



REITHOFER
IMMOBILIENBEWERTUNG GMBH

MAG. MARKUS REITHOFER, MSC
[SV, MRICS, CIS IMMOZERT, CIPS]

IN KOOPERATION MIT

MAG. DIETMAR HOFBAUER, MSC
[SV, CIS IMMOZERT]

GUTACHTEN

Auftrag: Verkehrswertermittlung von
137/5863 Anteilen, BLNr. 27 (ideelles Miteigentum)
inneliegend im Grundbuch 01101 Favoriten, EZ 2374

Adresse: **1100 Wien, Raaber-Bahn-Gasse 25**
ident Laxenburger Straße 37

Stichtag: 28. Jänner 2026



REITHOFER IMMOBILIENBEWERTUNG GMBH
1180 WIEN, GERSTHOFERSTRASSE 89
FIRMENBUCH: HG WIEN, FN 335325A
GF: MAG. MARKUS REITHOFER

UID: ATU 65304823
BANKVERBINDUNG RLB NÖ-W
BLZ 32000 KTO 15114150
IBAN: AT643200000015114150
BIC: RLNWATWW

M: OFFICE@RIBW.AT
W: WWW.RIBW.AT
T: +43 1 479 9 479
F: +43 1 479 9 479 -10





Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Auftrag/ Zweck	1
1.3. Bewertungsstichtag: 28. Jänner 2026, Tag der Befundaufnahme	1
1.4. Grundlagen und Unterlagen	1
1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	1
1.4.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen	1
1.4.3. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen	2
1.4.4. Literatur	2
1.5. Allgemeine Vorbemerkungen	2
2. Befund	3
2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)	3
2.2. Lage	6
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	7
2.2.2. Individualverkehr	8
2.2.3. Infrastruktur	12
2.2.4. Kaufkraft	13
2.3. Grundstück	14
2.3.1. Allgemeine Topographie	14
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung	15
2.3.3. Hochwasserrisiko	16
2.3.4. Flächenwidmung/ Baubehörde	16
2.3.5. Anschlüsse	17
2.3.6. Kontaminationen	17
2.4. Gebäudebestand	20
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	35
2.6. Objektbestand	55
2.6.1. Objektbeschreibung Top 23	56
2.7. Wohnbeitragsvorschreibung	64
2.8. Aufteilung der Aufwendungen	64
2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau	65
2.10. Sonstiges	65
3. Gutachten	67
3.1. Bewertungsgrundsätze	67
3.2. Restnutzungsdauer	68
3.2.1. Technische Lebensdauer	69
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	69
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer	69



3.3. Bewertung.....	71
3.3.1. Ertragswertverfahren.....	71
3.3.2. Bodenwert	72
3.3.3. Kapitalisierte Erträge	75
3.4. Verkehrswert B-LNr. 27 mit 137/5863 Anteilen – unter Berücksichtigung des Mietvertrages	83
3.5. Verkehrswert B-LNr. 27 mit 137/5863 Anteilen – Prämisse der Bestandsfreiheit.....	85
4. Zusammenfassung	86
4.1. Verkehrswert B-LNr. 27 – unter Berücksichtigung des Bestandsverhältnisses	86
4.2. Verkehrswert B-LNr. 27 – unter der Prämisse der Bestandsfreiheit.....	87
5. Anmerkung	88
5.1. Umsatzsteuer.....	88
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3	88
6. Fotodokumentation.....	89
7. Anlagen	99



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	8
Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	8
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr	9
Abb. 4: Kurzparkzonen Wien	9
Abb. 5: Kurzparkzonenregelung bewertungsgegenständlicher Bereich	10
Abb. 6: Straßen- / Autobahnnetz	11
Abb. 7: Aus- und Weiterbildung	12
Abb. 8: medizinische Versorgung	13
Abb. 9: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	13
Abb. 10: DKM – Digitale Katastermappe	14
Abb. 11: Luftbild	14
Abb. 12: Straßenlärm [dB]	15
Abb. 13: Schienenlärm [dB]	15
Abb. 14: Hochwasserrisiko	16
Abb. 15: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	16
Abb. 16: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	18
Abb. 17: historischer Datumsvermerk	20
Abb. 18: historische Ansichten/Schnitte	20
Abb. 19: Ansichten/Schnitte neu	21
Abb. 20: Kriegssachschäden, um 1946	22
Abb. 21: Unterlagen hinsichtlich der Kriegsschäden	25
Abb. 22: von Kriegsschäden betroffene Bereiche (1)	29
Abb. 23: von Kriegsschäden betroffene Bereiche (2)	31
Abb. 24: von Kriegsschäden betroffene Bereiche (3)	33
Abb. 25: Wohnungsgrundriss Top 23	57
Abb. 26: Wohnungsgrundriss Top 23 gem. Vermessungsplan	58
Abb. 27: Lage der Vergleichswerte	73
Abb. 28: Mietpreisentwicklung ab 50 m ² im 10. Bezirk	79

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Frau Dr. Eva Riess, per Adresse Zeltgasse 3/13, 1080 Wien als Insolvenzverwalterin bzw. Herr RA Mag. Leopold Riess MSc (TU), MBA (INSEAD), MRICS als Stellvertreter im Insolvenzverfahren der N9 Projekt GmbH (5 S 196/25w des HG Wien).

1.2. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 137/5863 Anteilen, BLNr. 27 inliegend im Grundbuch 01101 Favoriten, EZ 2374 per Adresse Raaber-Bahn-Gasse 25 ident Laxenburger Straße 37, 1100 Wien zum Stichtag für das Insolvenzverfahren erstellen.

Auftragsgemäß möge die Bewertung in 2 Varianten – unter und ohne Berücksichtigung des übermittelten Mietvertrages – durchgeführt werden.

1.3. Bewertungsstichtag: 28. Jänner 2026, Tag der Befundaufnahme

1.4. 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.

1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 28. Jänner 2026, unter Anwesenheit von:
 - Herrn RA Mag. Leopold Riess MSc (TU), MBA (INSEAD), MRICS
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 10. Bezirk
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.4.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen

- derzeit besteht keine Hausverwaltung



1.4.3. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Mietvertrag

1.4.4. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014
- 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
- Immobilien-Preisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder

1.5. 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.
- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt. Im Zuge der Bewertung wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand (auszugsweise)



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01101 Favoriten EINLAGEZAHL 2374
BEZIRKSGERICHT Favoriten

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 27 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4931/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
366/2	GST-Fläche	917	
	Bauf.(10)	733	
	Gärten(10)	184	Raaber-Bahn-Gasse 25 Laxenburger Straße 37

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 5202/1985 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 366/2

***** B *****

27 ANTEIL: 137/5863

N9 Projekt GmbH (FN 368439y)

ADR: Kärntnerstraße 17/4, Wien 1010

p 1126/2019 IM RANG 2550/2018 Kaufvertrag 2018-07-19 Eigentumsrecht
vorgemerkt

q 3929/2019 Rechtfertigung

r 4931/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-19

(Handelsgericht Wien - 5 S 196/25w)

***** C *****

257 auf Anteil B-LNR 27

a 3782/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -

8337/2023) Zahlungsbefehl 2023-08-08

PFANDRECHT

vollstr EUR 2.499,--

samt 4 % Z aus EUR 833,-- ab 2023-06-01

4 % Z aus EUR 833,-- ab 2023-07-01

4 % Z aus EUR 833,-- ab 2023-07-01

Kosten EUR 235,68 samt 4 % Z seit 2023-08-08

Antragskosten EUR 265,68

für Dr. Karl Schirl, RA (69 E 4950/23 t)

b 3782/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -

8337/2023) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 233 KG 01011 Favoriten (C-LNR 22)

EZ 1159 KG 01011 Favoriten (C-LNR 13)

EZ 2374 KG 01011 Favoriten (C-LNR 257)

EZ 3272 KG 01107 Simmering (C-LNR 35)

EZ 4236 KG 16105 Brunn am Gebirge (C-LNR 19)

EZ 294 KG 60364 Vordernberg (C-LNR 25)



- 259 auf Anteil B-LNR 27
- a 4687/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
10151/2023) Zahlungsbefehl 2023-10-11
PFANDRECHT vollstr. EUR 2.499,--
4 % Z pro Jahr aus EUR 833,-- ab 2023-08-01
4 % Z pro Jahr aus EUR 833,-- ab 2023-09-01
4 % Z pro Jahr aus EUR 833,-- ab 2023-10-01
Kosten EUR 235,68 samt 4 % Z aus EUR 235,68 seit
2023-10-11, Antragskosten EUR 380,95 für Dr. Karl Schirl,
geb. 1959-04-04 (70 E 6054/23b - BG Innere Stadt Wien)
- b 4687/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
10151/2023) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 233 KG 01101 Favoriten (C-LNR 23)
EZ 1159 KG 01101 Favoriten (C-LNR 14)
EZ 2374 KG 01101 Favoriten (C-LNR 259)
EZ 3272 KG 01107 Simmering (C-LNR 36)
EZ 4236 KG 16105 Brunn am Gebirge (C-LNR 20)
EZ 294 KG 60364 Vorderberg (C-LNR 26)
- 265 auf Anteil B-LNR 27
- a 2248/2024 Zahlungsbefehl 2024-05-06
PFANDRECHT vollstr EUR 23.268,57,--
Zinsen und Kosten lt. Exekutionsantrag/Bewilligung,
Antragskosten EUR 1.518,59 für Dr. Stefan WURST
geb 1961-07-26 (13 E 65/24d)
- b 2248/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 233 KG 01101 Favoriten
EZ 1159 KG 01101 Favoriten
EZ 2374 KG 01101 Favoriten
EZ 3272 KG 01107 Simmering
EZ 4236 KG 16105 Brunn am Gebirge
EZ 294 KG 60364 Vorderberg
- 267 auf Anteil B-LNR 27
- a 2417/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
5879/2024) Zahlungsbefehl 2024-05-16
PFANDRECHT vollstr. EUR 320,57
11,08 % Z aus EUR 100,87 ab 2023-04-05
12,58 % Z aus EUR 109,85 ab 2023-10-12
13,08 % Z aus EUR 109,85 ab 2024-03-27
Kosten EUR 157,90 samt 4 % Z seit 2024-05-16
Kosten EUR 197,87
für SBK1 GmbH (FN 032589a)
(70 E 2842/24a BG Innere Stadt Wien)
- b 2417/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
5879/2024) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 4236 KG 16105 Brunn am Gebirge C-LNR 23
EZ 3272 KG 01107 Simmering C-LNR 38
EZ 233 KG 01101 Favoriten C-LNR 25
EZ 1159 KG 01101 Favoriten C-LNR 16
EZ 2374 KG 01101 Favoriten C-LNR 267
- 268 auf Anteil B-LNR 27
- a 3258/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
7912/2024) Beschluss 2024-09-26
PFANDRECHT vollstr. EUR 18.593,34
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-09-26
für Dr. Michael Umfahrer geb 1961-12-21
(69 E 4132/24z BG Innere Stadt Wien)
- b 3258/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
7912/2024) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 3272 KG 01107 Simmering C-LNR 39



- EZ 2374 KG 01101 Favoriten C-LNR 268
EZ 1159 KG 01101 Favoriten C-LNR 17
EZ 233 KG 01101 Favoriten C-LNR 26
EZ 4236 KG 16105 Brunn am Gebirge C-LNR 24
c 1414/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR 271
271 auf Anteil B-LNR 27
a 1414/2025 IM RANG 3258/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstreckbar
I.)
1.) EUR 18.593,34 samt 8,58% Zinsen aus EUR 18.545,34 von 26.11.2020 bis 31.12.2022 11,08% Zinsen aus EUR 18.545,34 von 1.1.2023 bis 30.6.2023 12,58% Zinsen aus EUR 18.545,34 von 1.7.2023 bis 31.12.2023 13,08% Zinsen aus EUR 18.545,34 von 1.1.2024 bis 31.12.2024 Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus EUR 18.545,34 seit 1.1.2025 8,58% Zinsen aus EUR 24,00 von 13.2.2021 bis 31.12.2022 11,08% Zinsen aus EUR 24,00 von 1.1.2023 bis 30.6.2023 12,58% Zinsen aus EUR 24,00 von 1.7.2023 bis 31.12.2023 13,08% Zinsen aus EUR 24,00 von 1.1.2024 bis 31.12.2024 Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus EUR 24,00 seit 1.1.2025 8,58% Zinsen aus EUR 24,00 von 16.3.2021 bis 31.12.2022 11,08% Zinsen aus EUR 24,00 von 1.1.2023 bis 30.6.2023 12,58% Zinsen aus EUR 24,00 von 1.7.2023 bis 31.12.2023 13,08% Zinsen aus EUR 24,00 von 1.1.2024 bis 31.12.2024 Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus EUR 24,00 seit 1.1.2025 der Kosten von EUR 1.310,00 samt 4% Zinsen seit 25.5.2021
2.) der Kosten von EUR 837,72 samt 4% Zinsen seit 15.7.2021
II.) der Kosten aus früheren Exekutionsverfahren in der Höhe von 1.) EUR 774,50 2.) EUR 448,08 3.) EUR 840,00 4.) EUR 1.168,88 5.) EUR 111,68
und der Kosten dieses Ansuchens von EUR 900,88 für Dr. Michael Umfahrer geb 1961-12-21 (13 E 41/25a) - siehe C-LNR 268
272 auf Anteil B-LNR 27
a 2141/2025 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 4424/2025) Beschluss 2025-06-03
PFANDRECHT vollstr. EUR 2.499,--
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-06-03
für Dr. Karl SCHIRL geb 1959-04-04
(069 E 2594/25 z)
b 2141/2025 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 4424/2025) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 3272 KG 01107 Simmering C-LNR 41
EZ 233 KG 01101 Favoriten C-LNR 28
EZ 1159 KG 01101 Favoriten C-LNR 19
EZ 2374 KG 01101 Favoriten C-LNR 272
EZ 4236 KG 16105 Brunn am Gebirge C-LNR 26
EZ 294 KG 60364 Vordernberg C-LNR 28

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

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben.

2.2. Lage



Quelle: www.wien.gv.at

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ per Adresse Raaber-Bahn-Gasse 25 ident Laxenburger Straße 37. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird durch folgende Straßenzüge markiert: Raaber-Bahn-Gasse – Columbusgasse – Keplergasse – Laxenburger Straße.

Die Raaber-Bahn-Gasse beginnt ihren Verlauf im Nordosten bei der Sonnwendgasse und endet im Südwesten bei der Laxenburger Straße. Sie wird überwiegend entgegenschläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geföhrt. Im Bereich der Favoritenstraße ist sie nicht befahrbar und wird als Fußgängerzone geföhrt, ab den Orientierungsnummern 18 bzw. 19 ist sie in beide Richtungen befahrbar. Benannt wurde sie 1862 nach der ehemaligen Raaber Bahn (Staatsbahn, Ostbahn), die ursprünglich nur bis Raab (Györ) föhrt, bevor sie bis Budapest verlängert wurde; vorher An der Eisenbahn.

Die Laxenburger Straße verläuft vom Wiedner Gürtel im Norden, wird von Quellenplatz und Arthaberplatz unterbrochen, kreuzt die Troststraße und die Grenzackerstraße, überbrückt die A 23 Südosttangente Wien, kreuzt die Oberlaaer Straße, föhrt am Großgrünmarkt vorbei und durchsticht die Stadtgrenze im Süden Richtung Hennersdorf bei Wien. Sie wird zur Gänze als größtenteils mehrspurige Gegenverkehrsstraße geföhrt. Sie existiert seit 1892 (1946 bis 1956: Tolbuchinstraße) und wurde bereits 1703 zur Verbindung zwischen Wien und Schloss Laxenburg angelegt.

In DEHIO die Kunstdenkmäler Österreichs wird die Laxenburger Straße wie folgt beschrieben:

Erstmalige urkundliche Erwähnung 1377, 1686 Umlegung. Als nach Südwesten gerichtete Verlängerung der inneren Favoritenstraße verbindet die Laxenburger Straße – heute eine der Hauptachsen des Bezirks – die beiden ehemaligen kaiserlichen Schlösser Favorita (Theresianum, IV. Bezirk) und Laxenburg. Die Straßengabel Laxenburger Straße/Favoritenstraße unmittelbar vor dem ehemaligen Linientor (Südtiroler Platz) war seit Mitte des 19. Jh. Ausgangspunkt der



Siedlungsentwicklung. Von der großteils späthistorischen Verbauung sind nur nördliche der Troststraße einige Fassadenverbände erhalten.

Der 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ erstreckt sich über eine Fläche von 31,82 km². Er liegt im Südosten der Stadt und grenzt südlich an den politischen Bezirk Mödling in Niederösterreich. Umringt ist der 10. Bezirk von folgenden Wiener Gemeindebezirken: im Westen „Liesing“ (23.) und „Meidling“ (12.), im Norden „Margareten“ (5.), „Wieden“ (4.) und „Landstraße“ (3.) und im Osten „Simmering“ (11.). Favoriten hat etwa 220.400 Einwohner und setzt sich aus den Ortsteilen Favoriten, Oberlaa, Rothneusiedl, Unterlaa und Inzersdorf-Stadt zusammen. Der Kurpark Oberlaa – am Südosthang des Laaer Bergs - und die Therme Oberlaa liegen am südlichen Bezirks- bzw. Stadtrand.

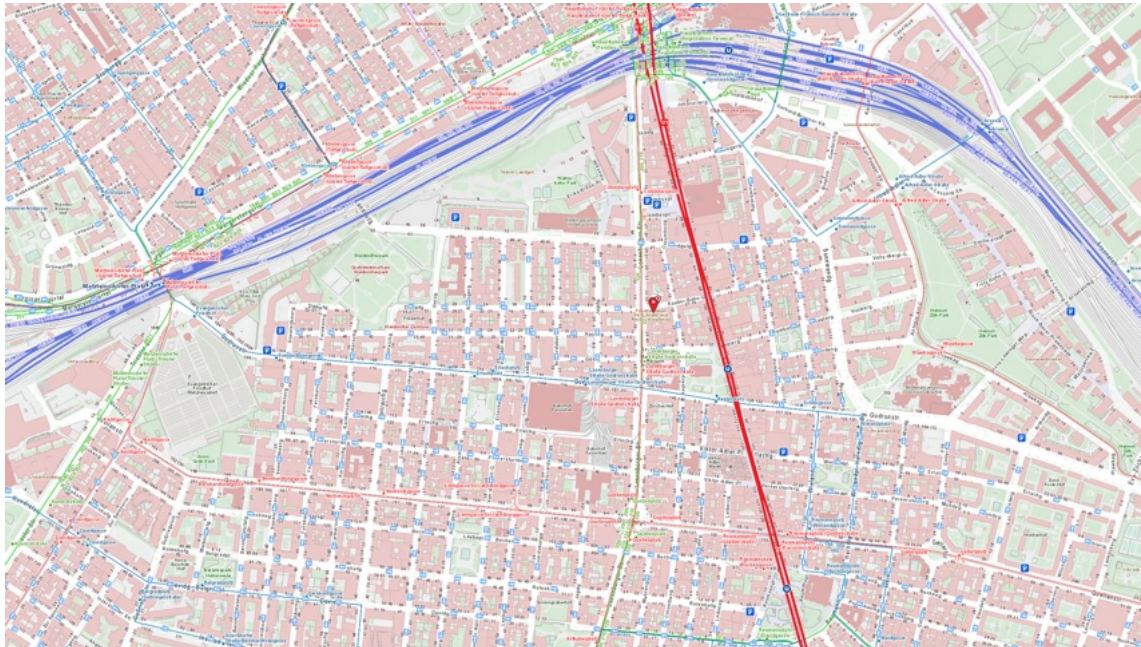
Im nördlichsten Teil des historischen Favoriten entstand in den Jahren um 2014 der neue Hauptbahnhof Wiens. Nach der 2009 erfolgten Absiedelung des daran anschließenden alten Frachtenbahnhofs, entstand auf dem ehemaligen Bahngelände um den neuen Bahnhof zwei neue Bezirksteile, das Quartier Belvedere und das Sonnwendviertel.

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung zum bewertungsgegenständlichen Objekt befinden sich die Haltestellen der Straßenbahnlinie O sowie der Autobuslinie 14A. Weiters sind die Haltestellen diverser Regionalbuslinien zu finden. Der Zugang zur U-Bahnhaltestelle „Keplerplatz“ der Linie U1 liegt rd. 170 m entfernt.

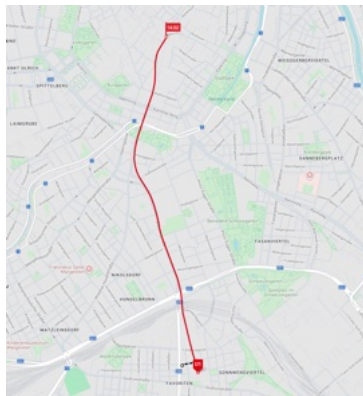
Die Autobuslinie **14A** fährt vom 10., Reumannplatz (Endstation der U1) stadteinwärts über die Gudrunstraße, Reinprechtsdorfer Straße (5. Bezirk), Pilgramgasse (6. Bezirk/U4) bis zur U-Bahnstation Neubaugasse (U3). Die Straßenbahnlinie „**O**“ startet in 10., Migerkastraße. Sie führt die Laxenburger Straße und die Favoritenstraße entlang zum Hauptbahnhof (U1), den Wiedner Gürtel und weiter über die Fasangasse zum Rennweg (Schnellbahn) und zur Landstraße (Bahnhof Wien-Mitte; Schnellbahn, U4 und U3), über den Radetzkyplatz und die Franzensbrücke zum Praterstern (2. Bezirk; Schnellbahn und U1).

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. 10 Minuten.

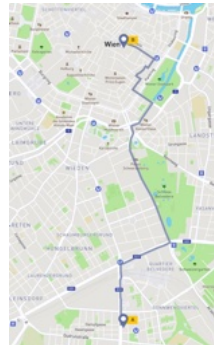
Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar, die Raaber-Bahn-Gasse ist im bewertungsgegenständlichen Bereich in beide Richtungen befahrbar, die Laxenburger Straße ist im relevanten Bereich als Gegenverkehrsstraße mit je zwei Richtungsfahrbahnen ausgebaut. Die Parkplatzsituation ist durchschnittlich. Der 10. Bezirk ist seit September 2017 überwiegend ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk, das Parken im

bewertungsgegenständlichen Bereich ist daher kostenpflichtig. Es befinden sich mehrere Parkhäuser in der Umgebung.

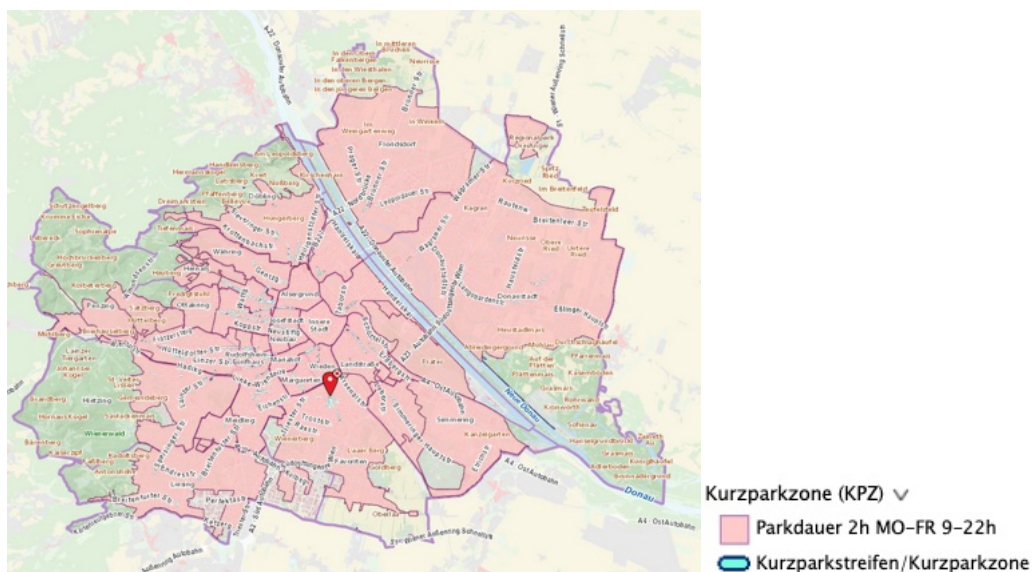
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 4,5 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at

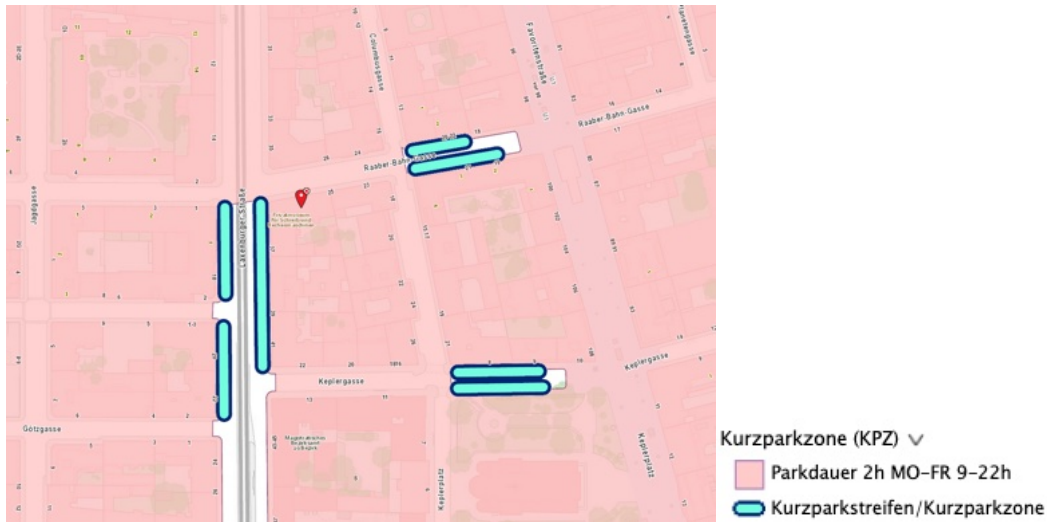
Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Im bewertungsgegenständlichen Bereich gibt es eine gesonderte Kurzparkzonenregelung:

Abb. 5: Kurzparkzonenregelung bewertungsgegenständlicher Bereich



Quelle: www.wien.gv.at

Das Kurzparken ist in folgenden Bereichen wie folgt geregelt:

- Laxenburger Straße 37 bis 41 (Montag bis Freitag (werktags), 8 bis 18 Uhr, sowie am Samstag (werktags), von 8 bis 12 Uhr, Parkdauer maximal 1,5 Stunden)
- Laxenburger Straße 18 (Montag bis Freitag (werktags), 8 bis 18 Uhr, sowie am Samstag (werktags), von 8 bis 12 Uhr, Parkdauer maximal 1,5 Stunden)
- Raaber-Bahn-Gasse 20-22 (Montag bis Freitag (werktags), 8 bis 18 Uhr, sowie am Samstag (werktags), von 8 bis 12 Uhr, Parkdauer maximal 1,5 Stunden)
- Raaber-Bahn-Gasse 19 bis 21 (Montag bis Freitag (werktags), 8 bis 18 Uhr, sowie am Samstag (werktags), von 8 bis 12 Uhr, Parkdauer maximal 1,5 Stunden)

Abb. 6: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

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

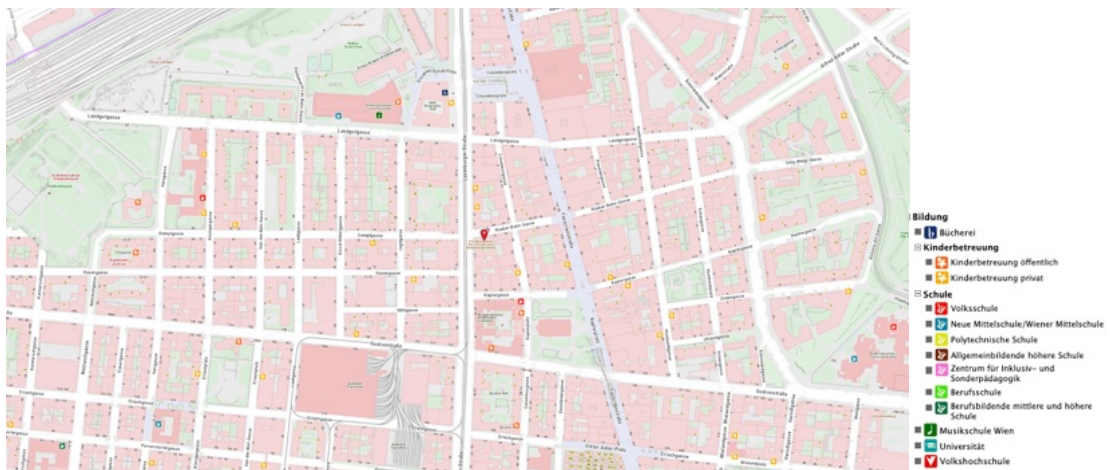
Die Laxenburger Straße führt, in Richtung Süden befahren, zur Grenzackerstraße, über welche in Richtung Osten die Anschlussstelle – „Altes Landgut“ A 23 Südosttangente erreichbar ist. Alternativ kann über die Grenzackerstraße, die in die Raxstraße übergeht, in Richtung Westen befahren, über die Triester Straße die A2 Südautobahn erreicht werden.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	10 Min.	4,5 km
Westbahnhof	k.A.	20 Min.	5,5 km
Hauptbahnhof	0,7 km	5 Min.	0,9 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	20 Min.	4,0 km
Flughafen	k.A.	30 Min.	19,0 km

2.2.3. Infrastruktur

- Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Favoritenstraße, am Keplerplatz, in der Laxenburger Straße und in der Gudrunstraße. Der Viktor-Adler-Markt kann nach rund 550 m erreicht werden.
- Freizeit:** Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. In fußläufiger Entfernung befinden sich überwiegend kleine Parkanlagen ua. die PA Keplerplatz, der Humboltpark, der Helmut-Zilk-Park.
- Gesundheit:** Die nächstgelegene Apotheke befindet sich am Keplerplatz und in der Favoritenstraße. Die Klinik Favoriten in der Kundradtstraße 3 liegt ca. 2,5 km entfernt.

