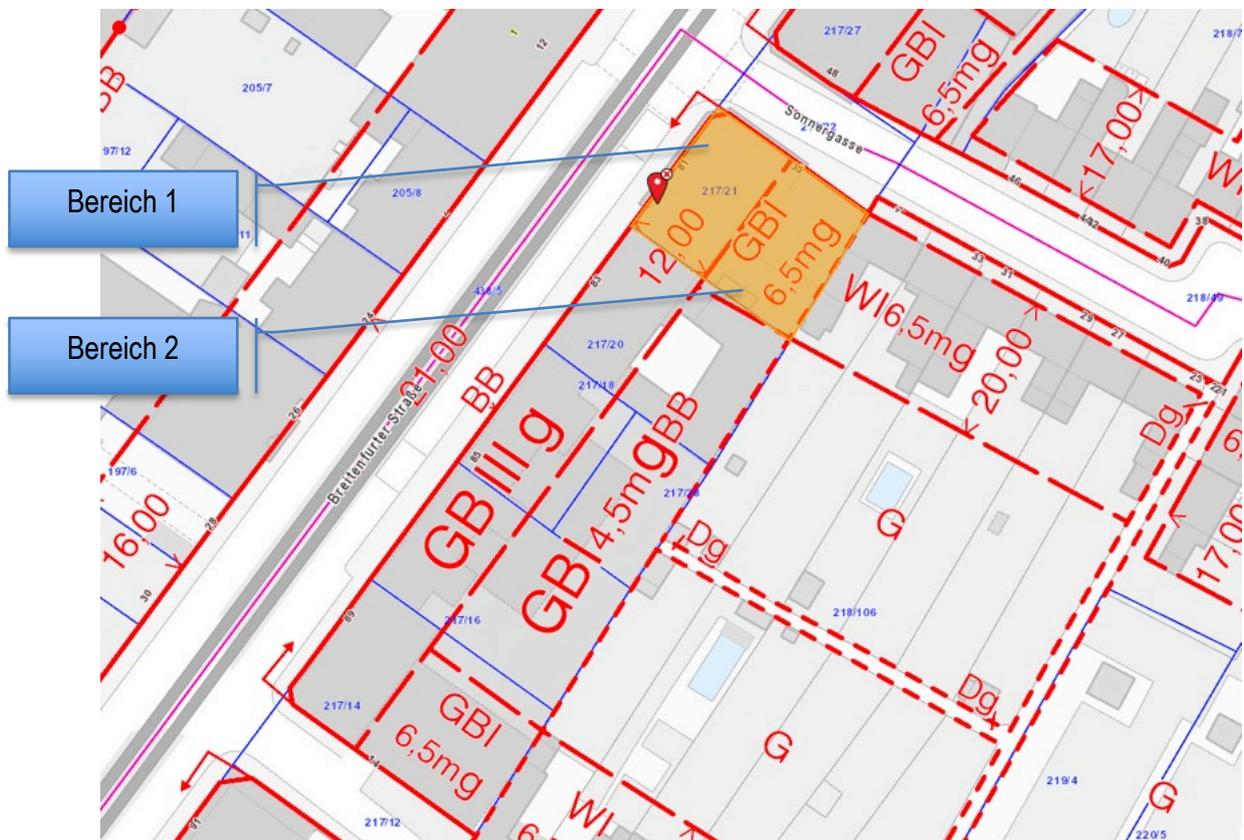
Abb. 13: Hochwasserrisikozonierung



Quelle: www.hora.gv.at

Gemäß www.hora.gv.at liegt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht in einem Hochwasserrisikobereich.

2.3.4. Flächenwidmung



Quelle: www.wien.gv.at



Widmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

Bereich 1

- Bauland – gemischtes Baugebiet
- Bauklasse III
- geschlossene Bauweise
- Trakttiefe auf 12 m beschränkt
- besondere Bestimmungen: " *Entlang der mit BB3 bezeichneten Baulinien ist im Erdgeschoß der Gebäude die Errichtung von Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen untersagt.*"

Bereich 2

- Bauland – gemischtes Baugebiet
- Bauklasse I
- geschlossene Bauweise
- Höhe auf 6,5 m beschränkt
- besondere Bestimmungen: " *Entlang der mit BB3 bezeichneten Baulinien ist im Erdgeschoß der Gebäude die Errichtung von Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen untersagt.*"

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

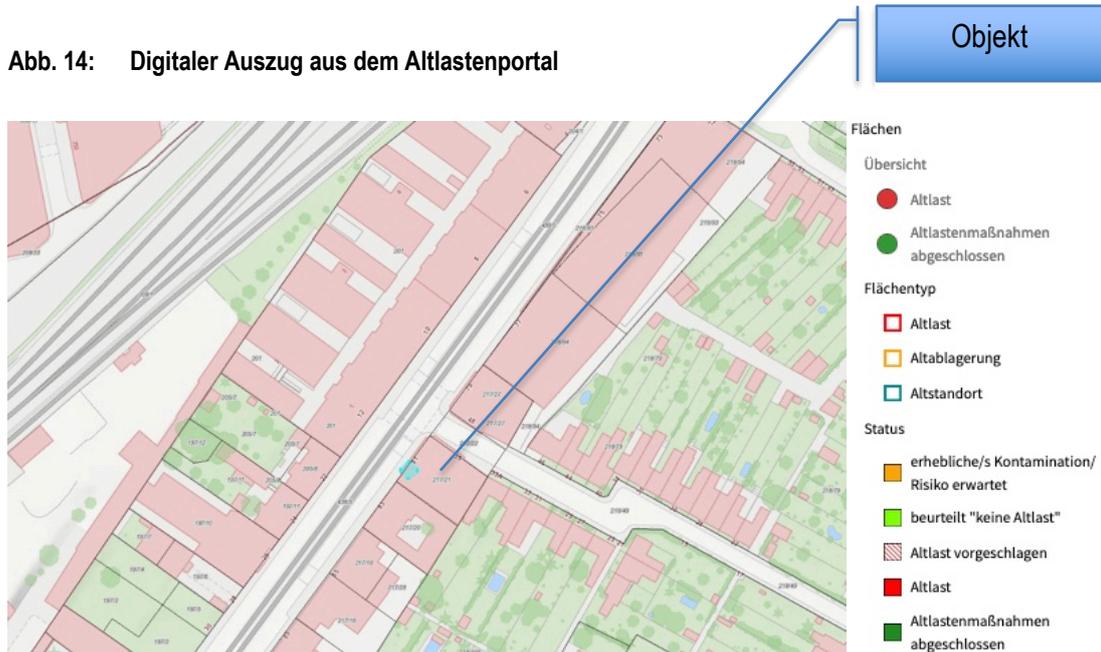
2.3.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.6. Kontaminationen

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde auf dem Altlastenportal Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Abb. 14: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at

Der Verdachtsflächenkataster ist entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1. Jänner 2025 nicht mehr abfragbar. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.



2.4. Gebäudebestand

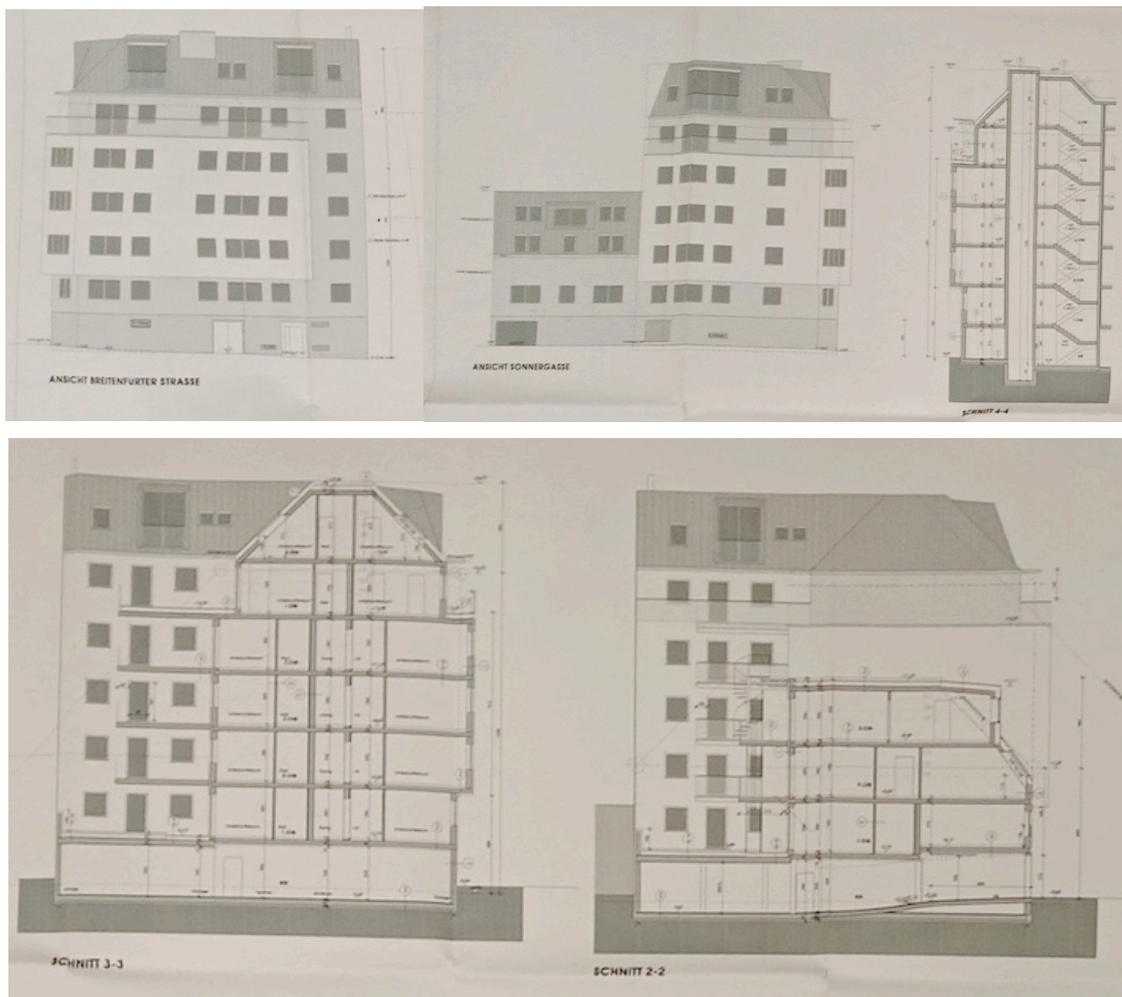
Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt befindet sich im 2. Stock eines siebengeschossigen Gebäudes ohne Kellergeschoss, das in den Jahren um 2015 gänzlich neu errichtet wurde.

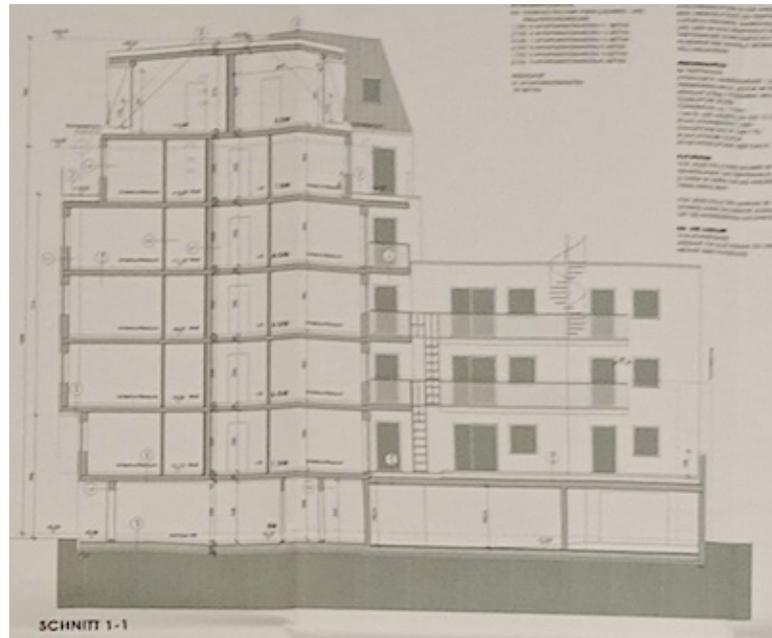
Abb. 15: Datumsvermerk auf dem Einreichplan



Quelle: Bauakt MA37

Abb. 16: Ansichten/Schnitte





Quelle: Bauakt MA37 (Bestandsplan, vom 21. Jänner 2016)

Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über die Breitenfurter Straße über eine einflügelige Glastüre mit Metallrahmen. Das zentrale Stiegenhaus mit Lift führt zu den einzelnen Objekten. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr guten Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich sowie der Hofbereich werden augenscheinlich laufend instandgehalten, wobei einige Wasserschäden ersichtlich waren.

Das Gebäude, in dem die bewertungsgegenständliche Wohnung gelegen ist, ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 28.05.2024 verzeichnet.

Nutzung:	Wohnnutzung - Appartementhaus
Bauzustand:	gut
Lage:	Ecklage
Geschosse:	Erdgeschoss 1. – 4. Stock 1. und 2. Dachgeschoss
Bauweise:	Massivbauweise, Stahlbeton
Abfallrohre:	außen liegend
Straßenfassade:	verputzt/glatt, guter Zustand, Balkone/Loggien vorhanden



Hoffassade:	verputzt/glatt, guter Zustand, Balkone/Loggien vorhanden
Fenster:	Kunststoffisoliertglasfenster
Haustor:	einflügelige Glastüre mit Metallrahmen
Stiegenhausform:	dreiläufige U-Treppe mit Viertelpodest
Stiegenhaus:	Fliesenbelag
Geländer:	Metallhandlauf
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbeläge:	gefliest/gemalt
Decken:	gemalt
Abortanlage:	bestandobjektintern
Lift:	vorhanden
Heizung:	Hauszentralheizung (Gas)
Außenanlagen:	befestigt, begrünt

Gemäß dem Gutachten zur Festsetzung der selbstständigen Räumlichkeiten gem. § 6 Abs. WEG idgF der Wohnrechtsnovelle 2006 befinden sich auf der Liegenschaft 45 wohnungseigentumstaugliche Objekte, die sich gliedern in:

- 37 Appartements
- 8 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Laut Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es auf der Liegenschaft derzeit keine offenen Bauvorhaben oder Bauaufträge.

