

Ing. Thomas Steigberger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für die Fachgruppe Immobilien

Frau Dr. Kosesnik-Wehrle
Ölzeltgasse 4
A-1030 Wien

Wien, 04.04.2025
GA-Nr. 04-04-25

Gutachten

im Insolvenzverfahren Immo Judith
Vermietungs- und Verpachtungs GmbH.

zur Ermittlung des Verkehrswertes von 66/1223 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W 5 mit Kellerabteil 5, der Liegenschaft EZ 786, KG 01102 Inzersdorf Stadt, mit der Grundstücksadresse Laxenburger Straße 88, 1100 Wien.



Verkehrswert 66/1223 Anteile Wohnung W 5, EZ 786, KG ,01102 Inzersdorf Stadt

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines:	3
1.1. Auftrag:	3
1.2. Zweck der Bewertung:	3
Ermittlung des Verkehrswertes	3
1.3. Bewertungsstichtag:	3
1.4. Befundaufnahme:	3
1.5. Grundlagen:	3
2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung:	5
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse	5
2.2. Lage:	11
2.3. Maße, Figuration, Topographie:	16
2.4. Anschlüsse:	16
2.5. Flächenwidmung und Bebauung:	17
2.6. Beschreibung des Gebäudes/der Wohnung:	20
2.7. Flächenaufstellung:	24
2.8. Gebäudepläne:	25
2.9. Fotodokumentation:	30
2.10. Bestandverträge/Vermietung:	33
2.11. Kontaminierungen:	40
2.12. Einrichtung/Zubehör:	40
2.13. Energieausweis:	41
3. Bewertung:	43
3.1. Verkehrswert:	53

1. ALLGEMEINES:

1.1. Auftrag:

Auftrag von Frau Dr. Kosesnik-Wehrle, Ölzeltgasse 4, A-1030 Wien, als Insolvenzverwalterin der Immo Judith Vermietungs- und Verpachtungs GmbH, zur Ermittlung des Verkehrswertes von 66/1223 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W 5 mit Kellerabteil 5, der Liegenschaft EZ 786, KG 01102 Inzersdorf Stadt, mit der Grundstücksadresse Laxenburger Straße 88, 1100 Wien.

1.2. Zweck der Bewertung:

Ermittlung des Verkehrswertes

1.3. Bewertungsstichtag:

Bewertungsstichtag 05.03.2025

1.4. Befundaufnahme:

Die Befundaufnahme wurde am 21.03.2025 durchgeführt.

An dieser Befundaufnahme nahmen teil:

- . Herr Bernhard Hermanek (Mieter)
- . Ing. Steigberger, SV

1.5. Grundlagen:

Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- Örtliche Begehung am 21.03.2025
- Grundbuchsauszug vom 31.03.2025
- Einsicht in den Bauakt
- Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten

- Vorschreibung Hausverwaltung für 01/2025
- Auszug aus digitaler Katastralmappe
- Erhebung am örtlichen Immobilienmarkt
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Ö-Norm B 1802-1
- Auftragserteilung durch den unter 1.1. dieses Gutachtens angeführten Auftraggeber.
- von Seiten des Auftraggebers übergebene Unterlagen und mündlich erteilte Informationen. Für die Richtigkeit der dem fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernimmt dieser keine Haftung.
- Katastermappen- und Grundbuchsauszug der Liegenschaft
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Erhebungen betreffend Marktpreise und Grundstückspreise bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.
- Internetabfrage Umweltbundesamt; Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas.
- Kranawitter, Liegenschaftsbewertung

2. BEFUND - LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01102 Inzersdorf Stadt EINLAGEZAHL 786
BEZIRKSGERICHT Favoriten

Letzte TZ 720/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 1150/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
821/61	GST-Fläche	331	
	Bauf.(10)	313	
	Bauf.(20)	18	Laxenburger Straße 88

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

4 a 300/1987 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 821/61
5 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 95/1223

Dr. Agnieszka Maj-Hes

GEB: 1972-12-04 ADR: Laxenburger Straße 88/12, Wien 1100

b 3098/1998 5435/2020 Wohnungseigentum an W 12 mit Terrasse und
Abstellraum und Kellerabteil 13

e 3102/2015 Kaufvertrag 2015-07-17 Eigentumsrecht

f gelöscht

3 ANTEIL: 274/1223

ZLR Zentral Leasing und Realitäten GmbH (FN 475115z)

ADR: Wipplingerstraße 15/2, Wien 1010

c 3098/1998 5435/2020 Wohnungseigentum an G1 - Geschäftslokal mit
Lagerräumen, Lichthof und Kellerabteile 1, 7, 9, 12, 15

e 2832/2020 Kaufvertrag 2019-12-19 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 91/1223

Ivanka Barukcic

GEB: 1967-04-06 ADR: Herzg. 11/5, Wien 1100

c 3098/1998 5435/2020 Wohnungseigentum an W 3 mit Terrasse und
Kellerabteil 3

g 2987/2011 IM RANG 1292/2011 Kaufvertrag 2011-07-13 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 66/1223

Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH (FN 513163b)

ADR: Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, Wien 1010

c 3098/1998 5435/2020 Wohnungseigentum an W 5 mit Kellerabteil 5

f 1967/2022 Kaufvertrag 2022-04-08 Eigentumsrecht

h 4721/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 18.12.2024

(5 S 234/24g HG Wien)

8 ANTEIL: 76/1223

K-Toret Real & Trade GmbH (FN 534312d)

ADR: Waldmüllergasse 12/1a, Wien 1200

c 3098/1998 5435/2020 Wohnungseigentum an W 6 mit Kellerabteil 6

- g 3510/2021 IM RANG 2617/2021 Kaufvertrag 2021-05-12 Eigentumsrecht
9 ANTEIL: 73/1223
Ramy ABD EL-AAL
GEB: 1997-07-22 ADR: Pasettistraße 9-21/5/23, Wien 1200
c 3098/1998 5435/2020 Wohnungseigentum an W 7
g 316/2022 Kaufvertrag 2022-01-11 Eigentumsrecht
10 ANTEIL: 77/1223
K-Toret Real & Trade GmbH (FN 534312d)
ADR: Waldmüllergasse 12/1a, Wien 1200
c 3098/1998 5435/2020 Wohnungseigentum an W 8 mit Kellerabteil 8
i 3510/2021 IM RANG 2617/2021 Kaufvertrag 2021-05-12 Eigentumsrecht
12 ANTEIL: 77/1223
Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH (FN 284888d)
ADR: Hernalser Hauptstraße 172, Wien 1170
c 3098/1998 5435/2020 Wohnungseigentum an W 10 mit Kellerabteil 10
f 971/2022 Kaufvertrag 2022-01-27 Eigentumsrecht
14 ANTEIL: 90/1223
Nicolas Almeida de Sousa
GEB: 1976-03-03 ADR: Laxenburger Straße 88/13, Wien 1100
c 3098/1998 5435/2020 Wohnungseigentum an W 13 mit Terrasse und
Abstellraum
g 805/2017 Kaufvertrag 2017-02-07 Eigentumsrecht
h 5647/2018 Namensänderung
i 5647/2018 Adressenänderung
15 ANTEIL: 85/2446
Suzana Lascsak-Kerec
GEB: 1964-09-04 ADR: Laxenburger Straße 88/2, Wien 1100
a 3098/1998 5435/2020 Wohnungseigentum an W 2 mit Terrasse und
Kellerabteil 2
b 3200/2011 IM RANG 2871/2011 Kaufvertrag 2011-07-28 Eigentumsrecht
c 3200/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 38/2015 Adressenänderung
16 ANTEIL: 85/2446
Norbert Lascsak
GEB: 1963-06-04 ADR: Laxenburger Straße 88/2, Wien 1100
a 3098/1998 5435/2020 Wohnungseigentum an W 2 mit Terrasse und
Kellerabteil 2
b 3200/2011 IM RANG 2871/2011 Kaufvertrag 2011-07-28 Eigentumsrecht
c 3200/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 37/2015 Adressenänderung
17 ANTEIL: 74/1223
Dumitru Taran
GEB: 1988-03-02 ADR: Laxenburger Straße 88 /9, Wien 1100
a 3098/1998 5435/2020 Wohnungseigentum an W 9 mit Kellerabteil 11
b 1677/2017 Kaufvertrag 2017-03-31 Eigentumsrecht
c gelöscht
18 ANTEIL: 36/1223
Sanela Muric
GEB: 1981-01-20 ADR: Laxenburger Straße 88/4, Wien 1100
a 3098/1998 5435/2020 Wohnungseigentum an W 4 mit Kellerabteil 4
b 5979/2020 IM RANG 561/2020 Kaufvertrag 2020-01-27 Eigentumsrecht
c 5979/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
19 ANTEIL: 36/1223
Muamer Muric
GEB: 1981-02-25 ADR: Laxenburger Straße 88/4, Wien 1100
a 3098/1998 5435/2020 Wohnungseigentum an W 4 mit Kellerabteil 4
b 5979/2020 IM RANG 561/2020 Kaufvertrag 2020-01-27 Eigentumsrecht
c 5979/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
20 ANTEIL: 73/2446

Roswitha Leodolter
GEB: 1953-10-11 ADR: Lieglergraben 5, Mariazell 8632
a 3098/1998 5435/2020 Wohnungseigentum an W 11
b 6521/2020 Kaufvertrag 2020-07-27 Eigentumsrecht
c 6521/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
21 ANTEIL: 73/2446
Karl Leodolter
GEB: 1946-03-12 ADR: Lieglergraben 5, Mariazell 8632
a 3098/1998 5435/2020 Wohnungseigentum an W 11
b 6521/2020 Kaufvertrag 2020-07-27 Eigentumsrecht
c 6521/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
***** C *****
8 a 3098/1998 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG gem Pkt 9.7 und 9.10 Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag 1998-06-25
12 auf Anteil B-LNR 2
a 3102/2015 Pfandbestellungsurkunde 2015-06-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 198.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
b gelöscht
13 auf Anteil B-LNR 17
a 1677/2017 Pfandurkunde 2017-03-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 160.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
b gelöscht
16 auf Anteil B-LNR 3
a 3599/2020 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 1851/2020)
Pfandurkunde 2020-03-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.430.000,--
für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
(FN 99073x)
c 3599/2020 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 1851/2020)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 861 KG 01210 Penzing C-LNR 27
EZ 16 KG 01307 Sechshaus C-LNR 32
EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 16
EZ 103 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 59
17 auf Anteil B-LNR 18 19
a 5979/2020 Schuldschein und Pfandurkunde 2020-02-06
PFANDRECHT EUR 145.200,--
8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 29.000,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
b gelöscht
18 auf Anteil B-LNR 8 10
a 3510/2021 Pfandurkunde 2021-05-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 480.000,--
für Raiffeisenbank Traisen-Gölsental eGen (FN 75316i)
b gelöscht
19 auf Anteil B-LNR 9
a 316/2022 Pfandurkunde 2022-01-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 239.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
b gelöscht
20 auf Anteil B-LNR 12
a 971/2022 Pfandurkunde 2022-01-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 295.000,--
für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen mbH