Abb. 7: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 8: medizinische Versorgung



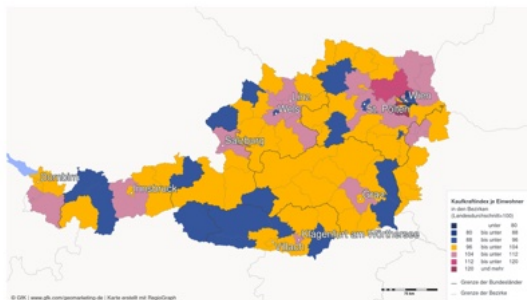
Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

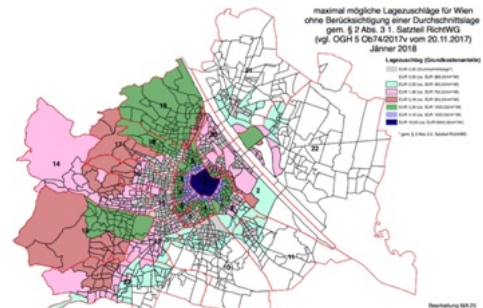
Abb. 9: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien

GfK Kaufkraft Österreich 2025

NIQ GfK



Quelle: APA/Regio Data



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

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



2.3. Grundstück

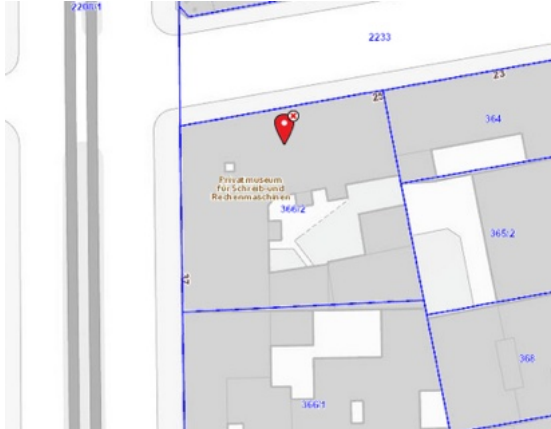
2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Eckparzelle und ist straßenseitig in Richtung Laxenburger Straße gegen Westen bzw. in Richtung Raaber-Bahn-Gasse gegen Norden ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist als trapezförmig konfiguriert zu bezeichnen. Als Gesamtgröße wird gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 917 m² ausgewiesen.

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
366/2    GST-Fläche          917
          Bauf. (10)          733
          Gärten(10)         184  Raaber-Bahn-Gasse 25
                                   Laxenburger Straße 37

Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
```

Abb. 10: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 11: Luftbild



Quelle: www.wien.gv.at

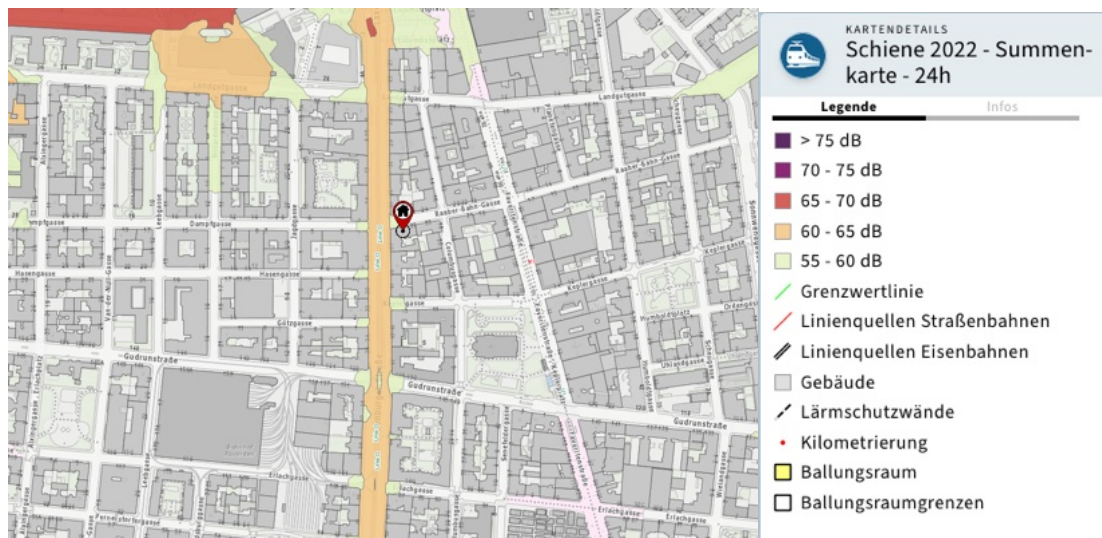
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung

Abb. 12: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 13: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist eine erhöhte Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm (>75 dB im Bereich der Laxenburger Straße bzw. 65-70 dB im Bereich der Raaber-Bahn-Gasse) und durch den Schienenlärm (60-65 dB im Bereich der Laxenburger Straße) gegeben.

2.3.3. Hochwasserrisiko

Abb. 14: Hochwasserrisiko

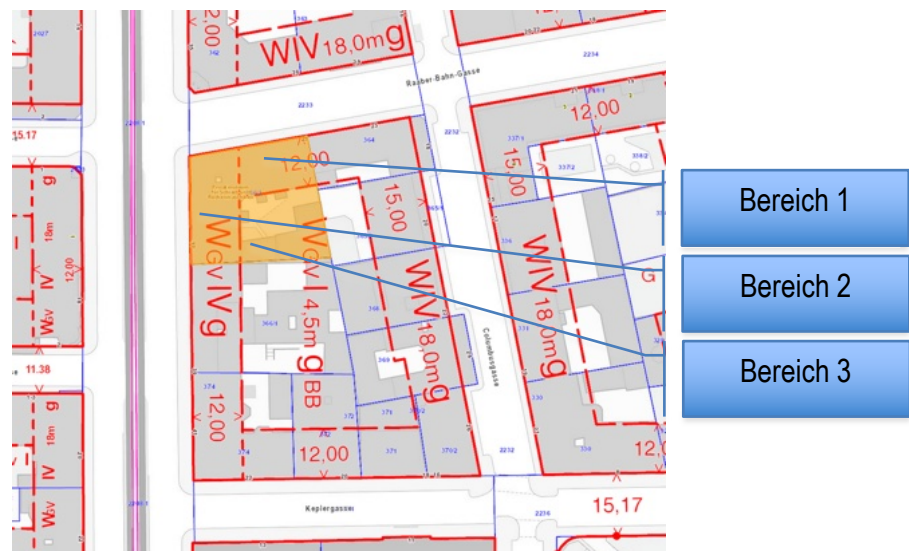


Quelle: www.hora.gv.at

Gemäß www.hora.gv.at ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Hochwassergefahrenbereich situiert.

2.3.4. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 15: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at

Auf der Liegenschaft gibt es folgende Flächenwidmung:



Bereich 1:

- Bauland – Wohngebiet
- Bauklasse IV, höhenbeschränkt auf 18 m
- geschlossene Bauweise
- Trakttiefe 12 m (in Teilbereichen)

Bereich 2:

- Bauland – Wohngebiet - Geschäftsviertel
- Bauklasse IV
- geschlossene Bauweise
- Trakttiefe 12 m (in Teilbereichen)

Bereich 3:

- Bauland – Wohngebiet - Geschäftsviertel
- Bauklasse I, höhenbeschränkt auf 4,5 m
- geschlossene Bauweise
- besondere Bestimmungen: *„Für die mit BB3 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Die Errichtung von Wohnungen ist nicht zulässig. Die Dächer sind als Flachdächer auszuführen und nach dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen. Die Herstellung erforderlicher technischer und der Belichtung dienender Aufbauten ist zulässig.“*

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. 16: 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):

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Alttablagerungen, 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.

Das Umweltbundesamt erteilte nachfolgende Auskunft:

„Das Grundstück 366/2 in der KG Favoriten ist derzeit aufgrund der historischen Nutzung als Chemische Reinigung nur in unserer (nicht öffentlichen) Datenbank erfasst. Konkrete Informationen über Verunreinigungen liegen uns bislang nicht vor.“

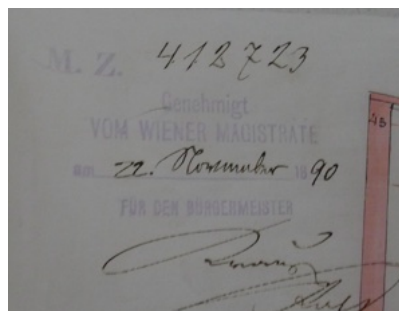


Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den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

2.4. Gebäudebestand

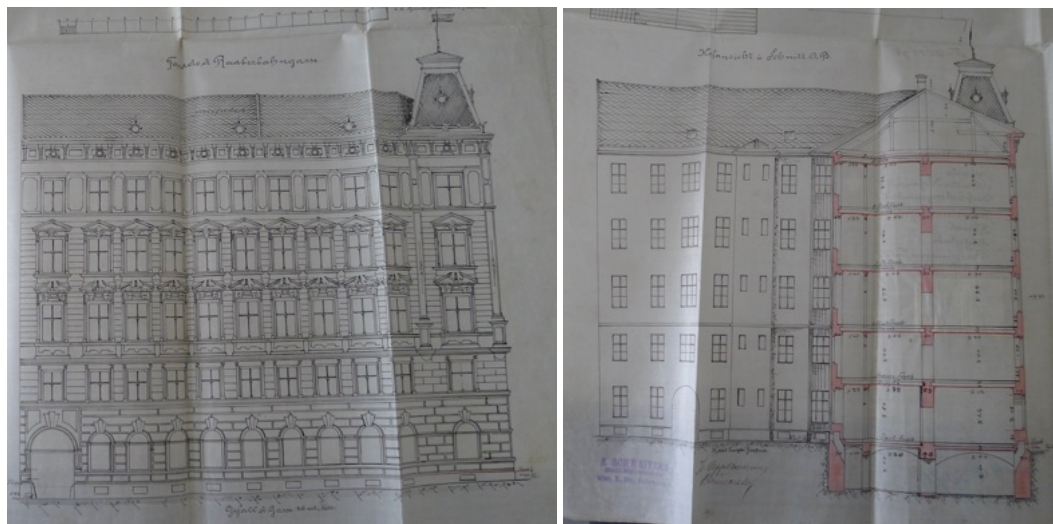
Beim bewertungsgegenständlichen Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes, fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit nachträglich ausgebautem Dachgeschoss, das ursprünglich in den Jahren um 1890 errichtet wurde. Das Dachgeschoss wurde in den Jahren um 1991-2022 ausgebaut.

Abb. 17: historischer Datumsvermerk



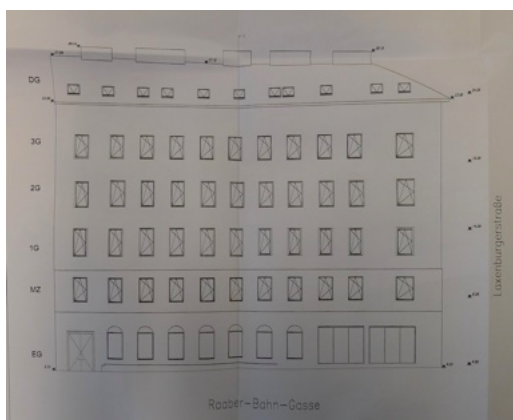
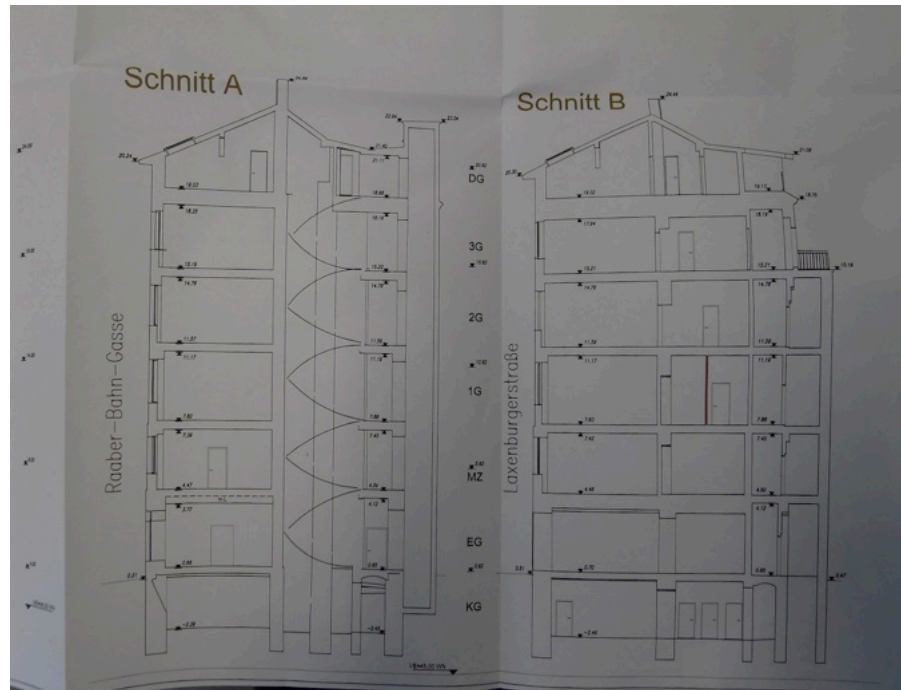
Quelle: Bauakt MA 37

Abb. 18: historische Ansichten/Schnitte



Quelle: Bauakt MA 37

Abb. 19: Ansichten/Schnitte neu



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 21. April 2022)

Die Liegenschaft wird sowohl von der Raaber-Bahn-Gasse als auch von der Laxenburger Straße über eine doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz erschlossen. Die Geschäftslokale im Erdgeschoss verfügen über separate straßenseitige Eingänge. Das Gebäude befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem vernachlässigten bis teilweise sanierungsbedürftigen Zustand. Die Böden in den allgemeinen Gangbereichen sowie das Stiegenhaus samt der Wandoberflächen sind augenscheinlich in einem durchschnittlichen, teils ungepflegten Zustand. Teilweise waren im Rahmen der Befundaufnahme Fahrnisablagerungen in den Allgemeinbereichen ersichtlich. Über die befestigte Durchfahrt kann der Hofbereich erreicht werden, der unter anderem zu einem Hofgebäude führt.

Laut Informationsschreiben durch den stellvertretenden Insolvenzverwalter seien gemäß Angaben von Liegenschaftsbewohnern das Gesundheitsamt und Magistrat bereits vor Ort gewesen und wäre teilweise kein Strom im Gebäude gemeldet. Eine aktive Hausverwaltung bestehe nicht – jede/r Bewohner/in agiere eigenständig.

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 30.06.2025 verzeichnet.

Abb. 20: Kriegssachschäden, um 1946



Quelle: www.wien.gv.at

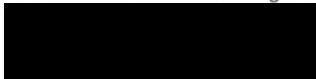
Wie auf der Karte ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegereignisse einen schweren Schaden.



**Bundesministerium
Wirtschaft, Energie
und Tourismus**

bmwet.gv.at

Reithofer Immobilienbewertung GmbH



BMWET-IV/6 (Grundsätzliche Angelegenheiten,
Bundeswohnbaufonds)
post.IV6-25@bmwet.gv.at

Andrea Pichler
Sachbearbeiter/in

andrea.pichler@bmwet.gv.at
+43 1 711 00-805147
Stubenring 1, 1010 Wien

E-Mail-Antworten sind bitte unter Anführung der
Geschäftszahl an das Abteilungspostfach zu
richten.

Geschäftszahl: W 5651/157-IV/6/WWF/2026

**1100 Wien, Raaber-Bahn-Gasse 25
EZ 2374, KG 01101 Favoriten
Wohnungseigentümerin: N9 Projekt GmbH
Mitteilung wegen Darlehensgewährung und -tilgung**

Sehr geehrte 

in Beantwortung Ihres Schreibens vom 29. Jänner 2026 teilen die Bundeswohnbaufonds
folgendes mit:

Der Wohnhaus-Wiederaufbaufonds hat mit Bewilligungsbescheid vom 05. Dezember
1957, Zl. W 5651/8-II-14S/57, für die Wiederherstellung des Hauses 1100 Wien, Raaber-
Bahn-Gasse 25 / Laxenburger Straße 37, EZ 2374, KG 01101 Favoriten, ein Darlehen in
Höhe von ATS 1,745.000,-- zugesichert.

Mit Endbescheid vom 26. März 1959, Zl. W 5651/29-I-4/59, wurde dieses Darlehen
endgültig mit einem Betrag von ATS 1,713.990,-- festgesetzt.

Der, auf die der N9 Projekt GmbH gehörigen 137/5863 Anteile ohne WE, der oben
genannten Liegenschaft, entfallende Darlehens teilbetrag, wurde bereits von einem
Voreigentümer am 01. Juli 2005 mittels Überweisung der letzten, fällig gewesenen
Tilgungsrate getilgt.



Es wurde weder das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971, BGBl. Nr. 336/71 noch das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987, BGBl. Nr. 340/87 in Anspruch genommen.

Anschließend wird Ihnen die technische Stellungnahme der Burghauptmannschaft Österreich zur Kenntnis gebracht:

„Es wird auf die Stellungnahme Zl.: W-5651/155 vom 08.10.24 zu 1100 Wien, Raaber-Bahn-Gasse 25 Top 7,8,11/12,14,15,16/17,19,20,21/22,23,25,26/27,28,29,30,32,35/36,37,38,39 an ihr Büro verwiesen.

Beim gegenständlichen Bauvorhaben handelt es sich um Wiederherstellungsarbeiten im Wohnhaus in Wien 1100, Laxenburgerstraße 37 nach einem mittleren Schaden (Reihung 3) entsprechend Schlussbaukontrolle vom 09.03.1959.

Das Darlehen (WWF) wurde gänzlich für die Wiederherstellung des gegenständlichen Objektes verwendet.

Aus den in den Akten befindlichen Unterlagen (Abrechnungsplänen) ist ersichtlich, dass sich die geförderten Baumaßnahmen auf die allgemeinen Teile des Hauses bezogen haben.

Leider ist aus den Unterlagen nur die Top Zuordnung ersichtlich.

Baumaßnahmen wurden leider nicht eingetragen.

Bei der Überprüfung konnte der Anteilsschlüssel 137/5863 nicht nachvollzogen werden, da die Anteilsumme des Grundbuches 6093 ergibt (wahrscheinlicher Eintragungsfehler Anteil Blatt 20 Top 41 460/5863 - sollte vielleicht nur 230/5863 sein).

Die Top 1-6, 10,13,18,24 konnten den Anteilen Blatt 13,16,19,21,23,27 nicht zugeteilt werden.

Die Top 33,34,40,41,42,43 waren bereits bei der Sanierung im Eigentum vorhanden, Top 9+31 und Top 24 (Blatt 21 nicht verbüchert) erst später.

Das Dachgeschoss wurde offensichtlich später ausgebaut.“

Wien, am 24. Februar 2026

Für den Bundesminister:

i.A. Braier

F.d.R.d.A.:

Lippert

Folgende Bereiche waren gemäß dem Bauakt von den Kriegsschäden betroffen:



Abb. 21: Unterlagen hinsichtlich der Kriegsschäden

Wiener Magistrat
Mag. Abt. 37
Bau-Feuer- u. Gewerbebehörde
f. d. Bez. 10-19 u. 21-25
im selbst. Wirkungsbereiche.

Bauhauensbuch
Nr. 115/47

Wien, am 17. 3. 1947.

M. Abt. 37- Bb X/580/46.
10. Bez. Tolbuchinstraße
Gr. Nr. 37, M. Z. 2374 des
Grundbuches Favoriten.
Bauliche Herstellungen
nach Fliegerschaden.

B e s c h e i d.

Gemäß § 70 der B. O. f. Wien wird nach dem
mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plane die Bewilligung erteilt,
für bauliche Herstellungen auf der Liegenschaft 10. Bezirk, Tolbuchin-
straße Gr. Nr. 37, M. Z. 2374 des Grundbuches Favoriten, die darin
bestehen, das die durch Bopheneinwirkung entstandenen Schäden an den
Hauptmauern, Scheidewände, Decken u. Dachkonstruktion des vierstöckigen
Wohngebäudes behoben werden sollen. Die bauwirtschaftliche Genehmigung
wurde durch die M. Abt. 25 mit Bescheid vom 25. XI. 46 zur Zahl X /
2432/46 erteilt.

Auf diese Bauführung finden die Bestimmungen
der B. O. f. Wien Anwendung. Auf Überprüfung nach § 127, Abs. 1, wird
gemäß § 127, Abs. 4, teilw. verzichtet.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Der Bauführer ist verpflichtet den ihm
übergebenen Anschlag über die erteilte Baubewilligung an der Bau-
stelle deutlich sichtbar, haltbar und vor Witterungseinflüssen ge-
schützt anzubringen.
- 2.) Das neue Mauerwerk ist mit den bestehende
Mauerwerksteilen in einwandfreier Weise zu verbinden.
- 3.) Vom Baubeginn und wegen Vornahme der Roh-
baubeschau ist der M. Abt. 37 rechtzeitig die schriftl. Anzeige zu
erstatten.
- 4.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist
unter Vorlage eines ordnungsmässigen Rauchfangbefundes um Benützungsbewilligung bei der M. Abt. 37 anzusuchen.

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei
Wochen nach Erhalt des Bescheides bei der M. Abt. 37 schriftlich die
Berufung eingebracht werden.

Erght an:

- 1.) den Bauwerber u. Haus- bzw. Grundeigentümer Herrn Alois u.
Klase Raab, Perchtoldsdorf, Lohensteinstr. 8. mit Plan A,

in Abschrift:

- 2.) den Bauführer Bauunternehmung Stenaf, Ing. Baumeister Stork,
10. Humboldtgasse 16,



6. Z. 2374/7
36

Magistrat der Stadt Wien
Mag. Abt. 37
Bau-Feuer-u. Gewerbspolizei
f. d. Bezirke 10-19, 21-26.
Aussenstelle f. d. 10. Bezirk
Tolbuchtstrasse Nr. 47.

Statistik vorgemerkt
Johannides 186/44
Wien, den 8. 9. 1948.

Mag. Abt. 37/Bb/K/496/48.
10., Tolbuchtstrasse 37.
E.Z. 2374 Grdb. Favoriten.
Benutzungsbewilligung nach
Behebung der Kriegsschäden.

Wien, den 8. 9. 1948.

B e s c h e i d.

Die Mag. Abt. 37 erteilt auf Grund des Augenscheines vom 8. 9. 1948 die Bewilligung die in dem Gebäude Wien 10., Tolbuchtstrasse Nr. 37, E.Z. 2374 Grdb. Favoriten, nach Bombeneinwirkung instandgesetzte Wohnung Tür Nr. 24, bestehend aus Zimmer, Küche und Kabinett, deren Instandsetzung erhebliche Kosten verursachte, benützen zu lassen.

Zur Zeit des Augenscheines waren die instandgesetzten Räume noch nicht benützt.

Ergeht an:

- 1.) Den Bauwerber: Josef S o h m a l e k, Wien 10., Tolbuchtstr. 37/3
- 2.) Den Haus u. Grundeigentümer: Herrn R a a b, Wien-Fercholdsdorf Lohensteingasse 6.

in Abschrift an:

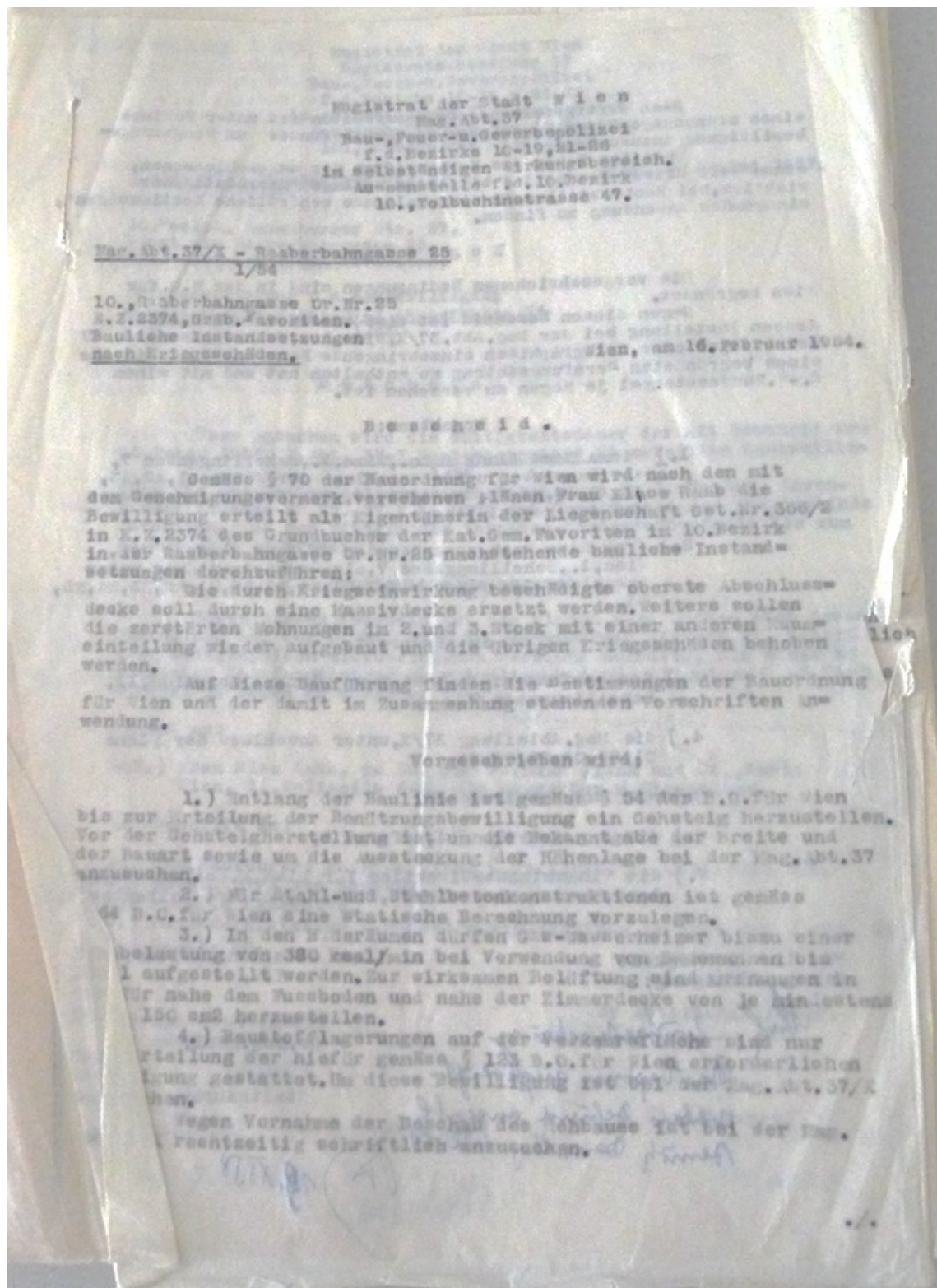
- 3.) Die Mag. Abt. 37, Aussenstelle X.
- 4.) Die Mag. Abt. 4 (Referat 5, Grundbesitzabgabe).
- 5.) Das Finanzamt f. d. 4. 5. u. 10. Bez. Wien 5., Kriehberggasse 24.
- 6.) Die Mag. Abt. 50.

Der Abteilungsleiter:
I. V.

Dr. Ing. Merl.
Stadtbaurat.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
[Signature]

MAGISTRATSABTEILUNG 37
WIEN



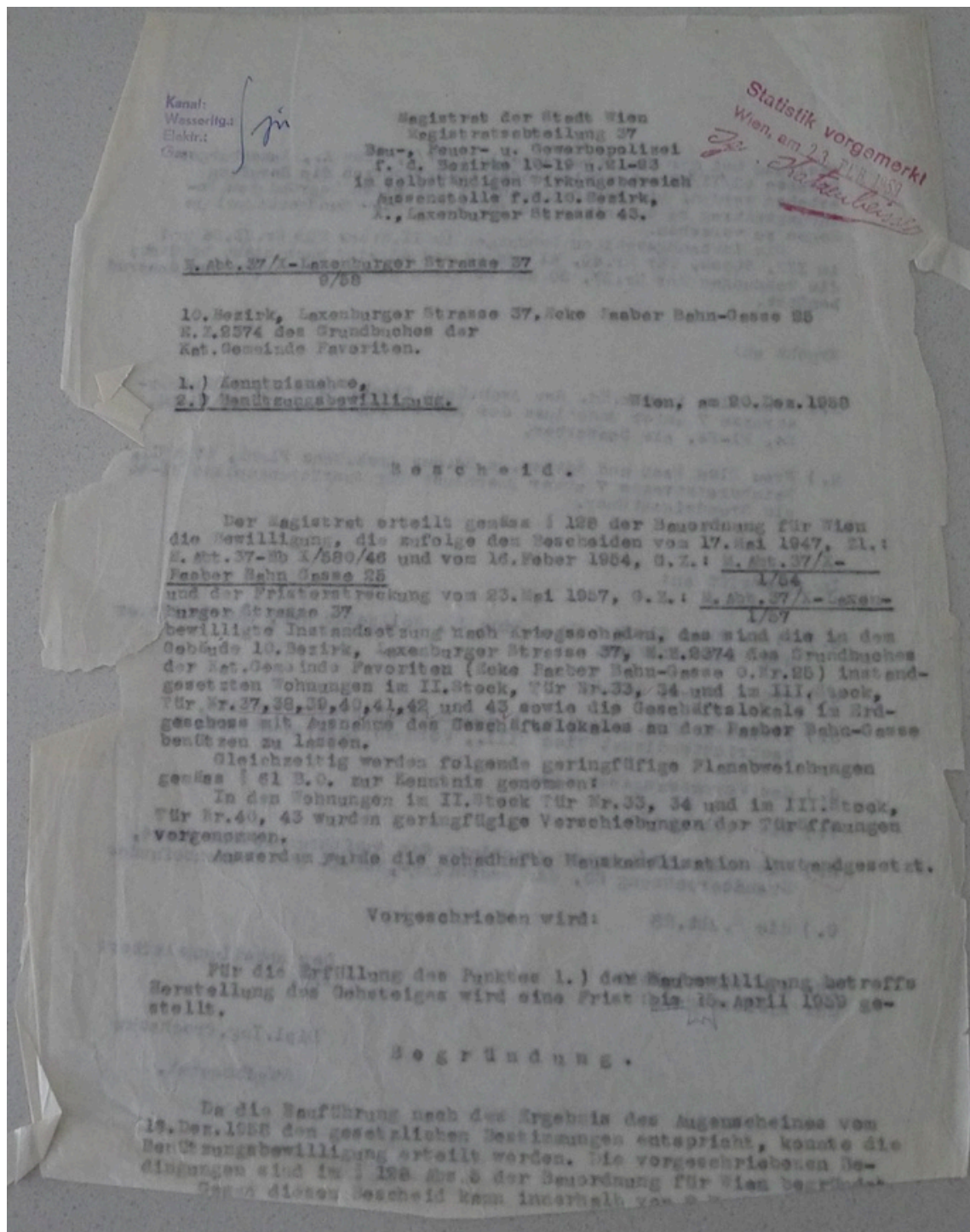
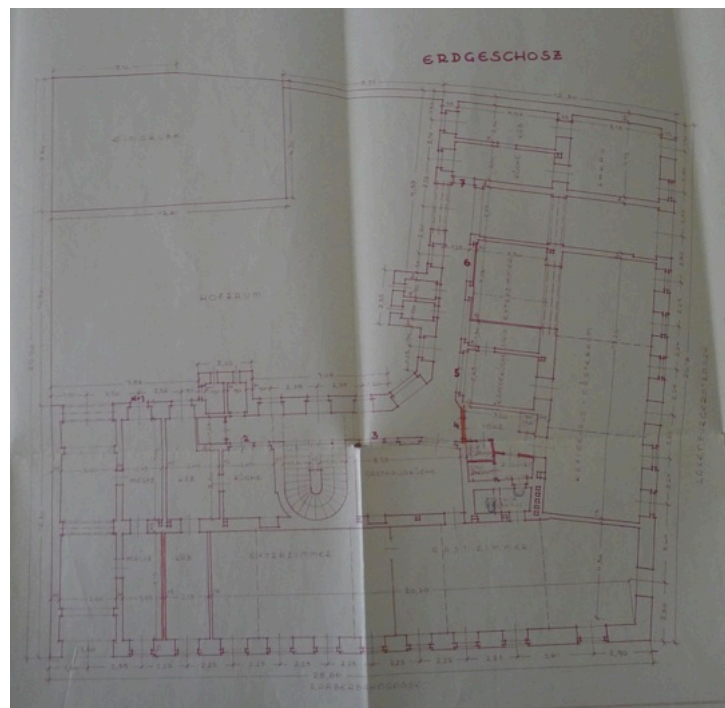
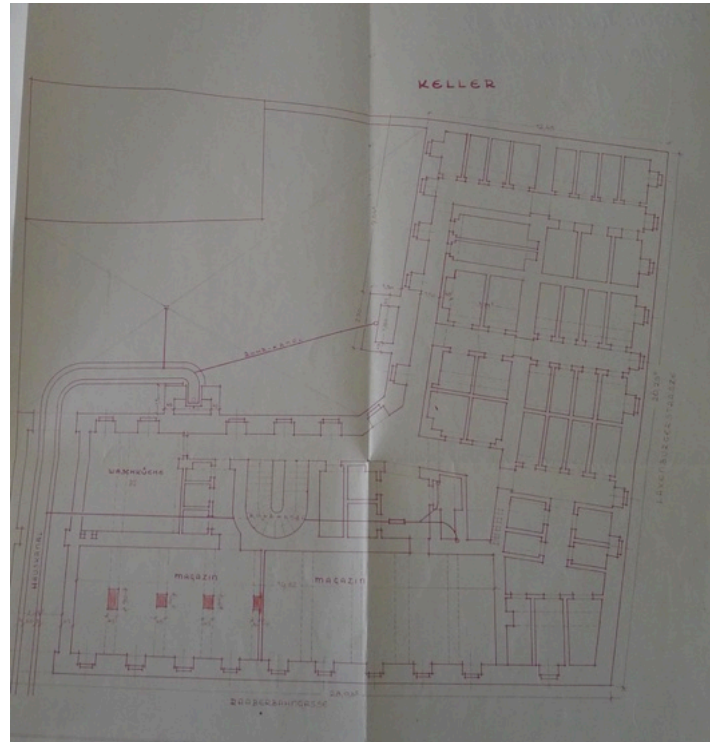
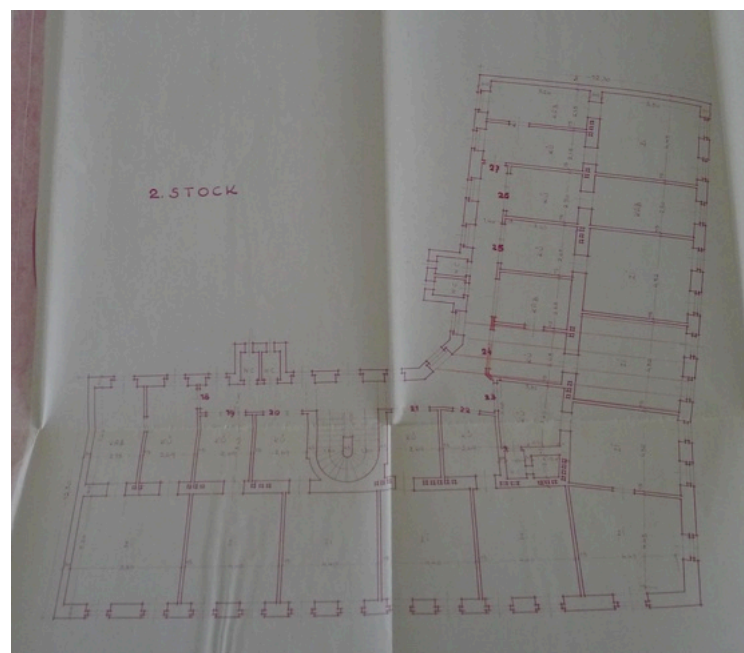
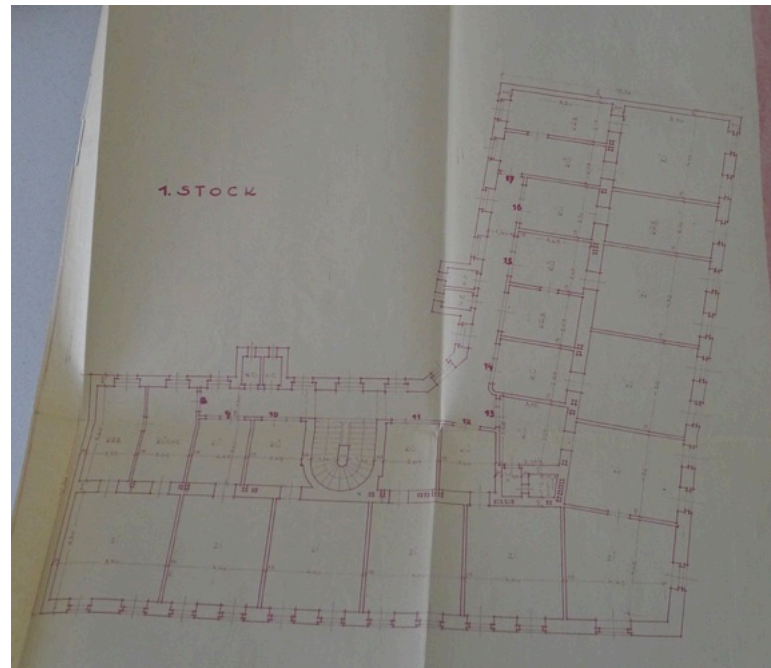
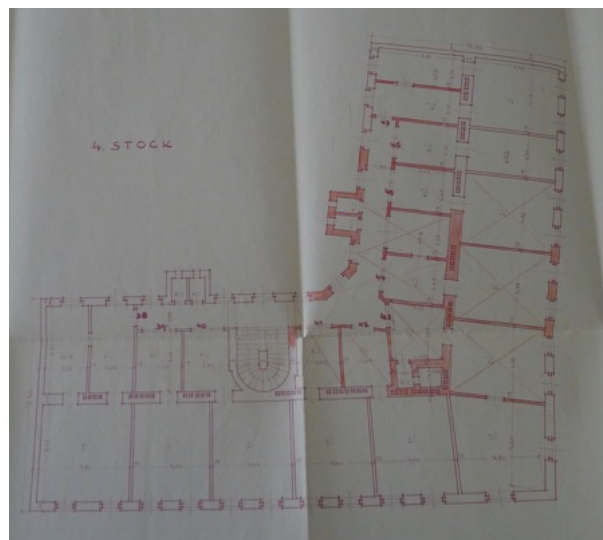
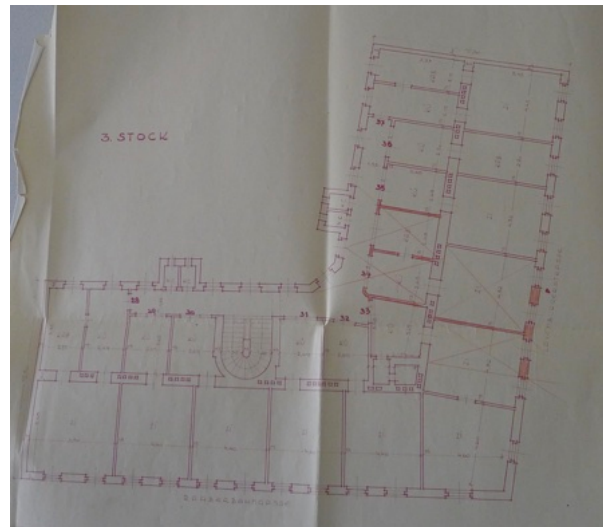


Abb. 22: von Kriegsschäden betroffene Bereiche (1)

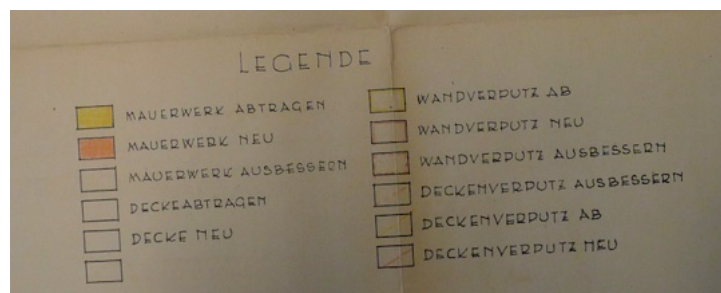


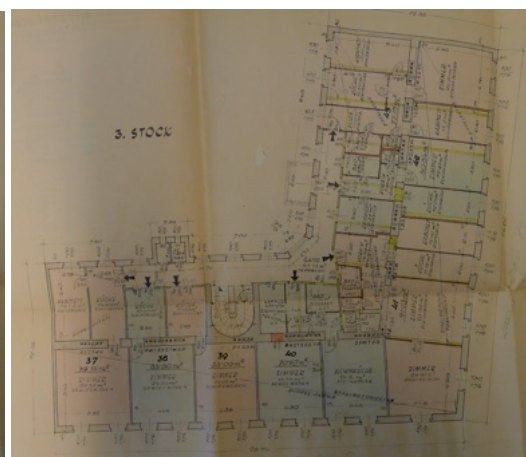
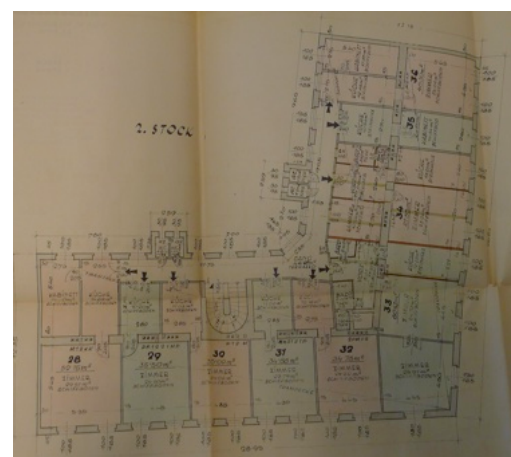
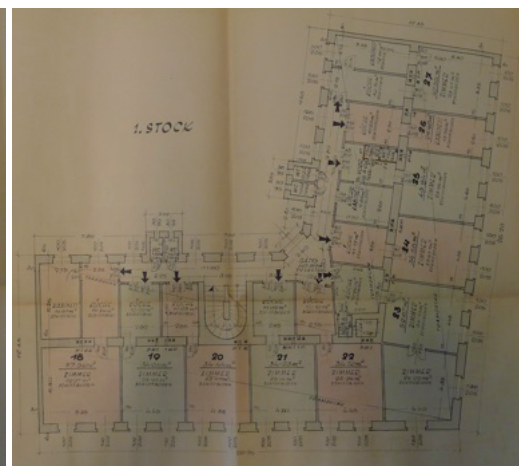
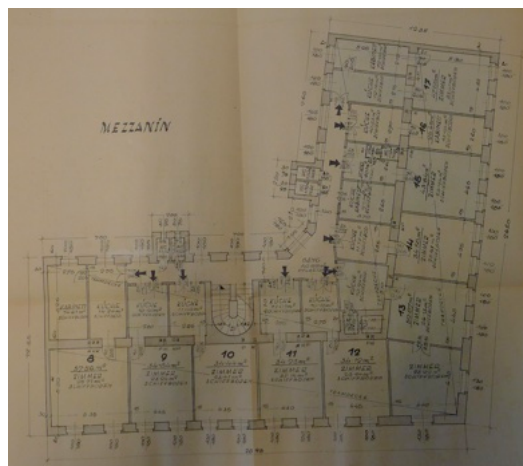
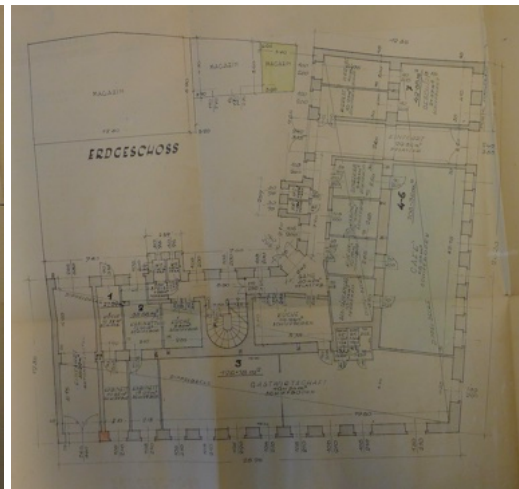
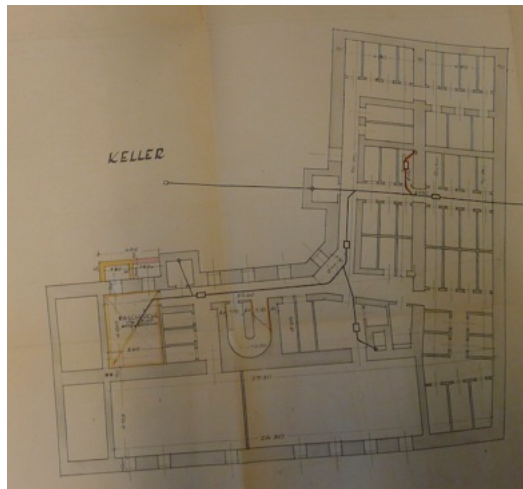


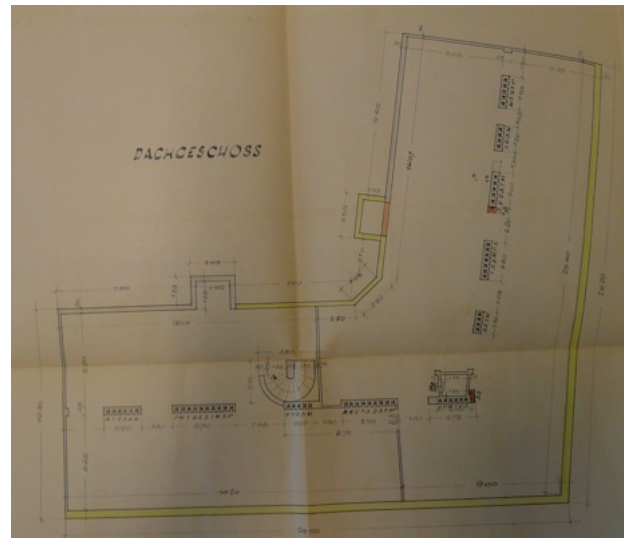


Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 17. Mai 1947)

Abb. 23: von Kriegsschäden betroffene Bereiche (2)

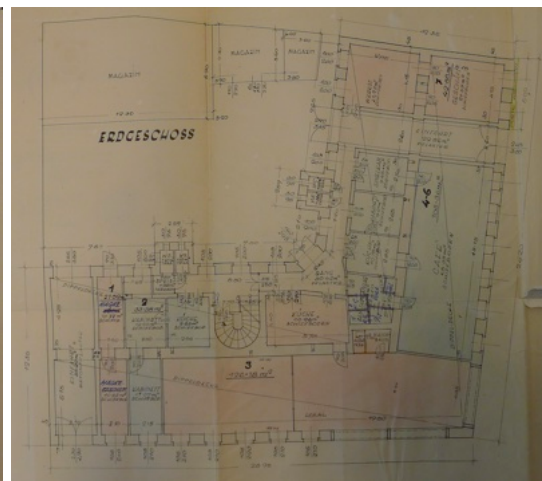
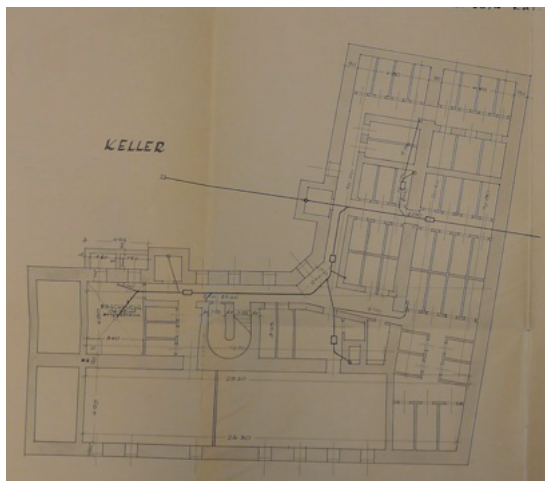


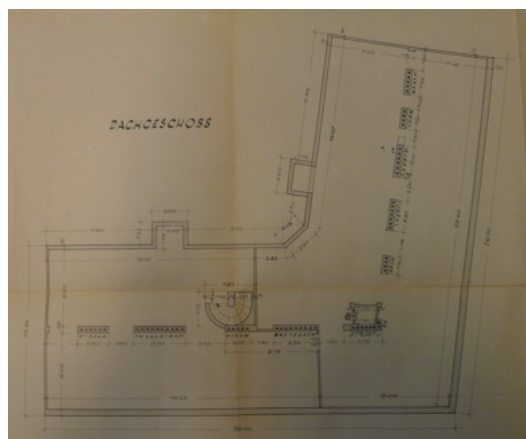
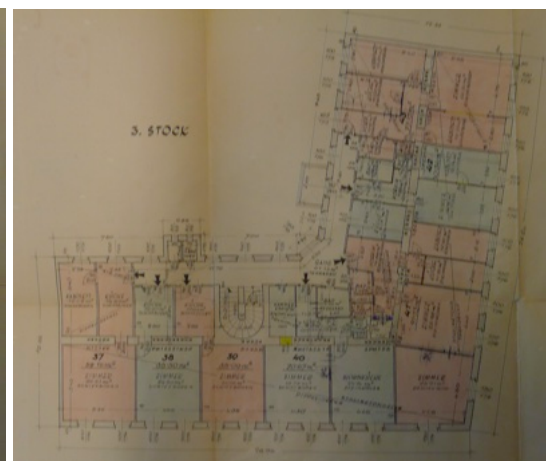
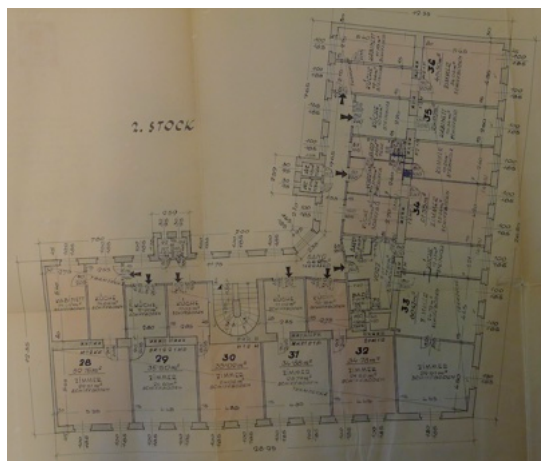
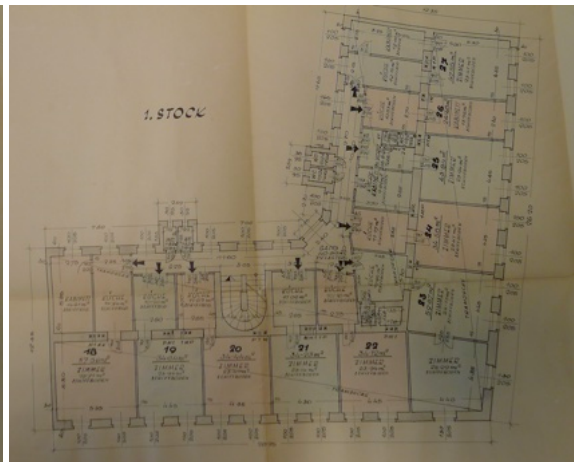
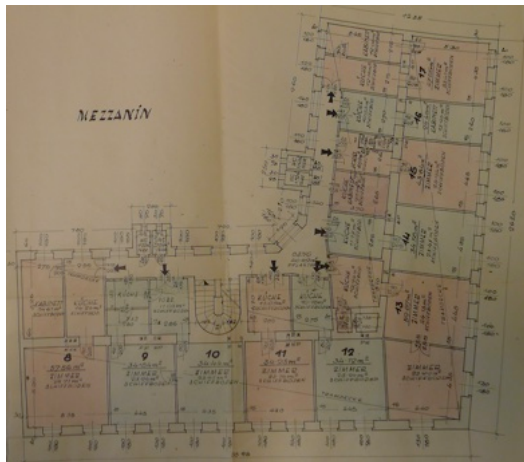




Quelle: Bauakt MA 37 (Plan, genehmigt am 16. Februar 1954)

Abb. 24: von Kriegsschäden betroffene Bereiche (3)





Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 20. Dezember 1958)

Nutzung:	Wohn- und Geschäftszwecke
Bauzustand:	vernachlässigt bis teilweise sanierungsbedürftig
Lage:	Ecklage
Geschosse:	Kellergeschoss



	Erdgeschoss
	Mezzanin
	1.-3. Stock
	nachträglich ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	massiv (Ziegel)
Abfallrohre:	außen liegend
Straßenfassade:	verputzt / glatt, durchschnittlicher Zustand
Hoffassade:	verputzt / glatt, durchschnittlicher bis sanierungsbedürftiger Zustand
Fenster:	gemischter Bestand, teils Holz(kasten)fenster, teils Kunststofffenster – teilweise schadhaft/gebrochen
Haustor:	2 doppelflügelige Holztüren mit Glaseinsatz
Stiegenhausform:	halbgewendelt, Stein
Geländer:	Metallgeländer mit Holzhandlauf
Bodenbeläge:	Terrazzo, Fliesen
Wandbeläge:	verputzt/gemalt
Decken:	gemalt
Abortanlage:	teils bestandsobjektintern, teils -extern
Außenanlagen:	teils befestigt, Baustellenzaun vorhanden – teilweise vernachlässigter, ungepflegter Zustand
Lift:	vorhanden – laut Informationsschreiben durch den stellvertretenden Insolvenzverwalter wurde der Lift gemäß Angaben durch andere Liegenschaftsbewohner „gekündigt“ und wäre die Baupolizei diesbezüglich vor Ort gewesen.

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Laut Auskunft der zuständigen Baubehörde gibt es auf der Liegenschaft (per März 2026) folgende offene Bauaufträge:

- Bescheid – Vorschriftswidrigkeit, vom 24. Oktober 2017



10., Laxenburger Straße 37

EZ 2374, Kat.Gem. Favoriten (01101), Gst.Nr. 366/2

ÜW Baubestand (vorschriftswidrige Baulichkeit)



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei -
Gebietsgruppe Süd - Bauinspektion
Favoritenstraße 211, 4. Stock
1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37550
Telefax: (+43 1) 4000-99-37550
E-Mail: gge.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.gv.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter	Telefon	Datum
MA37/226241-2017-1	Schlamp	4000/37575	Wien, 24.10.2017

Vorschriftswidrigkeit

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 10 und 11 der Bauordnung für Wien (BO) den Eigentümern der Baulichkeit auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

Der ohne Baubewilligung errichtete Zubau zum Gebäude im Bereich des Hofes an der Grundgrenze zur Liegenschaft Wien 10., Laxenburger Straße 39 (im Ausmaß von ca. 20,00m²) auf der Liegenschaft Wien 10., Laxenburger Straße 37 ist zu entfernen und der Zustand des Gebäudes im Bereich des Anschlusses zum konsenslosen Zubau wieder herzustellen. Das ohne Baubewilligung im Bereich des ehemaligen Eishauses errichtete Flugdach (im Ausmaß von ca. 8,90m Länge und 3,90m Breite) ist zu entfernen und der konsensgemäße Zustand ist wieder herzustellen.

Die Maßnahmen sind binnen 6 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides, durchzuführen.

B e g r ü n d u n g

Bei der am 26. April 2016 abgehaltenen Ortsaugenscheinsverhandlung wurde festgestellt:

Auf der Liegenschaft des Hauses Wien 10., Laxenburger Straße 37, wurde im Bereich des Hofes der ebenerdige Zubau an der Grundgrenze zur Liegenschaft Wien 10., Laxenburger Straße 39, im Ausmaß von ca. 20,00m², entgegen des Konsenses vom 10. März 1903 durch einen Zubau erweitert. Weiters wurde auf der Liegenschaft des Hauses Wien 10., Laxenburger Straße 37 im Bereich des Hofes, zu den Grundgrenzen der Liegenschaft Wien 10., Laxenburger Straße 39 und Columbusgasse 20 im Bereich des ehemaligen Eishauses ein Flugdach im Ausmaß von ca. 8,9m Länge und 3,9m Breite ohne Baubewilligung errichtet.

Gemäß § 129 Abs. 10 BO für Wien sind die ohne Baubewilligung errichteten Zubauten zu beseitigen, da eine Baubewilligung bislang nicht erwirkt worden ist.

Die gestellte Frist ist nach der Art der angeordneten Maßnahmen angemessen.

Wichtige Informationen und Formulare im Internet: www.bauen.wien.at

Verkehrsverbindungen: U1 und 15A Station Altes Landgut

Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planeinsicht: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191, UID-ATU36801500





Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Mitteilung

Bei Nichterfüllung des Auftrages ist die Behörde verpflichtet, gemäß §§ 4 und 5 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VVG) die Vornahme der angeordneten Leistung durch die Vollstreckungsbehörde auf Gefahr und Kosten des/der Verpflichteten durchführen zu lassen, ohne dass dieser jedoch hierauf einen Rechtsanspruch hat.