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Baubescheide erhoben werden:

- Bescheid – Gehsteigübernahme, vom 17. Mai 2015
- Bescheid – Feststellung der vorschriftsgemäßen Herstellung des Gehsteiges (Konstatierung), vom 19. Mai 2015



- Bescheid – Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren, Errichtung eines Appartementhauses (Beherbergungsbetrieb); Hinweis zur Fertigstellungsanzeige, vom 02. Juli 2015
- Bescheid – Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren, Errichtung eines Appartementhauses (Beherbergungsbetrieb); Hinweis zur Fertigstellungsanzeige, vom 22. Oktober 2015

2.6. Objektbestand Appartement 14

Das Objekt ist im 2. Stock der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztüre betreten. Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem Bad mit WC, einer Küche, zwei Zimmern und einem hofseitigen Balkon.

Sie ist sowohl straßenseitig in Richtung Sonnergasse als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Das Appartement verfügt über Außenjalousien. Die Beheizung erfolgt mittels einer Hauszentralheizung (Gas) und Radiatoren in allen Räumen außer dem Vorraum, der über die Küche mitbeheizt wird. Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sowie eine Gegensprechanlage.

Laut Aussage des Verpflichteten ist die Wohnung derzeit vermietet.

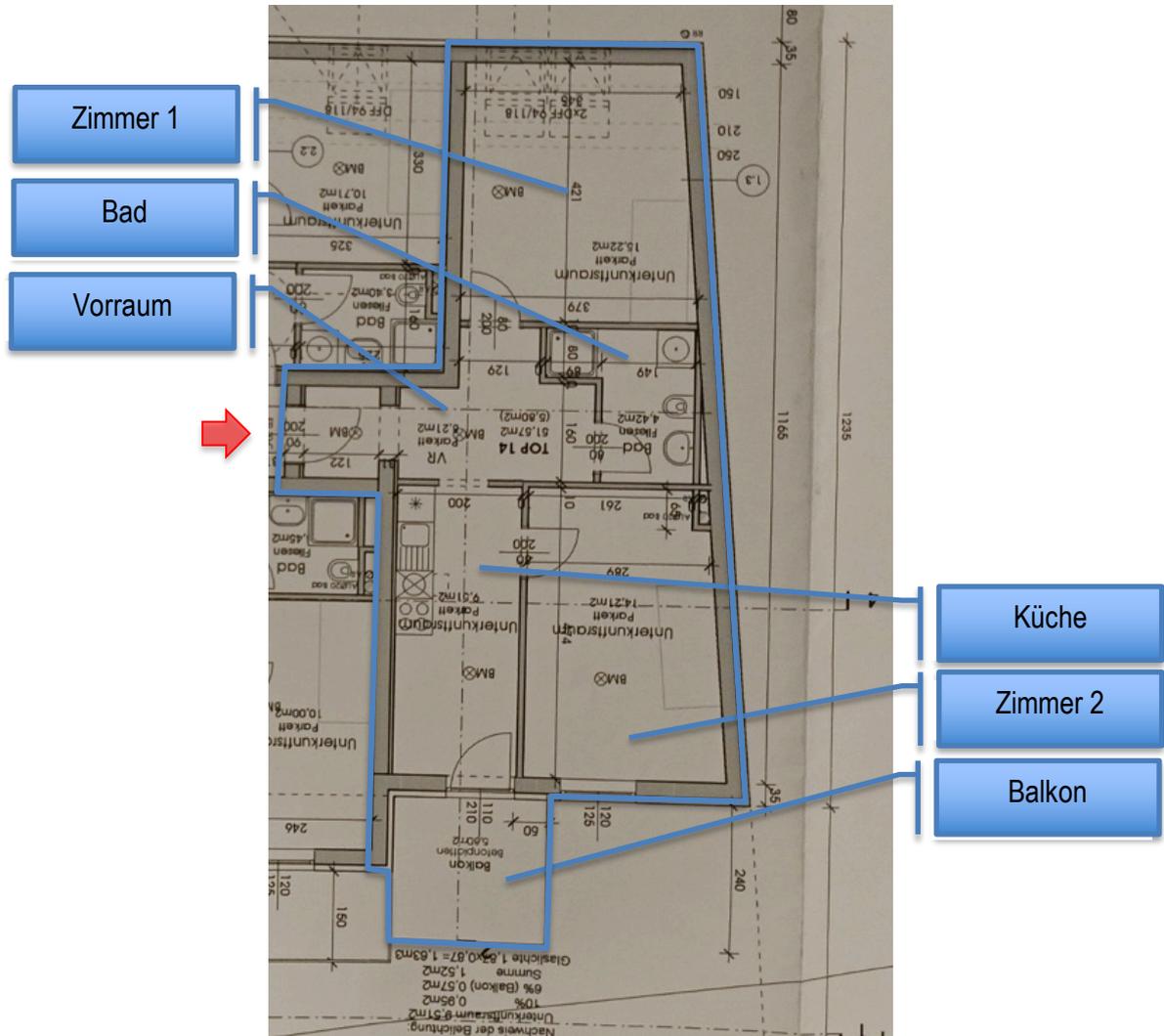
Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

Ein Kellerabteil ist gemäß Plänen und Nutzwertgutachten vorhanden, es konnte jedoch am Tag der Befundaufnahme nicht besichtigt werden.

2.6.1. Raumprogramm

1.	Vorraum	4.	Bad mit WC
2.	Zimmer 1	5.	Küche
3.	Zimmer 2		

Abb. 17: Wohnungsgrundriss Appartement 14



Quelle: Bauakt MA37 (Bestandsplan, vom 21. Jänner 2016)

Der Istzustand stimmt augenscheinlich mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.



2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

Raum:	Vorraum		
Türe:	einflügelige Holztüre		
Boden:	Fliesen/Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	über die Küche mitbeheizt		
Ausstattung:	Gegensprechanlage		
begehbare Räume:	Zimmer 1, Zimmer 2, Bad mit WC sowie Küche		
Zustand:	sehr gut		

Raum:	Zimmer 1		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt/Dachschräge
Decke:	gemalt		
Fenster:	zwei straßenseitige Dachflächenfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Zustand:	sehr gut		



Raum:	Zimmer 2		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 hofseitiges Kunststoffisolierglasfenster		
Beheizung:	Heizkörper		
Zustand:	sehr gut		

Raum:	Küche		
Türe:	Durchbruch vom/zum Vorraum; Balkontüre zum/vom Balkon		
Boden:	Parkett/Fliesen	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 hofseitige Balkontüre		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Küchenzeile mit Spüle, Herd, Geschirrspüler, Elektrokochfeld 4-flammig, Dunstabzugshaube, Kühlschrank		
begehbare Räume:	Balkon, Vorraum		
Zustand:	sehr gut		



Raum:	Bad mit WC		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	Heizkörper		
Ausstattung:	Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss, Lüftung		
Zustand:	sehr gut (augenscheinliche Feuchtigkeitsschäden über der Dusche)		

2.6.3. Nutzfläche

Gemäß dem Bestandsplan vom 21. Jänner 2016 weist das Appartement eine Fläche von 51,57 m² auf, der Balkon ist mit 5,50 m² ausgewiesen.

Gemäß Nutzwertgutachten (TZ 1116/2014) vom 17 April. 2014, weist die Wohnung eine Nutzfläche von 49,69 m² und eine Balkonfläche von 3,75 m² auf.

Abb. 18: Nutzflächenberechnung, Auszug aus dem Nutzwertgutachten

14	Appartement	
	2. OG	
	Bad	3,18m ²
	3,18	
	Unterkunftsraum	12,10m ²
	12,1	
	Unterkunftsraum	8,62m ²
	8,62	
	Unterkunftsraum	19,05m ²
	19,05	
	Vorraum	6,74m ²
	6,74	
	2. OG	49,69m ²
	Σ Nutzflächen	49,69m ²
	2. OG	
	Balkon	3,75m ²
	3,75	
	2. OG	3,75m ²
	Σ Zuschlag- und Zubehörflächen	3,75m ²



Es wird in weiterer Folge von den Fläche des Nutzwertgutachtens ausgegangen. Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

2.6.4. Bestandsverhältnis

Trotz mehrmehrmaliger Nachfrage hat der Verpflichtete den Mietvertrag erst am 19. Mai 2025 übermittelt. Der übermittelte Mietvertrag war weder vom Mieter noch vom Vermieter unterzeichnet. Die wesentlichen Mietvertragspunkte des nicht unterzeichneten Mietvertrags sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung 1120 Wien, Breitenfurter Straße 81, Appartement Top 14 besteht aus einem Wohnzimmer mit offener Küche, zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit WC und Balkon mit einer Nutzfläche von 56 m ² und eines ca. 2 m ² Balkon Zusätzliche Ausstattung: Einbauküche, komplett möbliert mit Kühlschrank mit Gefrierfach, Backofen, Geschirrspüler und Dunstabzug (Umluft)
Mietvertragsbeginn	01. Jänner 2023
Mietvertragsende	31. Dezember 2025
Vereinb. Hauptmietzins	2023: € 885,-- inkl. Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben (§§ 21 ff MRG), Hausbetreuung, Lift, Heizung, Warmwasser
Indexierung	Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach dem VPI 2015 vereinbart. Ausgangsbasis ist die für den Monat des Vertragsabschlusses zu verlautbarende Indexzahl, jährliche Anpassung zum 01.01.
Kautions	€ 2.000,--

Es wird in weiterer Folge davon ausgegangen, dass der übermittelte, nicht unterzeichnete Mietvertrag auch in dieser Form abgeschlossen wurde.



Aufgrund der vereinbarten Wertsicherung ergibt sich zum Stichtag der folgende indexierte Mietzins (aufgrund des übermittelten nicht unterzeichneten Mietvertrags wird als Basis der VPI 2015 herangezogen):

Berichtsmonat	Indexzahl		Veränderung	Vorschreibung ab	
Jän.23	126,7	MV-Abschluss		885,00 €	Pauschalmietzins inkl. BK, HK und WW
Feb.23	127,9		0,95%		
Mär.23	128,5		1,42%		
Apr.23	129,4		2,13%		
Mai.23	129,6		2,29%		
Jun.23	130,3		2,84%		
Jul.23	130,4		2,92%		
Aug.23	130,8		3,24%		
Sep.23	131,4		3,71%		
Okt.23	131,8		4,03%		
Nov.23	132,1		4,26%		
Dez.23	132,7		4,74%		
Jän.24	132,5		4,58%	920,62 €	
Feb.24	133,2		5,13%		
Mär.24	133,8		5,60%		
Apr.24	134		5,76%		
Mai.24	134		5,76%		
Jun.24	134,2		5,92%		
Jul.24	134,2		5,92%		
Aug.24	133,8		5,60%		
Sep.24	133,7		5,52%		
Okt.24	134,2		5,92%		
Nov.24	134,6		6,24%		
Dez.24	135,4		6,87%		
Jän.25	136,8		7,97%	937,39 €	Pauschalmietzins inkl. BK indexiert nach MV-Wertsicherung
Feb.25	136,8		7,97%		
Mär.25	137,5		8,52%		
Apr.25	137,8		8,76%		
Mai.25	138,1		9,00%		

Zum Stichtag ergibt sich aufgrund der Wertsicherungsvereinbarung somit ein Pauschalmietzins brutto in der Höhe von € 937,39/Monat.



2.7. Wohnbeitragsvorschreibung

Dem derzeitigen Eigentümer werden lt. Auskunft der Hausverwaltung (U.M.BAU AG) derzeit folgende Wohnbeiträge für das Appartement vorgeschrieben:

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
1	Betriebskosten	108,23	10,00 %	10,82	119,05
2	Lift	7,14	10,00 %	0,71	7,85
3	Heizkosten	40,00	20,00 %	8,00	48,00
4	Warmwasser	10,00	10,00 %	1,00	11,00
5	Reparaturrücklage	17,86	0,00 %	0,00	17,86
Gesamtsumme:		183,23		20,53	203,76

Laut Auskunft durch die Hausverwaltung bestehen derzeit keine weiteren Klagen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft.

2.8. Aufteilung der Aufwendungen

Laut Auskunft durch die Hausverwaltung erfolgt die Aufteilung der Aufwendungen nach dem Nutzwertgutachten, die Heizkosten werden nach dem Heizkostengesetz verteilt.

2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau

Der Stand der Reparaturrücklage per 31. Dezember 2024 beträgt die Rücklage für die Liegenschaft € 15.240,51.

Laut Auskunft durch die Hausverwaltung hat eine Eigentümerversammlung mangels Interesses der Eigentümer bis dato nicht stattgefunden.



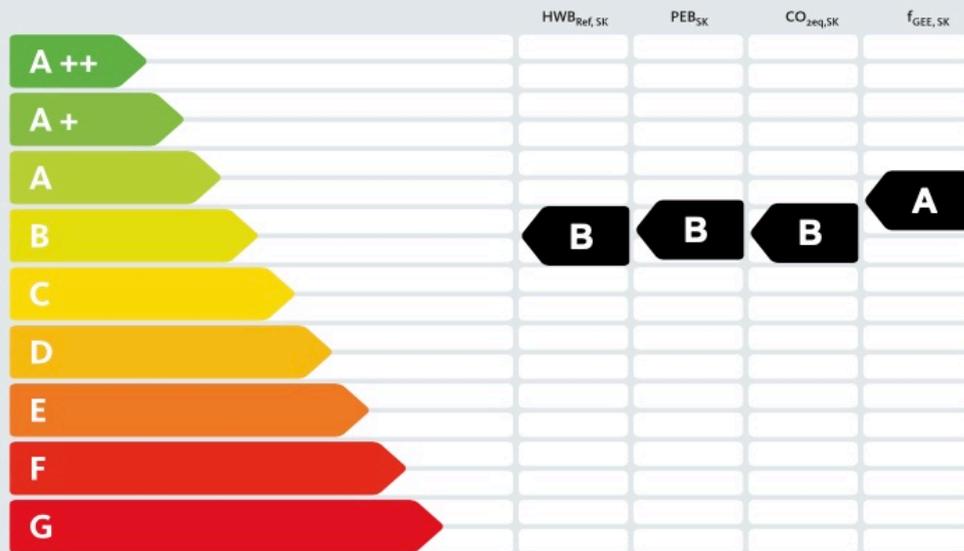
2.10. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019 DEM-TECH

BEZEICHNUNG	23-11-222_1120 Wien Breitenfurter Strasse 81	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnung (1.OG bis 2.DG)	Baujahr	2013
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Breitenfurter Straße 81	Katastralgemeinde	Altmannsdorf
PLZ/Ort	1120 Wien-Meidling	KG-Nr.	01301
Grundstücksnr.	217/21	Seehöhe	211 m

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



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_{em}) 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.