- (FN 49470a)
- 21 auf Anteil B-LNR 7
- a 2664/2022 Pfandurkunde 2022-03-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 800.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 2664/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 46
EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 21
EZ 2510 KG 01305 Meidling C-LNR 36
- 22 auf Anteil B-LNR 7
- a 351/2023 Pfandurkunde 2022-03-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 351/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 47
EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 22
EZ 2510 KG 01305 Meidling C-LNR 38
EZ 232 KG 01805 Liesing C-LNR 93
EZ 58 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 26
- 25 auf Anteil B-LNR 7
- a 2714/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 1197/23f)
- 26 auf Anteil B-LNR 7
- a 2779/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2156/2023)
Pfandurkunde 2022-03-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 2779/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2156/2023)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 58 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 30
EZ 232 KG 01805 Liesing C-LNR 97
EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 50
EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 26
EZ 2510 KG 01305 Meidling C-LNR 41
- 27 auf Anteil B-LNR 7
- a 2780/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
6285/2023) Pfandurkunde 2022-03-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 2780/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
6285/2023) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 51
EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 27
EZ 2510 KG 01305 Meidling C-LNR 42
- 29 auf Anteil B-LNR 7
- a 400/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (12 C 99/24s)
- 32 auf Anteil B-LNR 7
- a 2518/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 1230/24k)
- 33 auf Anteil B-LNR 7
- a 2667/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
6437/2024) Beschluss 2024-09-13
PFANDRECHT vollstr. EUR 12.000,--
11,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2023-01-18 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2024-01-01
13,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2024-01-14
Kosten EUR 3.333,15
Antragskosten EUR 905,54
für Alois Kubicek Gesellschaft m.b.H. (FN 41711s)
(67 E 3636/24 v)

b 2667/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
6437/2024) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 62
EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 35
EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 16
EZ 26 KG 01613 Leopoldau C-LNR 17
EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 35
EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 58
EZ 4688 KG 01006 Landstraße C-LNR 205
EZ 2235 KG 01008 Margarethen C-LNR 36
EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 33
EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 36
EZ 2510 KG 01305 Meidling C-LNR 49
EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 15
EZ 25 KG 01613 Leopoldau C-LNR 23
EZ 3979 KG 01660 Kagran C-LNR 14
EZ 232 KG 01805 Liesing C-LNR 107
EZ 58 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 36
EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 29
EZ 2014 KG 01006 Landstraße C-LNR 197

34 auf Anteil B-LNR 7

b 720/2025 IM RANG 2758/2024 Zahlungsbefehl 2024-05-22
PFANDRECHT vollstr EUR 4.221,29
Zinsen in Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem
Basiszinssatz seit 1.9.2022, der Kosten von EUR 617,14 samt
4 % Zinsen seit 22.5.2024 und der Kosten von EUR 621,55
sowie der Kosten des Ansuchens von EUR 44,40 für JOHANN
1857 GmbH (FN 035504m) (24 E 44/24x)

35 auf Anteil B-LNR 7

a 3254/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
7901/2024) Beschluss 2024-10-07
PFANDRECHT vollstr. EUR 32.870,54
samt Zinsen/Kosten hins. Beschluss 2024-10-07
für J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH (FN 33536v)
(67 E 4286/24g BG Innere Stadt Wien)

b 3254/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
7901/2024) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 64
EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 37
EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 18
EZ 26 KG 01613 Leopoldau C-LNR 20
EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 39
EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 60
EZ 2014 KG 01006 Landstraße C-LNR 202
EZ 4688 KG 01006 Landstraße C-LNR 208
EZ 2235 KG 01008 Margarethen C-LNR 42
EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 35
EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 38
EZ 2510 KG 01305 Meidling C-LNR 51
EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 17
EZ 25 KG 01613 Leopoldau C-LNR 26
EZ 3979 KG 01660 Kagran C-LNR 16
EZ 232 KG 01805 Liesing C-LNR 110
EZ 58 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 38
EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 31

36 auf Anteil B-LNR 7

a 4555/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
10633/2024) Beschluss 2024-12-20
PFANDRECHT vollstr. EUR 2.300,--

samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 20.12.2024,
Antragskosten EUR 400,54
für Ken Pretnar geb 1987-10-27
(67 E 5800/24d)

b 4555/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
10633/2024) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 61
EZ 2014 KG 01006 Landstraße C-LNR 204
EZ 4688 KG 01006 Landstraße C-LNR 211
EZ 2235 KG 01008 Margarethen C-LNR 49
EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 36
EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 43
EZ 26 KG 01613 Leopoldau C-LNR 21
EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 19
EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 38
EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 67
37 auf Anteil B-LNR 7
a 4633/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 2171/24t)

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

Im vorliegenden Grundbuchauszug ist als Eigentümer für B-LFD Nr. 7, 66/12223 Anteile, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W 5 mit Kellerabteil 5, eingetragen:

Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH (FN 513163b)

ADR: Franz Josefs Kai 13/16, 1010 Wien.

556/1 und 556/2

Im A2-Blatt befindet sich die Eintragung der Sicherheitszone des Flughafens Wien Schwechat hinsichtlich Gst 821/61

Die Eintragungen im C-Blatt 8, 21, 22, 25, 26, 27, 29 und 32 bis 37 werden in der nachfolgenden Bewertung nicht berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

Der Liegenschaft einverleibt ist das Grundstück 821/61 mit einer gesamten grundbücherlichen Fläche von 331 m².

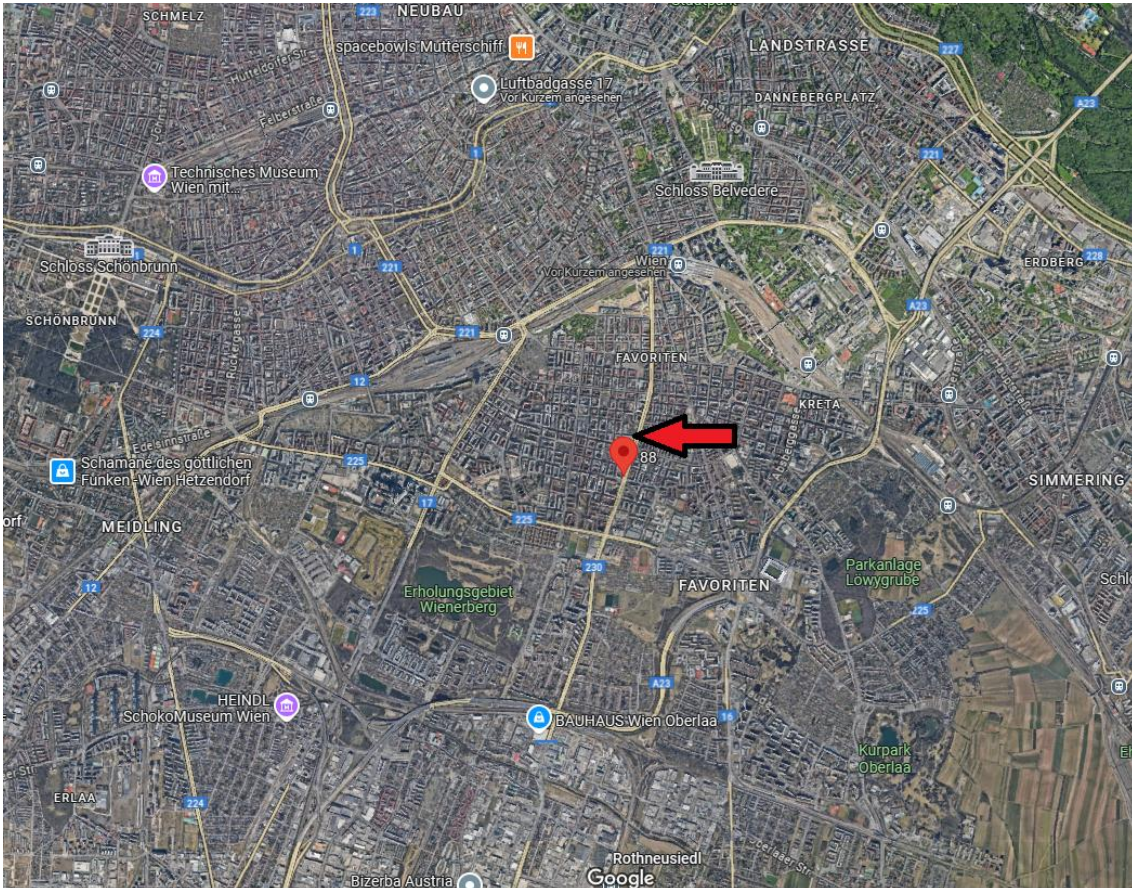
Bei Grundstücken die im Grenzkataster eingetragen sind, sind die Grenzen der Grundstücke rechtsverbindlich festgelegt. Diese sind mit einem „G“ links der Grundstücksnummer gekennzeichnet. Wenn sich ein Stern (*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Flächen dieser Grundstücke auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurden.

Das gegenständliche Grundstück ist nicht im Grenzkataster, sondern im Grundsteuerkataster eingetragen.

2.2. Lage:

Makrolage

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Laxenburger Straße 88 in Wien Favoriten.



Favoriten ist der 10. Wiener Gemeindebezirk. Er liegt südlich der inneren Bezirke, reicht bis an die südliche Stadtgrenze und ist mit rund 220.000 Einwohnern nach der Donaustadt der zweitbevölkerungsreichste der Stadt. Hier wohnen etwa zehn Prozent aller Einwohner Wiens.

Der Bezirk Favoriten erstreckt sich von den Anlagen der Südbahn im Norden über den Wienerberg, Boschberg und Laaer Berg bis zum Liesingtal im Süden, wo der im Wienerwald entspringende Liesingbach den Bezirk quert; dieser mündet knapp außerhalb Wiens in die Schwechat, die kurz darauf in die Donau mündet.