Außerdem sind gemäß § 135 der Bauordnung für Wien Übertretungen der Bauordnung und der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen mit einer Geldstrafe bis zu EUR 21.000,- sowie im Falle der Uneinbringlichkeit, bei erschwerenden Umständen aber auch unmittelbar, mit einer Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bedroht.

Ergeht an:

Grund(mit)eigentümer	Barbasco Florin-Marian Laxenburger Straße 37/42, A-1100 Wien
Grund(mit)eigentümerIn	BEVARA Projektmanagement und Consulting GmbH Punitz 90, A-7544 Trobj
Grund(mit)eigentümer	Ing. Bitzinger Josef Siebenbrunnengasse 28/13, A-1050 Wien
Grund(mit)eigentümer	Cao Naiyun Siedlerstraße 21, A-2351 Wiener Neudorf



MA 37/226241-2017-1

Seite 3 von 3

Grund(mit)eigentümerin	Cetinkaya Selma Erlachgasse 14/26, A-1100 Wien
Grund(mit)eigentümerin	Dr. Etelka Raduly Laxenburger Straße 37/41, A-1100 Wien
Grund(mit)eigentümer	Heller Christian Troststraße 114/27, A-1100 Wien
Grund(mit)eigentümer	Kaikov Yaniv Morizgasse 13/10, A-1060 Wien
Grund(mit)eigentümerin	Mag. Milosevic Marina Jupiterweg 65, A-1140 Wien
Grund(mit)eigentümerin	Smart Invest GmbH Badnerstraße 3/3/5, A-2604 Theresienfeld
Grund(mit)eigentümer	Strasser Paul Laxenburger Straße 37/40, A-1100 Wien
Grund(mit)eigentümerin	Wald Helene Laxenburger Straße 37/43, A-1100 Wien
Grund(mit)eigentümer	Waldbauer Günther Moritz-Seeler-Gasse 1/60/27, A-1100 Wien
Grund(mit)eigentümer	Mag. Weinmann Nikolaus Amerlingstraße 3/5, A-1060 Wien
Grund(mit)eigentümer	Zekovic Selhadin Seeadlergasse 5, A-2301 Groß-Enzersdorf

Der Sachbearbeiter:
Schlamp

Für den Abteilungsleiter:
DI Berger



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

- Bescheid – ÜW Baubestand (Baugebrechen), vom 30. Juli 2024



MAGISTRAT
DER STADT WIEN

Betreff:
10., Laxenburger Straße 37

Gst.Nr. 366/2 in
EZ 2374, Kat.Gem. Favoriten

Gebietsgruppe Süd - Bauinspektion
Favoritenstraße 211, 4. Stock
1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37550
Fax: (+43 1) 4000-99-37550
ggs.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

ÜW Baubestand (Baugebrechen)

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/607230-2024-1	Winter	4000/37594	Wien, 30.07.2024

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 2, 4 und 5 der Bauordnung für Wien (BO) der*dem Eigentümer*in der Baulichkeit auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

- 1.) Die schadhafte Hoftüre ist instand zu setzen.
- 2.) Die schadhafte Hoffenster sind instand zu setzen.
- 3.) Es ist ein Befund eines Sachverständigen über das Vorliegen der Risse an der Wand- und Deckenkonstruktion auf der straßenseitigen Fassade der Behörde vorzulegen. Der dem Befund zugrundeliegende Sachverhalt muss für die Behörde schlüssig und nachvollziehbar sein.
- 4.) Es ist ein Befund eines Sachverständigen über das Vorliegen dessen Art und Umfang betreffend der Durchfeuchtung, der Tragfähigkeit und den bautechnischen Zustand der Deckenkonstruktionen zwischen 3. Obergeschoss und 4. Obergeschoss im Gangbereich der Behörde vorzulegen. Der dem Befund zugrundeliegende Sachverhalt muss für die Behörde schlüssig und nachvollziehbar sein.

Die Maßnahmen sind binnen 3 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.

B e g r ü n d u n g

Es wurde am 22.05.2024 eine Ortserhebung durchgeführt und folgendes festgestellt:

- 1.) Die Hoftüre ist schadhaft.
- 2.) Die Hoffenster sind schadhaft.

Wichtige Informationen und Formulare im Internet: baupolizei.wien.at
Verkehrsanbindung: U1 und U5A Station Altes Landgut
Planeneinsicht nur nach telefonischer Voranmeldung, UID:ATU36801500





3.) Die straßenseitige Fassade weist mehrere Risse auf.

- Die Risse an der straßenseitigen Fassade der o.a. Liegenschaft, lassen ein Baugebrechen vermuten dessen Art und Umfang durch den bloßen Augenschein nicht feststellbar sind. Es ist ein Befund eines Sachverständigen über das Vorliegen der Risse an der Wand- und Deckenkonstruktion der Behörde vorzulegen. Der dem Befund zugrundeliegende Sachverhalt muss für die Behörde schlüssig und nachvollziehbar sein.

4.) Im 3.OG am Gang im Bereich der Top Nr. 37-39 weist die Deckenkonstruktion einen Wasserschaden auf.

Die Ursache der Durchfeuchtung der Deckenkonstruktion ist augenscheinlich nicht feststellbar.

- Es ist ein Befund eines Sachverständigen über das Vorliegen dessen Art und Umfang betreffend der Durchfeuchtung der Deckenkonstruktionen vorzulegen. Der dem Befund zugrundeliegende Sachverhalt muss für die Behörde schlüssig und nachvollziehbar sein.

- Es ist ein Befund eines Sachverständigen über das Vorliegen dessen Art und Umfang betreffend der Tragfähigkeit und den bautechnischen Zustand der Deckenkonstruktion der Behörde vorzulegen. Der dem Befund zugrundeliegende Sachverhalt muss für die Behörde schlüssig und nachvollziehbar sein.

Die angeführten Schäden stellen eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und bauordnungsgemäßen Zustandes der Gebäude dar und sind ihrer Natur nach geeignet, das öffentliche Interesse zu beeinträchtigen, sodass sie als Baugebrechen im Sinne des § 129 Abs. 2 und 4 BO angesehen werden müssen.

Der/Die Eigentümerin der Baulichkeit ist daher gemäß § 129 Abs. 2 und 4 BO zur Durchführung der vorgeschriebenen Maßnahmen verpflichtet.

Gemäß § 129 Abs. 5 ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerkes ist verpflichtet, deren Bauzustand zu überwachen. Lässt dieser das Vorliegen eines Baugebrechens vermuten, hat er den Befund eines Sachverständigen einzuholen. Lassen sich Art und Umfang eines vermuteten Baugebrechens nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist er über Auftrag der Behörde verpflichtet, über das Vorliegen des vermuteten Baugebrechens und gegebenenfalls über dessen Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muss durch die Behörde überprüfbar sein.

Die gestellte Frist ist nach der Art der angeordneten Maßnahmen angemessen.

Da die ausgeführten Vorschriftenwidrigkeiten der/dem Eigentümer/in der Baulichkeit zu Folge der Mitteilung der MA37 von 29.05.2024 bekannt waren, konnte gemäß § 56 AVG auf ein weiteres Ermittlungsverfahren verzichtet werden.

Rechtsmittelbelehrung



Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtzahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Mitteilung

Bei Nichterfüllung des Auftrages ist die Behörde verpflichtet, gemäß §§ 4 und 5 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VVG) die Vornahme der angeordneten Leistung durch die Vollstreckungsbehörde auf Gefahr und Kosten der/des Verpflichteten durchführen zu lassen, ohne dass dieser jedoch hierauf einen Rechtsanspruch hat.

Außerdem sind gemäß § 135 der Bauordnung für Wien Übertretungen der Bauordnung und der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen mit einer Geldstrafe bis zu EUR 50.000,-- sowie im Falle der Uneinbringlichkeit, bei erschwerenden Umständen aber auch unmittelbar, mit einer Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bedroht.

Ergeht an:

Grund(mit)eigentümerIn, (Mit-)EigentümerIn der Baulichkeit EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	eBörse GmbH
---	-------------



Der Sachbearbeiter:
Winter

Für den Abteilungsleiter:
DI Berger



Dieses Dokument wurde amtsigniert.
Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

- Bescheid – Baugebrechen, vom 30. August 2024



Betreff:
10., Laxenburger Straße 37

Gst.Nr. 366/2 in
EZ 2374, Kat.Gem. Favoriten

Gebietsgruppe Süd - Bauinspektion
Favoritenstraße 211, 4. Stock
1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37550
Fax: (+43 1) 4000-99-37550
ggs.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

ÜW Baubestand (Baugebrechen)

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/792591-2024-1	Fekete	4000/37573	Wien, 30.08.2024

Baugebrechen

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 2, 4 und 11 der Bauordnung für Wien (BO) den Eigentümern der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

1. Die Abgasanlagen lfd.Nr. 10/3/29, 28/2/31, 37/3/32-33, 44/1/13, 48/3/34 und 50/E/Lokal sind instandsetzen zu lassen.
2. Die Rauchfangköpfe der Abgasanlagen lfd.Nr. 1-6, 58-61 und 62-66 sind instandsetzen zu lassen.

Die Maßnahmen sind binnen einer Frist von 3 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.

Die Erfüllung des Auftrages ist gemäß § 129 Abs. 11 BO für Wien bei diesem Amt unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung zu melden.

B e g r ü n d u n g

Durch den zuständigen Rauchfangkehrermeister wurden im Zuge von Überprüfungen folgende Mängel festgestellt:

Bei den Abgasanlagen lfd.Nr. 10/3/29, 28/2/31, 37/3/32-33 und 44/1/13 ist der Innenputz schadhaft und die Abgasanlagen lfd.Nr. 48/3/34 und 50/E/Lokal weisen bauliche Mängel auf. Diese sind in ganzer Länge instand zu setzen.



3 Rauchfangköpfe und zwar lfd. 1-6, 58-61 und 62-66 sind schadhaft und in baulich einwandfreien Zustand zu bringen. (1-6 Stoss und Lagerfuge, 58-61 und 62-66 Betonabdeckplatte.)

Die angeführten Schäden stellen eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und bauordnungsgemäßen Zustandes der Baulichkeit Abgasanlage dar und sind ihrer Natur nach geeignet, das öffentliche Interesse zu beeinträchtigen, sodass sie als Baugebrechen im Sinne des § 129 Abs. 2 und 4 BO angesehen werden müssen.

Die Eigentümer sind daher gemäß § 129 Abs. 2 und 4 BO zur Durchführung der vorgeschriebenen Maßnahmen verpflichtet.

Die gestellte Frist ist nach der Art der angeordneten Maßnahmen angemessen.

Hinweis

Gemäß § 129 Abs. 11 BO ist die Erfüllung von Aufträgen nach Abs. 4 und Abs. 10 der Behörde vom Verpflichteten unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung schriftlich zu melden.

Der Nachweis kann von jedem einschlägig befugten Sachverständigen, aber auch z.B. vom ausführenden Fachunternehmen erstellt werden.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtzahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der



Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Mitteilung

Bei Nichterfüllung des Auftrages ist die Behörde verpflichtet, gemäß §§ 4 und 5 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VVG) die Vornahme der angeordneten Leistung durch die Vollstreckungsbehörde auf Gefahr und Kosten der/des Verpflichteten durchführen zu lassen, ohne dass dieser jedoch hierauf einen Rechtsanspruch hat.

Außerdem sind gemäß § 135 der Bauordnung für Wien Übertretungen der Bauordnung und der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen mit einer Geldstrafe bis zu EUR 50.000,-- sowie im Falle der Uneinbringlichkeit, bei erschwerenden Umständen aber auch unmittelbar, mit einer Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bedroht.

Ergeht an:

Grund(mit)eigentümer EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Bărbăscu Florin-Marian
Grund(mit)eigentümer EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Cao Naiyun
Grund(mit)eigentümerin EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Cao Ying
Grund(mit)eigentümerIn EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Christian Altenburger GmbH
Grund(mit)eigentümerIn EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	eBörse GmbH
Grund(mit)eigentümer EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Heller Christian
Grund(mit)eigentümerin EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Kaikov Rachel
Grund(mit)eigentümerin EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Lupu Zinica-Liliana



Grund(mit)eigentümerin EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Mag. (FH) Milošević Marina
Grund(mit)eigentümerIn EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	N9 Projekt GmbH
Grund(mit)eigentümerin EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Dr. Raduly Etelka
Grund(mit)eigentümerIn EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	RBRM Immo GmbH
Grund(mit)eigentümerIn EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	ROOFO4 MEG HDSTR18 GmbH & Co KG
Grund(mit)eigentümerIn EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Versorgungsheimstraße 7 Projekt GmbH
Grund(mit)eigentümer EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Zeković Selhadin

Der Sachbearbeiter:
Fekete

Für den Abteilungsleiter:
DI Berger



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

- Bescheid – ÜW Baubestand (Baugebrechen), vom 05. September 2024



MAGISTRAT
DER STADT WIEN

Betreff:
10., Laxenburger Straße 37

Gst.Nr. 366/2 in
EZ 2374, Kat.Gem. Favoriten

Gebietsgruppe Süd - Bauinspektion
Favoritenstraße 211, 4. Stock
1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37550
Fax: (+43 1) 4000-99-37550
ggs.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

ÜW Baubestand (Baugebrechen)

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/1199495-2024-1	Fekete	4000/37573	Wien, 05.09.2024

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 2, 4 und 11 der Bauordnung für Wien (BO) den Eigentümern der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

Die Dachausstiegsleiter ist so zu befestigen, dass diese sicher montiert ist. Eine neue Sicherung, die die unbefugte Entnahme der Leiter verhindert, ist herzustellen.

Die Maßnahme ist binnen einer Frist von 1 Monat nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.

Die Erfüllung des Auftrages ist gemäß § 129 Abs. 11 BO für Wien bei diesem Amt unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung zu melden.

B e g r ü n d u n g

Durch den zuständigen Rauchfangkehrermeister wurden im o.a. Haus bei der am 17.01.2024 durchgeführten Überprüfung folgende Mängel wahrgenommen:

Zum oben angeführten Termin wurde festgestellt, dass die Halterung für die Dachausstiegsleiter im Dachgeschoss locker ist. Es besteht die Gefahr, dass die Leiter herunter fällt und dabei Vorbeigehende verletzt. Weiters ist die Kette für die Sicherung der Leiter durchtrennt worden. Dadurch können Unbefugte auf das Dach gelangen.
Die Leiter ist so zu befestigen, dass diese sicher montiert ist. Eine neue Sicherung, die die unbefugte Entnahme der Leiter verhindert, ist herzustellen.

Der angeführte Schaden stellt eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und



bauordnungsgemäßen Zustandes des Gebäudes dar und ist seiner Natur nach geeignet, das öffentliche Interesse zu beeinträchtigen, sodass er als Baugebrechen im Sinne des § 129 Abs. 2 und 4 BO angesehen werden muss.

Die Eigentümer des Gebäudes sind daher gemäß § 129 Abs. 2 und 4 BO zur Durchführung der vorgeschriebenen Maßnahme verpflichtet.

Die gestellte Frist ist nach der Art der angeordneten Maßnahme angemessen.

Hinweis

Gemäß § 129 Abs. 11 BO ist die Erfüllung von Aufträgen nach Abs. 4 und Abs. 10 der Behörde vom Verpflichteten unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung schriftlich zu melden.

Der Nachweis kann von jedem einschlägig befugten Sachverständigen, aber auch z.B. vom ausführenden Fachunternehmen erstellt werden.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.



Mitteilung

Bei Nichterfüllung des Auftrages ist die Behörde verpflichtet, gemäß §§ 4 und 5 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VVG) die Vornahme der angeordneten Leistung durch die Vollstreckungsbehörde auf Gefahr und Kosten der*des Verpflichteten durchführen zu lassen, ohne dass dieser jedoch hierauf einen Rechtsanspruch hat.

Außerdem sind gemäß § 135 der Bauordnung für Wien Übertretungen der Bauordnung und der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen mit einer Geldstrafe bis zu EUR 50.000,-- sowie im Falle der Uneinbringlichkeit, bei erschwerenden Umständen aber auch unmittelbar, mit einer Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bedroht.

Ergeht an:

Grund(mit)eigentümer EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Bărbăscu Florin-Marian
Grund(mit)eigentümer EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Cao Naiyun
Grund(mit)eigentümerin EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Cao Ying
Grund(mit)eigentümerIn EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Christian Altenburger GmbH
Grund(mit)eigentümerIn EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	eBörse GmbH
Grund(mit)eigentümer EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Heller Christian
Grund(mit)eigentümerin EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Kaikov Rachel
Grund(mit)eigentümerin EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Lupu Zinica-Liliana
Grund(mit)eigentümerin EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Mag. (FH) Milošević Marina



Grund(mit)eigentümerIn EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	N9 Projekt GmbH
Grund(mit)eigentümerin EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Dr. Raduly Etelka
Grund(mit)eigentümerIn EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	RBRM Immo GmbH