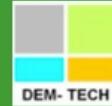
Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (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

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.916,8 m ²	Heiztage	238 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.533,4 m ²	Heizgradtage	3502 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	5.544,9 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2.045,9 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,37 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (L _c)	2,71 m	mittlerer U-Wert	0,370 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK ₁ -Wert	23,47	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 33,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 33,2 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 85,1 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 0,84
Erneuerbarer Anteil	<input type="text"/>

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 72.767 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 38,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 58.746 kWh/a	HWB _{SK} = 30,6 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 19.590 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 130.803 kWh/a	HEB _{SK} = 68,2 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,98
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,00
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,42
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 43.657 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 174.460 kWh/a	EEB _{SK} = 91,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 215.555 kWh/a	PEB _{SK} = 112,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nern,SK} = 188.336 kWh/a	PEB _{nern,SK} = 98,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,ern,SK} = 27.219 kWh/a	PEB _{ern,SK} = 14,2 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 42.199 kg/a	CO _{2eq,SK} = 22,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 0,84
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	<input type="text"/>
Ausstellungsdatum	06.11.2023
Gültigkeitsdatum	05.11.2033
Geschäftszahl	23-11-222

ErstellerIn DEM technisches Büro für Bauphysik

Unterschrift

DEM Technisches Büro
Innenarchitektur und Bauphysik GmbH
Lilienstraße 100
A-7201 Neudorf

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.



3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjekts zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.



Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Da das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt derzeit vermietet ist, gelangt das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

3.2. Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:

3.2.1. Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt



auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss. Für die Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschosshöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend. Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.

3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie etwaigen Adaptionmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Bergschäden, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.



Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert, zweihundert oder mehr Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen denn auf rein technische Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht. Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

- Wohn- und gemischt genutzte Gebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre
- Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 100 bis 120 Jahren
aus.

Die Fachliteratur (vgl. Heimo Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage-Wien 2017) setzt für Mehrfamilienwohnhäuser (Miet- und Eigentumswohngebäude) eine gewöhnliche Lebensdauer von 60-70 Jahren an.



Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Gebäudelebensalter.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

Ausgehend von einem Baujahr 2015 ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 60 Jahren.

3.3. Bewertung

3.3.1. Ertragswertverfahren

Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Ertragswertformel:

$$EW = RE \times V + \frac{BW}{q^n}$$

EW....Ertragswert
V.....Vervielfältiger
q.....1+i
p.....Zinssatz

RE.....Reinertrag
BW.....Bodenwert
i.....p / 100
n.....Jahre Restnutzungsdauer



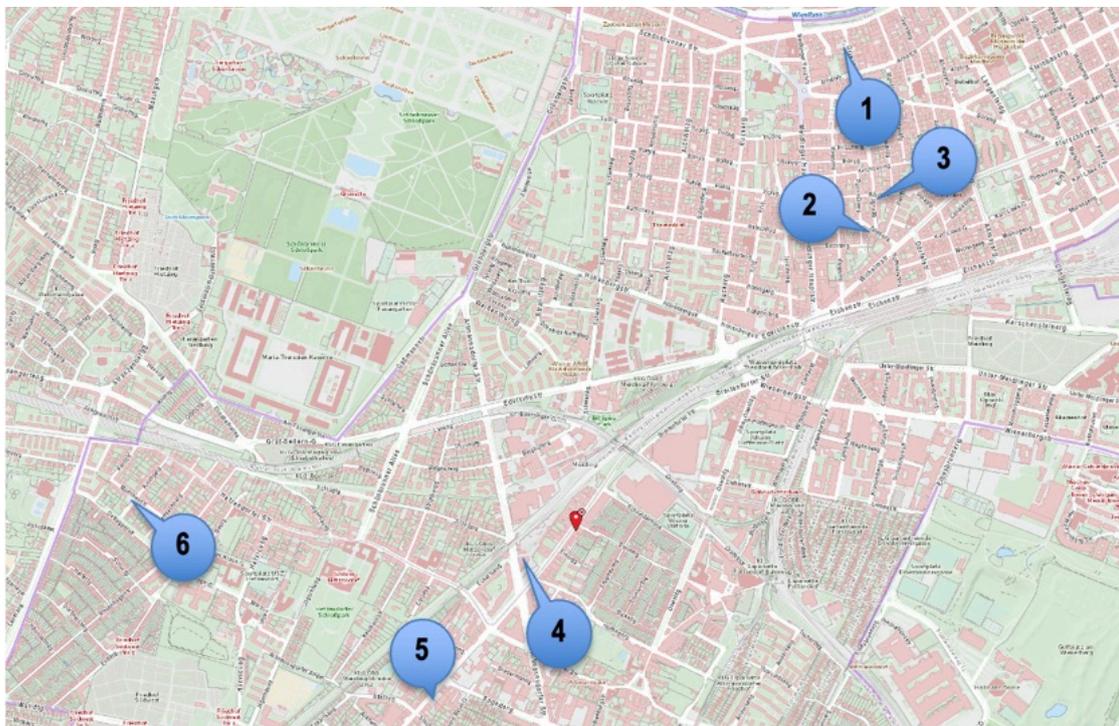
3.3.2. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen bzw. der im Rahmen eines Vergleichswertverfahren ermittelt wird. Dieser Ansatz multipliziert mit der gesamten Nutzfläche ergibt den Grundwert der Liegenschaft.

3.3.2.1. Vergleichswerthebung Bodenwerte

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum
1	1120	Grießhofgasse	8	1.142,73 m ²	1.880.000,00 €	1.645,18 €	09.08.19
2	1120	Pachmüllergasse	19	873,14 m ²	1.550.000,00 €	1.775,20 €	12.02.20
3	1120	Rauchgasse/Ignazgasse	28/32	1.100,00 m ²	2.200.000,00 €	2.000,00 €	28.01.21
4	1120	Altmannsdorfer Straße	73	5.500,00 m ²	7.200.000,00 €	1.309,09 €	16.12.20
5	1120	Breitenfurter Straße/Steiningergasse	179/17	1.272,00 m ²	1.175.000,00 €	923,74 €	13.01.21
6	1120	Münchenstraße/Kiningergasse	21/24	918,40 m ²	1.850.000,00 €	2.014,37 €	26.08.22

Abb. 19: Lage der Vergleichswerte

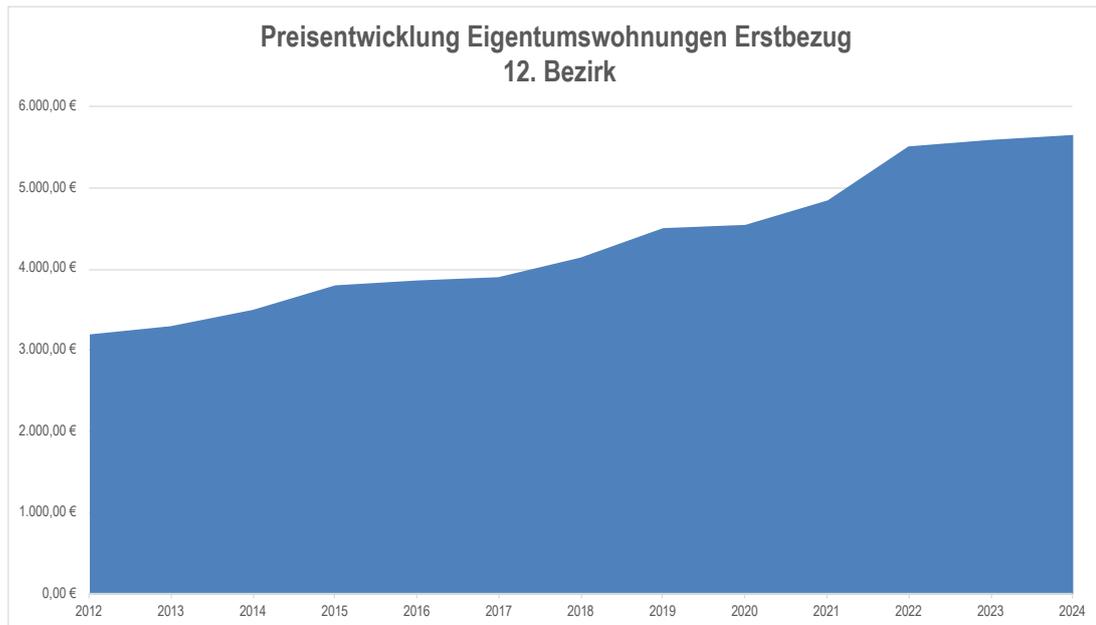


Quelle: www.wien.gv.at



3.3.2.2. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 12. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 12. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte und der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen. Seit dem Sommer 2022 ist am Wiener Immobilienmarkt für Eigentumswohnungen eine stagnierende Nachfrage bemerkbar, wodurch die zeitliche Anpassung in die Bewertung mit einem gedämpften Ansatz von -50 % Eingang findet.

zeitliche Anpassung		
Jahr	Anp. zum Stichtag	gedämpfter Ansatz von -50%
2019	25,56%	12,78%
2020	24,18%	12,09%
2021	16,49%	8,25%
2022	2,73%	1,36%
2023	0,89%	0,45%
2024	0,00%	0,00%
2025	0,00%	0,00%



Nr.	PLZ	Adresse	ON	m ² Nfl.	KP	KP/m ² Nfl.	KV-Datum	zeitliche Anp.	Lage-anpassung	angep. Vergl.wert
1	1120	Grießhofgasse	8	1.142,73 m ²	1.880.000,00 €	1.645,18 €	09.08.19	12,78%	-15,00%	1.608,62 €
2	1120	Pachmüllergasse	19	873,14 m ²	1.550.000,00 €	1.775,20 €	12.02.20	12,09%	-10,00%	1.812,27 €
3	1120	Rauchgasse/ Ignazgasse	28/32	1.100,00 m ²	2.200.000,00 €	2.000,00 €	28.01.21	8,25%	-10,00%	1.964,95 €
4	1120	Altmannsdorfer Straße	73	5.500,00 m ²	7.200.000,00 €	1.309,09 €	16.12.20	12,09%	0,00%	1.467,33 €
5	1120	Breitenfurter Straße/ Steinergasse	179/17	1.272,00 m ²	1.175.000,00 €	923,74 €	13.01.21	8,25%	0,00%	999,93 €
6	1120	Münchenstraße/ Kiningergasse	21/24	918,40 m ²	1.850.000,00 €	2.014,37 €	26.08.22	1,36%	-15,00%	1.739,69 €

Werden die im Rahmen des Vergleichsverfahrens herangezogenen Bodenwerte hinsichtlich der Zustandsmerkmale gleichnamig gemacht, so werden diese Preise noch immer in einem gewissen Umfang voneinander abweichen, ohne dass diese Streuung auf bestimmte oder nachvollziehbare Einflüsse zurückgeführt werden kann. Um die Streuung dem Markt anzupassen kann ein Ausreißertest durchgeführt werden. Als **Faustregel** für die Ausreißerprüfung kann ein **Bereich von ± 35 % des arithmetischen Mittelwertes** \bar{x}_a angegeben werden. Daher jener Bereich, in dem sich keine ausreißerverdächtigen Werte befinden, liegt zwischen 35 % unter und 35 % über dem arithmetischen Mittel.

%	angep. Vergl.wert/m ²
35%	€ 2.158,38
-35%	€ 1.039,22

Somit fließt der Vergleichswert Nr. 5 nicht weiter in die Berechnung ein.

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m ² Nfl. mit Ausreißer	angep. Vergl.wert/m ² ohne Ausreißer
Minimum	999,93 €	1.467,33 €
Maximum	1.964,95 €	1.964,95 €
Median	1.674,15 €	1.739,69 €
Mittelwert	1.598,80 €	1.718,57 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 1.700,-/m² verifiziert und in Ansatz gebracht.



Dieser Wertansatz wird aufgrund der Gebundenheit durch mietengeschützte Objekte auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontiert.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

$$BW_{\text{diskontiert}} = \frac{BW}{q^n}$$

3.3.3. Kapitalisierte Erträge

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{\text{Mietausfall}} + B_{\text{Bewirtschaftung}} + I_{\text{Instandhaltung}})$$

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag

3.3.3.1. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallwagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.



3.3.3.2. Nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwältzt werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im §21 -24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxaktiv aufgelistet.

3.3.3.3. Instandhaltungsaufwendungen

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 kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Wobei V sich wie folgt darstellt:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

i.....p / 100

p..... Kapitalisierungszinsfuß

n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2024 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:



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 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %
Transport, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

In Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2022 wird für österreichische Mietzinshäuser eine Bandbreite für Kapitalisierungszinssätze angegeben, wobei in erster Linie je nach Lage der Liegenschaft unterschieden wird:

Lage	Kapitalisierungszinssatz
ausgezeichnet	0,5 % - 2,0 %
Sehr gut	1,5 % - 2,5 %
gut	2,0 % - 3,5 %
mäßig	3,5 % - 7,0 %

Je geringer die Durchschnittsmiete desto mehr Entwicklungspotential ist gegeben, von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

Die Wohnung ist laut Verpflichteten zu einem Pauschalmietzins vermietet.

indexierter Pauschalmietzins inkl. BK und laufendenden öffentlichen Abgaben	937,39 €
abzgl. Heizkosten brutto	-48,00 €
Bruttopauschalmietzins ohne HK	889,39 €
abzgl. BK (inkl. Aufzugskosten, Verwaltungskosten, WW) gem. Vorschreibung brutto	-137,90 €
Bruttohauptmietzins	751,49 €
abzgl. Ust	-68,32 €
Nettomietzins	683,17 €



3.3.3.4. Kapitalisierungszinssatz

Die Wohnung ist vermietet, weshalb von einem geringen Mietsituationsrisiko ausgegangen und dieses mit einem Abschlag von 0,50 % eingepreist wird. Die Objektqualität ist als sehr gut zu bezeichnen und wird mit einem Abschlag von 0,50 % berücksichtigt. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag in der Höhe von 0,50 % ein. Ein Entwicklungspotenzial ist aufgrund der Mietzinshöhe nicht gegeben und fließt mit einem Zuschlag von 0,25 % ein.

Ausgehend von einer für Wohnliegenschaften guten Lage (**bezogen auf Österreich**) lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständliche Wohnung wie folgt ermitteln:

gute Lage Wohnliegenschaft		3,00%
Risiko Mietsituation	gering	-0,50%
Objektqualität	sehr gut	-0,50%
allgemeine wirtschaftliche Situation		0,50%
Entwicklungspotenzial		0,25%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz		2,75%

Der für die Bestandseinheit angenommene Kapitalisierungszinssatz wird aufgrund der Lage, des Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt in Ansatz gebracht. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses, wie oben dargestellt, mit rund 60 Jahren bemessen.