Der 10. Bezirk wird wie folgt begrenzt:

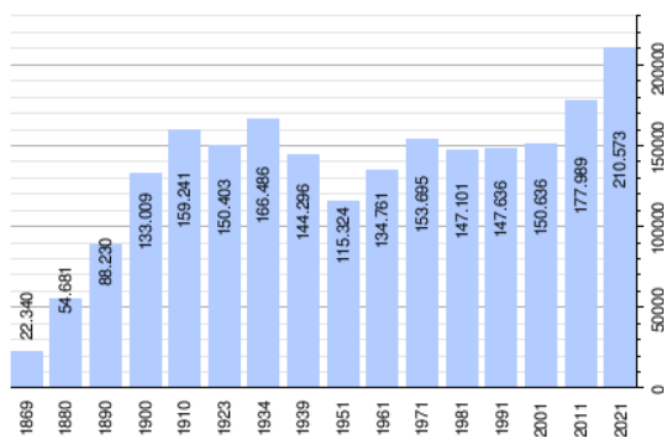
- Norden: Meidling (12. Bezirk), Margareten (5. Bezirk) und Wieden (4. Bezirk), Grenze: Südbahn, nördlicher Rand der Bahnanlagen von

Längenfeldgasse im Westen bis ehem. Südbahnhof im Osten; seit 2009 zu Wieden an den südlichen Fahrbahnrand der Gürtel-Hauptfahrbahn verlegt^[3]

- Osten: Landstraße (3. Bezirk), Simmering (11. Bezirk) und Kledering, Grenze: 3./10., Arsenalstraße (seit 2009: Mitte der Hauptfahrbahn), weiter südlich Ostbahn Richtung Budapest, östlicher Rand der Bahnanlagen (der Zentralverschiebebahnhof Wien liegt, soweit er sich in Wien befindet, im 10. Bezirk), bis zur Donauländebahn, dann westlich Klederings südwärts bis südlich der Schnellstraße S 1
- Süden: Liesing (23. Bezirk), Hennersdorf, Leopoldsdorf und Lanzendorf, alle in Niederösterreich, Grenze: an der Schnellstraße S 1 bei Pottendorfer Linie ostwärts, im Abschnitt Leopoldsdorf geringfügig südlich der S 1 ausgreifend (größtenteils Felder ohne Straßennamen)
- Westen, Südwesten: Meidling, Liesing, Grenze: Längenfeldgasse, Karplusgasse, Untermeidlinger Straße, Köglergasse, Wienerbergstraße, Eibesbrunnnergasse, Donauländebahn Richtung Südosten und Osten, östlich der Pottendorfer Linie zwischen Sulzen- und Murbanngasse nach Süden schwenkend und meist parallel zur Bahn bis zur Schnellstraße S 1

Bevölkerungsentwicklung:

Im Gegensatz zu vielen Innenstadtbezirken stiegen die Bevölkerungszahlen in den 1950er und 1960er Jahren wieder deutlich an, da im Bezirksgebiet genügend Flächen für Neubauten vorhanden waren, um den gesteigerten Wohnraumbedarf zu befriedigen. Ab den 1970er Jahren begann die Bevölkerungszahl zu stagnieren, seit 2001 ist die Zahl der Einwohner jedoch wieder deutlich gestiegen. Sie betrug im Jahr 2019 204.142 Menschen.



Verkehr:

Favoriten ist seit 150 Jahren stark vom Verkehr bestimmt: Teile der Südbahn und der Ostbahn sind bis heute im Norden und Osten Bezirksgrenzen, im Süden ist es die Donauländebahn. Vom Stadtzentrum her kann man den Bezirk nur durch Bahnunterführungen erreichen. Auf dem großen Südbahnareal entstanden mit dem Ende 2015 komplett fertiggestellten Bau des neuen Hauptbahnhofes zwei neue Stadtteile, das Quartier Belvedere und das Sonnwendviertel. Der Frachtenbahnhof Matzleinsdorf (an der Südbahn) und der größere Teil des Zentralverschiebebahnhofs Wien Kledering (an der Ostbahn) befinden sich ebenfalls auf dem Gebiet des 10. Bezirks.

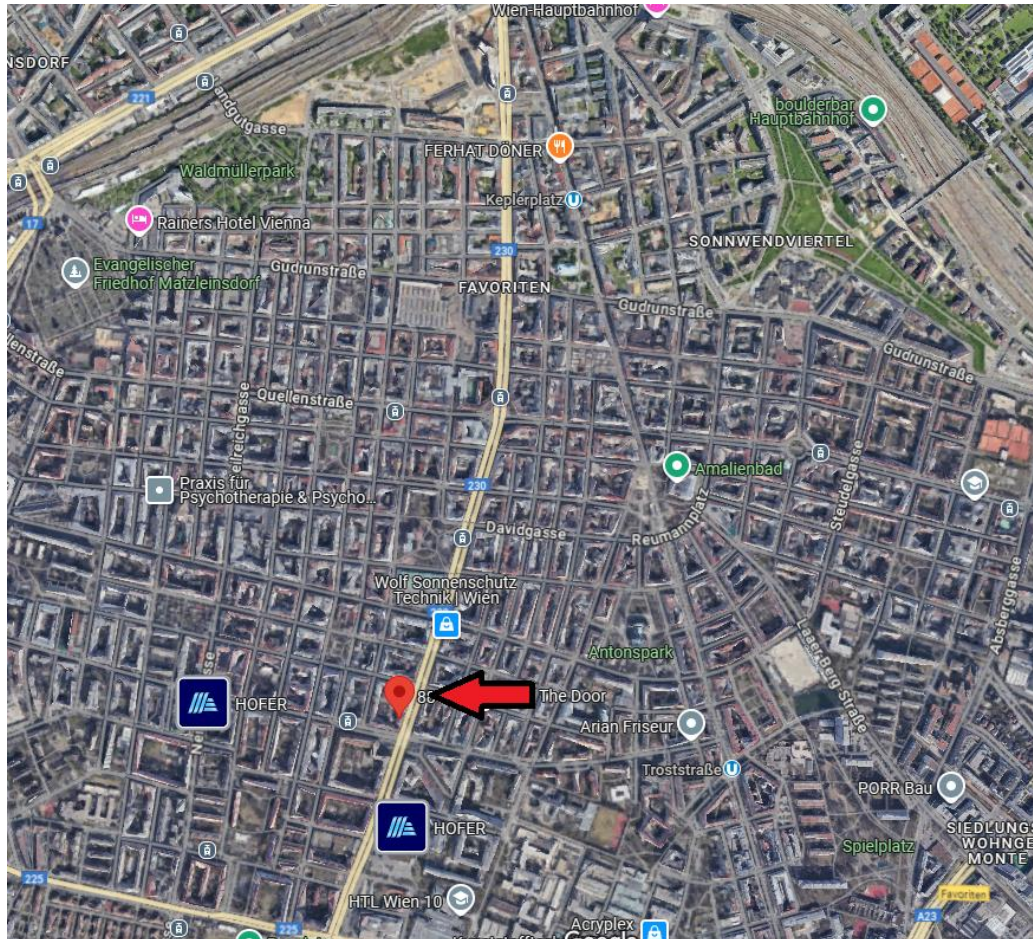
In Favoriten wurde das erste Teilstück des U-Bahn-Neubaues eröffnet: Im Februar 1978 nahm die Linie U1 auf der Teilstrecke Reumannplatz (beim Amalienbad) – Keplerplatz – Südtiroler Platz (Bezirksgrenze) – Taubstummengasse (4. Bezirk) – Karlsplatz (1./4. Bezirk) den Betrieb auf. Am 2. September 2017 machte die U1-Verlängerung nach Oberlaa im Süden des Bezirks diese Linie zur längsten des Wiener U-Bahn-Netzes. Planungen zur Weiterführung der U1 über Stockholmer Platz und Oberlaaer Strasse nach Rothneusiedl wurden verschoben, jedoch bei der Station Alaudagasse bereits eine Vorleistung errichtet.

Die Wiener Linien bedienen Favoriten auch mit den Straßenbahnlinien D, O, 1, 6, 11 und 18 sowie zahlreichen Autobuslinien, die ÖBB mit den S-Bahn-Stationen Wien Quartier Belvedere (an der nordöstlichen Bezirksgrenze), Wien Hauptbahnhof (im Zuge der Favoritenstraße) und Wien Matzleinsdorfer Platz (am Beginn der Triester Straße), alle drei am Gürtel (siehe unten) gelegen, sowie mit der S-Bahn-Station Wien Grillgasse an der Ostbahn bzw. an der Grenze zum 11. Bezirk. Der Bahnhof Oberlaa an der Donauländebahn ist derzeit ohne Personenverkehr.

Für den Autoverkehr sind die Ausfallstraßen Triester Straße (ehemalige Bundesstraße 17, bis zur Eröffnung der A2 Südautobahn die meistgenannte Straße Österreichs), Laxenburger Straße und Favoritenstraße wichtig. Direkt nördlich der Bezirksgrenze verlaufen Margaretengürtel und Wiedner Gürtel, Teile der Hauptverkehrsstraße, die die inneren Bezirke Wiens begrenzt (Teil der B221). Seit den 1970er Jahren quert die meistbefahrenste Straße Österreichs, die A23 Südosttangente, den 10. Bezirk in seinem südlichen Teil tangential. Seit 2006 verbindet die Schnellstraße S1 an der südlichen Bezirks- und damit Stadtgrenze die A2 Südautobahn mit der A4 Ostautobahn.

Mikrolage:

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Laxenburger Straße 99 in Wien Favoriten.

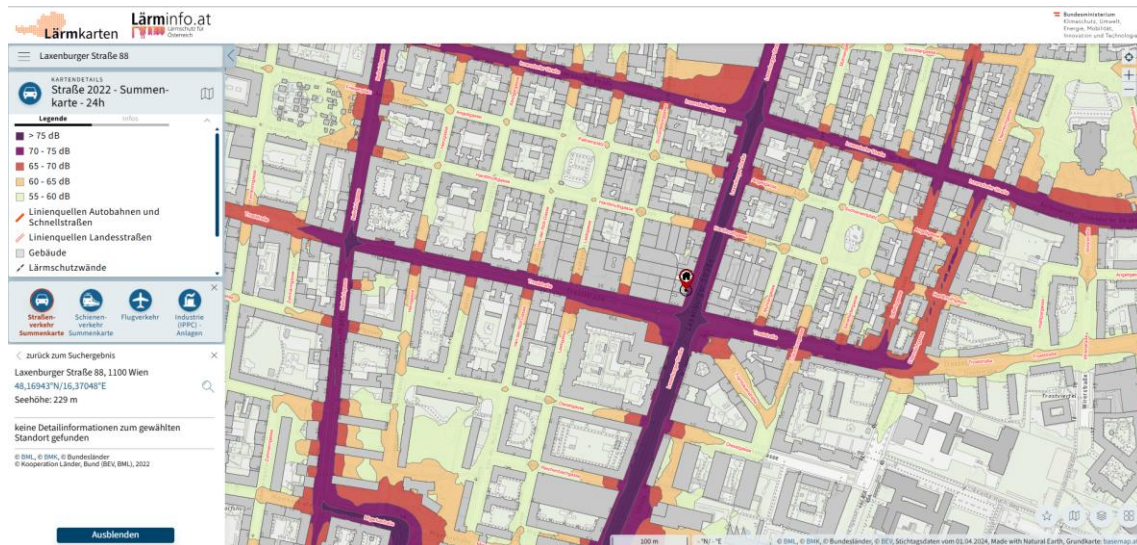


Die Entfernung zum Hauptbahnhof mit mannigfaltigen Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel beträgt ca. 1,8 km. In einer Entfernung von ca. 1km befinden sich nahezu alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken und Ärzte. In 90 m Entfernung befindet sich eine Haltestelle der Straßenbahnlinie 11 und O sowie eine Autobuslinie 65A. Die U1 Station Troststraße ist ca. 900 m entfernt. Es handelt sich um eine gute bis mäßige Wohnlage.