Grund(mit)eigentümerIn EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	ROOFO4 MEG HDSTR18 GmbH & Co KG
Grund(mit)eigentümerIn EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Versorgungsheimstraße 7 Projekt GmbH
Grund(mit)eigentümer EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Zeković Selhadin

Der Sachbearbeiter:
Fekete

Für den Abteilungsleiter:
DI Berger



Dieses Dokument wurde ambisigniert.
Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/ambisignatur>

- Bescheid – Baugebrechen, vom 27. November 2024



Stadt
Wien

Baupolizei

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

Betreff:
10., Laxenburger Straße 37

Gst.Nr. 366/2 in
EZ 2374, Kat.Gem. Favoriten

Gebietsgruppe Süd - Bauinspektion
Favoritenstraße 211, 4. Stock
1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37550
Fax: (+43 1) 4000-99-37550
ggs.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

ÜW Baubestand (Baugebrechen)

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/1585602-2024-1	Fekete	4000/37573	Wien, 27.11.2024

Baugebrechen

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 2, 4 und 11 der Bauordnung für Wien (BO) den Eigentümern der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

Die Abgasanlagen lfd. Nr. 1/M/8; 2/1/18; 3/2/28 und 4/3/37 sind in ganzer Länge querschnittsfrei instandsetzen zu lassen.

Die Maßnahmen sind binnen einer Frist von 2 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.

Die Erfüllung des Auftrages ist gemäß § 129 Abs. 11 BO für Wien bei diesem Amt unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung zu melden.

B e g r ü n d u n g

Mit Schreiben vom 28.2.2024 (Bekanntgabe von Mängeln - Meld. Nr. 79/2024) wurden der Hausverwaltung folgende Baugebrechen seitens des zuständigen Rauchfangkehrers mitgeteilt:

„Bei einer Befunderstellung in der Wohnung Top 18 wurde festgestellt, dass die Abgasanlagen lfd. Nr. 1/M/8, 2/1/18, 3/2/28 und 4/3/37 bauliche Mängel aufweisen, und in ganzer Länge instandzusetzen sind (Kaminschleifen).

Weiters wurde festgestellt, dass die Abgasanlage lfd. 2/1/8 ca. 12m unter der Ausmündung verengt ist. Die Verengung ist zu beseitigen.“



Da die Mängel bis zum 22.11.2024 nicht behoben worden sind, werden diese der Behörde angezeigt.

Die angeführten Schäden stellen eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und bauordnungsgemäßen Zustandes des Gebäudes dar und sind ihrer Natur nach geeignet, das öffentliche Interesse zu beeinträchtigen, sodass sie als Baugebrechen im Sinne des § 129 Abs. 2 und 4 BO angesehen werden müssen.

Die Eigentümer sind daher gemäß § 129 Abs. 2 und 4 BO zur Durchführung der vorgeschriebenen Maßnahmen verpflichtet.

Die gestellte Frist ist nach der Art der angeordneten Maßnahmen angemessen.

Hinweis

Gemäß § 129 Abs. 11 BO ist die Erfüllung von Aufträgen nach Abs. 4 und Abs. 10 der Behörde vom Verpflichteten unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung schriftlich zu melden.

Der Nachweis kann von jedem einschlägig befugten Sachverständigen, aber auch z.B. vom ausführenden Fachunternehmen erstellt werden.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtzahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.



Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Mitteilung

Bei Nichterfüllung des Auftrages ist die Behörde verpflichtet, gemäß §§ 4 und 5 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VVG) die Vornahme der angeordneten Leistung durch die Vollstreckungsbehörde auf Gefahr und Kosten der*des Verpflichteten durchführen zu lassen, ohne dass dieser jedoch hierauf einen Rechtsanspruch hat.

Außerdem sind gemäß § 135 der Bauordnung für Wien Übertretungen der Bauordnung und der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen mit einer Geldstrafe bis zu EUR 50.000,-- sowie im Falle der Uneinbringlichkeit, bei erschwerenden Umständen aber auch unmittelbar, mit einer Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bedroht.

Erght an:

Grund(mit)eigentümer EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Bărbăscu Florin-Marian
Grund(mit)eigentümer EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Cao Naiyun
Grund(mit)eigentümerin EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Cao Ying
Grund(mit)eigentümerIn EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Christian Altenburger GmbH
Grund(mit)eigentümerIn EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	eBörse GmbH
Grund(mit)eigentümer EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Heller Christian
Grund(mit)eigentümerin EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Kaikov Rachel
Grund(mit)eigentümerin EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Lupu Zinica-Liliana



Grund(mit)eigentümerin EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Mag. (FH) Milošević Marina
Grund(mit)eigentümerin EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	N9 Projekt GmbH
Grund(mit)eigentümerin EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Dr. Raduly Etelka
Grund(mit)eigentümerin EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	RBRM Immo GmbH
Grund(mit)eigentümerin EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	ROOFO4 MEG HDSTR18 GmbH & Co KG
Grund(mit)eigentümerin EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Versorgungsheimstraße 7 Projekt GmbH
Grund(mit)eigentümer EZ 2374 Kat.Gem. Favoriten	Zeković Selhadin

Der Sachbearbeiter:
Fekete

Für den Abteilungsleiter:
DI Berger



Dieses Dokument wurde antesigniert.
Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/antesignatur>

Laut Auskunft durch die Baubehörde per 13.02.2026 gibt es auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft derzeit keine offenen Bauvorhaben.

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

- Bescheid – Bauliche Änderungen, Umbau und Zubau, Errichtung eines Personenaufzugschacht-Zubaues und Ausbau des Dachbodens; Baubewilligung, vom 28. Februar 1991
- Bescheid – Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel), vom 11. Dezember 1996
- Bescheid – Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel), vom 16. September 1997
- Bescheid – Ind. hydr. Personenaufzug Nr. 96/2102; Baubewilligung, vom 13. Februar 1998
- Bescheid – Ind. hydr. Personenaufzug Nr. 96/2102; Benützungsbewilligung, vom 09. Februar 2000
- Fertigstellungsanzeige, vom 21. April 2022



2.6. Objektbestand

Entsprechend dem vorliegenden Kaufvertrag vom 19. Juli 2018 (TZ 1126/2019) sind folgende Objekte vom Kaufvertrag umfasst und somit bewertungsgegenständlich:

I.
Grundbuchstand

BEVARA Projektmanagement und Consulting GmbH, FN: 90266w ist Eigentümer von 137/5863 Anteilen der Liegenschaft EZ 2374, GB 01101 Favoriten, bestehend aus dem Grundstück 366/2 (Baufläche) und der Grundstücksadresse Laxenburger Straße 37, mit welchen Wohnungseigentum an W23 verbunden ist. Der genaue Grundbuchstand ergibt sich aus dem im Folgenden wiedergegebenen Grundbuchsatz.

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 01101 Favoriten
BEZIRKSGERICHT Favoriten

GB
EINLAGEZAHL 2374

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 27 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2700/2018
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
366/2	GST-Fläche	917	
	Bauf.(10)	721	
	Gärten(10)	196	Raaber-Bahn-Gasse 25 Laxenburger Straße 37

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

***** A2 *****

1 a 5202/1985 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 366/2

***** B *****

BG 011 TZ 1126/2019

27 ANTEIL: 137/5863
BEVARA Projektmanagement und Consulting GmbH (FN 90266w)
ADR: Tuersgasse 3, Wien 1130
c 715/1994 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a
WEG an W 23 für Prochazka Franziska geb 1970-04-26
m 4641/2010 IM RANG 4304/2010 Kaufvertrag 2010-11-08 Eigentumsrecht
o 2550/2018 Rangordnung für die Veräußerung bis 2019-05-29

***** C *****

178 auf Anteil B-LNR 27
a 2189/2013 Pfandurkunde 2013-06-12 Höchstbetrag EUR 600.000,--
PFANDRECHT für Volksbank Wien AG (FN 211524s)
b 2189/2013 Simultanhaftung mit EZ 221 GB 01906 Purkersdorf
c 5020/2015 Klage (24 CG 67/15h HG Wien)
185 auf Anteil B-LNR 27
a 701/2014 Rückstandsausweis 2014-02-17 vollstr EUR 0,--
PFANDRECHT Zinsen EUR 657,43, Kosten EUR 152,28 und Antragskosten
EUR 98 für Wiener Gebietskrankenkasse (13 E 15/14m)
186 auf Anteil B-LNR 27
a 2096/2014 Vergleich 2014-02-27 vollstr EUR 20.000,--
PFANDRECHT Kosten EUR 1.061,52 für VIER JAHRESZEITEN Immobilien GmbH
(FN 368815a)
210 auf Anteil B-LNR 27
a 2630/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 681/17g)
214 auf Anteil B-LNR 27
a 6023/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 1321/17z)

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



II.

Kaufvereinbarung

BEVARA Projektmanagement und Consulting GmbH, FN: 90266w – in der Folge nur kurz Verkäufer genannt – verkauft und übergibt sohin, der N9 Projekt GmbH, FN: 368439y – in der Folge nur kurz Käufer genannt – kauft und übernimmt die in I. näher spezifizierten 137/5863 Anteile der Liegenschaft EZ 2374, KG 01101 Favoriten, Bezirksgericht Favoriten.

Festgehalten wird, dass mit diesen Anteilen die Zusage der Begründung von Wohnungseigentum angemerkt ist, aber kein Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.

Quelle: Urkunde TZ 1126/2019

Demnach ist mit den gegenständlichen Anteilen das alleinige Nutzungsrecht an dem Objekt Top 23 verbunden.

Gemäß Auftragsschreiben durch den stellvertretenden Insolvenzverwalter und gem. aktuellem Grundbuchsstand wurde die § 40 Abs 2 WEG Anmerkung beim Ankauf nicht mitübertragen und müsse aktuell noch geprüft werden, welche rechtlichen Konsequenzen die Nichtübertragung hat.

2.6.1. Objektbeschreibung Top 23

Das Objekt ist im 1. Stock (2. Obergeschoss) situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Vergitterung betreten. Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem Bad mit WC, einer Küche, einem Gang, einem Kabinett, einem Zimmer und befindet sich derzeit in einem devastierten Zustand.

Innerhalb des Objektes sind Holztüren teilweise mit Glaseinsatz vorzufinden. Die Wohnung ist straßenseitig (in Richtung Laxenburger Straße und Raaber-Bahn-Gasse) ausgerichtet. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung bedingt möglich. Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Vorraum situierten Gastherme und Radiatoren in einzelnen Räumen – über die Funktionstüchtigkeit kann keine Aussage getroffen werden.

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.

Abb. 25: Wohnungsgrundriss Top 23

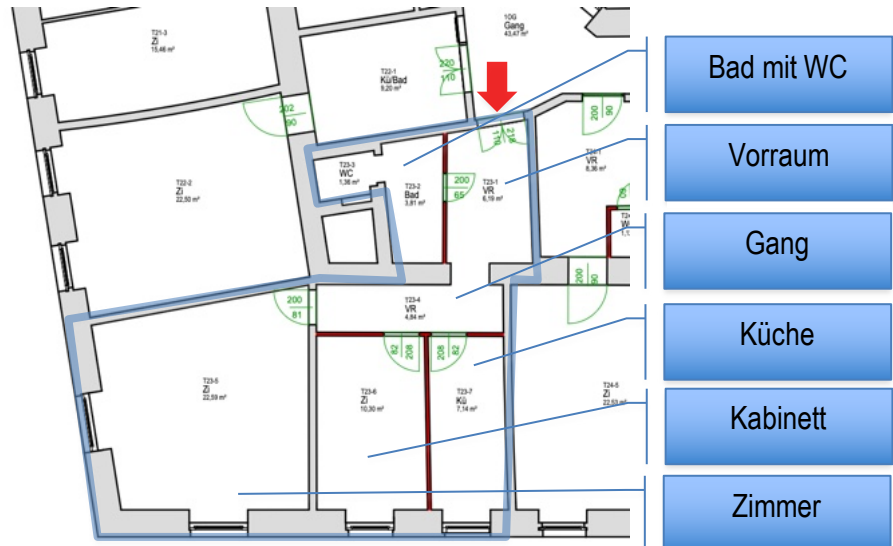


Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 21. April 2022)

Der Konsensplan für den Lifteinbau für ein Regelgeschoss und der Grundriss der darin dargestellten bewertungsgegenständlichen Wohnung widerspiegelt den Istzustand. („Plan diene als Regelgeschoss für den Lifteinbau“) Eine Baubewilligung/Bauanzeige für den Wohnungsumbau in der derzeitigen Grundrisskonfiguration liegt in der Hauseinlage nicht auf.

Der nachfolgend abgebildete Vermessungsplan wurde im Jahr 2018 durch das Vermessungsbüro KOPA Korschineck & Partner Vermessung ZT-GmbH erstellt und bereits im Rahmen eines früheren Gutachtensauftrags für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft von der damals bestellten Hausverwaltung übermittelt bzw. durch einen anderen Miteigentümer auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zur Verfügung gestellt. Dieser stellt in etwa die Grundrissgestaltung des Objektes dar – ist der Baubehörde jedoch nicht bekannt.

Abb. 26: Wohnungsgrundriss Top 23 gem. Vermessungsplan



Quelle: Im Rahmen einer früheren Gutachtenserstellung für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft durch die damals bestellte HV bzw. einen Miteigentümer übermittelt

2.6.1.1. Raumprogramm

- | | | | |
|----|------------|----|----------|
| 1. | Vorraum | 4. | Küche |
| 2. | Bad mit WC | 5. | Kabinett |
| 3. | Gang | 6. | Zimmer |



2.6.1.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

Raum:	Vorraum		
Türe:	doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Vergitterung		
Boden:	Laminat	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
Ausstattung:	Gegensprechanlage, Gastherme		
begehbare Räume:	Bad mit WC, Gang		
Zustand:	devastiert		

Raum:	Bad mit WC		
Türe:	Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies, gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	1 Heizkörper		
Ausstattung:	Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Stand-WC, vermutlich Lüftungsauslass im Deckenbereich bzw. Lüftung im WC-Bereich		
Zustand:	devastiert		



Raum:	Gang		
Türe:	offener Durchgang vom Vorraum, einflügelige Holztür von der/zur Küche (mit Glaseinsatz) bzw. vom/zum Kabinett und Zimmer		
Boden:	Laminat	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
begehbare Räume:	Küche, Kabinett, Zimmer		
Zustand:	devastiert		

Raum:	Küche		
Türe:	Holztür mit Glaseinsatz in einer Stahlzarge		
Boden:	?	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 straßenseitiges Kunststofffenster		
Beheizung:	keine Heizquelle vorhanden		
Ausstattung:	diverse Anschlüsse vorhanden		
Zustand:	devastiert		



Raum:	Kabinett		
Türe:	Holztür		
Boden:	lose Platten	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 straßenseitiges Kunststofffenster		
Beheizung:	1 Heizkörper		
Zustand:	devastiert		

Raum:	Zimmer		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Laminat	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt, mit Spots		
Fenster:	2 straßenseitige Kunststofffenster		
Beheizung:	2 Heizkörper		
Zustand:	devastiert		

2.6.1.3. Nutzfläche

Gemäß der Flächensumme der einzelnen Räumlichkeiten im letztgültigen, baubehördlichen Konsensplan (Bestandsplan, genehmigt am 21. April 2022), weist die Wohnung eine Fläche von 56,23 m² auf.

Die Summe aus dem Vermessungsplan, erstellt durch das Vermessungsbüro KOPA Korschineck & Partner Vermessung ZT-GmbH, ergibt ebenfalls ein Flächenausmaß von 56,23 m².



Vermessungsplan	
Vorraum	6,19 m ²
Bad mit WC	5,17 m ²
Gang	4,84 m ²
Küche	7,14 m ²
Kabinett	10,30 m ²
Zimmer	22,59 m ²
Gesamt	56,23 m²

In weiterer Folge wird von dieser Fläche ausgegangen. (im Mietvertrag wurde eine abweichende Fläche im Ausmaß von 56,87 m² ausgewiesen.)

Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

2.6.1.4. Bestandsverhältnis

Am Tag der Befundaufnahme erweckte die Wohnung einen devastierten und sanierungsbedürftigen/in Sanierung befindlichen Eindruck. Am Tag der Befundaufnahme war kein Bewohner anwesend, jedoch waren diverse Fahrnisse abgestellt und auch die Heizung in Betrieb.

Der stellvertretende Insolvenzverwalter hat im März 2026 einen Mietvertrag mit Herrn Bekim Jukic als Mieter übermittelt. Die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:



Mietgegenstand	Wohnung Top 23, Nutzfläche ca. 56,87 m² Bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Vorzimmer, WC und Bad Verwendung zu Wohn- und Büro Zwecken Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in stark abgewohnten, sanierungsbedürftigen Zustand übernommen zu haben. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes schuldhaft durch ihn oder die Mitbewohner entsteht.						
Mietvertragsbeginn	Gemäß Mietangebot vom 03.02.2025: 01. April 2025						
Vereinb. Hauptmietzins	<table><tr><td>Hauptmietzins inkl. Betriebskosten monatlich</td><td>€ 440,00</td></tr><tr><td>zzgl. Umsatzsteuer (10%)</td><td>€ 44,00</td></tr><tr><td>Hauptmietzins gesamt brutto</td><td>€ 484,00</td></tr></table>	Hauptmietzins inkl. Betriebskosten monatlich	€ 440,00	zzgl. Umsatzsteuer (10%)	€ 44,00	Hauptmietzins gesamt brutto	€ 484,00
Hauptmietzins inkl. Betriebskosten monatlich	€ 440,00						
zzgl. Umsatzsteuer (10%)	€ 44,00						
Hauptmietzins gesamt brutto	€ 484,00						
Indexierung	VPI 2020, Schwankungen bis excl. 6 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Bei Überschreitung wird die Gesamtveränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Überschreibungen. Erstmals zur Anwendung kommt die Wertsicherung nach vollständigem Ausgleich der Mietvorauszahlung.						
Mietdauer	unbestimmte Zeit						
Kaution	-						
Sonstiges	Der Mieter ist berechtigt ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters das Mietobjekt entgeltlich und unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen zu überlassen. Der Mieter ist berechtigt das Mietobjekt nach Belieben leer stehen zu lassen. Es ist dem Mieter gestattet Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten und muss die Weitergabe dem Eigentümer melden.						



	Der Mieter hat das Recht die Wohnung nach seinen Bedürfnissen umzubauen. Der Mieter hat gem. Mietangebot vom 03.02.2025 eine Mietzinsvorauszahlung in Höhe von €30.000,00 i. W. Euro dreißigtausend,00 geleistet. Diese Vorauszahlung wird unter der Berücksichtigung der monatlichen Gesamtbruttomiete reduziert. Sollte das Mietverhältnis aus welchem Grunde immer vorzeitig enden, hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung der nicht verbrauchten Mietzinsbeträge. Die Verzinsung erfolgt mit 4% per anno. Der Vermieter verpflichtet sich, das Mietverhältnis bis zur gänzlichen Abrechnung der Mietvorauszahlung nicht zu kündigen, danach gilt das MRG. Der Vermieter räumt dem Mieter ein Vorkaufsrecht ein.