3.3.4. Verkehrswertermittlung Appartement 14

Somit ergibt sich folgende Verkehrswertermittlung:

	%	m ²	€ / m ²	
Grundkostenanteil		49,69	€ 1.700	€ 84.473
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 84.473

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	49,69	€ 13,75	€ 683,17	€ 8.198
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			2 %	-€ 164
Mietausfallswagnis in %			5 %	-€ 410
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,50	-€ 894
Jahresreinertrag der Liegenschaft				€ 6.730
abzgl. Bodenwertverzinsung			2,75 %	-€ 2.323
Jahresreinertrag				€ 4.407

Baujahr	2015
Stichtag	2025
GND	70

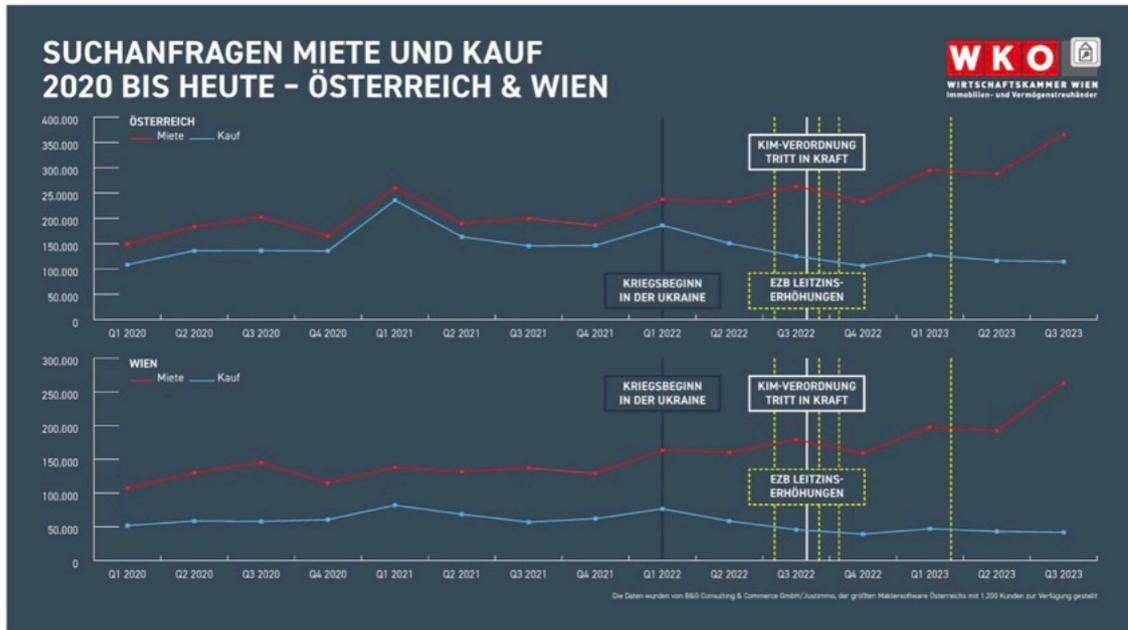
Restnutzungsdauer/ Jahre	60	
Liegenschaftszinssatz	2,75 %	
Rentenbarwertfaktor V	29,22266	
kapitalisierte Reinerträge		€ 128.777
abzgl. Kautio		-€ 2.000
zzgl. Bodenwert		€ 84.473
Ertragswert der Liegenschaft		€ 211.250
Verkehrswert der Liegenschaft	rd.	€ 211.000

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche	€ 4.246,33
---	-------------------



In der nachstehenden Grafik lässt sich die gesunkene Nachfrage nach Kaufobjekten ableiten.



Quelle: WKO



4. Zusammenfassung

4.1. B-LNr. 18

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 51/1492, B-LNr. 18 verbunden mit **Wohnungseigentum an Appartement 14** der EZ 196, GB 01301 Altmannsdorf, per Adresse

1120 Wien, Breitenfurter Straße 81 ident Sonnergasse 35

beträgt zum Stichtag, den 20. Februar 2025 gerundet

€ 211.000,-

(in Worten: Euro zweihundertelftausend)

Wien, 22. Mai 2025



Der allgemein beeidete u/ gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS



5. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)



5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3

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

Festgehalten wird, 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.

Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.



6. Fotodokumentation

Foto 1:

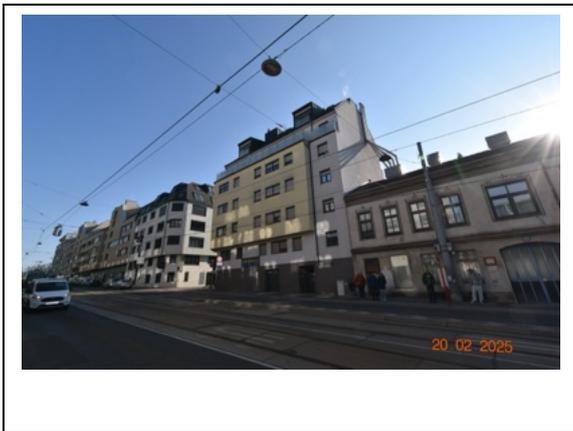


Foto 2:

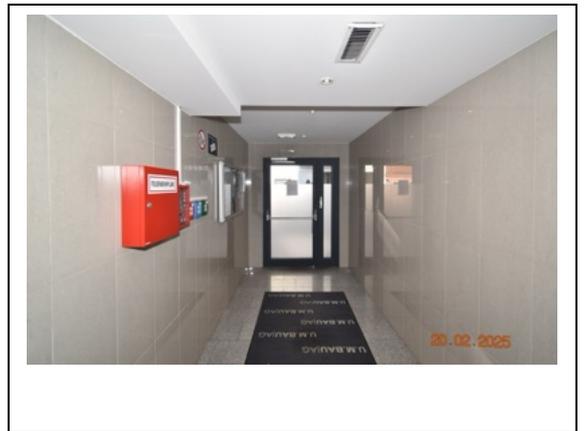


Foto 3:

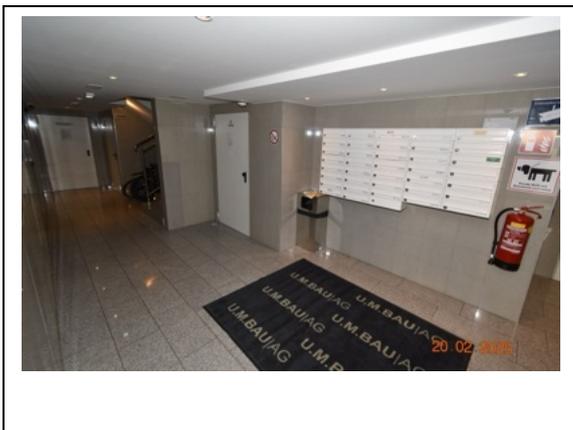


Foto 4:



Foto 5:

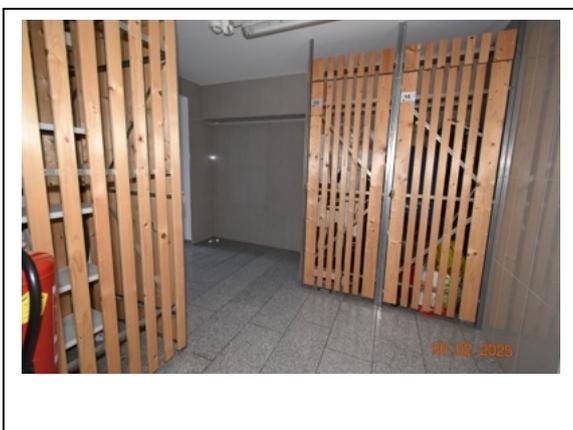


Foto 6:





Foto 7:

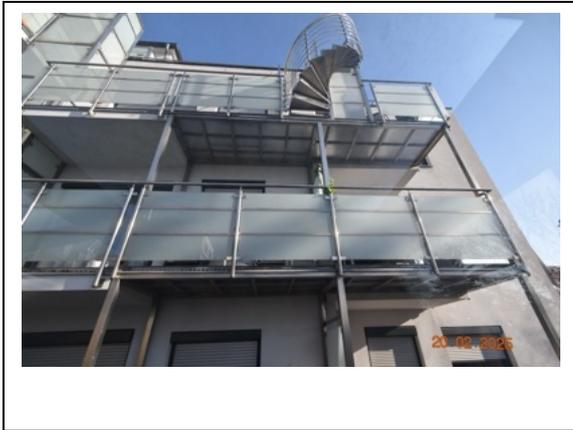


Foto 8:

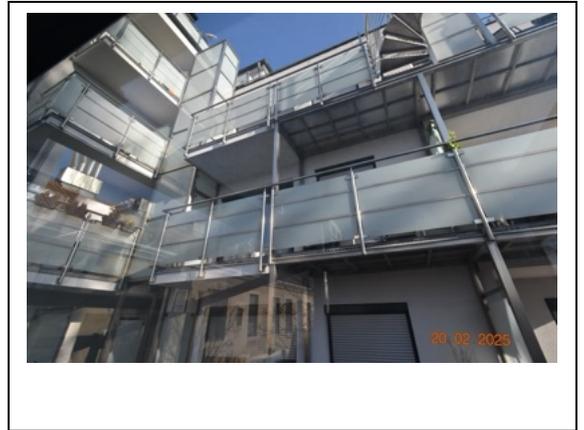


Foto 9:



Foto 10:



Foto 11:

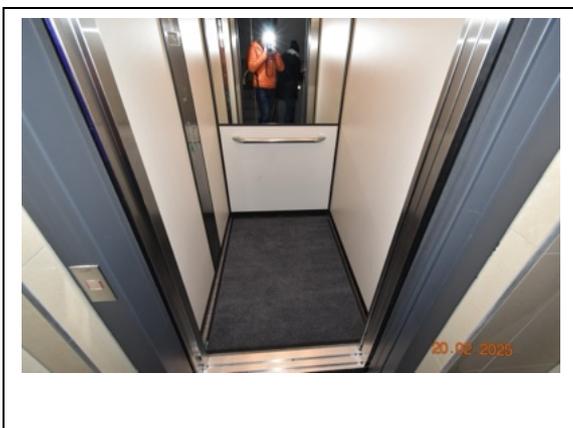


Foto 12:





Foto 13:

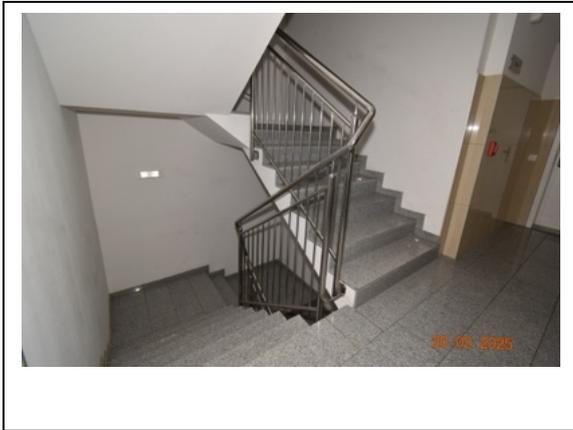


Foto 14:



Foto 15:



Foto 16:

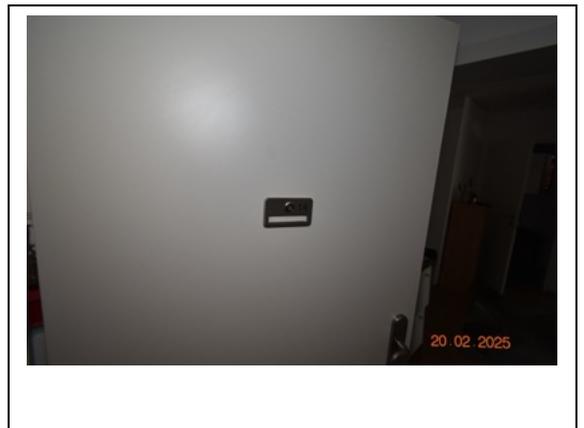


Foto 17:



Foto 18:

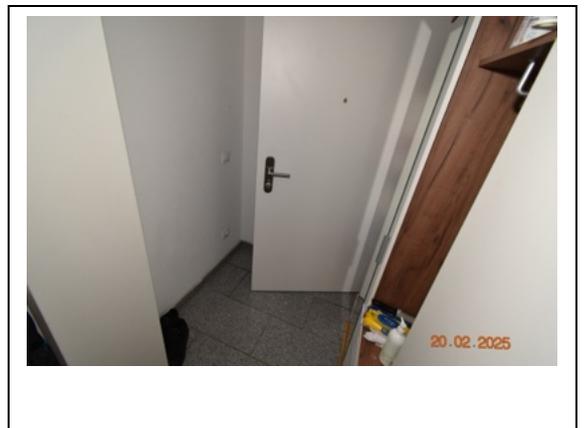




Foto 19:

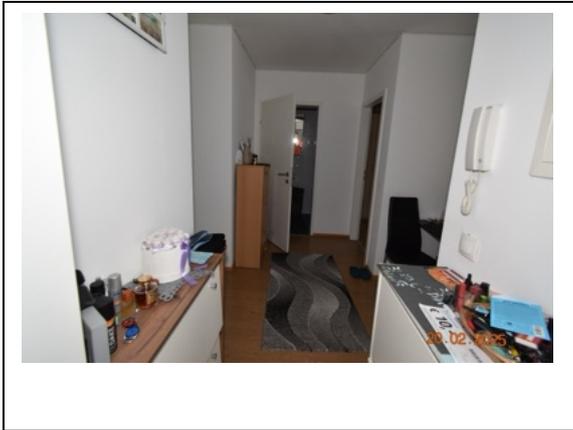


Foto 20:

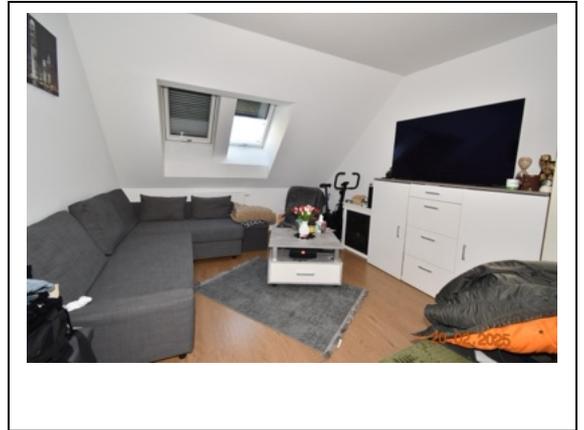


Foto 21:

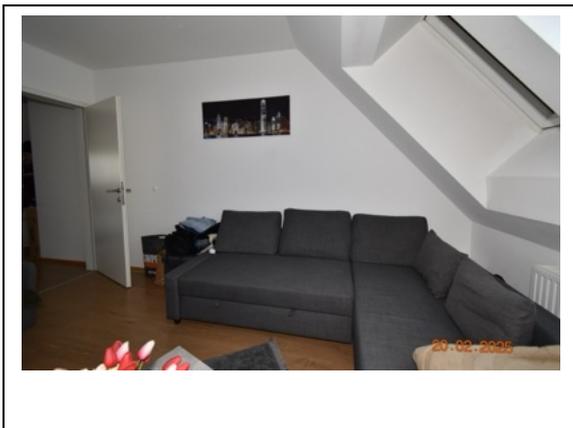


Foto 22:



Foto 23:

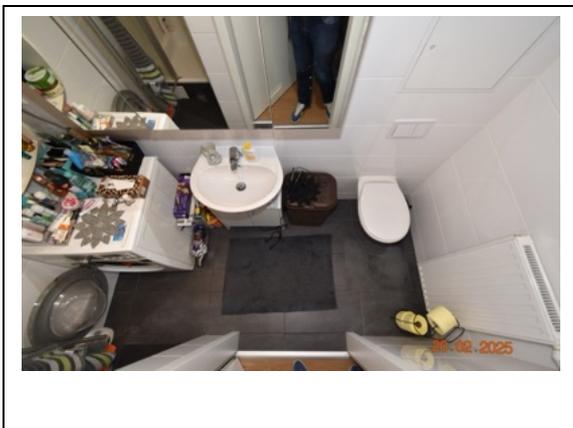


Foto 24:

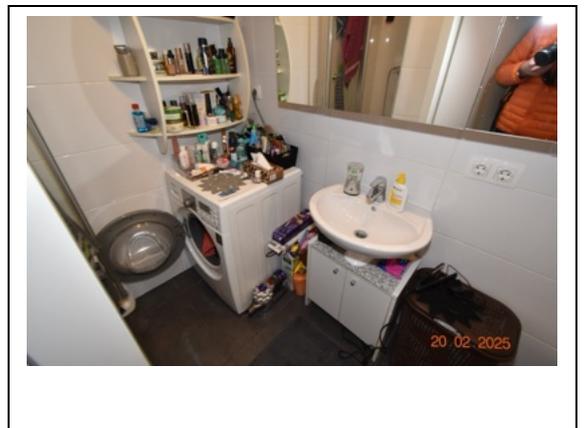




Foto 25:



Foto 26:

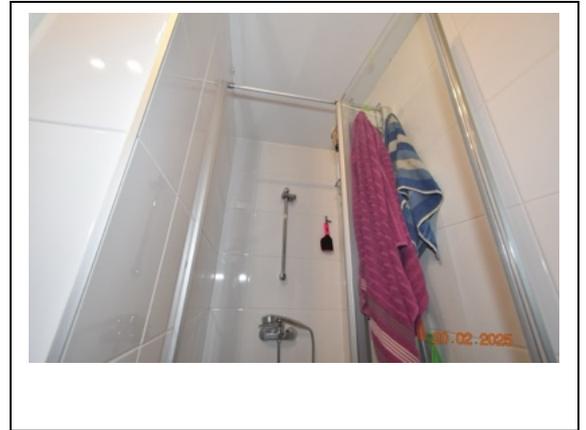


Foto 27:

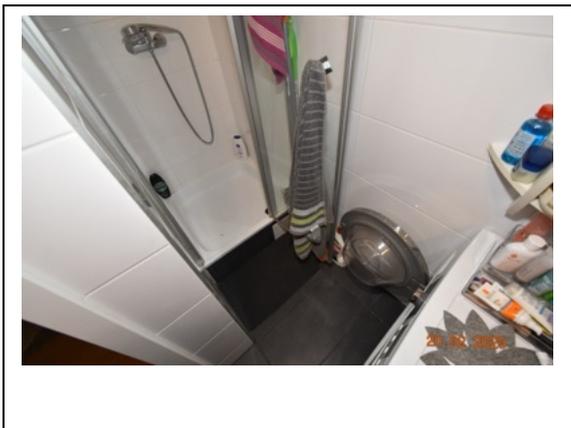


Foto 28:



Foto 29:

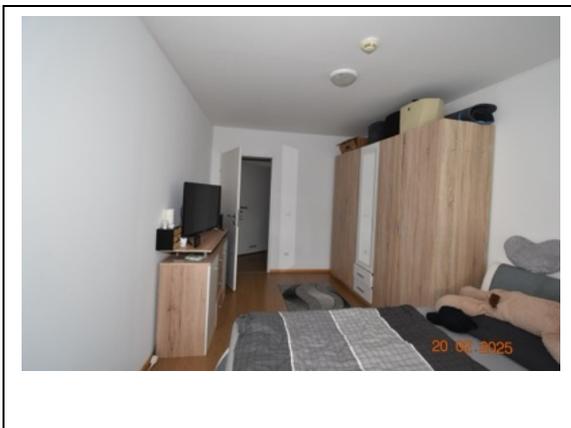


Foto 30:

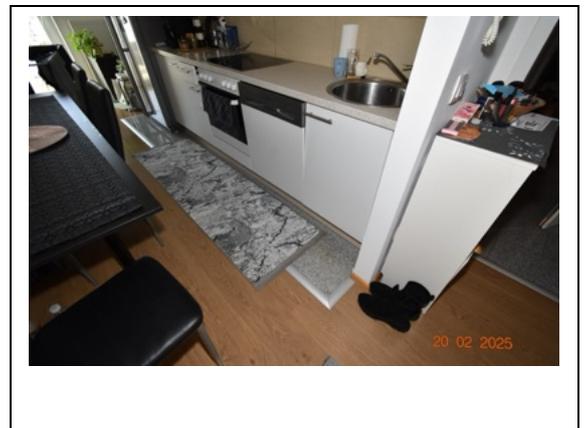




Foto 31:

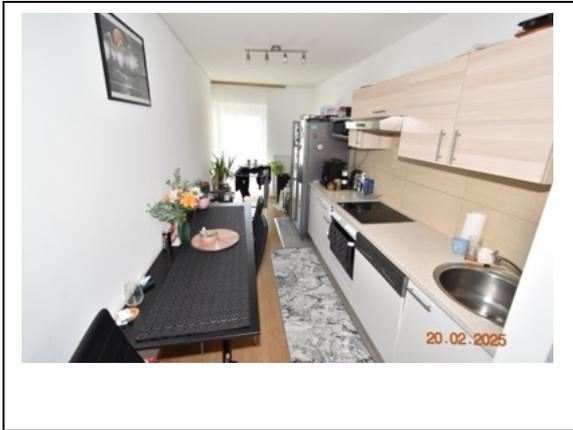


Foto 32:

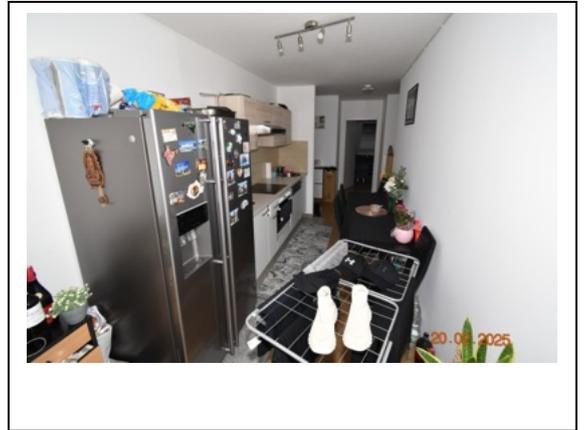


Foto 33:

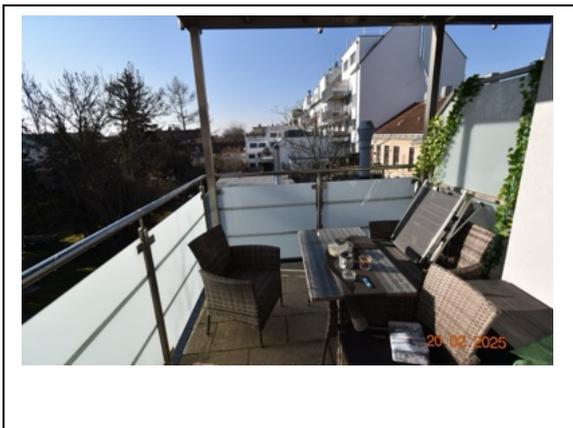


Foto 34:

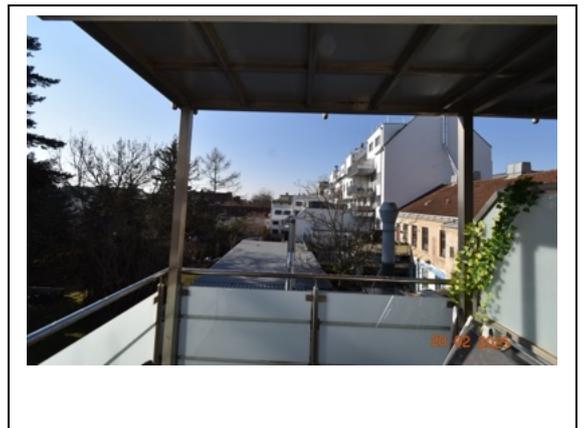


Foto 35:

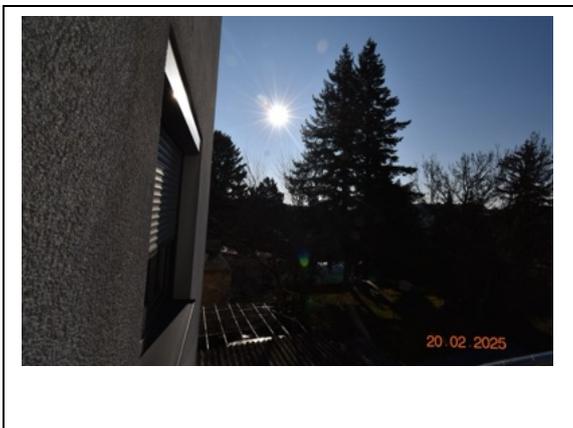
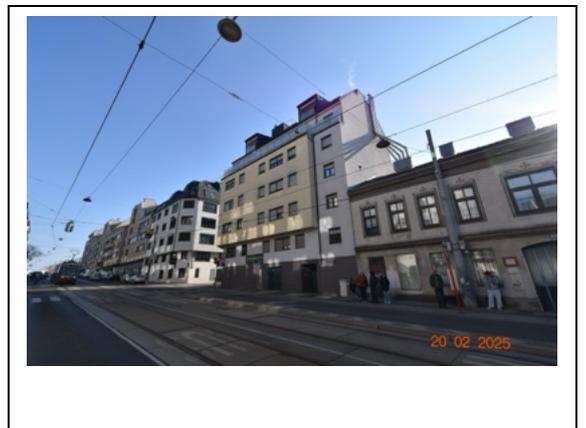


Foto 36:





7. Anlagen

Anlage./I	Nutzwertgutachten (TZ 3389/2011)	34 Seiten
Anlage./II	Mietvertrag	8 Seiten



NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte
gemäß §9 Absatz 1 WEG 2002 idF. des BGBl. I Nr.124/2006
für die Liegenschaft in

APPARTMENTHAUS 1120 WIEN, BREITENFURTER STRASSE 81



T. Wagensommerer

Arch. Dipl.-Ing. T. Wagensommerer
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Mödling, 17.4.2014
GZ 201407

Appartmenthaus 1120 Wien, Breitenfurter Strasse 81

Inhaltsverzeichnis

Grundlagen, Erläuterungen	
Wohnungseigentumstaugliche Objekte und Abstellplätze für KFZ	
Zubehör-Wohnungseigentum, allgemeine Teile	(Tabelle 1)
Regelnutzwerte, Zuschläge, Abstriche	(Tabelle 2)
Ermittlung der Nutzwerte pro m ²	(Tabelle 3)
Nutzwertberechnung	(Tabelle 4)
Zusammenstellung der Nutzwerte	(Tabelle 5)
Nutzflächenberechnung	(Tabelle 6)

Grundlagen

- 1.) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002)
BGBl. I Nr. 70/2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006
- 2.) Einreichpläne 13BR E01 von
Arch. Dipl.-Ing. T. Wagensommerer vom 01.10.2013,
genehmigt gemäss §70a Wr. BO
- 3.) Gutachten gem. §6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 von
Arch. Dipl.-Ing. T. Wagensommerer vom 09.04.2014

Erläuterungen

- 1.) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2.) Falls aus Platzgründen Paragrafenbezeichnungen ohne Gesetzesdefinition zitiert werden (z.B. § 2/3) sind diese ausschließlich dem WEG 2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006 zuzuschreiben.
- 3.) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörobjektes wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).
- 4.) Nutzwerte von Zubehörobjekten iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.
- 5.) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25% des RNW), dies in einer ganzen Zahl (§8 Abs. 1). Dafür wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. §8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet.
- 6.) Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des §2 Abs. 3 WEG 2002 dargestellt, dies mit 25% des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes.
- 7.) Falls in den Berechnungstabellen Abkürzungen verwendet wurden steht EG für Erdgeschoss, DG für Dachgeschoss, AR für Abstellraum, VR für Vorraum, SR für Schrankraum.

Bestand an selbständigen Räumlichkeiten
--

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Gutachten gemäß §6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

45	wohnungseigentumstaugliche Objekte
-----------	---

Aufgliederung lt. Baubestand

Anzahl		bewertet	nicht bewertet
keine	Wohnungen		
	sonstige selbständige Räumlichkeiten		
37	Appartement	37	

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Gemäß §2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft

8	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge
----------	---

davon

Anzahl		bewertet	nicht bewertet
keine	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien		
8	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Garage	8	
keine	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Garage als selbständige Räumlichkeit		

Auf der Liegenschaft befindet sich

keine	Hauswartwohnung
--------------	-----------------

Auf der Liegenschaft befinden sich folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende bzw. in gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörtelle im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002

bzw.