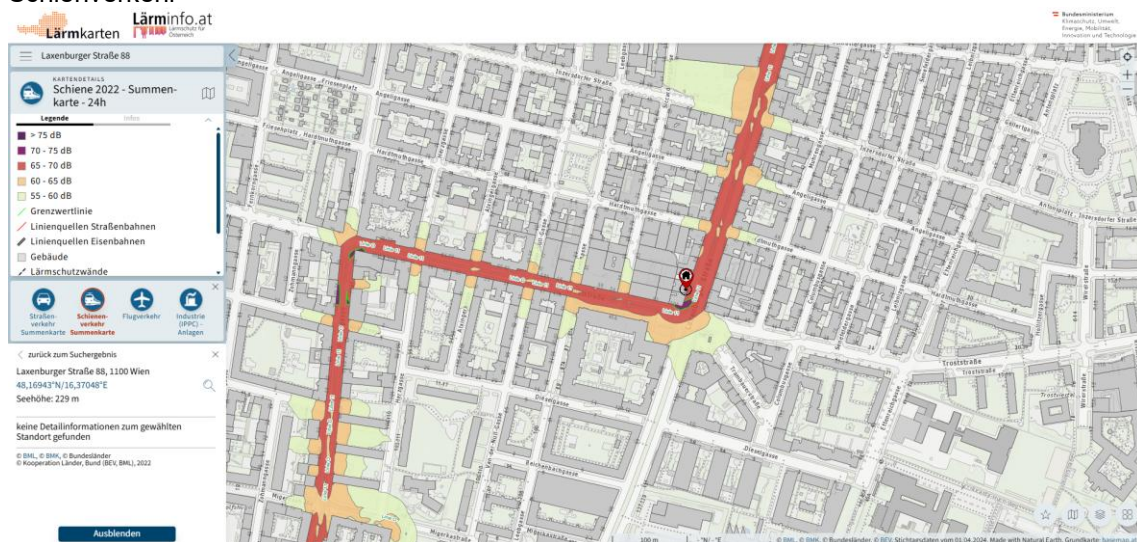
Lage	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig	schlecht
Geschäftslage		X			
Bürolage		X			
Gewerbelage			X		
Wohnlage				X	
öffentlicher Verkehr			X		
Parkplätze auf der Liegenschaft					X
Parkplätze öffentlich				X	

Lärmkarte:

Straßenverkehr

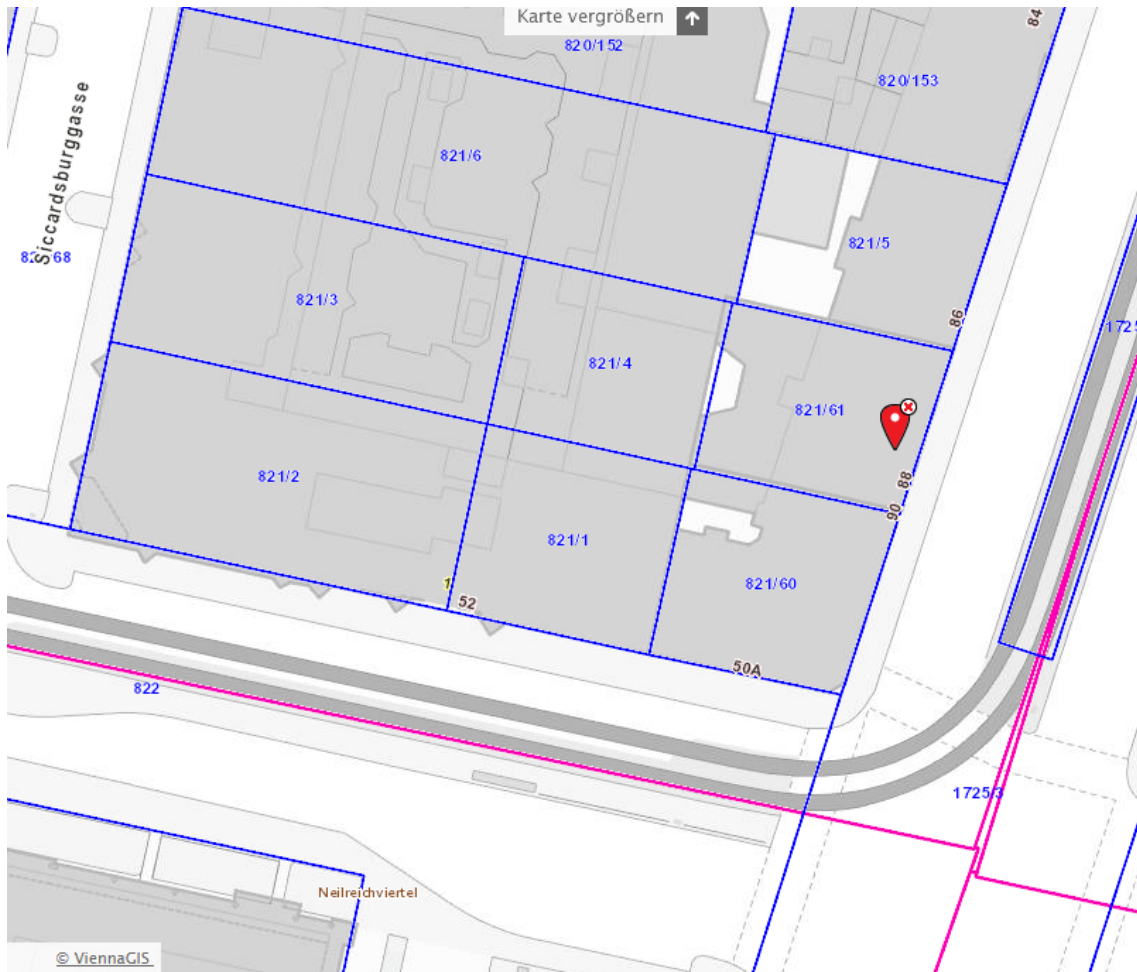


Schienerverkehr



Entsprechen der Lärminfo des BM für Nachhaltigkeit und Tourismus besteht bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft eine Lärmbelastung durch den Straßenverkehr von 70 bis 75 dB und eine Lärmbelastung durch den Schienenverkehr von 65 bis 70 dB.

2.3. Maße, Figuration, Topographie:



Das Grundstück 821/64 bildet eine nahezu rechteckige Fläche. Die Länge parallel zur Laxenburger Straße beträgt ca. 16 m, die Grundstückstiefe ca. 20 m. Das Grundstück ist nahezu eben.

2.4. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an Versorgungsleitungen wie Wasser, Strom, Kanal, Gas angeschlossen.

2.5. Flächenwidmung und Bebauung:



Grundstück 821/61 ist als Wohngebiet-Geschäftsviertel gewidmet.

Bebauungsbestimmungen:

Geschlossene Bauweise, Bauklasse IV, Tiefe des Straßentrakts 12 m

An der Westseite des Grundstückes geschlossene Bauweise, Bauklasse I,

ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN
und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

21. März 2019

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)

GRÜNLAND	L
Ländliche Gebiete	
Erholungsgebiete	
Parkanlagen	Epk
Kleingartengebiete	Ekl
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen	Eklw
Sport- und Spielplätze	Esp
Freibäder	Ebd
Grundflächen für Badehütten	Ebh
sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen, z.B.	ELagerwiese
Schutzgebiete	
Wald- und Wiesengürtel	SwW
landwirtschaftliche Nutzung	SwWL
Parkschutzgebiete	Spk
Friedhöfe	F
Sondernutzungsgebiete	SN
VERKEHRSBÄNDER	VB
BAULAND	
Wohngebiete	W
Wohngebiet-Geschäftsviertel	WGV
Wohngebiet-geförderter Wohnbau	WGF
Gartensiedlungsgebiete	GS
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage	GSGM
Gemischte Baugebiete	GB
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel	GBGV
Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau	GBGF
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet	GBBG
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen	GBF
Industriegebiete	IG
mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung)	IGBS
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	IGSI
SONDERGEBIETE	SO
gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.	SO Kläranlage
Lagerplätze und Ländeflächen, mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)	SO LL SO LL/BS
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	SO SI
Sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.	SO Markt
ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE BZW. PLANDOKUMENTE	
Grenze des Plangebietes	
Grenze des Bausperregebietes	
Genehmigte und bleibende Bestimmungen (schwarz)	
Aufzulassende bzw. aufgelassene Bestimmungen	
Beantragte bzw. neu genehmigte Bestimmungen	
Straßencode, z.B.	Kärntner Straße (02303)

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN	
Baulinien	
Straßenfluchtlinien	
Verkehrsfluchtlinien	
Grenzfluchtlinien	
Baufuchtlinien	
Grenzlينien	
Genehmigte HÖHENLAGE	
für Verkehrsflächen in der ersten Ebene	H1
in einer anderen Ebene	H2
Genehmigte QUERSCHNITTE	
von Verkehrsflächen mit Schnittbezeichnungen	S1 S2
Fußweg	Fw
BAUKLASSEN (§75)	I bis VI
Grenzmaße der Bauklasse VI	
z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m	32-38m
BAUWEISEN (§76)	
offene Bauweise	o
gekuppelte Bauweise	gk
offene oder gekuppelte Bauweise	ogk
Gruppenbauweise	gr
geschlossene Bauweise	g
STRUKTUREN (§77)	
Strukturgebiet	StrG
Struktureinheit	StrE
Zusätzliche Festlegungen §5(4)	
Soweit sie nicht durch die nachfolgenden Zeichen besonders gekennzeichnet sind	BB
Schutz zonen	
Wohn zonen	
Einkaufszentren	EKZ (... m²)
Beschränkung der bebaubaren Fläche	
z.B. auf 100m² oder auf	100m²
20% der Bauplatzfläche oder auf	20%
20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes	[20%]
Laubengänge Lg Durchfahrten Df öffentliche öDf	
Arkaden Ak Durchgänge Dg öffentliche öDg	
öffentliche Aufschließungsleitungen (Einbauten - Trasse)	
Beschränkung der Gebäudehöhen	
z.B. auf 14m oder auf	14m
67,5m über Wiener Null	+67,5m
Grundflächen für öffentliche Zwecke	ÖZ
gärtnerische Ausgestaltung	G
keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien	
Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen	P
Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen	§ 53

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Zeichenerklärung

Flächenwidmung

- Generalisierte Flächenwidmung
- Wohngebiet
- Wohngebiet - geförderter Wohnbau
- Wohngebiet - Geschäftsviertel
- Wohngebiet - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugebiet
- Gemischtes Baugebiet - geförderter Wohnbau
- Gemischtes Baugebiet - Sondernutzungsgebiet
- Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel
- Industriegebiet
- Gartensiedlungsgebiet
- Ländliches Gebiet
- Schutzgebiet
- Erholungsgebiet
- Friedhof
- Sondergebiet
- Verkehrsband
- Plandokumente
- Bausperre § B (1)
- Bausperre § B (2)
- Bausperre § B (6)

Verfahren ab öffentlicher Auflage

- Öffentliche Auflage
- Nach öffentlicher Auflage
- Zonen
- Schutzzone
- Wohnzone
- KG-Grenzen
- Grundstückskataster
- Stützlastverpflichtung
- Zone 1: 70 vH
- Zone 2: 80 vH
- Zone 3: 100 vH
- Werkzeiterbe
- Werkzeiterbe - Kernzone
- Pufferzone

Öffentlicher Verkehr

- U-Bahn Linie U1
- U-Bahn Linie U2
- U-Bahn Linie U3
- U-Bahn Linie U4
- U-Bahn Linie U6
- S-Bahn
- Leitbahn Wien-Baden
- Straßenbahn
- Autobus
- Regionalbus
- Radwegnetz

Bildung

- Städtische Bücherei
- Kindergarten öffentlich
- Kindergarten privat
- Musik- und Singschule
- Universität
- Volkshochschule
- Volksschule
- Neue Mittelschule
- Polytechnische Schule
- AHS
- Zentrum f. Inklusiv- u. Sonderpädagogik
- Berufsschule
- Berufsbildende mittlere u. höhere Schule