--	--

2.7. Wohnbeitragsvorschreibung

Hinsichtlich einer etwaigen Wohnbeitragsvorschreibung liegen keine Informationen vor. Gemäß Informationsschreiben durch den stellvertretenden Insolvenzverwalter bestehe derzeit keine aktive Hausverwaltung und agiere jede/r Bewohner/in eigenständig.

2.8. Aufteilung der Aufwendungen

Im Rahmen einer früheren Gutachtenserstellung für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wurde von der dazumal bestellten Hausverwaltung im August 2017 die Auskunft erteilt, *dass eine abweichende Aufteilung bei den Liftbetriebskosten bestehe.*

Die Vorschreibung erfolgt nach der Nutzfläche. Von den Liftbetriebskosten sind T 1-6, T7+47, T 44-45 ausgenommen.

Für die bewertungsgegenständliche Wohnung erfolgte die Aufteilung laut Auskunft der Hausverwaltung wie folgt:



- *Betriebskosten 57 m² von Gesamt 2475,19 m²*
- *Liftbetriebskosten 57 m² von Gesamt 1936,07 m²*
- *Reparaturrücklage 57 m² von Gesamt 2475,19 m²*

2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau

Hinsichtlich des Standes der Reparaturrücklage oder letzten/geplanten Eigentümerversammlungen liegen keine Informationen vor. Ein Energieausweis wurde nicht übermittelt.

2.10. Sonstiges

Laut Auskunft durch die MA6 bestehen derzeit folgende offenere Forderungen die bewertungsgegenständliche Liegenschaft betreffend:



Abz.: MA 6-ZKS, 1010 Wien, Rathaus, Stiege 7, Hochparterre

Reithofer Immobilienbewertung GmbH



Magistrat der Stadt Wien
Referat Zahlungsverkehr und
KundInnenservice
MA 6 | Rathaus, Stiege 7, HP
Telefon +43 1 4000 86146
Fax +43 1 4000 99 86123
kanzlei-zks@ma06.wien.gv.at
wien.gv.at

MA6-214426-2026
Liegenschaft 10., Raaber-Bahn-Gasse 25
ident Laxenburger Straße 37 (EZ 2374, KG 01101 Favoriten)

Wien, 13. Feber 2026

Guten Tag,



bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 05. Feber 2026 teilen wir Ihnen mit, dass bei den vom Rechnungs- und Abgabewesen (Magistratsabteilung 6) verrechneten Abteilungen derzeit folgende Forderungen bestehen:

Zentrale Einbringung

Grundbesitzabgaben, Abgabekonto 05/7150180
Fälligkeit 15.2.2024 bis 15.2.2026
Wasser-/Abwassergebühr,
Fälligkeit 15.10.2024 bis 15.1.2026
Gesamtforderung

in der Höhe von 28.637,09 Euro

in der Höhe von 28.295,24 Euro

in der Höhe von 56.932,33 Euro

Für nähere Auskünfte wenden Sie sich bitte an Peter Rucker unter der Tel. Nr. + 43 1 4000-07600 bzw. per E-Mail an kanzlei-b34@ma06.wien.gv.at

Manuela Karl
Telefon + 43 1 4000 86146

Freundliche Grüße
Für das Referat Zahlungsverkehr
und KundInnenservice

(elektronisch gefertigt)

Petra Kalista



Seite 2/2

Datenschutz:

Informationen zum Datenschutz und zu Ihren Rechten als betroffene Person, wie z. B. Auskunft, Richtigstellung oder Löschung, finden Sie unter [wien.gv.at/kontakte/ma06/ds-info/index.html](https://www.wien.gv.at/kontakte/ma06/ds-info/index.html).



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Diese Amtssignatur gilt für Wien als Gemeinde und Land.
Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>



3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des schlichten Miteigentumsanteils der B-LNr. 27 mit 137/5863 Anteilen 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. Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des gegenständlichen Objektes ist aufgrund der Individualität des Objektes und der dadurch fehlenden direkten Vergleichbarkeit mit gleichartigen Kauffällen nicht möglich. In die



Bewertung sind jedoch die allgemeinen Markttendenzen sowie mittelbare Vergleichswerte, wie sie dem Sachverständigen aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, eingeflossen.

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.

Als Bewertungsverfahren für das bewertungsgegenständliche Objekt wurde das Ertragswertverfahren gewählt, da das Objekt zur Vermietung geeignet ist. 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. Da Ertragsliegenschaften meist zur Kapitalanlage dienen stellt das Ertragswertverfahren eine adäquate Wertermittlungsmethode dar.

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



Adaptionsmöglichkeiten 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

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1970 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 44 Jahren ergibt.

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 vereinfachten 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. Diesen Ansatz multipliziert mit der jeweiligen Nutzfläche ergibt den Grundwert des Objektes.

3.3.2.1. Vergleichswerterhebung Bodenwerte

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m² Nfl.	KP	KP/m² Nfl.	KV-Datum
1	1100	Buchengasse	91	1.933,00 m²	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20
2	1100	Hasengasse	5-7	1.766,00 m²	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20
3	1100	Leibnizgasse	64	1.216,68 m²	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21
4	1100	Senefeldergasse	48	894,43 m²	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20
5	1100	Muhrengasse	58	1.299,07 m²	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20
6	1100	Neilreichgasse	32	1.857,00 m²	3.710.000,00 €	1.997,85 €	14.02.22
7	1100	Gudrunstraße/ Humboldtgasse	120/ 42-44	5.400,00 m²	8.600.000,00 €	1.592,59 €	10.12.20

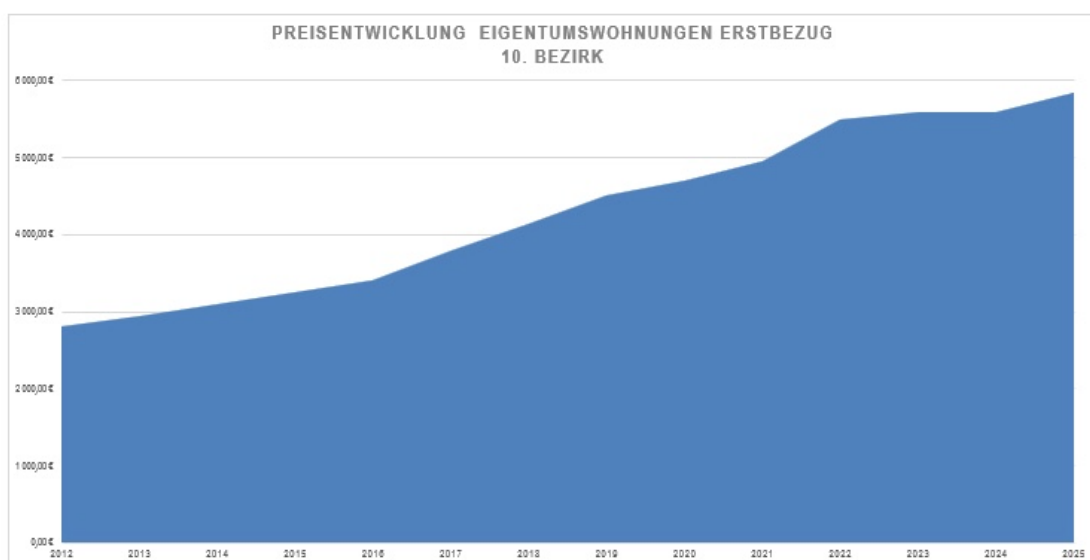
Abb. 27: Lage der Vergleichswerte



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 2013-2026) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 10. Bezirk folgende Werte:





Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 10. 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.

zeitliche Anpassung

Jahr	Anp. zum Stichtag
2017	53,95%
2018	40,96%
2019	30,00%
2020	24,47%
2021	18,18%
2022	6,36%
2023	4,46%
2024	4,46%
2025	0,00%

Nr.	Adresse	ON	m² Nfl.	KP	KP/m² Nfl.	KV-Datum	zeitl. Anp.	angep. Vergl.wert
1	Buchengasse	91	1.933,00 m²	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20	24,47%	1 931,73 €
2	Hasengasse	5-7	1.766,00 m²	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20	24,47%	1 832,49 €
3	Leibnizgasse	64	1.216,68 m²	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21	18,18%	2 331,23 €
4	Senefeldergasse	48	894,43 m²	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20	24,47%	2 296,13 €
5	Muhrengasse	58	1.299,07 m²	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20	24,47%	1 437,20 €
6	Neilreichgasse	32	1.857,00 m²	3.710.000,00 €	1.997,85 €	14.02.22	6,36%	2 124,98 €
7	Gudrunstraße/ Humboldtgas	120/ 42-44	5.400,00 m²	8.600.000,00 €	1.592,59 €	10.12.20	24,47%	1 982,27 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m² Nfl.	angep. Vergl.wert/m²
Minimum	1.154,67 €	1 437,20 €
Maximum	1.997,85 €	2 331,23 €
Median	1.592,59 €	1 982,27 €
Mittelwert	1.655,24 €	1 990,86 €



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 € 1.990,--/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:

$$RE = RO - (M_{\text{ietausfall}} + B_{\text{ewirtschaftung}} + I_{\text{ns tan dhaltung}})$$

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag

3.3.3.1. Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses 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 taxativ 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.

Der Vervielfältiger V errechnet sich wie folgt:

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

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

p..... Kapitalisierungszinsfuß

i.....p / 100

n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2025 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 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Transport, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

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 das Risiko, desto mehr Wertsteigerungspotential ist gegeben. Von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

3.3.3.4. Mietzinsbildung

Für die einzelnen Ausstattungskategorien müssen folgende Kategoriemerkmale vorhanden sein:



Merkmalsgruppe	Kategoriemerkmale	Normwohnung RWG	Kat A	Kat B	Kat C	Kat D
Größe	Fläche in m ²	30m ² bis 130m ²	> 30 m ²			
Wohnungszustand	Zustand "brauchbar"	✓	✓	✓	✓	✓
Raumstruktur	mind. 1 Zimmer	✓	✓	✓		
	Vorraum	✓	✓	✓		
	Küche/Kochnische	✓	✓	✓		
	WC innerhalb Whg.	✓	✓	✓	✓	entweder
	Bad/Badenische zeitgemäß	✓	✓	✓		
Ausstattung	Gemeinsame Wärmeversorgungs-anlage bzw. Etagenheizung oder gleichwertig stationäre Heizung	Etagenheizung oder gleichwertig stationäre Heizung	✓			
	Warmwasseraufbereitung		Bad+Küche			
	Kaltwasser	✓	✓	✓	✓	oder
Gebäudezustand		zumindest ordnungsgemäß				

In Bewertung wird von einem nachhaltigen Mietzins im Sinne des § 16 MRG ausgegangen. Für die Ermittlung der nachhaltigen Mietzinse im Vollenwendungsbereich des MRG ist die Prüfung der Zulässigkeit eines Lagezuschlages erforderlich. Dabei ist einerseits eine Lage außerhalb eines Gründerzeitviertels als auch eine Überdurchschnittlichkeit der Lage erforderlich.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt laut Beiratsempfehlung in einem Gründerzeitviertel, da es sich um ein Gebiet handelt, in dem in der Zeit von 1870 bis 1917, überwiegend Gebäude mit kleinen und mangelhaft ausgestatteten Wohnungen errichtet wurden.

10042; RAABER-BAHN-GASSE 25

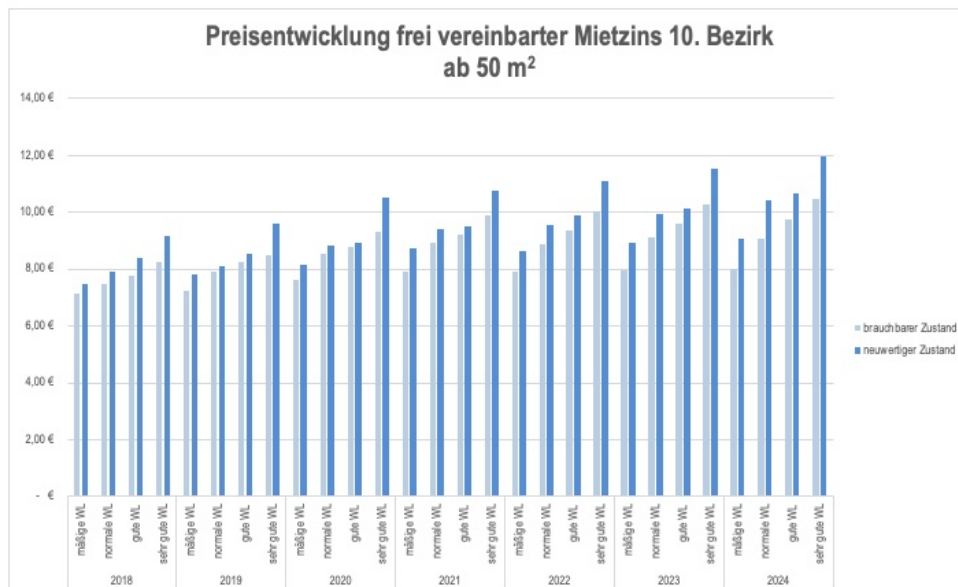
10042; LAXENBURGER STRASSE 37

Quelle: Dimbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, 1994

Gemäß § 2 Abs. 3 des RichtWG ist die Lage somit als höchstens durchschnittlich einzustufen.



Abb. 28: Mietpreisentwicklung ab 50 m² im 10. Bezirk



Quelle: Immobilienpreisspiegel

3.3.3.5. Mietz gemäß mietvertraglicher Vereinbarungen

Im übermittelten Mietvertrag ist ein vereinbarter Hauptmietzins inklusive Betriebskosten in der Höhe von monatlich € 440,00 zuzüglich Umsatzsteuer (10 %) = € 44,00 sohin gesamt € 484,00 ausgewiesen.

Seitens der Mietervereinigung wird jährlich der Betriebskostenspiegel veröffentlicht, demnach ergeben sich für die bewertungsgegenständliche Wohnung mit Lift-BK folgende monatliche Betriebskosten/m².

Betriebskostenspiegel Mietervereinigung
BK-Jahr

	2023 jährliche Nettowerte/m ² Nfl. in EUR	monatliche Nettowerte/m ² Nfl. in EUR
Müll	3,32 €	0,28 €
Wasser	5,02 €	0,42 €
Versicherung	6,94 €	0,58 €
Reinigung	6,57 €	0,55 €
Verwaltung	4,35 €	0,36 €
Lift (auf bewertungsgegenständlicher Liegenschaft vorhanden)	3,53 €	0,29 €
Gesamt	29,73 €	2,48 €



Im Mietvertrag ist kein Betriebskostenkonto ausgewiesen. Aufgrund dessen werden die Betriebskosten gem. Betriebskostenspiegel der Mietervereinigung in Abzug gebracht. Gemäß den zur Verfügung gestellten Unterlagen ergibt sich für das bewertungsgegenständliche Objekt der Hauptmietzins wie folgt:

Hauptmietzins inkl. BK, exkl. UST	56,23 m²	440,00 €
		440,00 €
abzgl. BK	2,48 € /m²	-139,45 €
		300,55 €
Mietzins/m²/Monat		5,35 €

Für das bewertungsgegenständliche Objekt wurde gem. dem übermittelten Mietvertrag und Information durch den Auftraggeber eine Gesamtmietzinsvorauszahlung in der Höhe von € 30.000,-- geleistet. Auf Basis des ermittelten Hauptmietzinses ergibt sich folgender (verbleibender) „ertragsloser“ Zeitraum:

Mietzinsvorauszahlung gesamt		30.000,00 €
Mietzinsvorauszahlung (netto)		27.272,73 €
Mietzins inkl. BK/Monat	440,00 €	
Mietzins inkl. BK/Jahr	5.280,00 €	
Mietzinsvorauszahlungsdauer in Jahren		5,17
Mietzinsvorauszahlungsdauer in Monaten		62,04
Beginn Mietverhältnis	01.04.25	
Stichtag Bewertung	28.01.26	
	Anzahl der Monate	verbleibende Monate
	Mietzinsvorauszahlung	zum Stichtag
Jahr 2025	9	-
Jahr 2026	12	11
Jahr 2027	12	12
Jahr 2028	12	12
Jahr 2029	12	12
Jahr 2030	6	6
Monate gesamt gerundet	63	53

Für das Objekt erfolgt die Berechnung in zwei Phasen, wobei sich die erste Phase auf die verbleibende Vorauszahlungsdauer (zum Bewertungsstichtag) von gerundet 4,42 Jahren (= 53 Monate zum Stichtag) bezieht, in der aufgrund der geleisteten Mietzinsvorauszahlung keine Miete lukriert wird. Für die zweite Phase ab dem Ende des Mietzinsvorauszahlungszeitraumes bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Gebäudes (der Mietvertrag wurde auf unbestimmte Zeit



abgeschlossen) wird der mietvertraglich vereinbarte Mietzins in Ansatz gebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass im Mietvertrag hinsichtlich der Wertsicherung folgendes vereinbart wurde: *„Erstmals zur Anwendung kommt die Wertsicherung nach vollständigem Ausgleich der Mietvorauszahlung.“*

3.3.3.6. Mietz unter der Prämisse einer Bestandsfreiheit

Bei Außerachtlassung des übermittelten Mietvertrages wird von einer Sanierung des Objektes ausgegangen und für die bewertungsgegenständliche Wohnung ein nachhaltiger Mietzins von € 7,50/m² Nfl. in Ansatz gebracht.

3.3.3.7. Kapitalisierungszinssatz

Vermietetes Objekt

Das bewertungsgegenständliche Objekt ist auf unbestimmte Zeit vermietet. Gemäß dem Mietvertrag ist es dem Mieter gestattet, *„Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten“*. Eine Mietzinsvorauszahlung wurde bis zum Jahr 2030 geleistet (gem. der vorgenommenen Mietzinsermittlung und Ermittlung der sich daraus ergebenden Vorauszahlungsdauer – mit einem Ansatz von üblichen Betriebskosten). Bis zum Ablauf dieser Vorauszahlungsdauer erfolgt gem. der vertraglichen Vereinbarungen keine Wertsicherung des vereinbarten Mietzinses. Aufgrund dieser Gegebenheiten wird ein Zinssatz von 1,75 % in Ansatz gebracht.

Der Kapitalisierungszinssatz in der Höhe von 1,75 % wird aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt für angemessen erachtet. Die Restnutzungsdauer zum Stichtag wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses wie oben dargestellt mit 44 Jahren bemessen.

Prämisse der Bestandsfreiheit

Bei Vermietung zu Wohnzwecken zu einem marktkonformen Mietzins wird von einem geringen Mietvertragsrisiko ausgegangen und dieses mit einem Abschlag von 1,00 % angesetzt. Die Objektqualität ist nach durchgeführter Sanierung als saniert zu bezeichnen und fließt mit einem Abschlag von 0,50 % ein. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag in der Höhe von 0,25 % ein. Ein Entwicklungspotential ist bei Vermietung zu einem marktüblichen Mietzins nicht gegeben.



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

gute Lage		2,00%
Risiko Mietsituation	gering	-1,00%
Objektqualität	saniert	-0,50%
allgemeine wirtschaftliche Situation		0,25%
Entwicklungspotenzial		0,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz		0,75%

Der Kapitalisierungszinssatz in der Höhe von 0,75 % wird aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt für angemessen erachtet. Die Restnutzungsdauer zum Stichtag wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses wie oben dargestellt mit 44 Jahren bemessen.



3.4. Verkehrswert B-LNr. 27 mit 137/5863 Anteilen – unter Berücksichtigung des Mietvertrages

Somit ergibt sich der folgende Verkehrswert für das bewertungsgegenständliche Objekt:

	%	m ²	€ / m ²	
Grundkostenanteil		56,23	€ 1.990	€ 111.898
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 111.898

Baujahr	1890
fiktives Baujahr	1970
Stichtag	2026
GND	100

Restnutzungsdauer / Jahre	44
Kapitalisierungszinssatz	1,75%
Diskontierungsfaktor q ⁿ	0,46611

diskontierter Bodenwert € 52.156

Phase 1 - Mietzinsvorauszahlung bis zum Jahr 2030

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	56,23	€ 0,00	€ 0,00	€ 0
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	€ 0
Mietausfallswagnis in %			2 %	€ 0
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 2,00	-€ 1.350
Jahresreinertrag				-€ 1.350

Ende der Mietzinsvorauszahlung
(**vermutlich**(**vermutlich – abhängig von den**
jeweiligen Betriebskosten)) bis inkl. 6 /2030

Mietzinsvorauszahlung-Dauer/ Jahre	4,42
Kapitalisierungszinssatz	1,75 %
Rentenbarwertfaktor V	4,21492

kapitalisierte Reinerträge Mietvertragsdauer Phase 1 -€ 5.688

Phase 2 - Restnutzungsdauer

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	56,23	€ 5,35	€ 300,55	€ 3.607
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 108
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 72
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 2,00	-€ 1.350
Jahresreinertrag				€ 2.077

Restnutzungsdauer/ Jahre nach Ende der Mietzinsvorauszahlung	39,58
Kapitalisierungszinssatz	1,75 %
Rentenbarwertfaktor V	28,38712



kapitalisierte Reinerträge nach Nutzungsdauer				€ 58.953
abgezinst auf Stichtag				
	abgezinst auf Stichtag/Jahre	1,75 %		
	Jahre	4,42		
kapitalisierte Reinerträge Phase 2 diskontiert auf Stichtag				€ 54.604
zzgl. diskontierter Bodenwert				€ 52.156
Ertragswert des Objektes				€ 101.073
Sanierungskosten allgemeine Teile anteilig	56,23 m ²	a	€ 1.000,00 /m ²	-€ 56.230