Allgemeine Teile § 2 Abs. 4 WEG 2002:

Anzahl	Zubehörtelle im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002	bewertet	nicht bewertet
4	Garten	4	

Anzahl	Allgemeine Teile im Sinne des § 2 Abs. 4 WEG 2002	bewertet	nicht bewertet
1	Abfallsammelraum		1
1	Abstellräume		1
1	Begehbare Flachdach		1
1	Einlagerungsräume		1
1	Garage, Ein-/Ausfahrt		1
1	Technik		1
6	Treppenhaus, Schleusen		6
1	Treppenhaus, Schleusen, Gang		1
1	Weg		1

Regelnutzwerte

RNW für	Appartment	1,00
RNW für	Abstellplatz für KFZ in der Garage	0,50
RNW für	Loggia	0,50
RNW für	Balkon, Terrasse	0,25
RNW für	Gartenanteil	0,10

Ermittlung der Zuschläge und Abstriche

A1	Einschränkung der Nutzung durch Dachschrägen im 2. DG	-25,0%
----	---	--------

Ermittlung der Nutzwerte pro m2

(Tabelle 3)

Top/Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Regelnutzwert (RNW)	Zuschläge und Abstriche					Summe Zuschläge und Abstriche (%)	Nutzwert pro m2 (NW/m2)
				Einschränkung der Nutzung durch Dachschrägen im 2. DG						
01	1. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000	
02	1. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000	
03	1. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000	
04	1. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000	
05	1. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000	
06	1. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000	
07	1. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000	
08	1. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000	
09	2. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000	
10	2. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000	
11	2. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000	
12	2. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000	
13	2. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000	
14	2. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000	
15	2. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000	
16	2. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000	
17	3. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000	
18	3. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000	
19	3. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000	

Ermittlung der Nutzwerte pro m2							(Tabelle 3)		
Top/Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Regelnutzwert (RNW)	Zuschläge und Abstriche				Summe Zuschläge und Abstriche (%)	Nutzwert pro m2 (NW/m2)
				Einschränkung der Nutzung durch Dachschrägen im 2. DG					
				-25,0%					
20	3. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000
21	3. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000
22	3. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000
23	3. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000
24	4. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000
25	4. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000
26	4. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000
27	4. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000
28	4. OG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000
29	1. DG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000
30	1. DG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000
31	1. DG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000
32	1. DG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000
33	1. DG	Appartement	1,00	<input type="checkbox"/> A1					1,000
34	2. DG	Appartement	1,00	<input checked="" type="checkbox"/> A1			-25,0%		0,750
35	2. DG	Appartement	1,00	<input checked="" type="checkbox"/> A1			-25,0%		0,750
36	2. DG	Appartement	1,00	<input checked="" type="checkbox"/> A1			-25,0%		0,750
37	2. DG	Appartement	1,00	<input checked="" type="checkbox"/> A1			-25,0%		0,750
S01	EG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage	0,50	<input type="checkbox"/> A1					0,500

Ermittlung der Nutzwerte pro m2

(Tabelle 3)

Top/Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Regelnutzwert (RNW)	Zuschläge und Abstriche					Summe Zuschläge und Abstriche (%)	Nutzwert pro m2 (NW/m2)
				Einschränkung der Nutzung durch Dachschrägen im 2. DG						
S02	EG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage	0,50	<input type="checkbox"/> A1						0,500
S03	EG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage	0,50	<input type="checkbox"/> A1						0,500
S04	EG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage	0,50	<input type="checkbox"/> A1						0,500
S05	EG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage	0,50	<input type="checkbox"/> A1						0,500
S06	EG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage	0,50	<input type="checkbox"/> A1						0,500
S07	EG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage	0,50	<input type="checkbox"/> A1						0,500
S08	EG	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage	0,50	<input type="checkbox"/> A1						0,500

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Nutzfläche	Nutzwert pro m2	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
01	Appartement						
		1. OG		44,76	1,00	45	
	Summe Einzelnutzwerte						45
	Terrasse	1. OG		7,61	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002						2
	Garten	1. OG		15,17	0,10	2	
							2
	Summe						49
02	Appartement						
		1. OG		32,68	1,00	33	
	Summe Einzelnutzwerte						33
	Summe						33
03	Appartement						
		1. OG		37,63	1,00	38	
	Summe Einzelnutzwerte						38
	Summe						38
04	Appartement						
		1. OG		35,66	1,00	36	
	Summe Einzelnutzwerte						36
	Summe						36
05	Appartement						
		1. OG		44,73	1,00	45	
	Summe Einzelnutzwerte						45
	Summe						45
06	Appartement						
		1. OG		33,80	1,00	34	
	Summe Einzelnutzwerte						34
	Terrasse	1. OG		5,00	0,25	1	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002						1
	Garten	1. OG		35,71	0,10	4	
							4
	Summe						39

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Nutz- fläche	Nutzwert pro m2	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
07	Appartement						
		1. OG		31,05	1,00	31	
	Summe Einzelnutzwerte					31	
	Terrasse	1. OG		5,22	0,25	1	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					1	
	Garten	1. OG		16,99	0,10	2	
						2	
	Summe						34
08	Appartement						
		1. OG		45,87	1,00	46	
	Summe Einzelnutzwerte					46	
	Terrasse	1. OG		4,35	0,25	1	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					1	
	Garten	1. OG		3,03	0,10	1	
						1	
	Summe						48
09	Appartement						
		2. OG		44,76	1,00	45	
	Summe Einzelnutzwerte					45	
	Balkon	2. OG		4,18	0,25	1	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					1	
	Summe						46
10	Appartement						
		2. OG		38,38	1,00	38	
	Summe Einzelnutzwerte					38	
	Summe						38
11	Appartement						
		2. OG		48,14	1,00	48	
	Summe Einzelnutzwerte					48	
	Summe						48
12	Appartement						
		2. OG		41,40	1,00	41	
	Summe Einzelnutzwerte					41	
	Summe						41

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Nutzfläche	Nutzwert pro m2	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
13	Appartement						
		2. OG		31,55	1,00	32	
	Summe Einzelnutzwerte					32	
	Summe						32
14	Appartement						
		2. OG		49,69	1,00	50	
	Summe Einzelnutzwerte					50	
	Balkon	2. OG		3,75	0,25	1	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					1	
	Summe						51
15	Appartement						
		2. OG		31,05	1,00	31	
	Summe Einzelnutzwerte					31	
	Balkon	2. OG		3,75	0,25	1	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					1	
	Summe						32
16	Appartement						
		2. OG		30,53	1,00	31	
	Summe Einzelnutzwerte					31	
	Balkon	2. OG		4,18	0,25	1	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					1	
	Summe						32
17	Appartement						
		3. OG		44,76	1,00	45	
	Summe Einzelnutzwerte					45	
	Balkon	3. OG		4,18	0,25	1	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					1	
	Summe						46
18	Appartement						
		3. OG		38,38	1,00	38	
	Summe Einzelnutzwerte					38	
	Summe						38
19	Appartement						
		3. OG		48,15	1,00	48	
	Summe Einzelnutzwerte					48	
	Summe						48

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Nutz- fläche	Nutzwert pro m2	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
20	Appartement						
		3. OG		41,71	1,00	42	
	Summe Einzelnutzwerte					42	
	Summe						42
21	Appartement						
		3. OG		68,34	1,00	68	
	Summe Einzelnutzwerte					68	
	Balkon	3. OG		3,75	0,25	1	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					1	
	Summe						69
22	Appartement						
		3. OG		31,23	1,00	31	
	Summe Einzelnutzwerte					31	
	Balkon	3. OG		3,75	0,25	1	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					1	
	Summe						32
23	Appartement						
		3. OG		30,55	1,00	31	
	Summe Einzelnutzwerte					31	
	Balkon	3. OG		4,18	0,25	1	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					1	
	Summe						32
24	Appartement						
		4. OG		44,76	1,00	45	
	Summe Einzelnutzwerte					45	
	Balkon	4. OG		4,18	0,25	1	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					1	
	Summe						46
25	Appartement						
		4. OG		38,38	1,00	38	
	Summe Einzelnutzwerte					38	
	Summe						38
26	Appartement						
		4. OG		48,14	1,00	48	
	Summe Einzelnutzwerte					48	
	Summe						48

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Nutzfläche	Nutzwert pro m2	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert
27	Appartement						
		4. OG		41,76	1,00	42	
	Summe Einzelnutzwerte					42	
	Summe						42
28	Appartement						
		4. OG		37,69	1,00	38	
	Summe Einzelnutzwerte					38	
	Balkon	4. OG		4,18	0,25	1	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					1	
	Summe						39
29	Appartement						
		1. DG		39,35	1,00	39	
	Summe Einzelnutzwerte					39	
	Balkon	1. DG		7,61	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Summe						41
30	Appartement						
		1. DG		27,54	1,00	28	
	Summe Einzelnutzwerte					28	
	Terrasse	1. DG		14,85	0,25	4	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					4	
	Summe						32
31	Appartement						
		1. DG		30,10	1,00	30	
	Summe Einzelnutzwerte					30	
	Terrasse	1. DG		17,98	0,25	4	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					4	
	Summe						34
32	Appartement						
		1. DG		30,15	1,00	30	
	Summe Einzelnutzwerte					30	
	Terrasse	1. DG		10,58	0,25	3	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					3	
	Summe						33

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Nutz- fläche	Nutzwert pro m2	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
33	Appartement						
		1. DG		31,41	1,00	31	
	Summe Einzelnutzwerte					31	
	Balkon	1. DG		8,48	0,25	2	
	Summe Zuschlagsberechnung gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002					2	
	Summe						33
34	Appartement						
		2. DG		32,65	0,75	24	
	Summe Einzelnutzwerte					24	
	Summe						24
35	Appartement						
		2. DG		37,64	0,75	28	
	Summe Einzelnutzwerte					28	
	Summe						28
36	Appartement						
		2. DG		32,05	0,75	24	
	Summe Einzelnutzwerte					24	
	Summe						24
37	Appartement						
		2. DG		40,46	0,75	30	
	Summe Einzelnutzwerte					30	
	Summe						30
S01	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage						
		EG		12,50	0,50	6	
	Summe Einzelnutzwerte					6	
	Summe						6
S02	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage						
		EG		12,50	0,50	6	
	Summe Einzelnutzwerte					6	
	Summe						6
S03	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage						
		EG		17,50	0,50	9	
	Summe Einzelnutzwerte					9	
	Summe						9

Nutzwertberechnung							(Tabelle 4)
Top	Bezeichnung	Geschoss	Nr.	Nutz- fläche	Nutzwert pro m2	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
S04	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage						
		EG		12,50	0,50	6	
	Summe Einzelnutzwerte					6	
	Summe						6
S05	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage						
		EG		12,50	0,50	6	
	Summe Einzelnutzwerte					6	
	Summe						6
S06	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage						
		EG		12,50	0,50	6	
	Summe Einzelnutzwerte					6	
	Summe						6
S07	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage						
		EG		12,50	0,50	6	
	Summe Einzelnutzwerte					6	
	Summe						6
S08	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage						
		EG		12,50	0,50	6	
	Summe Einzelnutzwerte					6	
	Summe						6
	Die Gesamtsumme der Nutzwerte beträgt						1.492

Zusammenstellung der Nutzwerte			(Tabelle 5)
Top	Bestandsgegenstand	Geschoss	Gesamt-Nutzwert
01	Appartement	1. OG	49
02	Appartement	1. OG	33
03	Appartement	1. OG	38
04	Appartement	1. OG	36
05	Appartement	1. OG	45
06	Appartement	1. OG	39
07	Appartement	1. OG	34
08	Appartement	1. OG	48
09	Appartement	2. OG	46
10	Appartement	2. OG	38
11	Appartement	2. OG	48
12	Appartement	2. OG	41
13	Appartement	2. OG	32
14	Appartement	2. OG	51
15	Appartement	2. OG	32
16	Appartement	2. OG	32
17	Appartement	3. OG	46
18	Appartement	3. OG	38
19	Appartement	3. OG	48
20	Appartement	3. OG	42
21	Appartement	3. OG	69
22	Appartement	3. OG	32
23	Appartement	3. OG	32

Zusammenstellung der Nutzwerte			(Tabelle 5)
Top	Bestandsgegenstand	Geschoss	Gesamt-Nutzwert
24	Appartement	4. OG	46
25	Appartement	4. OG	38
26	Appartement	4. OG	48
27	Appartement	4. OG	42
28	Appartement	4. OG	39
29	Appartement	1. DG	41
30	Appartement	1. DG	32
31	Appartement	1. DG	34
32	Appartement	1. DG	33
33	Appartement	1. DG	33
34	Appartement	2. DG	24
35	Appartement	2. DG	28
36	Appartement	2. DG	24
37	Appartement	2. DG	30
S01	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage	EG	6
S02	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage	EG	6
S03	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage	EG	9
S04	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage	EG	6
S05	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage	EG	6
S06	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage	EG	6
S07	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage	EG	6
S08	Abstellplatz für Kraftfahrzeug in Garage	EG	6
Die Gesamtsumme der Nutzwerte beträgt			1.492

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Nutzfläche
Appartmenthaus 1120 Wien, Breitenfurter Strasse 81				
01	Appartement			
	1. OG			
		Bad 2,93		2,93m2
		Unterkunftsraum 8,94		8,94m2
		Unterkunftsraum 11,15		11,15m2
		Unterkunftsraum 14,48		14,48m2
		Vorraum 7,26		7,26m2
		1. OG		44,76m2
		Σ Nutzflächen		44,76m2
	1. OG			
		Garten 15,17		15,17m2
		Terrasse 7,61		7,61m2
		1. OG		22,78m2
		Σ Zuschlag- und Zubehörflächen		22,78m2
02	Appartement			
	1. OG			
		Bad 3,49		3,49m2
		Unterkunftsraum 19,34		19,34m2
		Unterkunftsraum 7,16		7,16m2
		Vorraum 2,69		2,69m2
		1. OG		32,68m2
		Σ Nutzflächen		32,68m2
03	Appartement			
	1. OG			
		Bad 3,49		3,49m2
		Unterkunftsraum 6,10		6,10m2

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Nutzfläche
		Unterkunftsraum 15,16		15,16m ²
		Unterkunftsraum 7,58		7,58m ²
		Vorraum 5,30		5,30m ²
		1. OG		37,63m ²
		Σ Nutzflächen		37,63m²
04		Appartement		
	1. OG			
		AR 1,44		1,44m ²
		Bad 3,49		3,49m ²
		Unterkunftsraum 7,78		7,78m ²
		Unterkunftsraum 13,34		13,34m ²
		Unterkunftsraum 7,58		7,58m ²
		Vorraum 2,03		2,03m ²
		1. OG		35,66m ²
		Σ Nutzflächen		35,66m²
05		Appartement		
	1. OG			
		AR 12,59		12,59m ²
		Bad 3,43		3,43m ²
		Unterkunftsraum 26,31		26,31m ²
		Vorraum 2,40		2,40m ²
		1. OG		44,73m ²
		Σ Nutzflächen		44,73m²
06		Appartement		
	1. OG			
		Abstellraum 5,72		5,72m ²
		Bad 2,86		2,86m ²

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Nutzfläche
		Unterkunftsraum		12,52m ²
		12,52		
		Unterkunftsraum		9,54m ²
		9,54		
		Vorraum		3,16m ²
		3,16		
		1. OG		33,80m ²
		Σ Nutzflächen		33,80m²
	1. OG			
		Garten		35,71m ²
		35,71		
		Terrasse		5,00m ²
		5,00		
		1. OG		40,71m ²
		Σ Zuschlag- und Zubehörflächen		40,71m²
07		Appartement		
	1. OG			
		Bad		3,46m ²
		3,46		
		Unterkunftsraum		9,18m ²
		9,18		
		Unterkunftsraum		16,01m ²
		16,01		
		Vorraum		2,40m ²
		2,40		
		1. OG		31,05m ²
		Σ Nutzflächen		31,05m²
	1. OG			
		Garten		16,99m ²
		16,99		
		Terrasse		5,22m ²
		5,22		
		1. OG		22,21m ²
		Σ Zuschlag- und Zubehörflächen		22,21m²
08		Appartement		
	1. OG			
		Bad		3,48m ²
		3,48		
		Unterkunftsraum		30,63m ²
		30,63		
		Unterkunftsraum		9,36m ²
		9,36		