Kultur & Freizeit

- Geöffnete Straßen
- Temporäre Begegnungszonen
- Gehen auf der Fahrbahn erlaubt
- Wohnstraße
- Sehenswürdigkeit
- Museum

Naturschutz

- Europaschutzgebiet (Natura 2000)
- Flora Fauna Habitat u. Vogelschutzricht.
- Nationalpark
- Nationalpark - Donauauen Wiener Teil
- Naturzonen
- Naturzonen mit Managementmaßnahmen
- Außenzonen - Sondernutzungsgebiet
- Außenz. - Sondernutzungsgebiet
- Außenz. - Sondernutzungsgebiet
- Außenzonen - Verwaltungszonen (B-V)
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- geschützte Landschaftsteile
- geschützte Biotope
- ökolog. Entwicklungsfläche

Naturdenkmal

- punktförmig / flächig
- Kernzone
- Pflegzone
- Entwicklungszone
- Ramsar - Gebiet

Stadtlimaanalyse

- Klimaanalyse
- Nächtliche Kaltluft

Energie

- Energetische Vorzeigeprojekte
- geförderte Photovoltaikanlagen

Sonstige Energieerzeugungsanlagen

- geförderte Photovoltaikanlagen mit Speicher
- geförderte Solarthermieanlagen
- geförderte Wärmepumpen
- Wasserkraftwerk
- Windkraftwerk
- Biogenes Kraftwerk
- Fossiles Kraftwerk
- Bürgerfirmensolarkraftwerk
- Müllverbrennungsanlage

Energiepotenziale

- Windpotenziale
- Zonierung nach Eignung
- hohes Windenergiepot. (> 4m/s)
- mittleres Windenergiepot. (> 2.5-4m/s)
- geringes Windenergiepot. (< 2.5m/s)
- Leistungsichte
- hohe Leistungsichte
- geringe Leistungsichte

Erdwärmepotenziale

- Thermische Grundwassererwärmung
- Leistungsklasse < 1 kW
- Leistungsklasse 1 kW bis < 5 kW
- Leistungsklasse 5 kW bis < 20 kW
- Leistungsklasse > 20 kW
- Wasserschutzgebiet
- Genehmigungspflicht

Abwasserwärmepotenzial

- Bohrprofil - Wärmeleitfähigkeit bis 30m, 100m, 200m Tiefe
- Trockenwetterdurchfluss
- 15 - 30 l/s
- 31 - 50 l/s
- 51 - 100 l/s
- 101 - 200 l/s
- > 200 l/s
- 100m Puffer
- 200m Puffer

Solarpotenziale

- Eignung der Dachfläche
- Solardach-Eignung sehr gut
- Solardach-Eignung gut
- Gebäude-Dachfläche

Aggregiertes Abwärmepotenzial

- keine Angaben
- Niedertemperaturabwärme
- Mitteltemperaturabwärme
- Hochtemperaturabwärme
- hohes Abwärmepotenzial
- niedriges Abwärmepotenzial

Stadtarchäologie

- Energieraumplan (Klimaschutzgebiete)
- Fundstellen
- Einzel-, Streufund
- Fossilfund
- Grabelfund
- Stollungsbeleg
- Neuzet
- Unbekannt
- Frühzeit
- Römerzeit
- Mittelalter
- Neuzet
- Unbekannt

Wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - Wienstadtl.

Stadt Wien

2.6. Beschreibung des Gebäudes/der Wohnung:

Auf der Liegenschaft EZ 786 wurde laut Bauakt ca. 1894 ein unterkellertes Gebäude in Massivbauweise errichtet. Es bestand ursprünglich aus einem Erdgeschoss und 2 Obergeschossen. Mit Bescheid vom 13. September 1993 wurde die Bewilligung für die Entfernung des Daches und einen Zubau von 3 weiteren Stockwerken und einem zweigeschossigen Dachgeschossausbau erteilt. Im Zuge dieser Bauarbeiten wurden die Wohnungen wie in den Planunterlagen und dem Nutzwertgutachten dargestellt zusammengelegt und neue Wohnungen geschaffen. Ein Personenlift wurde eingebaut, im Hofbereich ein eingeschossiger Zubau errichtet.

1998 wurde Wohnungseigentum begründet. 2016 wurde von Herrn DI Gerhard Palfalvi ein Nutzwertgutachten zur Neufestsetzung der Nutzwerte erstellt. Der aktuelle Grundbuchstand resultiert aus diesem Gutachten.

Insgesamt befinden sich auf der Liegenschaft ein Geschäftslokal mit Lagerräumen und 12 Wohnungen mit als Zubehör Wohnungseigentum ausgewiesenen Kellerabteilen.

Das Gebäude ist zur Gänze unterkellert und in Massivbauweise errichtet. Das 1894 errichtete Gebäude wurde in typischer Bauweise für Gründerzeithäuser errichtet.

Der Zu- und Aufbau 1993 erfolgte dem Stand der damaligen Technik entsprechend. Die Außenwände wurden mit Hohlziegel, Vollwärmeschutz und Putz ausgeführt, die Decken über dem 2. Stockwerk als Stahlbetondecken.

Die allgemeinen, bei der Befundaufnahme begehbaren Teile, befinden sich in einem ordnungsgemäßen und gebrauchsfähigen Zustand.

Die gegenständliche Wohnung Top 5 befindet sich im 2. Stock. Die Nutzfläche der Wohnung beträgt laut Planunterlagen 64,54 m², die des Kellerabteils 5 4,36 m².

Sie besteht aus Vorraum, WC, Bad, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Kochnische.

Vom Vorraum sind alle Räume der Wohnung getrennt begehbar. Die Wohnung wird mit einer Gastherme zentral beheizt. Es sind Kunststofffenster mit Isolierglas montiert. Die Innentüren sind einfache Pressholzblätter mit Stahlzargen. Die Raumaufteilung der Wohnung ist gut nutzbar. Die gesamte Wohnung befindet sich in einem abgewohnten bis stark abgewohnten Zustand. Die ausgemalten Wände und Decken weisen umfangreiche Verfärbungen auf. Die Ausstattung der Wohnung ist einfach.

Eine Überprüfung der technischen Anlagen wurde nicht durchgeführt.

Ausstattung Wohnung Top 5	
Vorraum	<i>Laminatboden</i>
	<i>Wände und Decke gemalt</i>
	<i>Gegensprechnalage, Sicherungskasten</i>
WC	<i>Fliesenboden.</i>
	<i>Wände gemalt</i>
	<i>Decke gemalt</i>
	<i>WC mit Spülkasten über Putz</i>
Bad	<i>Fliesenboden</i>
	<i>Wände bis ca. 1,7 m gefliest, verbleibende Wände gemalt</i>
	<i>Decke gemalt</i>
	<i>Waschtisch mit Armatur</i>
	<i>Badewanne mit Armatur</i>
	<i>Waschmaschinenanschluss</i>
	<i>E-Heizung</i>
Wohnzimmer	<i>Laminatboden</i>
Kochnische	<i>Decke und Wände gemalt</i>
	<i>Herd mit Ceranfeld und Backrohr</i>
	<i>Dunstabzug</i>
	<i>Kühl- und Gefrierschrank</i>
	<i>Spüle mit Armatur</i>
	<i>Gastherme</i>
	<i>Im Bereich der Arbeitsflächen Fliesen an den Wänden</i>
	<i>Diverse Hänge- und Umterschränke</i>
Schlafzimmer	<i>Laminatboden</i>
	<i>Wände und Decke gemalt</i>
Kellerabteil 5	<i>Betonboden, Gewölbe, Wände unverputzt.</i>

Nachfolgend ein Auszug aus dem Nutzwertgutachten 2016:

Erdgeschoß/Top 1

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW
Geschäftslokal mit Lagerräumen	1,25	unverändert wie lt. Vorgutachten	1,250	212,99	266
Lichthof	0,20	unverändert wie lt. Vorgutachten	0,200	12,20	2
Kellerabteil 1	0,15		0,150	13,97	2
Kellerabteil 7	0,15		0,150	2,81	1
Kellerabteil 9	0,15		0,150	3,22	1
Kellerabteil 12	0,15		0,150	2,70	1
Kellerabteil 15	0,15		0,150	8,55	1
GNW :					274

1. Stock/Top 2

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	unverändert wie lt. Vorgutachten	1,100	64,72	71
Terrasse	20%	unverändert wie lt. Vorgutachten	0,220	58,54	13
Kellerabteil 2	0,15		0,150	2,37	1
GNW :					85

1. Stock/Top 3

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	unverändert wie lt. Vorgutachten	1,100	71,00	78
Terrasse	20%	unverändert wie lt. Vorgutachten	0,220	53,09	12
Kellerabteil 3	0,15		0,150	2,45	1
GNW :					91

2. Stock/Top 4

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	unverändert wie lt. Vorgutachten	1,000	71,14	71
Kellerabteil 4	0,15		0,150	2,26	1
GNW :					72

2. Stock/Top 5

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW
Wohnung	1,00	unverändert wie lt. Vorgutachten	1,000	64,54	65
Kellerabteil 5	0,15		0,150	4,30	1
GNW :					66

Monatliche Vorschreibung der Vienna Estat für 01/2025 für Wohnung Top 5:



Abz.: ViennaEstate Hausverwaltung GmbH, Janis-Joplin-Promenade 26/ OG 8, 1220 Wien

Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH
Franz-Joses-Kai 13/16
1010 Wien
per Mail an office@immo-judith.at

Sachbearbeitung
Verena Sarne
01/236 99 98 - 752
sarne@viennaestate.com
Wien, 17.12.2024

Seite 1 von 2

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2025

Nutzungsobjekt: Objekt W063, 1100 Wien , Laxenburger Straße 88 / 005
Rechnungsaussteller: WEG 1100 Wien, Laxenburger Straße 88

Zahlungsreferenz: **002093760032** **gültig ab:** 01.01.2025
Kundennummer: 209376 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU66633226
Mandatsreferenz: 24877v01
Rechnungsnummer: 35

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nachfolgend geben wir Ihnen die monatliche Vorschreibung, welche als Dauerrechnung im Sinne des UStG gilt, bekannt. Diese ist bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses gültig und jeweils am 5. des Monats im Vorhinein zur Zahlung fällig.

Vorschreibungsposition	Netto USt-Satz		USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten allgemein	190,00	10,00 %	19,00	209,00
Betriebskosten Aufzug	31,67	10,00 %	3,17	34,84
Verwaltungshonorar WEG	32,35	10,00 %	3,24	35,59
Reparaturfond	61,96	0,00 %	0,00	61,96
Reparaturfond Aufzug	20,65	0,00 %	0,00	20,65
Gesamtsumme	€ 336,63		€ 25,41	€ 362,04

Unsere Bankverbindung:

WALDVIERTLER SPARKASSE BANK AG
BIC: SPZWAT21XXX
IBAN: AT45 2027 2000 0458 0635
WEG Laxenburger Straße 88 ViennaEstate Hausverwaltung GmbH
SEPA Creditor-ID: AT67ZZZ00000010952 Zahlart: Überweisung



Der Stand der Rücklage per 28.02.2025 wird mit € 72.754,02 und für den Aufzug mit € 4.708,41 bekannt gegeben.