Risikoabschlag*	-5,00%			-€ 5.054
offene Forderungen gesamte Liegenschaft			-€ 56.932,33	
offene Forderungen anteilig für	137 /5863 Anteile			-€ 1.330
Verkehrswert des Objektes				€ 38.459
Verkehrswert des Objektes				rd. € 38.000

*) fehlende WE-Begründung (Zuordnung der Objekte im Gebäude)

Da es sich im bewertungsgegenständlichen Fall nicht um ein im Grundbuch eingetragenes Wohnungseigentum handelt, sondern um ideelles Miteigentum, werden die Kosten und der Faktor Zeit der WE-Begründung über den Risikoabschlag berücksichtigt.



3.5. Verkehrswert B-LNr. 27 mit 137/5863 Anteilen – Prämisse der Bestandsfreiheit

Somit ergibt sich der folgende Verkehrswert für das bewertungsgegenständliche Objekt:

	%	m ²	€ / m ²	
Grundkostenanteil		56,23	€ 1.990	€ 111.898
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 111.898

Baujahr	1890
fiktives Baujahr	1970
Stichtag	2026
GND	100

Restnutzungsdauer / Jahre	44
Kapitalisierungszinssatz	0,75%
Diskontierungsfaktor q ⁿ	0,71981

diskontierter Bodenwert € 80.545

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	56,23	€ 7,50	€ 421,73	€ 5.061
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 152
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 101
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 2,00	-€ 1.350
Jahresreinertrag				€ 3.458

Restnutzungsdauer	44,00
Kapitalisierungszinssatz	0,75 %
Rentenbarwertfaktor V	37,35873

kapitalisierte Reinerträge € 129.192

zzgl. diskontierter Bodenwert € 80.545

Ertragswert des Objektes € 209.737

Sanierungskosten allgemeine Teile anteilig	56,23 m ²	à	€ 1.000,00 /m ²	-€ 56.230
Sanierungskosten Wohnung Top 23	56,23 m ²	à	€ 1.250,00 /m ²	-€ 70.288
Risikoabschlag*	-5,00%			-€ 10.487
offene Forderungen gesamte Liegenschaft			-€ 56.932,33	
offene Forderungen anteilig für	137 / 5863 Anteile			-€ 1.330

Verkehrswert des Objektes € 71.402

Verkehrswert des Objektes rd. € 71.000

*) fehlende WE-Begründung (Zuordnung der Objekte im Gebäude)

Da es sich im bewertungsgegenständlichen Fall nicht um ein im Grundbuch eingetragenes Wohnungseigentum handelt, sondern um ideelles Miteigentum, werden die Kosten und der Faktor Zeit der WE-Begründung über den Risikoabschlag berücksichtigt.



4. Zusammenfassung

4.1. Verkehrswert B-LNr. 27 – unter Berücksichtigung des Bestandsverhältnisses

Der

VERKEHRSWERT

des schlichten Miteigentumsanteils der BLNr. 27 mit 137/5863 Anteilen der EZ 2374,
GB 01101 Favoriten, per Adresse

1100 Wien, Raaber-Bahn-Gasse 25

(ident Laxenburger Straße 37)

beträgt zum Stichtag, den 28. Jänner 2026 unter der Berücksichtigung des Bestandsverhältnisses
gerundet

€ 38.000,-

(in Worten: Euro achtunddreißigtausend)



4.2. Verkehrswert B-LNr. 27 – unter der Prämisse der Bestandsfreiheit

Der

VERKEHRSWERT

des schlichten Miteigentumsanteils der BLNr. 27 mit 137/5863 Anteilen der EZ 2374,
GB 01101 Favoriten, per Adresse

1100 Wien, Raaber-Bahn-Gasse 25

(ident Laxenburger Straße 37)

beträgt zum Stichtag, den 28. Jänner 2026 der Prämisse einer Bestandsfreiheit gerundet

€ 71.000,-

(in Worten: Euro einundsiebzigttausend)

Wien, 11. März 2026



Der allgemein beeidete und 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

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.

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 und bedeutet nicht notwendigerweise, 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:

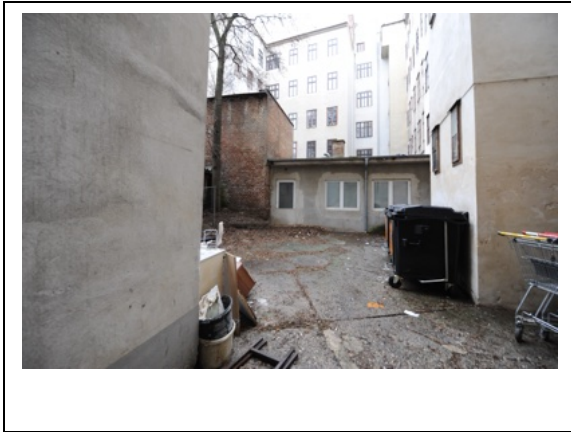


Foto 8:

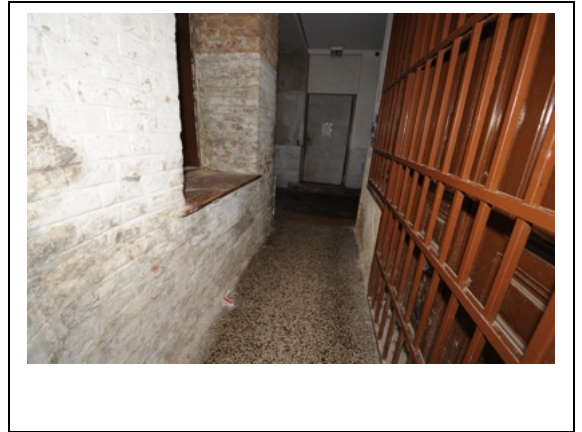


Foto 9:



Foto 10:



Foto 11:



Foto 12:





Foto 13:



Foto 14:

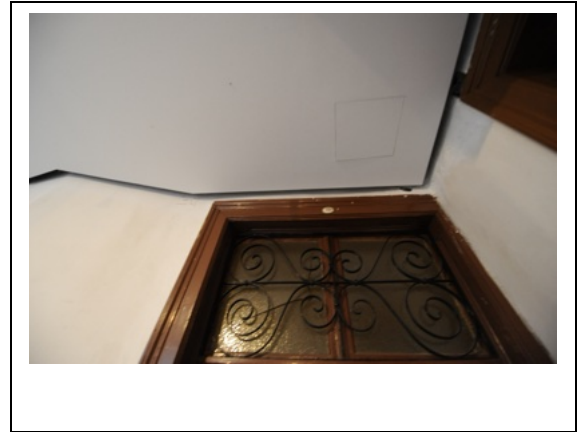


Foto 15:

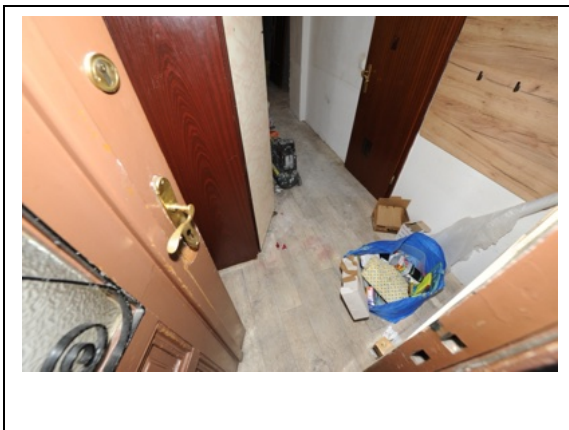


Foto 16:

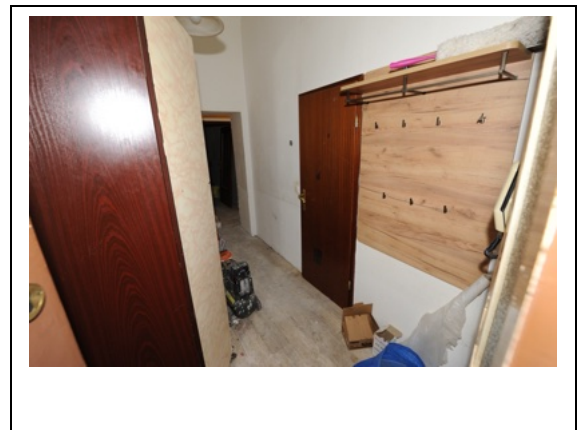


Foto 17:

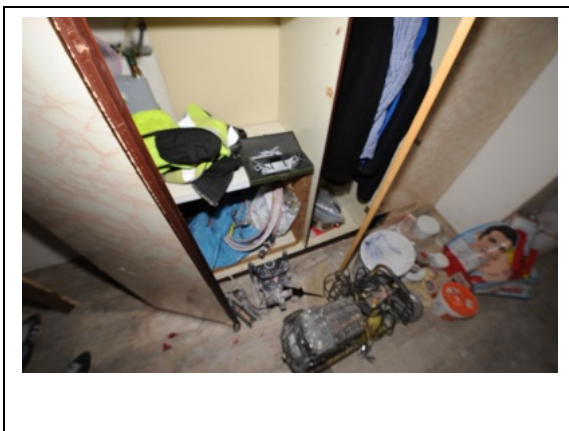


Foto 18:

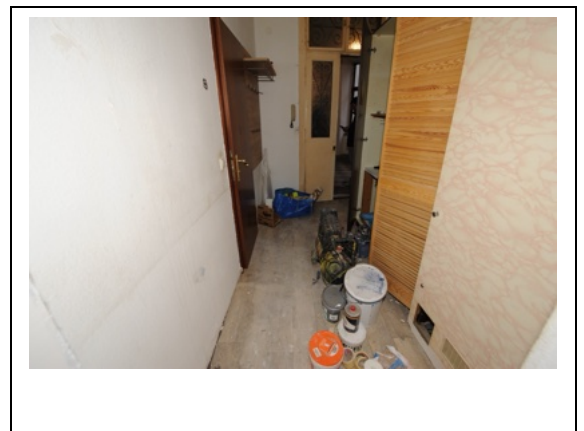




Foto 19:

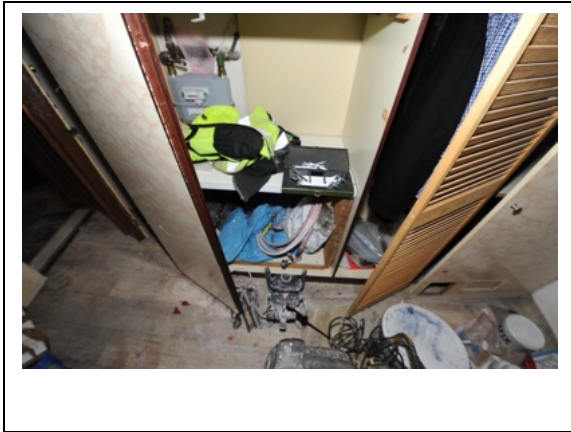


Foto 20:

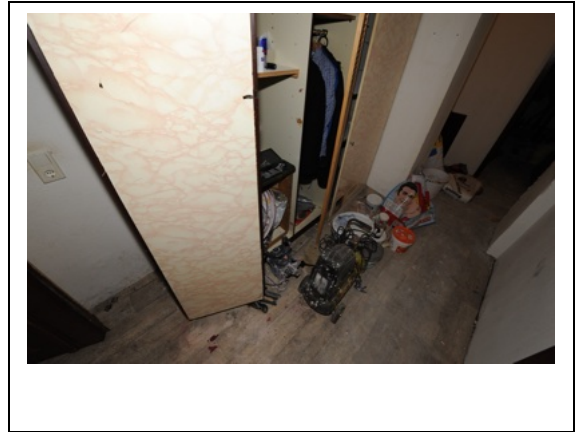


Foto 21:



Foto 22:

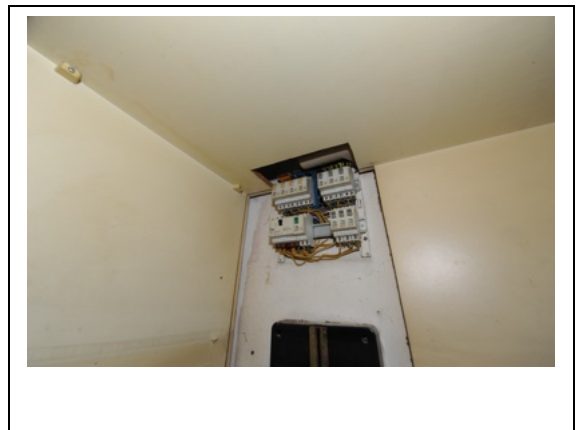


Foto 23:

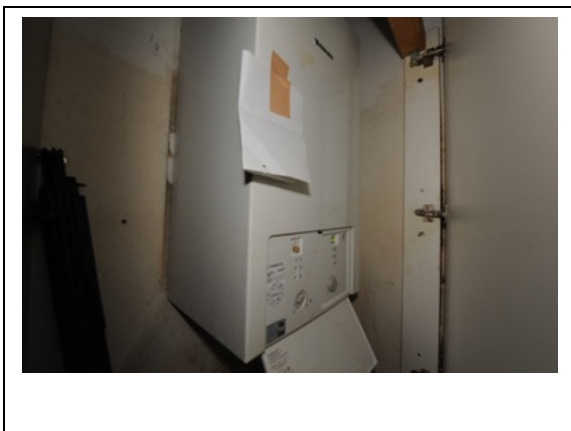


Foto 24:

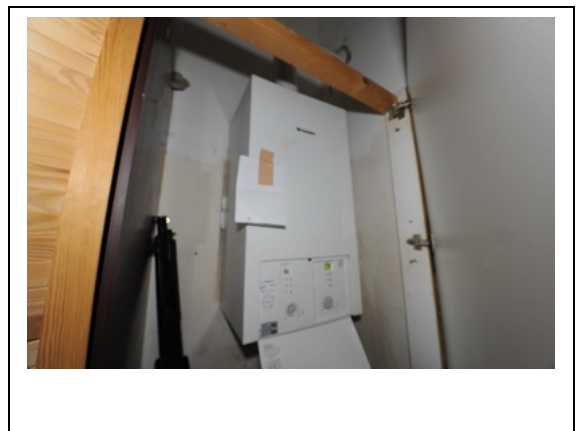




Foto 25:

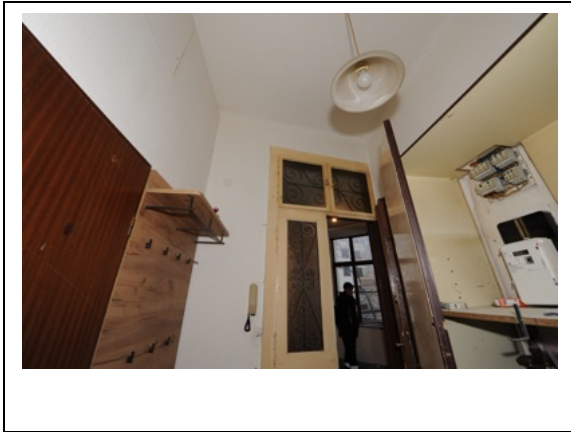


Foto 26:

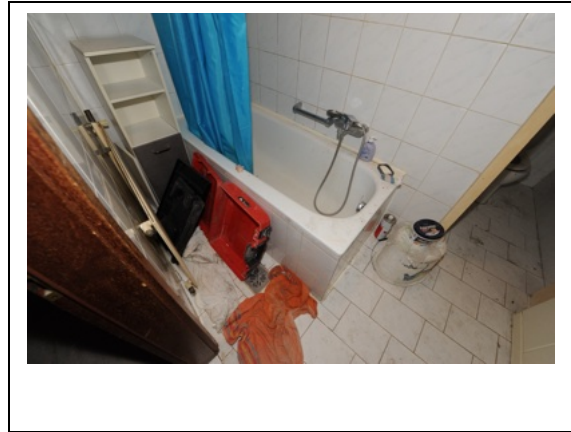


Foto 27:

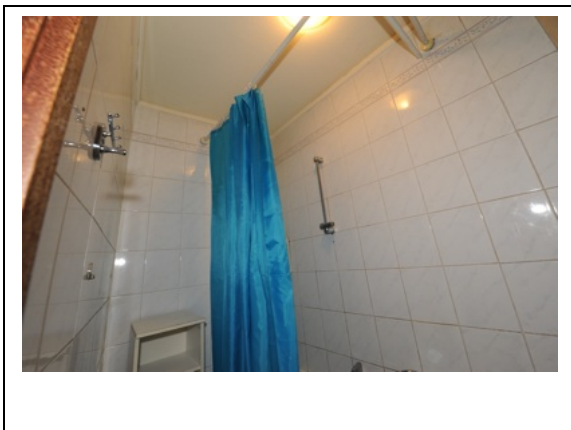


Foto 28:

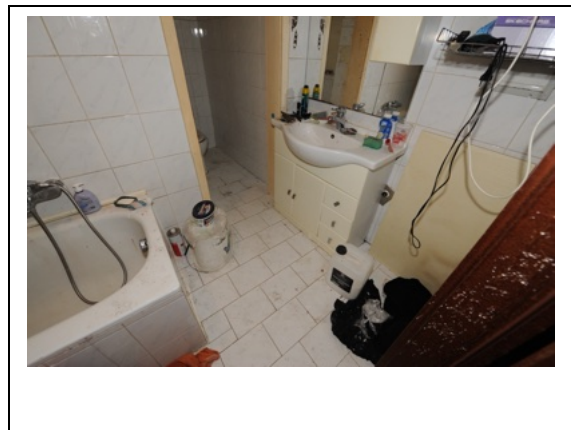


Foto 29:

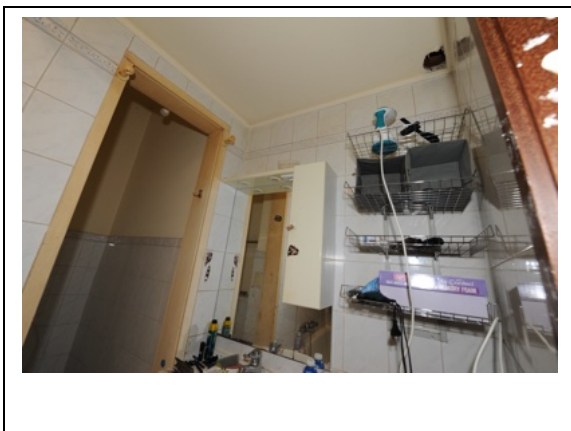


Foto 30:

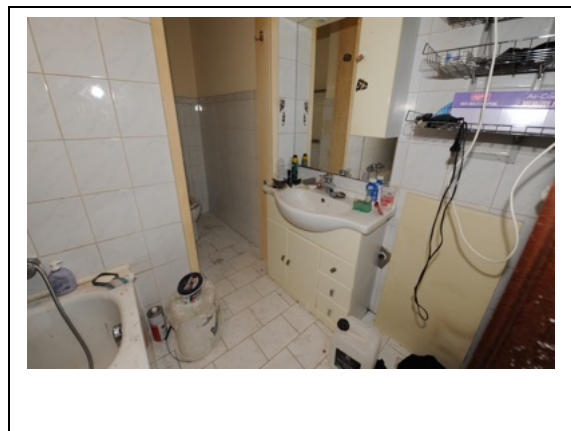




Foto 31:

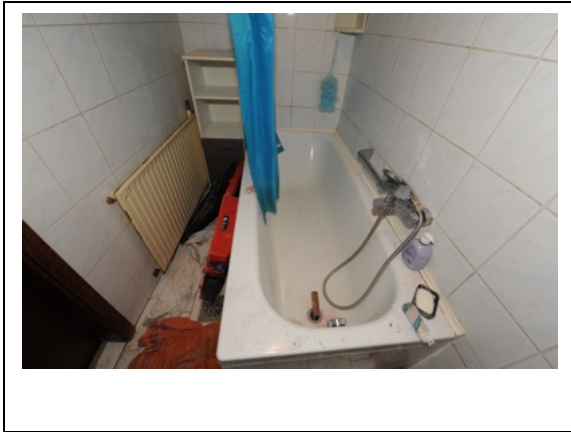


Foto 32:

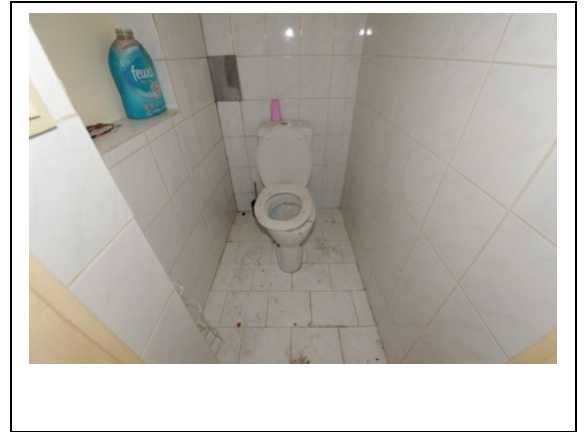


Foto 33:

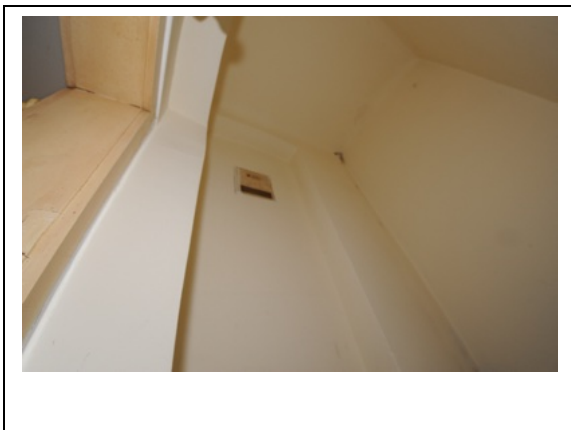


Foto 34:

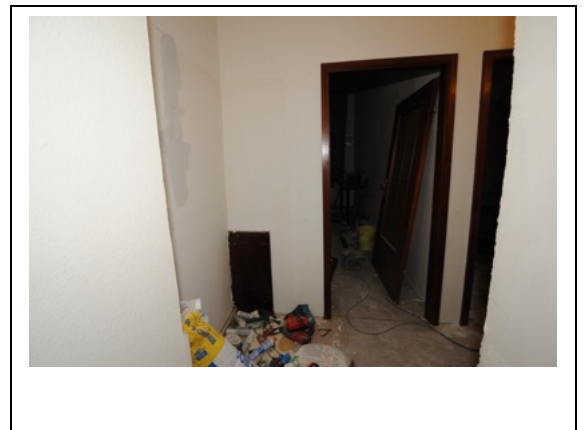


Foto 35:

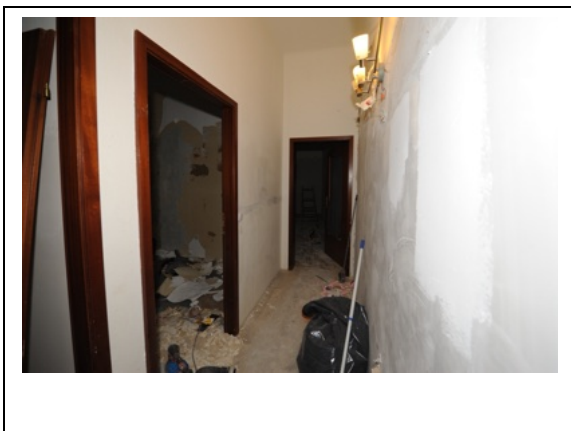


Foto 36:

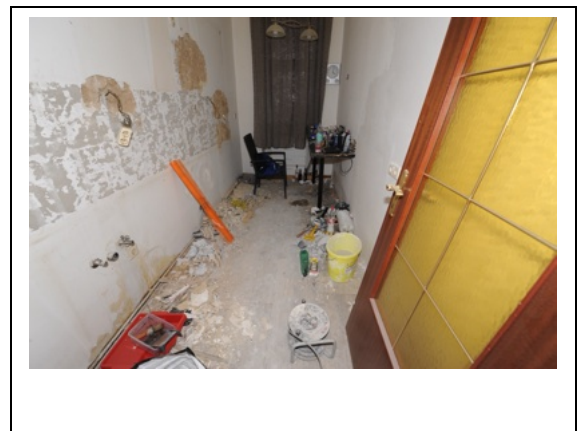




Foto 37:

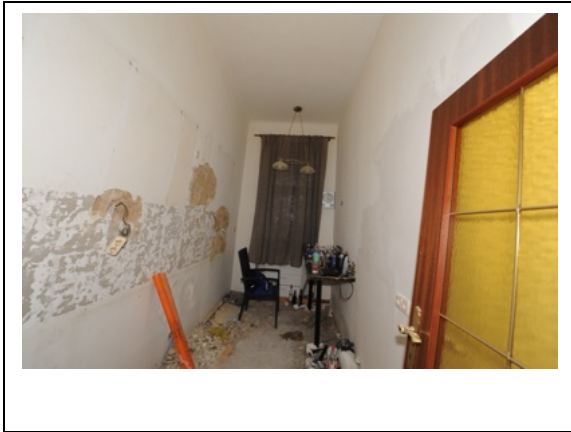


Foto 38:

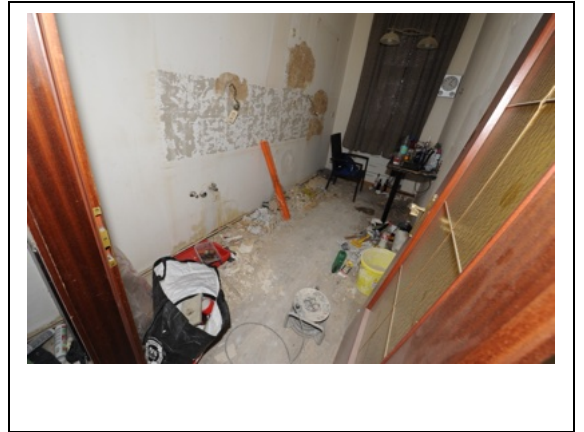


Foto 39:

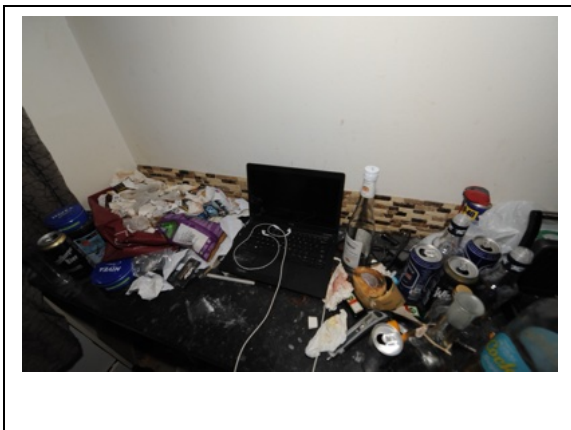


Foto 40:

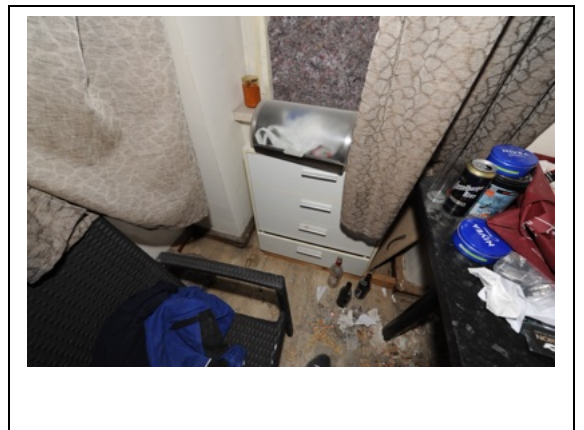


Foto 41:



Foto 42:

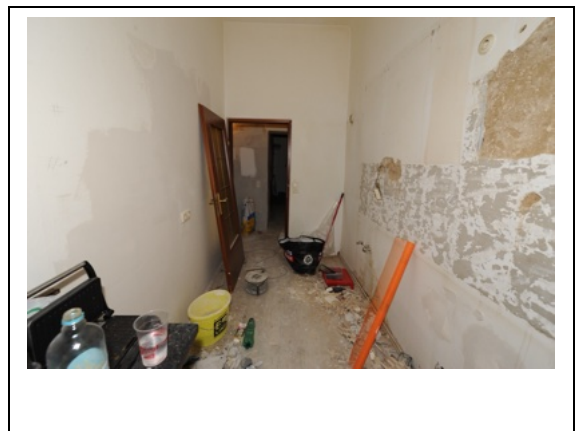




Foto 43:

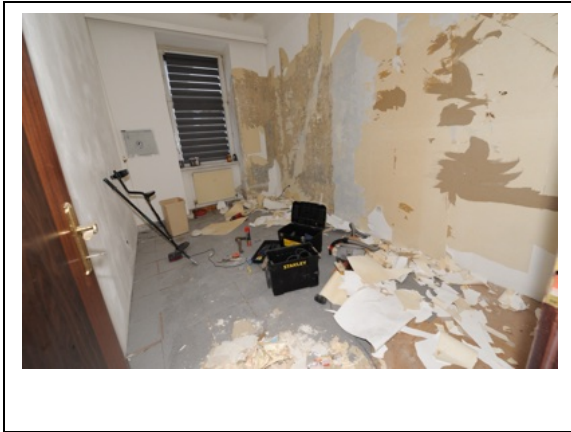


Foto 44:

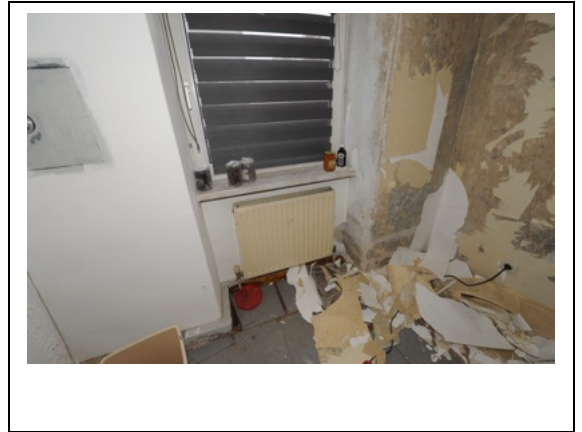


Foto 45:

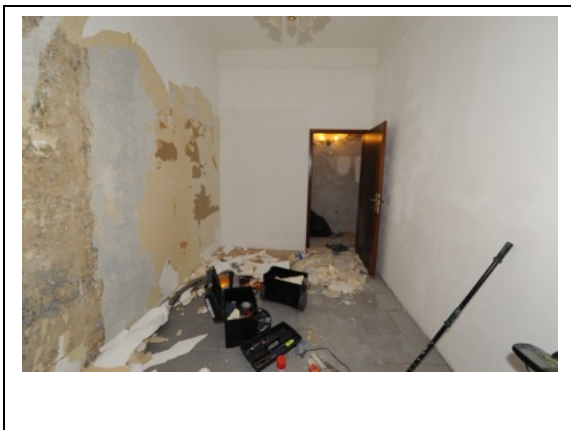


Foto 46:

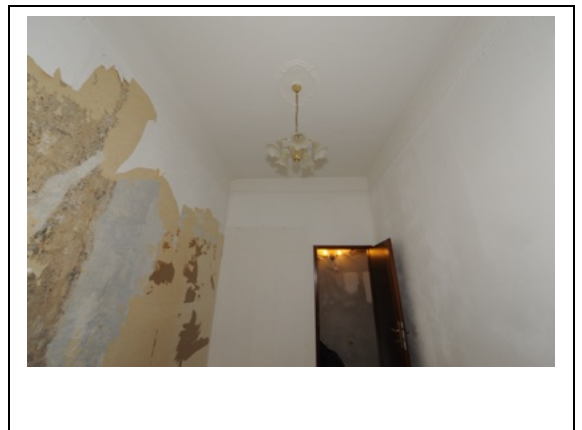


Foto 47:

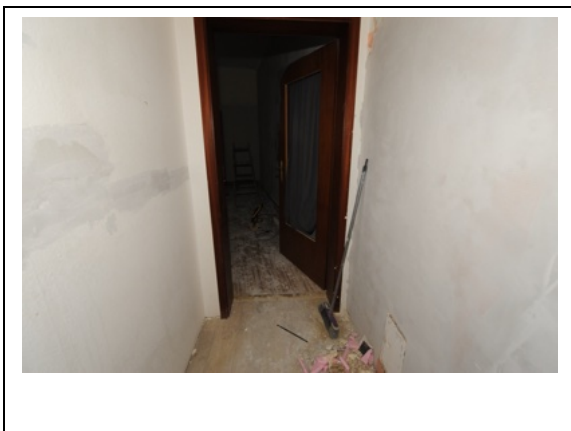


Foto 48:

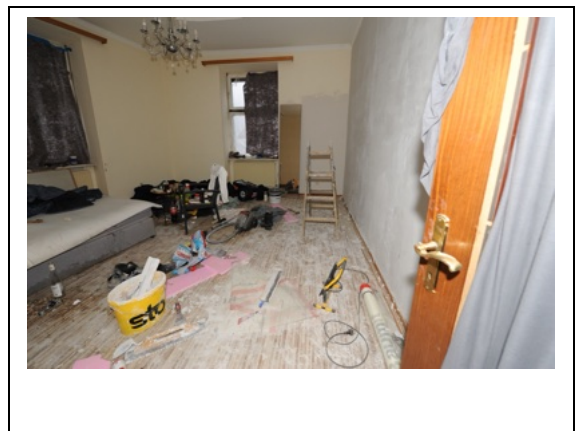




Foto 49:

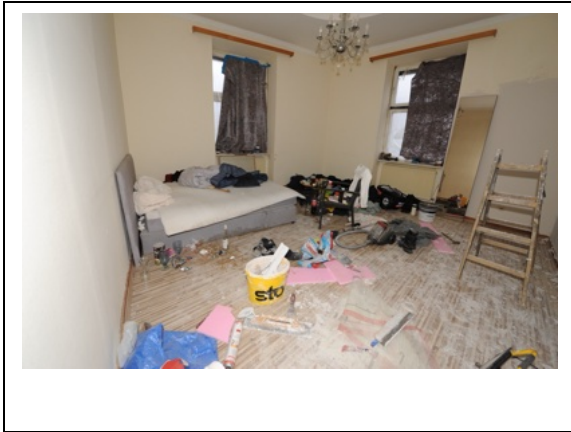


Foto 50:

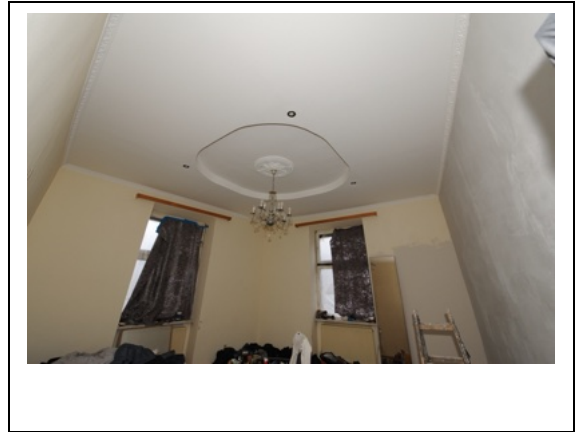


Foto 51:

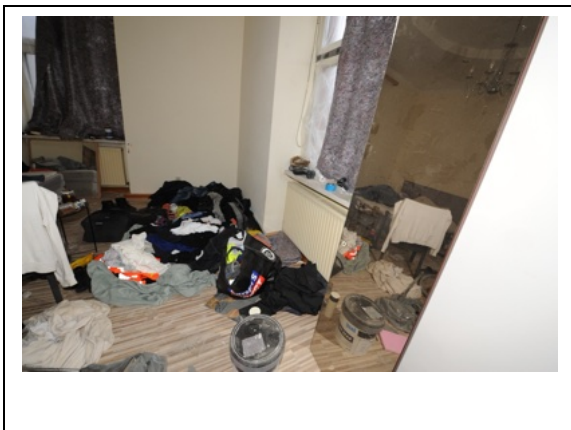


Foto 52:

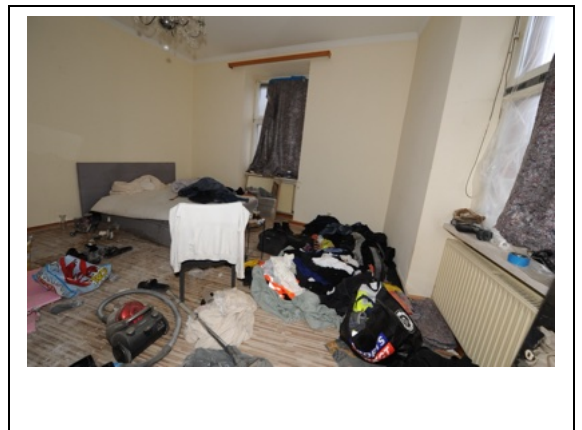


Foto 53:

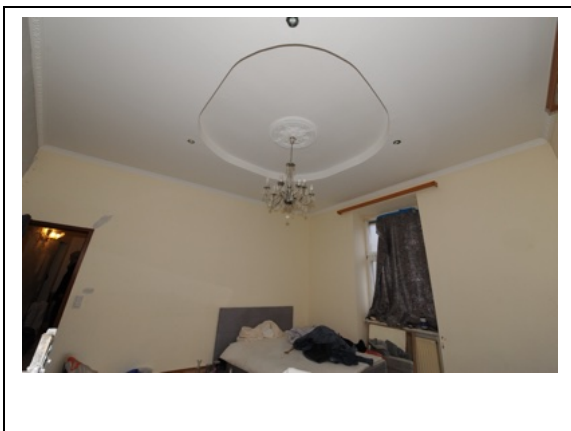


Foto 54:

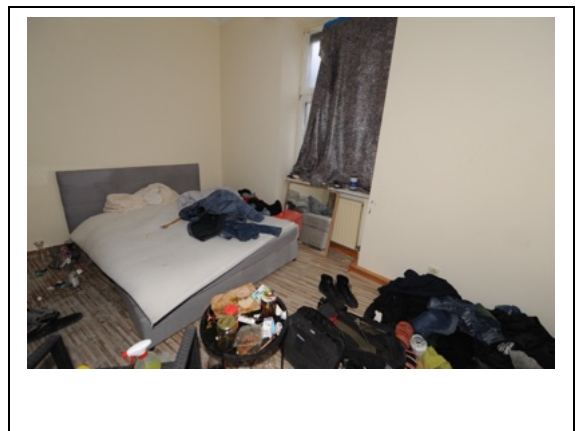




Foto 55:

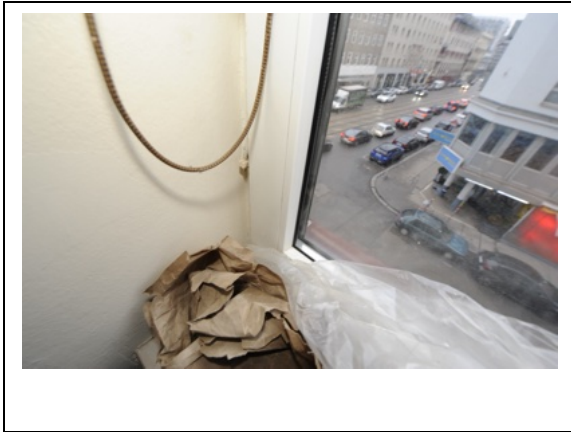


Foto 56:

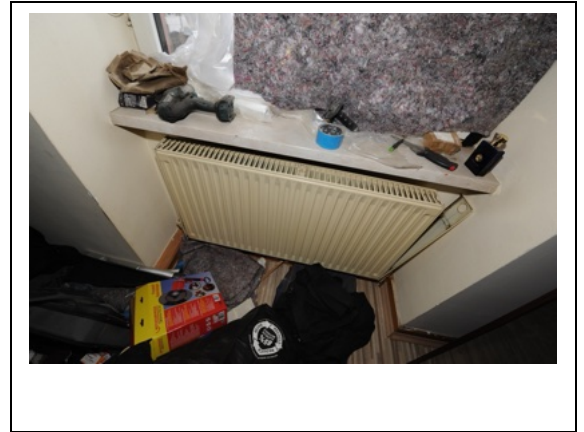


Foto 57:

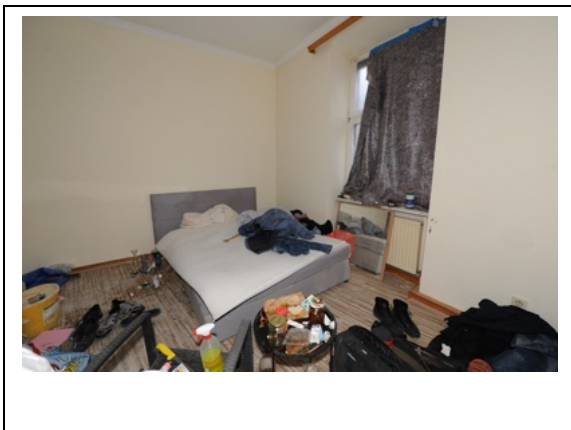


Foto 58:





7. Anlagen

Anlage./I	Bescheide	6 Seiten
Anlage./II	Mietvertrag	7 Seiten

Magistrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 37
 B a u p o l i z e i
 Außenstelle f.d. 10. Bez.
 10, Laxenburger Straße 43
 1100 Wien

MA 37/10-Laxenburger Straße 37/438/91

Wien, 28. Feb. 1991

10. Bezirk, Laxenburger Straße ONr. 37
 ident. mit Raaber-Bahn-Gasse ONr. 25,
 EZ 2374 der Kat. Gemeinde Favoriten

Bauliche Änderungen, Umbau und Zubau,
 Errichtung eines Personenaufzugschacht-
 Zubaus und Ausbau des Dachbodens; Bau-
 bewilligung

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird in Verbindung mit § 68 Abs. 1 und 2 und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes die Bewilligung erteilt, nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pla, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf Grund der mit Bescheid der MA 37/V vom 13. Dez. 1990, Zl. MA 37/V-9259/90, bekanntgegebenen Bebauungsbestimmungen, sollen hofseitig ein Personenaufzugschacht-Zubau hergestellt und der Dachboden ausgebaut und im Dachgeschoß 5 Wohnungen eingebaut werden.

Die Wohnungen sollen durch Gasheizungen beheizt werden. Im Erdgeschoß, Mezzanin, 1., 2. und 3. Stock soll gangseitig eine Türöffnung zum Personenaufzugschacht hergestellt werden. Für jede der 5 Wohnungen im Dachgeschoß soll im Keller je ein Einlagerungsraum geschaffen werden. Im Hof sollen 3 Pflichtstellplätze geschaffen werden.

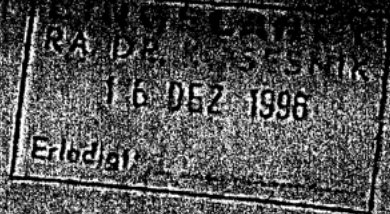
Vorgeschrieben wird:

- 1) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der MA 37/10 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) schriftlich anzuzeigen.
- 2) Gemäß § 127 Abs. 8 BO ist auf der Baustelle ab Baubeginn bis zur Vollendung des Baues die beiliegende Bestätigung darüber, daß es sich um eine befugte Bauführung handelt, so auszuhängen, daß sie von der Verkehrsfläche aus deutlich sichtbar und lesbar ist.
- 3) Gemäß § 127 Abs. 8 BO haben auf der Baustelle der Baubewilligungsbescheid samt Plan und die statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen aufzuliegen.

AV 1991-03-07

Baubeginn am 4.3.1991 angezeigt - fzf

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 10. Bezirk
10., Laxenburger Straße 43
1100 Wien



MA 37/10-Laxenburger Straße 37/4705/96 Wien, 11. Dezember 1996

10. Bezirk, Laxenburger Straße ONR. 37
EZ 2374 der Kat. Gem. Favoriten

Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben
(1. Planwechsel)

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO), nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan, die nachträgliche Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 28. Februar 1991, Zl. MA 37/10 - Laxenburger Straße 37/438/-91, bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorgenommen zu haben:

Die Raumteilungen und Raumverbindungen wurden abgeändert. Der Personenaufzugschacht wurde vergrößert ausgeführt.

Für die geänderte Bauführung hat der oben angeführte Bescheid weiterhin Anwendung zu finden.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

Anlässlich der Benützungsbewilligung sind gemäß § 128 Abs. 3 BO der Baubehörde Ausführungspläne vorzulegen.

B e g r ü n d u n g

Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

R e c h t s b e g r ü n d u n g

Der Antragsteller hat sich an die Bauordnung für Wien gehalten und die Auflagen der Baubehörde erfüllt. Die Bauordnung für Wien ist in der Bauordnung für Wien (BO) enthalten und hat die gleiche Bedeutung wie ein Gesetz.

Magistrat der Stadt Wien

Die Bewilligung ist für die Dauer von drei Jahren nach Zustellung des Bescheides gültig. Die Bewilligung ist für die Dauer von drei Jahren nach Zustellung des Bescheides gültig. Die Bewilligung ist für die Dauer von drei Jahren nach Zustellung des Bescheides gültig.

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 10. Bezirk
10., Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10 - Laxenburger Straße 37/3660/97

Wien, 16. September 1997

10. Bezirk, Laxenburger Straße ONr. 37
EZ 2374 der Kat. Gem. Favoriten

Bewilligung zur Abweichung vom bewil-
ligten Bauvorhaben
(2. Planwechsel)

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien (BO), nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan, die nachträgliche Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 28. Februar 1991, Zl. MA 37/10 - Laxenburger Straße 37/438/91 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 11. Dezember 1996, Zl. MA 37/10 - Laxenburger Straße 37/4705/96, bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Im Dachgeschoß wurden Raumteilungen und Raumverbindungen geändert. Bedingt dadurch wurde die Wohnung Tür Nr. 53 samt Einlagerungsraum neu geschaffen. Weiters wurde der Aufzugsschacht um 1,60 m vergrößert. Schließlich wurde im Hof ein vierter Pflichtstellplatz geschaffen.

Für die geänderte Bauführung haben die oben angeführten Bescheide weiterhin Anwendung zu finden.

B e g r ü n d u n g

Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit S 120,-- Bundesstempel zu versehen ist.

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MAGISTRATSABTEILUNG 35
Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten
A-1200 Wien, Dresdner Straße 75
Telefon: 331 40
Telefax: 331 40/99/92110

MA 35-A/10-575/96

Wien, 13. Februar 1998
DVR:0000191

10., Laxenburger Straße 37
EZ 2374 der Kat.Gen. Favoriten

Ind.hydr. Personenaufzug Nr. 96/2102
Baubewilligung

Entsprochen

zur Einlage ... 37/12
Wien, am 31. März 2000 19

B E S C H E I D

Für den Abteilungsleiter:

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.5.1953, LGBl. Nr. 12, wird nach den mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen technischen Belegen die Bewilligung erteilt, im o.a. Haus im hofseitig angebauten Schacht den indirekt hydraulischen Personenaufzug Nr. 96/2102 mit einer Tragfähigkeit von 320 kg oder für die Beförderung von 4 Personen einzubauen. Der Aufzug besitzt einen Antriebsmotor von 7,7 kW.

Der Aufzug führt vom Erdgeschoß in das Dachgeschoß und hat 6 Halte- und 6 Ladestellen.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Die Bestimmungen der ÖNORM B 2450 Teil 1, Ausgabe April 1992, und der ÖNORM EN 81 (Teil 1 für Seilaufzüge, Teil 2 für hydraulische Aufzüge), Ausgabe Dezember 1992, sind einzuhalten.
- 2.) Die ergänzenden Bestimmungen der ÖNORM B 2453, Ausgabe 1.10.1994, (Ausnahmen von der ÖNORM EN 81) sind einzuhalten.
- 3.) Vor der Kellerzugangstüre ist ein Kästchen mit Glasfrontscheibe, das den Schlüssel des Triebwerksraumes enthält, anzubringen oder jede Triebwerksraumtüre ist mit einem Schloß auszustatten, für das die Magistratsabteilung 68, 1010 Wien, Am Hof 9, einen zugehörigen Schlüssel besitzt (Sperrnummer 048704 oder WEZ 2000).
- 4.) In jedem Triebwerksraum ist eine Betriebs- und Wartungsvorschrift des Herstellers mit einer Anleitung zur Befreiung von Personen anzubringen.
- 5.) Jede Triebwerksraumtüre ist feuerhemmend gemäß ÖNORM B 3850 auszubilden.
- 6.) Die Entlüftungsleitung jedes Triebwerksraumes ist mit einem wirksamen Mindestquerschnitt von 300 cm² auszuführen, direkt und unabhängig ins Freie zu führen und im Bereich außerhalb des Triebwerksraumes feuerhemmend gemäß ÖNORM B 3800 auszubilden.

ANW 7.42000: 2 K.G., Einlage E 2347/Fa

Lechner

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MAGISTRATSABTEILUNG 35

Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten

A-1200 Wien, Dresdner Straße 75, 4. Stock

Telefon: 4000

Telefax: 4000/99/92110

e-mail: post@m35.magwien.gv.at

2374/Fa

Magistratsabteilung 37

Außenstelle für den 10. Bezirk

Eingelangt: - 6. APR. 2000 MA 37/10

z: 1037/00 Ref: Loos

Wien, 9. Februar 2000

DVR:0000191

Entsprochen

zur Einlage Registr. Abt. 37/10

Wien, am 31. März 2000 19

Für den Abteilungsleiter:

Loos

MA 35-A/10-19/2000

10., Laxenburger Straße 37
EZ 2374 der Kat.Gem. Favoriten

Ind.hydr. Personenaufzug Nr. 96/2102
Benutzungsbewilligung

BESCHEID

Auf Grund des Ergebnisses der Ortsverhandlung vom 9.2.2000 wird die Benutzungsbewilligung gemäß § 5 des Wiener Aufzugsgesetzes vom 29.5.1953, LGBl. Nr. 12, für den im o.a. Haus mit Baubewilligung vom 13.2.1998 zu Zl. MA 35-A/10-575/96 aufgestellten indirekt hydraulischen Personenaufzug Nr. 96/2102 erteilt.

Entgegen der Baubewilligung wurde die Aufzugsanlage von der Firma Jeitler-Aufzüge fertiggestellt.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei der Magistratsabteilung 35, 1200 Wien, Dresdner Straße 75, schriftlich Berufung eingebracht werden. Sie hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist gemäß Gebührengesetz 1957, in der geltenden Fassung, mit 180,-- ATS (entspricht 13,08 EUR) zu vergebühren.

Schriftliche Berufungen können auch telegrafisch, fernschriftlich, mittels Telefax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung erfolgen. Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Ergeht an:

1) Bauwerber und Grundmiteigentümer:

C.T. Liegenschaftsverwaltung AG,
Wipplingerstraße 25, 1010 Wien
mit den techn. Belegen A5+A6

Adresse: 10 Bez. Laxenburger Straße

Einlegen in :

ONr. 37

EZ: 2374

KG:

Favoriten

☒ EZ

☐ REG-EZ

☐ Gehsteigreferat

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 778801-2014-20

Bewilligungszahl : MA 37/ 10-438/91

Bewilligungszahl : MA 37/ 10-4705/96; MA37/10-3360/97

Belege:

	vorgelegt	nachgereicht am :
Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	☒	☐
Erklärung des/r Bauführers/in	☒	☐
Ausführungsplan/pläne ☒ grau ☐ mit Änderungen	☒	☐
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	☐	☐ nicht erford.
Überprüfungs-Nachweise des/der Prüfeningenieurs/in	☒	☐
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	☒	☐
Positive Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	☐	☐ nicht erford.
Positive Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage)*	☐	☐ nicht erford.
Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung*	☐	☐ nicht erford.
Unterfertigte Förderungszusicherungen gemäß § 29 WWFSG 1989*	☐	☐ nicht erford.
Positive Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	☐	☐ nicht erford.
Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	☐	☐ nicht erford.
Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	☐	☐ nicht erford.
Bestätigung ü. das Anlegen eines Bauwerksbuches	☐	☐ nicht erford.
sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise	☐	☐ nicht erford.

Gesetzliche Erfordernisse:

	nicht erford.	vorgelegt	erforderlich
grundbücherliche Durchführung der Abteilung	☒	☐	☐ Mitteilung an MA 64
Gehsteigerherstellung	☒	☐	☐ Mitt. an Gehsteigref.
Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	☒	☐ Ja	☐ Nein
Kraftbetriebene Parkeinrichtung vorhanden (z.B. Stapelparksystem)	☒ Nein	☐ Ja → E-MAIL an Gruppe A	

Fertigstellungsanzeige

☐ unvollständig belegt - Mitteilung am : _____

☒ vollständig belegt am : 21.04.2022

(Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

- GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau) ☐ JA ☒ NICHT ERFORDERLICH
- Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben ☒ NEIN ☐ JA → Ä.A. an Bewilligungsdezernat
- Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes ☒ NEIN ☐ JA → Protokollieren und Kopie einlegen

☒ 22,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

☐ 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

Sachbearbeiter :
IWKM Krammer

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Bärner

Datum : _____

24.04.2022

Formularversion 01/2019

Gilt für Fertigstellungen von Ansuchen, die nach dem 20.03.2019 eingereicht werden.

MIETVERTRAG

abgeschlossen am heutigen Tage
zwischen
N9 Projekt GmbH (FN368439 y)
Kärntner Straße 17/4
1010 Wien

Im Folgenden kurz **Vermieterin** genannt, einerseits

und
Herrn Bekim Jukić, geb. 28.08.1972, wohnhaft in
1100 Wien, Muhrengasse 25/9

im Folgenden kurz **Mieter** genannt,
andererseits wie folgt:

Feststellung: Die im vorliegenden Vertrag verwendete Bezeichnung „Mieter“ ist geschlechtsneutral und gilt auch für eine Mehrzahl von Mietern.

Präambel

Die Vermieterin ist Eigentümerin der Wohnung Top 23, 1100 Wien, Laxenburger Straße 37, 1100 Wien der Liegenschaft EZ 2374, KG 01101 Favoriten, BG Favoriten.

I. Mietgegenstand

Der Mietgegenstand sind die Räumlichkeiten der Wohnung Laxenburger Straße 37 Top 23.

Mitgemietet ist zudem der dem Mietgegenstand zugeordnete Keller.

Die Nutzfläche beträgt ca. 56,87 m².

Der Mietgegenstand besteht aus 2 Zimmern, Küche, Vorzimmer, WC und Bad und darf zu Wohn- und Büro Zwecken verwendet werden.

Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass für das Haus kein Hausbesorger bestellt ist und übernimmt gemeinsam mit den übrigen Mietern die einem Hausbesorger zukommenden Verpflichtungen zur Selbstbesorgung.

Dem Mieter werden vom Vermieter 2 Schlüssel ausgehändigt.



II. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt gem. Mietangebot vom 03.02.2025 am **01.04.2025** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

III. Entgelt

Das vom Mieter zu bezahlende Entgelt besteht aus

- a. dem Hauptmietzins
- b. dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben
- c. dem Anteil für besondere Aufwendungen
- d. Liftkosten
- e. der Umsatzsteuer

Der vereinbarte Hauptmietzins inkl. Betriebskosten für die Wohnung beträgt monatlich € 440,00 zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe, das sind derzeit 10% = € 44,00 gesamt sohin

€ 484.00

Der Hauptmietzins wird auf den von Statistik Austria verlautbarten monatlichen Index der Verbrauchspreise 2020 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaubar werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Schwankungen bis excl. 6,0 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Bei Überschreitung wird die Gesamtveränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Die aufgrund der Indexänderung sich ergebende Erhöhung des Hauptmietzins tritt mit der Überschreitung ipso iure ein, ohne dass es einer Erklärung des Vermieters bedarf. Mieter und Vermieter sind berechtigt, die aufgelaufenen Wertsicherungsdifferenzen rückwirkend bis zur Dauer von drei Jahren einzufordern. Erstmals zur Anwendung kommt die Wertsicherung nach vollständigem Ausgleich der Mietvorauszahlung.

Neben der Verpflichtung zur Bezahlung des Hauptmietzins trifft den Mieter die Verpflichtung zur Bezahlung des auf das Mietobjekt entfallenden Anteils an den Betriebskosten und den öffentlichen Abgaben. Unter Betriebskosten sind sämtliche mit der Erhaltung, der Verwaltung, dem Betrieb und der Versicherung des Gebäudes und der dazugehörigen Grundflächen verbundenen Kosten (Wasser- und Kanalgebühren, Kehrgebühren, Müllabfuhr, Beleuchtung und Beheizung allgemeiner Teile, Reinigungskosten, Winterdienst, Grundsteuer, Lift, Schädlingsbekämpfung, etc.) zu verstehen, soweit sie nicht aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften vom Vermieter selbst zu tragen sind, jedenfalls die in §§ 21-23 MRG genannten Kosten. Der Mieter stimmt der angemessenen Versicherung des Hauses gegen Feuer-, Haftpflicht-, Elementarschäden, Glasbruch und Leitungsschäden zu. Unter öffentlichen Abgaben sind sämtliche mit der Liegenschaft verbundenen Abgaben, Steuern und Gebühren zu verstehen, sofern diese nicht aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften vom Vermieter zu tragen sind. Soweit Zähler vorhanden sind, erfolgt die Verrechnung nach diesen, sonst nach dem Betriebskostenschlüssel.



Die detaillierte Abrechnung der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen erfolgt jährlich im Nachhinein durch den Vermieter jeweils bis zum 30.06. des Folgejahres. Nach Vorliegen der Jahresabrechnung werden daraus resultierend Guthaben mit der nächstfolgenden Vorschreibung ausgeglichen, bzw. Rückstände eingefordert. Nachforderungsansprüche des Vermieters sind binnen 14 Tagen nach schriftlicher Bekanntgabe zu bezahlen.

Die auf den Mietzins, die anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besondere Aufwendungen entfallende Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe ist vom Mieter zu tragen und ist im Mietpreis (brutto) berücksichtigt.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Vermieter auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichtet und zur Regelbesteuerung optiert hat.

Der gesamte Mietzins ist jeweils bis zum Zehnten jeden Monats im Voraus zur Zahlung fällig. Respiro 5Tage.

IV. Erhaltungspflicht

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in stark abgewohnten, sanierungsbedürftigen Zustand übernommen zu haben. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes schuldhaft durch ihn oder die Mitbewohner entsteht.

Der Mieter verzichtet auf das Recht, nach § 1096 ABGB die Instandhaltung im Inneren des Bestandgegenstandes vom Vermieter zu verlangen. Der Hauptmieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten sind, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Hauptmieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

V. Benützung

Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Wasser-, Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängeln der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbei geführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandgegenstandes oder dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen, es reicht jedoch eine mündliche Abstimmung. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über.



VI. Untervermietung, Weitergabe und Leerstehung

Der Mieter ist berechtigt ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters das Mietobjekt entgeltlich und unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen zu überlassen.

Der Mieter ist berechtigt das Mietobjekt nach Belieben leer stehen zu lassen.

Es ist dem Mieter gestattet Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten und muss die Weitergabe dem Eigentümer melden.

VII. Instandsetzungsarbeiten

Der Mieter hat das Recht die Wohnung nach seinen Bedürfnissen umzubauen.

VIII. Mietzinsvorauszahlung

Der Mieter hat gem. Mietangebot vom 03.02.2025 eine Mietzinsvorauszahlung in Höhe von € 30.000,00 i. W. Euro dreißigtausend,00 geleistet. Diese Vorauszahlung wird unter der Berücksichtigung der monatlichen Gesamtbruttomiete reduziert. Sollte das Mietverhältnis aus welchem Grunde immer vorzeitig enden, hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung der nicht verbrauchten Mietzinsträge. Die Verzinsung erfolgt mit 4 % per anno.

IX. Kündigungsverzicht

Der Vermieter verpflichtet sich, das Mietverhältnis bis zur gänzlichen Abrechnung der Mietvorauszahlung nicht zu kündigen, danach gilt das MRG.

X. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergebühung dieses Mietvertrages trägt der Vermieter.

XI. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein Beauftragter können die Mieträume bei Gefahr im Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle des Verkaufes, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, betreten.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist und dem Vermieter am zugrunde liegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Für diejenigen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt sind, die Wohnung zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Zutritt zur Wohnung auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr im Verzug ist, hat der Vermieter den beabsichtigten Zutritt dem Mieter mindestens 3 Tage vorher anzuzeigen.

XII. Vorkaufsrecht



Der Vermieter räumt dem Mieter ein Vorkaufsrecht ein.

XIII. Aufrechnung von Gegenforderungen

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen; es sei denn, diese Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters, ist gerichtlich festgesetzt oder vom Vermieter anerkannt.

Davon ausgenommen ist die Mietvorauszahlung.

XIV. Hausordnung

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

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters können dem Mieter an die Adresse des vermieteten Mietobjektes mit der Wirkung zugestellt werden, daß die Erklärung als dem Mieter zugegangen anzusehen sind; es sei denn, der Mieter hätte dem Vermieter für solche Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekannt gegeben.

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dieser Vertrag wurde von allen Vertragsparteien gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt.

Wien, den 31.03.2025

N9 Projekt GmbH (FN 363469 y)

Unterschrift des Vermieters

Kärntnerstraße 17/4
e-mail: n9@realica.at

Bekim Jukic, geb. 28.08.1972

Unterschrift des Mieters

Hausordnung

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen Mietern untereinander wie auch zwischen Mietern und Vermietern, setzt voraus, daß von allen Hausbewohnern weitestgehende Rücksicht geübt und das den Mietern im Rahmen dieses Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird. Darüber hinaus sind Mieter und Vermieter zur Berücksichtigung besonderer Belange der Allgemeinheit verpflichtet.

A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu folgendem:

Vermeldung störender Geräusche, z. B. durch Benützung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türen zuschlagen und Treppenlaufen, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfanges mit belästigender Lautstärke und Ausdauer, vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr, sowie Unterlassung des Ausschüttens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten usw.

Beseitigung scharf- oder übelriechender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dinge.

Ausreichende Erziehung oder Beaufsichtigung der Kinder.

Abwendung und Minderung eines drohenden Schadens, insbesondere auch ausreichende Maßnahmen gegen das Aufkommen von Ungeziefer, ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Unrat (Müll, Scherben, Küchenreste usw.) in (nicht neben) die aufgestellten Müllgefäße, von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennung oder Beförderung außerhalb des Grundstücks.

Brennstoffzerkleinerern nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen.

Einholen der Genehmigung des Vermieters für etwaige Tierhaltung, Aufstellen von Lagern in Gängen, auf Höfen usw. (u.a. für Krafträder und Wagen), wofür der Mieter außerdem zuvor die behördliche Genehmigung einholen muss.

Zum Waschen ist die Waschküche nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Die Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trockenplatz getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist nicht zulässig.

Die Anbringung von Außenantennen, Schildern usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter und kann von der Leistung eines Sonderentgeltes abhängig gemacht werden; die Anbringung hat durch einen befugten Gewerbetreibenden zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung von Grundstück- und Gebäudeteilen oder Belästigung anderer Hausbewohner führen.

Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im allgemeinen in der Zeit von 21 Uhr bis 6 Uhr morgens verschlossen zu halten.

Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume ganz oder auch nur zeitweilig verläßt, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an seinen Beauftragten abzuliefern, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch auch aus Anzahl oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht des dauernden Verlassens der Räume zu erkennen ist. In diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mietnachfolgers berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung ausbessern zu lassen, ohne daß der Mieter ein Recht hätte, deshalb die Zahlung der Miete zu verweigern oder gezahlte Mieten zurückzuverlangen.

B. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter unter anderem zu folgendem:

Trockenhaltung der Fußböden, insbesondere der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen, sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen.

Ordnungsgemäßes Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht, Abwesenheit.

Vermeldung der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie die Vermeidung der Vergeudung von Wasser.

Verhütung unbefugter Benützung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörenden Personen, ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern bohnen, gestrichene Fußböden nicht wachen, Parkett nicht nass aufwaschen, Steinholz nicht scharf abseihen), die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerlichtschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietkellers liegen, im gleichen Falle das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfange, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Nässe oder Kälte.

Die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt, insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen, einschließlich der elektrischen Leitungen und des Einschlagens von Nägeln (Schrauben) in Holzverkleidungen aller Art.

Die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt; insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen, einschließlich der elektrischen Leitungen und des Einschlagens von Nägeln (Schrauben) in Holzverkleidungen aller Art.

Die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Durchlauferhitzern, Feuerungsstellen usw., sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile, das Anbringen von Schildern, Kästen usw. außerhalb der Mieträume nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisungen unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften, das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume wie das Zusperrn der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperren, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Etwa vorhandene Zentralheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten. Mit dem Heizen wird begonnen, wenn an vier aufeinander folgenden Tagen die Außentemperatur um 21 Uhr niedriger als + 12 Grad Celsius ist. Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf + 20 Grad Celsius und eine durchschnittliche Erwärmung von + 18 Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- oder Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von ungeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkühlung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „kalt“ stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein, in eigenen oder fremden Betrieben.

Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß von 7 bis 24 Uhr in Betrieb gehalten, und zwar derart, daß die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter nicht unter 30 Grad Celsius absinkt, jedoch im Durchschnitt + 35 Grad Celsius übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene, vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht. Im Übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warmwasser nicht entnommen werden.

Etwa vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge werden sachgemäß in Betrieb gehalten. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen, er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadenersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, daß den Vermieter ein Verschulden trifft.

C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit besteht u.a. folgende Verpflichtung:

Alle behördlichen Vorschriften (besonders an der Staats-, Bau- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; die Mieter haben aber für die regelmäßige und rechtzeitige übliche Reinigung der Öfen und Herde auf eigene Kosten und Gefahr Sorge zu tragen.

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleintierstallungen, Brennstoff und größere Futtermittel usw. in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, daß diese Räume in allen Teilen übersichtlich und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in stärkerem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftsleben im Hause gewährleisten soll. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragsrechte einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragsteil und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.