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Nutzfläche
		Vorraum 2,40		2,40m ²
		1. OG		45,87m ²
		Σ Nutzflächen		45,87m²
	1. OG			
		Garten 3,03		3,03m ²
		Terrasse 4,35		4,35m ²
		1. OG		7,38m ²
		Σ Zuschlag- und Zubehörflächen		7,38m²
09		Appartement		
	2. OG			
		Bad 2,93		2,93m ²
		Unterkunftsraum 8,94		8,94m ²
		Unterkunftsraum 11,15		11,15m ²
		Unterkunftsraum 14,48		14,48m ²
		Vorraum 7,26		7,26m ²
		2. OG		44,76m ²
		Σ Nutzflächen		44,76m²
	2. OG			
		Balkon 4,18		4,18m ²
		2. OG		4,18m ²
		Σ Zuschlag- und Zubehörflächen		4,18m²
10		Appartement		
	2. OG			
		Bad 3,37		3,37m ²
		Unterkunftsraum 8,64		8,64m ²
		Unterkunftsraum 15,15		15,15m ²
		Unterkunftsraum 8,18		8,18m ²
		Vorraum 3,04		3,04m ²

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Nutzfläche
		2. OG		38,38m ²
		Σ Nutzflächen		38,38m²
11		Appartement		
	2. OG			
		Bad		3,49m ²
		3,49		
		Unterkunftsraum		8,37m ²
		8,37		
		Unterkunftsraum		21,56m ²
		21,56		
		Unterkunftsraum		9,42m ²
		9,42		
		Vorraum		5,30m ²
		5,30		
		2. OG		48,14m ²
		Σ Nutzflächen		48,14m²
12		Appartement		
	2. OG			
		AR		1,29m ²
		1,29		
		Bad		3,49m ²
		3,49		
		Unterkunftsraum		9,67m ²
		9,67		
		Unterkunftsraum		15,50m ²
		15,5		
		Unterkunftsraum		9,42m ²
		9,42		
		Vorraum		2,03m ²
		2,03		
		2. OG		41,40m ²
		Σ Nutzflächen		41,40m²
13		Appartement		
	2. OG			
		Bad		3,40m ²
		3,40		
		Unterkunftsraum		10,71m ²
		10,71		
		Unterkunftsraum		15,04m ²
		15,04		
		Vorraum		2,40m ²
		2,40		

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Nutzfläche
		2. OG		31,55m ²
		Σ Nutzflächen		31,55m²
14		Appartement		
	2. OG			
		Bad		3,18m ²
		3,18		
		Unterkunftsraum		12,10m ²
		12,1		
		Unterkunftsraum		8,62m ²
		8,62		
		Unterkunftsraum		19,05m ²
		19,05		
		Vorraum		6,74m ²
		6,74		
		2. OG		49,69m ²
		Σ Nutzflächen		49,69m²
	2. OG			
		Balkon		3,75m ²
		3,75		
		2. OG		3,75m ²
		Σ Zuschlag- und Zubehörf Flächen		3,75m²
15		Appartement		
	2. OG			
		Bad		3,46m ²
		3,46		
		Unterkunftsraum		9,18m ²
		9,18		
		Unterkunftsraum		16,01m ²
		16,01		
		Vorraum		2,40m ²
		2,40		
		2. OG		31,05m ²
		Σ Nutzflächen		31,05m²
	2. OG			
		Balkon		3,75m ²
		3,75		
		2. OG		3,75m ²
		Σ Zuschlag- und Zubehörf Flächen		3,75m²
16		Appartement		

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Nutzfläche
2. OG				
		Bad 3,38		3,38m ²
		Unterkunftsraum 15,39		15,39m ²
		Unterkunftsraum 9,36		9,36m ²
		Vorraum 2,40		2,40m ²
		2. OG		30,53m ²
		Σ Nutzflächen		30,53m²
2. OG				
		Balkon 4,18		4,18m ²
		2. OG		4,18m ²
		Σ Zuschlag- und Zubehörflächen		4,18m²
17		Appartement		
3. OG				
		Bad 2,93		2,93m ²
		Unterkunftsraum 11,15		11,15m ²
		Unterkunftsraum 8,94		8,94m ²
		Unterkunftsraum 14,48		14,48m ²
		Vorraum 7,26		7,26m ²
		3. OG		44,76m ²
		Σ Nutzflächen		44,76m²
3. OG				
		Balkon 4,18		4,18m ²
		3. OG		4,18m ²
		Σ Zuschlag- und Zubehörflächen		4,18m²
18		Appartement		
3. OG				
		Bad 3,37		3,37m ²
		Unterkunftsraum 8,64		8,64m ²

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Nutzfläche
		Unterkunftsraum 15,15		15,15m ²
		Unterkunftsraum 8,18		8,18m ²
		Vorraum 3,04		3,04m ²
		3. OG		38,38m ²
		Σ Nutzflächen		38,38m²
19		Appartement		
	3. OG			
		Bad 3,49		3,49m ²
		Unterkunftsraum 8,37		8,37m ²
		Unterkunftsraum 21,56		21,56m ²
		Unterkunftsraum 9,43		9,43m ²
		Vorraum 5,30		5,30m ²
		3. OG		48,15m ²
		Σ Nutzflächen		48,15m²
20		Appartement		
	3. OG			
		Bad 3,49		3,49m ²
		Unterkunftsraum 9,67		9,67m ²
		Unterkunftsraum 15,50		15,50m ²
		Unterkunftsraum 9,42		9,42m ²
		Vorraum 3,63		3,63m ²
		3. OG		41,71m ²
		Σ Nutzflächen		41,71m²
21		Appartement		
	3. OG			
		Bad 4,28		4,28m ²
		Unterkunftsraum 35,41		35,41m ²

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Nutzfläche
		Unterkunftsraum		13,24m ²
		13,24		
		Unterkunftsraum		10,46m ²
		10,46		
		Vorraum		4,95m ²
		4,95		
		3. OG		68,34m²
		Σ Nutzflächen		68,34m²
	3. OG			
		Balkon		3,75m ²
		3,75		
		3. OG		3,75m²
		Σ Zuschlag- und Zubehörflächen		3,75m²
22		Appartement		
	3. OG			
		Bad		3,40m ²
		3,40		
		Unterkunftsraum		9,42m ²
		9,42		
		Unterkunftsraum		16,01m ²
		16,01		
		Vorraum		2,40m ²
		2,40		
		3. OG		31,23m²
		Σ Nutzflächen		31,23m²
	3. OG			
		Balkon		3,75m ²
		3,75		
		3. OG		3,75m²
		Σ Zuschlag- und Zubehörflächen		3,75m²
23		Appartement		
	3. OG			
		Bad		3,40m ²
		3,40		
		Unterkunftsraum		15,39m ²
		15,39		
		Unterkunftsraum		9,36m ²
		9,36		
		Vorraum		2,40m ²
		2,40		
		3. OG		30,55m²

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Nutzfläche
		Σ Nutzflächen		30,55m²
	3. OG			
		Balkon 4,18		4,18m ²
		3. OG		4,18m ²
		Σ Zuschlag- und Zubehörflächen		4,18m²
24		Appartement		
	4. OG			
		Bad 2,93		2,93m ²
		Unterkunftsraum 8,94		8,94m ²
		Unterkunftsraum 11,15		11,15m ²
		Unterkunftsraum 14,48		14,48m ²
		Vorraum 7,26		7,26m ²
		4. OG		44,76m ²
		Σ Nutzflächen		44,76m²
	4. OG			
		Balkon 4,18		4,18m ²
		4. OG		4,18m ²
		Σ Zuschlag- und Zubehörflächen		4,18m²
25		Appartement		
	4. OG			
		Bad 3,37		3,37m ²
		Unterkunftsraum 8,64		8,64m ²
		Unterkunftsraum 15,15		15,15m ²
		Unterkunftsraum 8,18		8,18m ²
		Vorraum 3,04		3,04m ²
		4. OG		38,38m ²
		Σ Nutzflächen		38,38m²
26		Appartement		

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
------------------------------	--	--	--	-------------

Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Nutzfläche
-----	----------	---------------------------------------	-----	------------

4. OG

		Bad		3,49m ²
		3,49		
		Unterkunftsraum		8,37m ²
		8,37		
		Unterkunftsraum		21,56m ²
		21,56		
		Unterkunftsraum		9,42m ²
		9,42		
		Vorraum		5,30m ²
		5,30		
		4. OG		48,14m ²
		Σ Nutzflächen		48,14m²

27 **Appartement**

4. OG

		Dusche/WC		3,43m ²
		3,43		
		Unterkunftsraum		9,73m ²
		9,73		
		Unterkunftsraum		15,65m ²
		15,65		
		Unterkunftsraum		9,47m ²
		9,47		
		Vorraum		3,48m ²
		3,48		
		4. OG		41,76m ²
		Σ Nutzflächen		41,76m²

28 **Appartement**

4. OG

		Bad		3,44m ²
		3,44		
		Unterkunftsraum		22,49m ²
		22,49		
		Unterkunftsraum		9,36m ²
		9,36		
		Vorraum		2,40m ²
		2,40		
		4. OG		37,69m ²
		Σ Nutzflächen		37,69m²

4. OG

		Balkon		4,18m ²
		4,18		

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Nutzfläche
		4. OG		4,18m ²
		Σ Zuschlag- und Zubehörflächen		4,18m²
29		Appartement		
	1. DG			
		Bad		2,93m ²
		2,93		
		Unterkunftsraum		7,44m ²
		7,44		
		Unterkunftsraum		9,25m ²
		9,25		
		Unterkunftsraum		12,47m ²
		12,47		
		Vorraum		7,26m ²
		7,26		
		1. DG		39,35m ²
		Σ Nutzflächen		39,35m²
	1. DG			
		Balkon		7,61m ²
		7,61		
		1. DG		7,61m ²
		Σ Zuschlag- und Zubehörflächen		7,61m²
30		Appartement		
	1. DG			
		Bad		3,37m ²
		3,37		
		Unterkunftsraum		8,90m ²
		8,90		
		Unterkunftsraum		12,88m ²
		12,88		
		Vorraum		2,39m ²
		2,39		
		1. DG		27,54m ²
		Σ Nutzflächen		27,54m²
	1. DG			
		Terrasse		14,85m ²
		14,85		
		1. DG		14,85m ²
		Σ Zuschlag- und Zubehörflächen		14,85m²
31		Appartement		

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Nutzfläche
1. DG				
		Dusche/WC 2,52		2,52m ²
		Unterkunftsraum 16,18		16,18m ²
		Unterkunftsraum 6,79		6,79m ²
		Vorraum 4,61		4,61m ²
		1. DG		30,10m ²
		Σ Nutzflächen		30,10m²
1. DG				
		Terrasse 17,98		17,98m ²
		1. DG		17,98m ²
		Σ Zuschlag- und Zubehörflächen		17,98m²
32	Appartement			
1. DG				
		Dusche/WC 3,30		3,30m ²
		Unterkunftsraum 9,57		9,57m ²
		Unterkunftsraum 14,8		14,80m ²
		Vorraum 2,48		2,48m ²
		1. DG		30,15m ²
		Σ Nutzflächen		30,15m²
1. DG				
		Terrasse 10,58		10,58m ²
		1. DG		10,58m ²
		Σ Zuschlag- und Zubehörflächen		10,58m²
33	Appartement			
1. DG				
		Bad 3,37		3,37m ²
		Unterkunftsraum 16,53		16,53m ²
		Unterkunftsraum 7,95		7,95m ²

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Nutzfläche
		Vorraum		3,56m ²
		3,56		
		1. DG		31,41m ²
		Σ Nutzflächen		31,41m²
	1. DG			
		Balkon		8,48m ²
		8,48		
		1. DG		8,48m ²
		Σ Zuschlag- und Zubehörflächen		8,48m²
34		Appartement		
	2. DG			
		Dusche/WC		6,45m ²
		6,45		
		Unterkunftsraum		14,88m ²
		14,88		
		Unterkunftsraum		11,32m ²
		11,32		
		2. DG		32,65m ²
		Σ Nutzflächen		32,65m²
35		Appartement		
	2. DG			
		Dusche/WC		3,75m ²
		3,75		
		Unterkunftsraum		11,43m ²
		11,43		
		Unterkunftsraum		17,00m ²
		17,00		
		Vorraum		5,46m ²
		5,46		
		2. DG		37,64m ²
		Σ Nutzflächen		37,64m²
36		Appartement		
	2. DG			
		Dusche/WC		2,94m ²
		2,94		
		Unterkunftsraum		29,11m ²
		29,11		
		2. DG		32,05m ²
		Σ Nutzflächen		32,05m²
37		Appartement		

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Nutzfläche
2. DG				
		Bad		3,93m ²
		3,93		
		Unterkunftsraum		11,64m ²
		11,64		
		Unterkunftsraum		21,90m ²
		21,90		
		Vorraum		2,99m ²
		2,99		
		2. DG		40,46m ²
		Σ Nutzflächen		40,46m²
S01		Abstellplatz für Krafffahrzeug in Garage		
	EG			
		Stellplatz 01		12,50m ²
		2,50*5,00		
		EG		12,50m ²
		Σ Nutzflächen		12,50m²
S02		Abstellplatz für Krafffahrzeug in Garage		
	EG			
		Stellplatz 02		12,50m ²
		2,50*5,00		
		EG		12,50m ²
		Σ Nutzflächen		12,50m²
S03		Abstellplatz für Krafffahrzeug in Garage		
	EG			
		Stellplatz 03		17,50m ²
		3,50*5,00		
		EG		17,50m ²
		Σ Nutzflächen		17,50m²
S04		Abstellplatz für Krafffahrzeug in Garage		
	EG			
		Stellplatz 04		12,50m ²
		2,50*5,00		
		EG		12,50m ²
		Σ Nutzflächen		12,50m²
S05		Abstellplatz für Krafffahrzeug in Garage		
	EG			
		Stellplatz 05		12,50m ²
		2,50*5,00		