Fertigstellung/Erhaltungszustand:

Das Gebäude ist fertiggestellt. Die allgemeinen Gebäudeteile befinden sich in einem ordnungsgemäßen Zustand. Die gegenständliche Wohnung befindet sich in einem dem Alter, der Ausstattung und Nutzung entsprechendem guten bis mäßigen Zustand. Die Wohnung ist abgewohnt und weist in exponierten Ecken Verschmutzungen auf. Eine Überprüfung der technischen Anlagen wurde nicht durchgeführt.

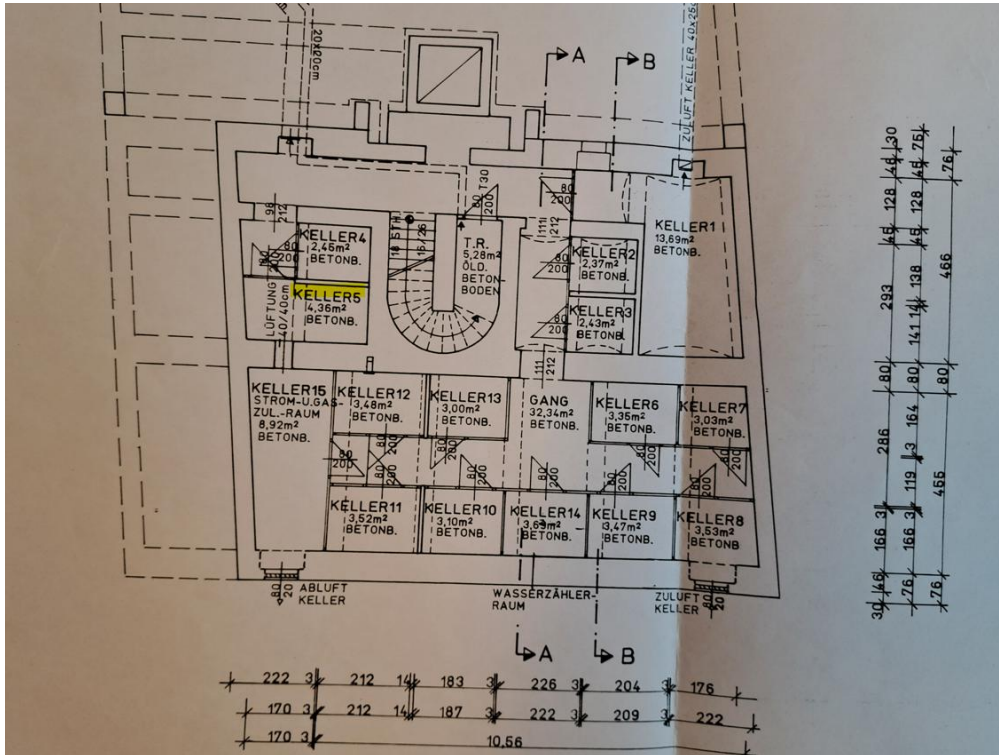
2.7. Flächenaufstellung:

Die Flächenangaben sind den übermittelten Planunterlagen entnommen. Die Fläche der Wohnung beträgt laut Nutzwertgutachten 64,54 m², des Kellers 5 4,30 m².

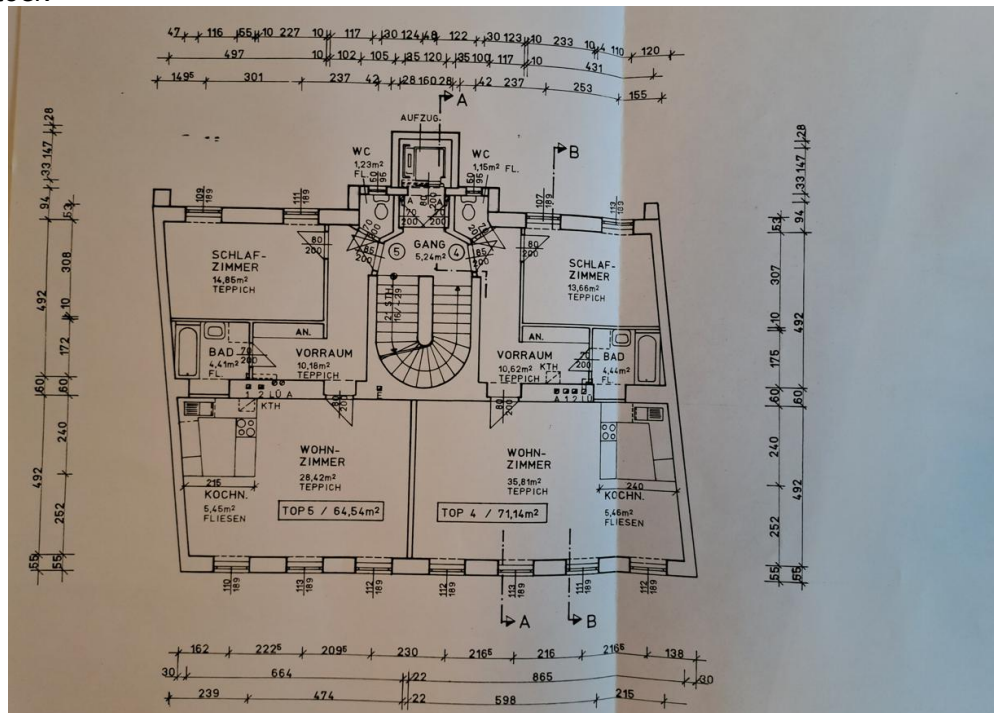
Flächenaufstellung Wohnung Top 5	
Vorraum	10,18 m ²
Bad	4,41 m ²
WC	1,23 m ²
Schlafzimmer	14,85 m ²
Wohnzimmer	28,42 m ²
Küche	5,45 m ²
Summe	64,54 m²
Kellerabteil 5	4,36 m ²