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Nutzfläche
		EG		12,50m ²
		Σ Nutzflächen		12,50m²
S06		Abstellplatz für Krafffahrzeug in Garage		
	EG			
		Stellplatz 06 2,50*5,00		12,50m ²
		EG		12,50m ²
		Σ Nutzflächen		12,50m²
S07		Abstellplatz für Krafffahrzeug in Garage		
	EG			
		Stellplatz 07 2,50*5,00		12,50m ²
		EG		12,50m ²
		Σ Nutzflächen		12,50m²
S08		Abstellplatz für Krafffahrzeug in Garage		
	EG			
		Stellplatz 08 2,50*5,00		12,50m ²
		EG		12,50m ²
		Σ Nutzflächen		12,50m²
Sonstige				
	EG			
		Abfallsammelraum 25,97		25,97m ²
		Abstellräume 3,28+7,22		10,50m ²
		Einlagerungsräume 59,82		59,82m ²
		Garage, Ein-/Ausfahrt 243,04+18,77		261,81m ²
		Technik 24,66		24,66m ²
		Treppenhaus, Schleusen, Gang 6,71+5,05+9+44,06		64,82m ²
		EG		447,58m ²
	1. OG			
		Treppenhaus, Schleusen 22,97+5,05+5,58		33,60m ²
		Weg 15,63		15,63m ²

Nutzflächenberechnung				(Tabelle 6)
Top	Geschoss	Bestandsgegenstand, Flächenberechnung	Nr.	Nutzfläche
		1. OG		49,23m ²
	2. OG			
		Treppenhaus, Schleusen 21,39+5,05+5,93		32,37m ²
		2. OG		32,37m ²
	3. OG			
		Treppenhaus, Schleusen 18,05+5,05+5,58		28,68m ²
		3. OG		28,68m ²
	4. OG			
		Begehbare Flachdach 85,59		85,59m ²
		Treppenhaus, Schleusen 6,23+5,05+5,59		16,87m ²
		4. OG		102,46m ²
	1. DG			
		Treppenhaus, Schleusen 6,23+5,05+5,58		16,86m ²
		1. DG		16,86m ²
	2. DG			
		Treppenhaus, Schleusen 5,29+4,86+4,96		15,11m ²
		2. DG		15,11m ²
		Σ Zuschlag- und Zubehörflächen		692,29m²

Am heutigen Tage schließen die nachstehenden Parteien, und zwar der

1. **Herr Gerald Leibetseder**, grundbücherlicher Miteigentümer der Liegenschaft 1120 Wien, Breitenfurterstraße 81, mit welcher Wohnungseigentum an dem Apartment Top 14 verbunden ist

(im Folgenden Vermieter genannt) einerseits und

2. 

(im Folgenden Mieter genannt) andererseits, folgenden

Mietvertrag

Der Mietgegenstand liegt im Haus 1120Wien, Breitenfurterstraße 81

Der Mietgegenstand ist das Apartment Top 14 im genannten Haus und besteht aus einem Wohnzimmer mit offener Küche, zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit WC und Balkon.

Zusätzliche Ausstattung: Einbauküche, komplett möbliert mit Kühlschrank mit Gefrierfach, Backofen, Geschirrspüler und Dunstabzug (Umluft).

Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt ca. 56 m² und eines ca. 2 m² Balkons.

Etwaige nach Übergabe des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die dessen Brauchbarkeit oder ein Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter bzw. dessen Vertreter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Behebt der Vermieter diese Mängel binnen angemessener Frist, ist der Mieter nicht berechtigt, weitere Ansprüche zu stellen oder daraus Rechtsfolgen abzuleiten.

Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes, nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des

Hauses, Keller, Einfahrt und Garage. Zur Teilnahme an der Aufzugsanlage ist der Mieter berechtigt.

2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2023 und wird auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen. Es endet daher mit 31.12.2025 ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis vorzeitig bei Vorliegen eines der Kündigungsgründe des § 30 MRG aufzukündigen sowie die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB zu erklären. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis vorzeitig zu kündigen, wenn der Mieter trotz einer nach dem Eintritt der

Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses (Pauschalmiete) über die übliche oder ihm bisher zugestandene Frist hinaus, mindestens aber acht Tage im Rückstand ist. Der Mietvertrag endet in einem solchen Fall mit dem nächstfolgenden Monatsletzten und der Mieter ist verpflichtet, das Apartment zu diesem Zeitpunkt im ordentlichen Zustand zurückzustellen. Der Mieter ist verpflichtet, die Miete bis zu dem vorgenannten Zeitpunkt zu begleichen. Der Mieter verpflichtet sich bereits jetzt, auf jeglichen Räumungsaufschub zu verzichten.

Der Mieter hat das Recht, nach Ablauf von 12 Monaten der ursprünglich vereinbarten Laufzeit, das Mietverhältnis vorzeitig, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten, jeweils zum Monatsletzten aufzukündigen.

3. Gebrauchsrecht des Mieters

Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.

4. Miete Apartment

*Die monatliche Pauschalmiete für das Apartment beträgt netto	Euro 796,50
*zuzüglich 10 % Ust.	Euro 88,50
Monatliche Pauschalmiete brutto	Euro 885,00

Die vereinbarte Pauschalmiete stellt das vom Mieter zu leistende Entgelt für die Überlassung des Bestandsobjektes dar.

Fälligkeit der Miete:

Der unter Punkt 4 angeführte Betrag in der Höhe von **885,00 Euro** ist monatlich im Vorhinein, jeweils am ersten eines Monates spesenfrei zu überweisen.

Für die Begleichung wird eine Respirofrist von 5 Werktagen gewährt. Im Verzugsfall ist der Vermieter berechtigt, Mahnspesen in der Höhe von 10,00 Euro je Mahnung, sowie Zinsen in der Höhe von 6% p.a. zu berechnen.

Der Mieter haftet dem Vermieter für alle, durch die verspätete Zahlung verursachten, außergerichtlichen und gerichtlichen Kosten und Auslagen.

5. Wertsicherung

Die Nettopauschalmiete ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaubliche Verbraucherindexpreis 2015, oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Vertragsbeginns errechnete Indexzahl.

Der Nettobetrag verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Der Mieter ist zur Anpassung der Miete aufgrund von Indexänderung jeweils zum 1.1. eines jeden Jahres berechtigt.

Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung der Pauschalmiete, wird dem Mieter vom Vermieter schriftlich bekannt gegeben.

Der Mieter ist zur Bezahlung, einer auf Grund der Wertsicherung erhöhten Pauschalmiete, ab dem folgenden Zinstermin , verpflichtet.

6. Versicherungen

Der Mieter ist verpflichtet, den Wohnungsinhalt mit einer ausreichenden Haushaltsversicherung inklusive Haftpflichtversicherung, abzusichern.

Das Haftpflichtversicherungsunternehmen und die Polizzennummer sind innerhalb eines Monats, nach Mietvertragsunterzeichnung, der Hausverwaltung schriftlich bekanntzugeben.

7. Benützungsverzicht, Störung der Benützung

Macht der Mieter von Anlagen (z.B.Lift) keinen Gebrauch, so befreit ihn dies nicht von der Verpflichtung zur Zahlung der Pauschalmiete.

Der Mieter erklärt, aus den zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Gas-,Licht- und Kanalisierungsleitungen und dergleichen, keinerlei Rechtsforderungen einzuleiten.

8. Erhaltungspflicht des Mieters

Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen.

Der Mieter verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietverhältnisses im gleich gutem Zustand, unter Berücksichtigung normaler Abnutzung, zurückzustellen.

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen Elektroleitungen, die Antennen-, Wasserleitungen, Beheizungs- und Sanitäreinrichtungen (im Mietgegenstand) instand zu halten, dass dem Eigentümer und den anderen Mietern des Hauses, kein Nachteil erwächst.

Es wird vereinbart, dass für alle in dem Apartment befindlichen Elektrogeräte (unter Punkt 1 zusätzliche Ausstattung) den Mieter die Pflicht zur Durchführung der Wartungs-, Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten trifft. Eine Pflicht seitens des Vermieters zur Erneuerung von diesen Elektrogeräten, deren Reparatur nicht mehr möglich ist, besteht nicht. In diesem Ausmaß ist auch kein Mietzinsminderungsrecht gegeben.

Ist die Behebung von ernsten Schäden des Hauses erforderlich, ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter verpflichtet sich, diesen Schaden so rasch wie möglich zu beheben.

9. Änderungen im Mietgegenstand

Durch den Vermieter:

Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses, oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus notwendig und zweckmäßig ist.

Durch den Mieter:

Der Mieter verpflichtet sich, beabsichtigte Veränderungen am Mietgegenstand dem Vermieter rechtzeitig anzuzeigen.

Die Anzeigen hat Art und Umfang der Veränderung, sowie eine Liste der Gewerbebetriebe zu enthalten, die die Veränderung vornehmen sollen. Die Arbeiten dürfen nur von behördlich befugten Gewerksleuten geplant und durchgeführt werden. Das Anbohren der Fliesen ist nicht gestattet. Für Befestigungen im Bad müssen die Fliesenfugen verwendet werden.

Alle Änderungen dürfen nur mit vorheriger, schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden, soweit es sich nicht um privilegierte Arbeiten iSd §9 Abs. 2 MRG handelt. Der Mieter haftet dem Vermieter, unabhängig von eigenem Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder sonst am Haus aus solchen Arbeiten entstehen und halten den Vermieter für Schäden, die anderen Mietern im Haus, oder Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos.

Bei Beendigung des Bestandverhältnisses kann der Vermieter die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Tut er das nicht, gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Ansprüche des Mieters nach § 10 MRG bleiben davon unberührt.

Weiters ist der Mieter bei Beendigung des Bestandsverhältnisses verpflichtet, den Mietgegenstand im gepflegten, ordentlichen Zustand – ohne Beschädigungen- zurückzustellen. Abhanden gekommene, oder nicht mehr brauchbare Einrichtungsgegenstände können vom Vermieter in Rechnung gestellt werden. Die Wände müssen mit weißer Farbe zurückgestellt werden. Für einen zusätzlichen Reinigungsaufwand können die entstehenden Kosten dem Mieter verrechnet werden.

10. Untervermietung, Weitergabe

Die Untervermietung oder sonstige entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe des Mietgegenstandes an natürliche oder juristische Personen, in welcher Form auch immer, ist dem Mieter untersagt.

Mitbewohner müssen dem Vermieter namentlich, ergänzt mit einer Kopie des Personalausweises, bekannt gegeben werden.

11. Kautio

Der Mieter erlegt bei der Unterfertigung des Mietvertrages zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag, eine Kautio in der Höhe von **2000,00 Euro** in bar.

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautio hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (z.B. Mietrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflichten, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses) einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen.

Die Hingabe der Kautio entbindet den Mieter nicht von seinen Vertragspflichten. Der Mieter ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kautio aufzurechnen.

Muss die Kautio vom Vermieter in Anspruch genommen werden, so der Mieter verpflichtet, sie unverzüglich wieder aufzufüllen.

Bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Forderungsrückstände gegen den Mieter, ist die Kautio (samt angefallener Zinsen) nach Vorlage der behördlichen Abmeldebetätigung des Wohnsitzes vom Meldeamt, binnen 14 Tagen an diesen zurückzuerstatten.

12. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

Der Vermieter, oder ein von ihm Beauftragter, ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung mit Mietinteressenten- unter rechtzeitiger Terminankündigung und zu üblichen Zeiten- zu besichtigen.

Auch sonst ist der Vermieter, oder ein von ihm Beauftragter im Angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten, berechtigt, um die Erhaltung der Vertragspflichten des Mieters zu überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter, den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten. Bei Anwesenheit hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

13. Aufrechnungsverbot

Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, aus welchem Titel auch immer, mit dem Mietentgelt zu kompensieren und aus diesem Grund die Pauschalmiete ganz oder teilweise zurückzuhalten.

14. Hausordnung, Tierhaltung

Der Mieter verpflichtet sich und andere Personen, die sich im Mietgegenstand aufhalten, zur Einhaltung der jeweils aushängenden Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. (BEILAGE)

Tierhaltung in jeder Form, sowie die Haltung von Reptilien und Schlangen ist nicht gestattet.

Das Montieren einer Sat – Anlage an der Hauswand, auf dem Balkon- bzw. Terrassengeländer, sowie in den allgemeinen Teilen des Hauses, ist nicht gestattet.

15. Schlüssel

Dem Mieter werden vom Vermieter für die Dauer des Mietverhältnisses zwei Schlüssel für die Eingangstür zum Apartment (Zentralsperre: Haustor, Postkasten, Fahrradraum, Müllraum) ausgehändigt.

Die Anfertigung weiterer Schlüssel auf Kosten des Mieters bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Eigentümers.

Sämtliche Schlüssel sind jedoch bei Rückgabe des Mietgegenstandes dem Vermieter kostenlos auszuhändigen.

16. Kosten und Gebühren

Die anlässlich des Zustandekommens dieses Vertrages von der vermietenden Partei an das Finanzamt für Gebühren Verkehrssteuern zu entrichtenden Gebühren hat die mietende Partei dem Vermieter bei Vertragsunterfertigung in der im Gebührenvermerk errechneten Höhe, vorbehaltlich einer anderen Vorschreibung durch das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern, zur Gänze zu bezahlen. Der Mieter verpflichtet sich auch, den Vermieter hinsichtlich einer Gebührenmithaftung völlig schad- und klaglos zu halten.

Die Gebührenbemessung berechnet sich aus der auf den Mietgegenstand entfallenen Bruttopauschalmiete.

17. Vorzeitige Beendigung des Mietvertrages

Sollte der Mieter den Mietvertrag vor Ablauf der frühesten Kündigungsmöglichkeit kündigen und der Vermieter stimmt der vertragswidrigen Beendigung zu, so ist mit Beendigung des Mietverhältnisses- für die Zeit zwischen der Mietvertragsbeendigung und dem Ende der frühesten Kündigungsmöglichkeit- vom Mieter ein Restentgelt zu bezahlen. Die Höhe des Restentgeltes ist – soweit nichts anderes mit dem Vermieter vereinbart - die Summe aller noch offenen monatlichen Nettomieten zzgl. Umsatzsteuer, die für den Zeitraum zwischen Mietvertragsende und dem Ende des frühest möglichen Kündigungstermins anfallen würden.

18. Sonstige Bestimmungen

Die Vertragsteile verzichten auf die Irrtumsanfechtung.

Der Mieter wurde darauf hingewiesen, dass die Pauschalmiete nicht detailliert dargestellt werden kann.

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil die gegen zwingendes Recht verstößt, bzw. verstoßen, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass mündlichen Nebenabreden nicht bestehen. Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist.

Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Arten an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

Der Mietvertrag wird in zweifacher Ausfertigung errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine Kopie erhält.

Wien, am _____

_____ -

Mieter:

(Name in Druckschrift)

Vermieter: Gerald Leibetseder

Kaution €: _____ und Mietvertragsgebühr

€ _____ in bar erhalten.

Datum: _____

Gerald Leibetseder

Beilage: Hausordnung