2.8. Gebäudepläne:

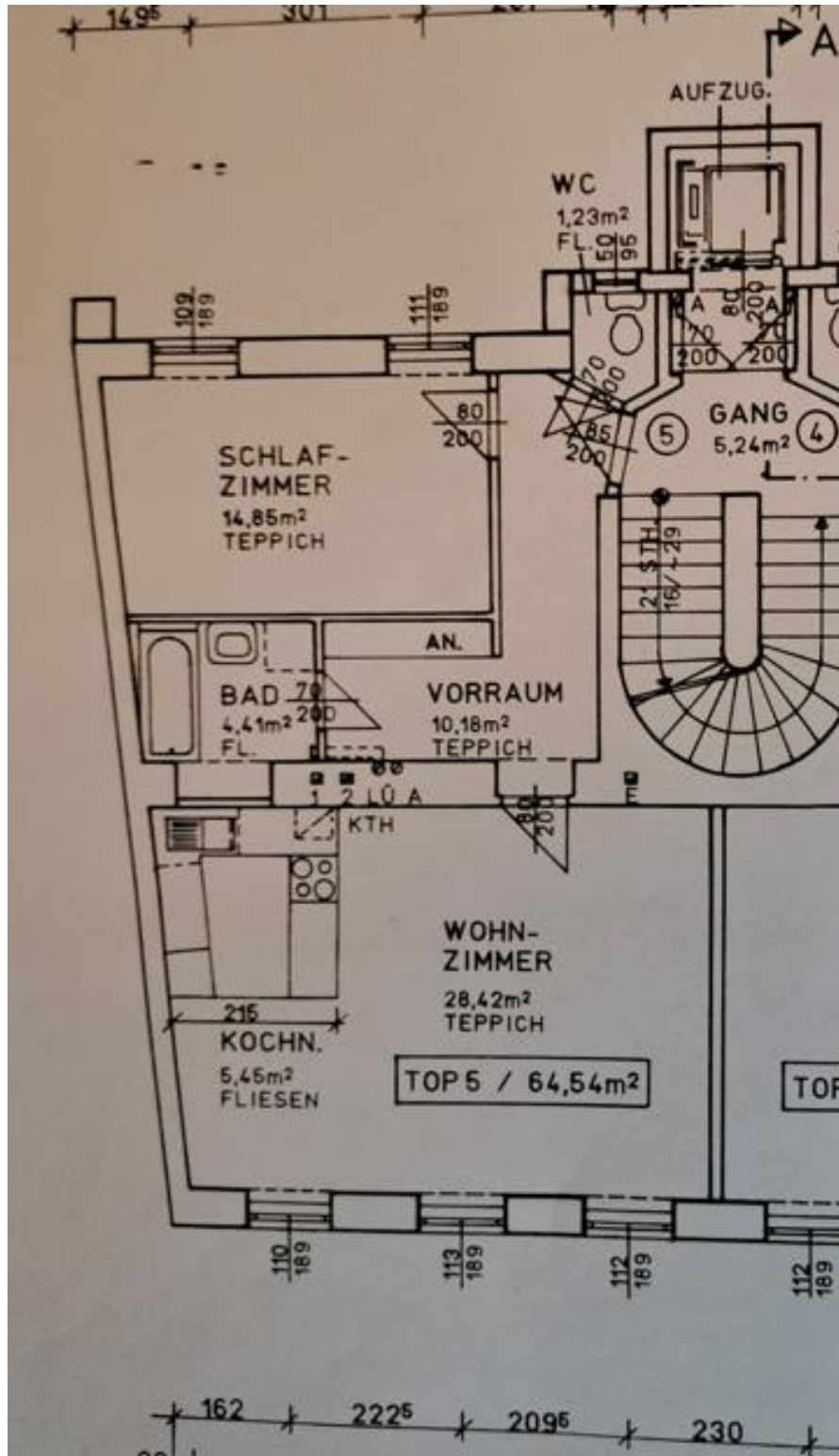
Keller



2. Stock



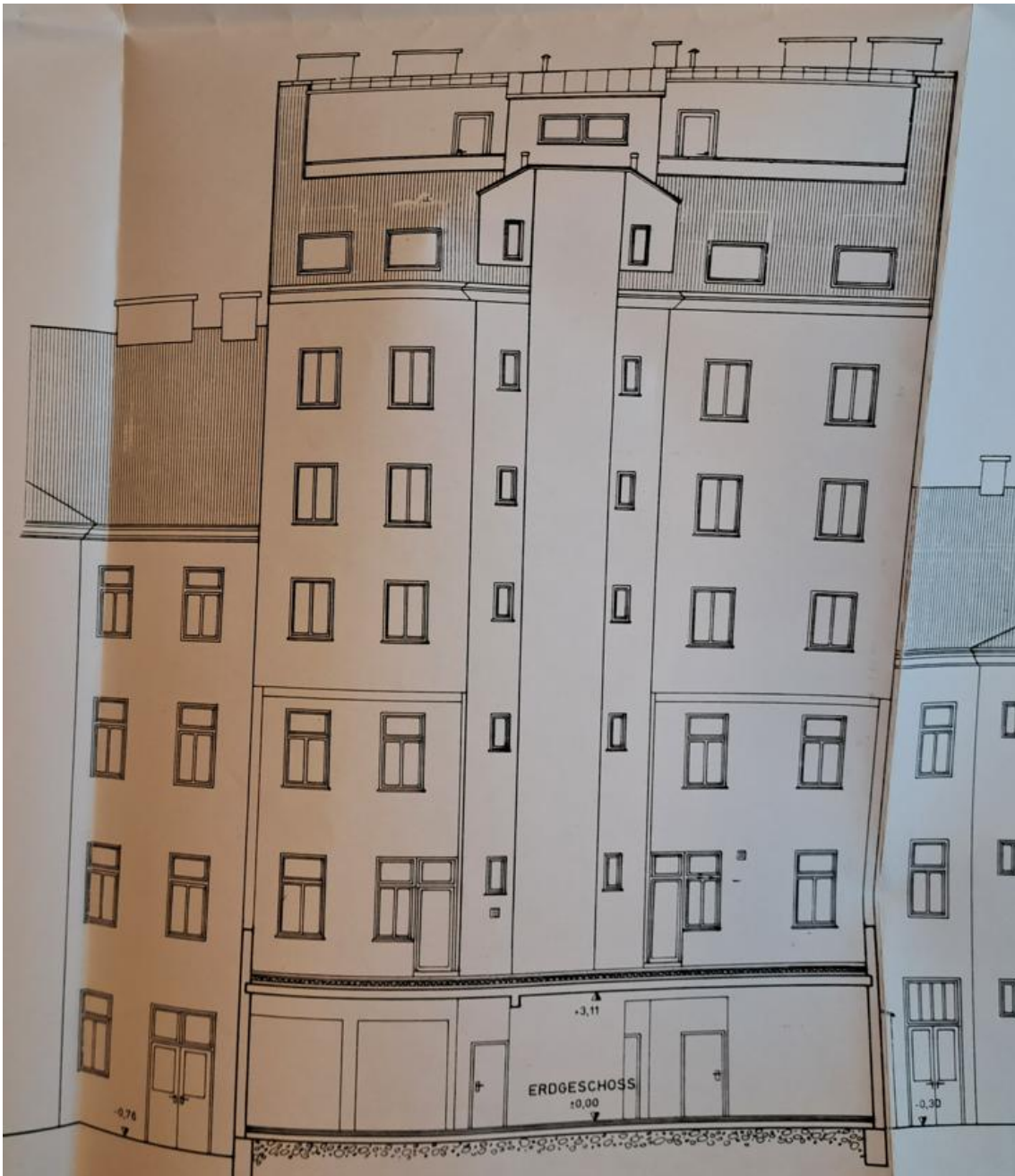
Detail Wohnung Top 5

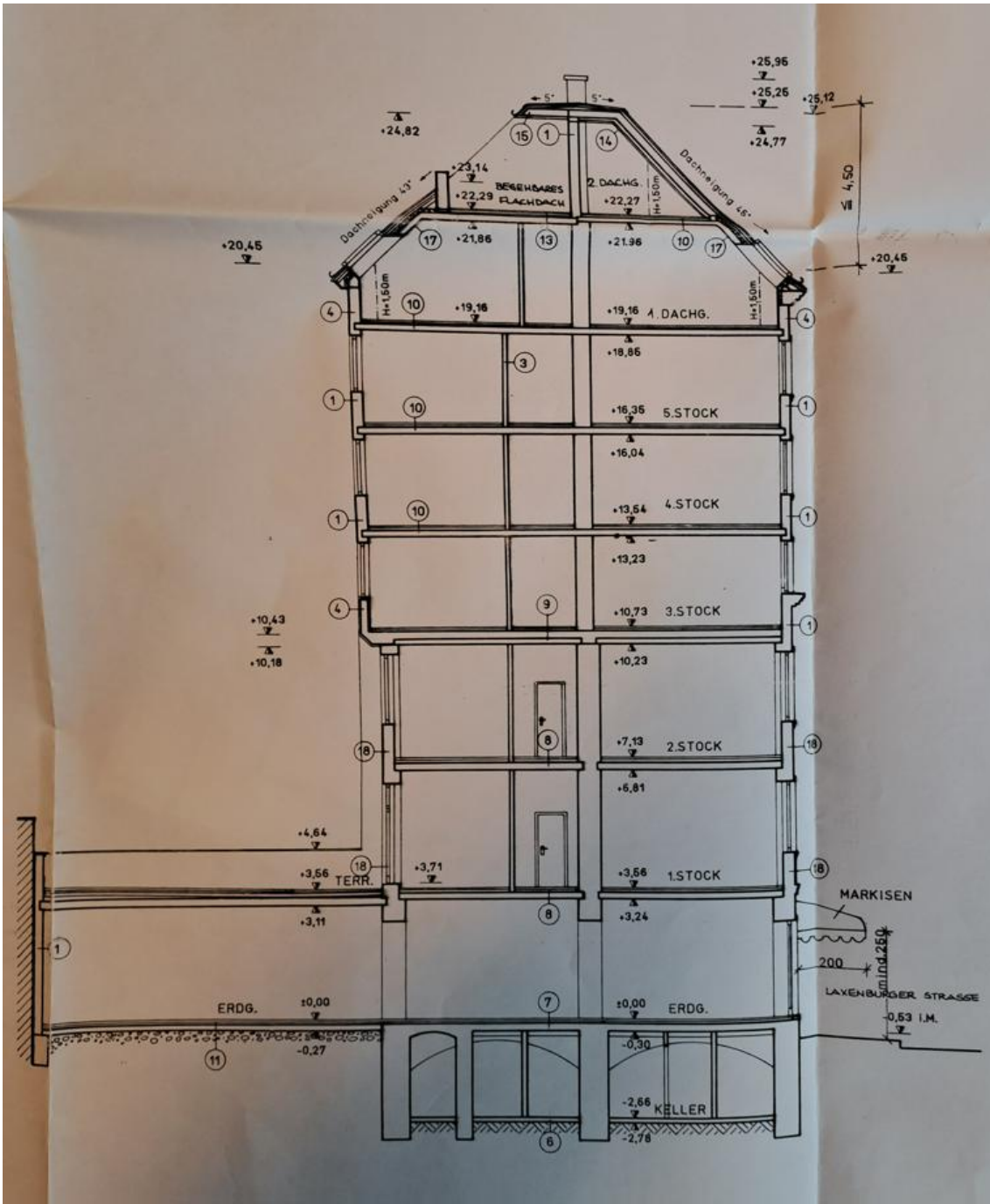


Ansichten/Schnitt:



Hofansicht





2.9. Fotodokumentation:

Ansicht Laxenburger Straße



Müllraum



Zugang



Gang



Gang



Lift



Vorraum



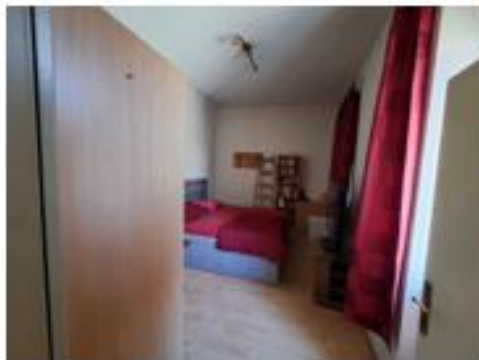
WC



Badezimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer mit Kochnische



Abgang Keller



Keller



Sicherungskasten

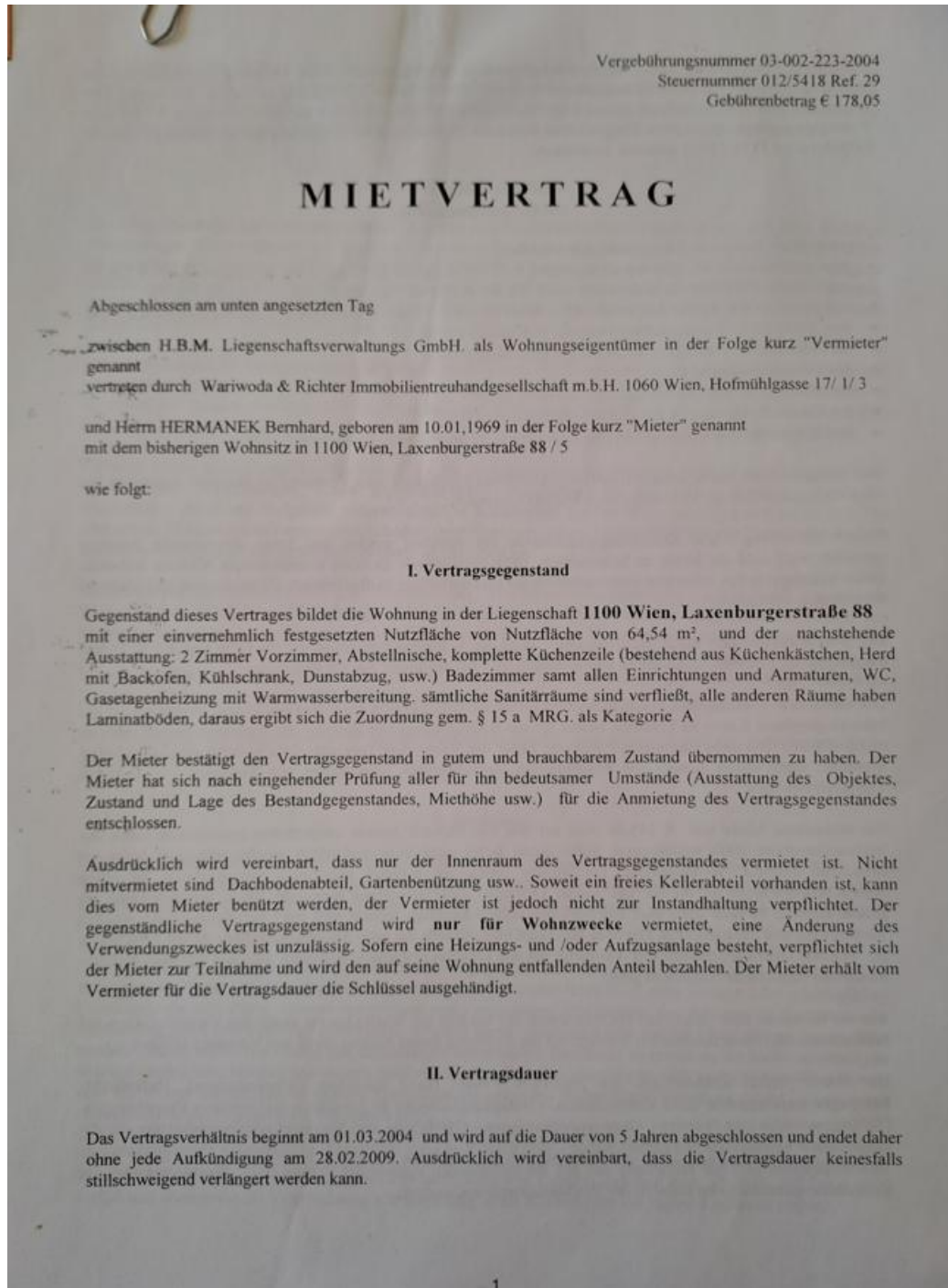


Kellerabteil 5



2.10. Bestandverträge/Vermietung:

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet. Vom Mieter wurde nachfolgender Mietvertrag vorgelegt:



Selbst für den Fall, dass der Mieter den Bestandsgegenstand nicht fristgerecht an den Vermieter zurückstellt und der Vermieter in diesem Fall nicht Räumungsklage einbringt, gilt die weitere Verwendung als titellose Benützung. Der Beginn des Vertragsverhältnisses gilt auch als Stichtag für die Übergabe sowie für die Verrechnung der mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Entgelte. Der Vermieter ist berechtigt die Aufhebung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB jederzeit zu erklären.

III. Entgeltvereinbarung

Die vereinbarte monatliche Vorschreibung besteht aus

- dem angemessenen Mietzins derzeit monatlich € 475,79, abzüglich 25 % Abschlag für Befristung von € 118,95, ergibt somit einen Mietzins in der Höhe von € 356,84, in Worten: Euro dreihundertsechundfünfzig/84
- dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben – dem Flächenanteil entsprechend - derzeit € 76,90
- dem Anteil für besondere Aufwendungen z. B. Reklame € 0,00
- der Umsatzsteuer (MwSt) in der jeweiligen gesetzlichen Höhe
- der Manipulationsgebühr
- den anteiligen Kosten für den Aufzug – derzeit € 15,89
- den Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung dzt 0 %
- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen € 0,00

Das Bestandsobjekt wurde unter Aufwendung erheblicher Eigenmittel vom Vermieter im Standard angehoben und wird die gegenständliche Wohnung gem. § 46c MRG vermietet.

Sofern Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände mitübergeben werden und keine abweichende Regelung getroffen wird, sind die hierfür zu bezahlenden Entgeltbestandteile im oben ausgewiesenen Mietzins enthalten. Beide Vertragsparteien verzichten einvernehmlich auf eine Aufteilung in die Bestandteile Raummiete und Miete für Einrichtung/Ausstattung.

Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass der Vermieter berechtigt ist, im Falle von Rückständen, Zahlungen des Mieters – unabhängig von Widmungen - auf die älteste Schuld anzurechnen.

Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im voraus monatlich jeweils am Ersten des Monats abzugsfrei auf das bekannt gegebene Konto zu bezahlen, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen beim Vermieter maßgebend ist. Bei nicht fristgerechter Zahlung, haftet der Mieter dem Vermieter für alle durch sein schuldhaftes Verhalten entstandenen Kosten wie Prozesskosten, Anwaltskosten, Mahnspesen von zumindest € 15,00, Verzugszinsen usw.

Die vereinbarte Miete von € 345,84 wird auf den von Statistik Austria verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2000 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat Dezember 2003 errechnete Indexzahl 106,5. Schwankungen bis ausschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Der Vermieter hat das Erhöhungsbegehren spätestens 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin dem Mieter bekannt zu geben.

Aus der teilweisen oder gänzlichen Nichtausübung des Rechtes der Wertsicherung durch den Vermieter, kann der Mieter keinesfalls einen dauerhaften Verzicht auf die Ausübung dieses Rechtes durch den Vermieter ableiten.

Der Mieter erklärt ausdrücklich, der jeweiligen **Feuer-** (samt baulicher Verbesserungen), **Haftpflicht-Leitungswasserschaden-** (inkl. Korrosions- u. Verstopfungsschäden an Armaturen und sanitären Einrichtungen-Dichtungsschäden zum Neuwert), **Gegensprechanlagen- Glasbruch- und Sturmchadenversicherung** für die Liegenschaft **beizutreten und zuzustimmen** - sofern der Vermieter derartige Versicherungen abgeschlossen hat- und verpflichtet sich zur Bezahlung des auf ihn entfallenden Anteils der Prämie (inkl. **Wertanpassung** der Versicherungssummen) im Rahmen der Betriebskostenvorschreibung.

Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben sowie Zuschläge für Aufzug, Zentralheizung, monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden, sofern der Vermieter diese Verrechnungsart wählt, ansonsten gilt eine monatliche Verrechnung nach Aufwand. Dem Vermieter steht das alleinige Wahlrecht über den Verrechnungsmodus zu.

IV. Erhaltungspflicht

Der Mieter bestätigt, den Vertragsgegenstand in gutem und brauchbarem Zustand übernommen zu haben. Allfällige **Mängelrügen** haben spätestens am Tage der Übernahme des Vertragsobjektes an den Vermieter schriftlich, durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen. Nach Ablauf dieser Frist können nur verborgene Mängel geltend gemacht werden. Der Mieter ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter durch ihn, oder die Mitbewohner entstehen. Alle auftretenden Schäden insbesondere auch Zeitschäden sind unverzüglich auf Kosten des Mieters ordnungsgemäß instand zu setzen.

Der Mieter hat den Vertragsgegenstand und seine Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

Sollte der Mieter keine Haushaltsversicherung (für den Wohnungsinhalt/Ausstattung - nicht mit dem Bestandsobjekt fix verbunden Einrichtungen, sowie Haftpflichtrisiko) abschließen, die die Risiken Einbruch, Diebstahl, Vandalismus, Feuer und Haftpflicht abdeckt, nimmt er ausdrücklich zur Kenntnis, dass er persönlich für von ihm oder seinen Mitbewohnern verursachten Schäden, unabhängig von einem bestehenden Verschulden, aufzukommen hat und den entstandenen Schaden zum Neuwert zu ersetzen hat.

Mitübergebene Einrichtungen wie z.B. Etagenheizung, Warmwasserbereitungsanlage sowie sonst alle mit der Wohnung fest verbundenen Einrichtungen sind in zumindest jährlichem Abstand fachgerecht auf Kosten des Mieters zu warten, und verpflichtet sich der Mieter über Verlangen des Vermieters die entsprechenden Nachweise zu bringen (Rechnungen usw.). Für den Fall der Nichteinhaltung ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Wartungsarbeiten zu veranlassen, bzw. die notwendigen Instandsetzungen welche infolge mangelnder Wartung aufgetreten sind auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen.

Bei Beendigung des Vertragsverhältnis ist der Vertragsgegenstand neu ausgemalt und mit gereinigtem Boden zurück zu stellen.

V. Benützung

Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Glas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, Gebrechen oder Sperrung des Personenaufzuges, aus Mängeln in der Waschküche u. dgl., keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Jede Veränderung innerhalb oder außerhalb des Vertragsgegenstandes darf nur mit **schriftlicher** Bewilligung des Vermieters erfolgen. Derartige Veränderungen sind dem Vermieter schriftlich, unter Beilage aller erforderlichen Unterlagen wie z.B. Pläne, Gewerkeverzeichnis usw., anzuzeigen. Vor Beginn der Arbeiten ist die schriftliche Zustimmung durch den Vermieter abzuwarten. Arbeiten dürfen nur durch hierfür befugte Unternehmen durchgeführt werden. Ebenso erklärt der Mieter alle notwendigen behördlichen Bescheide zu erwirken, die hierfür notwendigen Anträge werden vom Mieter ohne weitere Aufforderung unverzüglich eingebracht. Alle hierfür notwendigen Kosten trägt der Mieter alleine. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über.

Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen, diese dürfen nur unter Verputz verlegt werden. Der Vermieter hat bei Vertragsende das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurücklassung der Investition oder auf Entfernung zu bestehen. Es verzichtet der Mieter auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gem. §§ 1036, 1037 und 1096 ABGB und übernimmt die Verpflichtung alle diesbezüglichen Aufwendung auf eigene Kosten zu tragen.

Das Anbringen von Antennenanlagen bedarf gleichfalls der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Hunde und Kleintiere dürfen nicht gehalten werden. Motorfahrzeuge jeglicher Art (Lkw, Pkw, Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hofe, Garten, Vorgarten, Dachboden, noch sonst an irgendeinem Orte abgestellt werden.

VI. Untervermietung oder sonstige Überlassung

Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf der Vertragsgegenstand weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

VII. Vereinbarter Kündigungsgrund

Gemäß § 30 Abs. 2 Ziff. 13 wird vereinbart, dass folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:

Ausdrücklich wird festgestellt, dass die Vermietung der gegenständlichen Wohnung für maximal 3 Personen erfolgt. Jede weitere Aufnahme von Personen ohne Zustimmung des Vermieters berechtigt diesen zur Vertragsauflösung. Auch die vorübergehende Aufnahme von Personen entgeltlich oder unentgeltlich in den Wohnungsverband, bedarf der **schriftlichen Genehmigung** des Vermieters.

Wird der Verwendungszweck ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters geändert, so berechtigt dies den Vermieter die Miete um 100% anzuheben, ohne dass damit die Zustimmung zu dieser geänderten Verwendung eingeräumt wird. Der Vermieter bleibt berechtigt das Vertragsverhältnis aus diesem Tatbestand aufzukündigen.

Sollte über das Vermögen des Mieters das Konkurs- und/oder Ausgleichsverfahren bzw. das Schuldenregulierungsverfahren eingeleitet werden, ist der Vermieter berechtigt das Vertragsverhältnis sofort aufzukündigen.

In diesen Fällen hat der Mieter zum Kündigungstermin das Bestandsobjekt geräumt von seinen Fahrnissen an den Vermieter zurückzustellen.

VIII. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung sowie der Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Mieter. Für die Gebührenbemessung wird festgestellt, dass die auf den Vertragsgegenstand entfallende derzeitige Vorschreibung einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr € 5.935,08 beträgt. Der Mieter verpflichtet sich die anfallende Gebühren abzugsfrei unverzüglich auf das Konto des Vertragserrichters zu überweisen. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt festgestellt werden, dass die Gebühr unrichtig bemessen worden ist, verpflichtet sich der Mieter die Differenz nachzuzahlen, bzw. verpflichtet sich der Vermieter die überhöhte Gebühr an den Mieter rückzuerstatten.

IX. 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 jederzeit 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 Vertragsgegenstandes oder von Teilen des Vertragsgegenstandes 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.

X. Aufrechnung von Gegenforderungen und Mietzinsminderung

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 festgestellt, oder vom Vermieter anerkannt. Beide Vertragsparteien vereinbaren, dass ein Mietzinsminderungsanspruch nur dann besteht, wenn der Anspruch schriftlich geltend gemacht wurde und den Vermieter ein wesentliches Verschulden am Minderungsgrund trifft, sowie der Vermieter es trotz 14-tägiger Nachfrist unterlässt zumutbare Maßnahmen zur Beseitigung einzuleiten. Überdies muss dem Minderungsgrund ein länger dauernder und gravierender Tatbestand zu Grunde liegen.

Allgemeine Bestimmungen

Der Mieter verpflichtet sich, die in Bestand gegebenen Inventargegenstände im Sinne des Pkt. IV. des Mietvertrages zu behandeln, Beschädigungen zu beheben und bei Notwendigkeit zu erneuern.

Der Mieter erklärt sich ausdrücklich bereit drei Monate vor Beendigung seines Vertragsverhältnisses das gegenständliche Bestandsobjekt, durch den vom Vermieter namhaft gemachten Makler samt Interessenten zum Zwecke der Weitervermietung, besichtigen zu lassen. Der Mieter verspricht die vereinbarten Termine einzuhalten, bei fortgesetzter Vereitelung der Besichtigung ist der Mieter für den dadurch entstandenen Schaden insbesondere Mietausfall usw. ersatzpflichtig.

Das bereits hinterlegte unverzinst Kautionsdepot in der Höhe von € 1.816,82 wird auf diesen Mietvertrag übertragen, und erhält dieses innerhalb einer Frist von 6 Wochen nach ordnungsgemäßer Rückgabe des Bestandsobjektes wieder ausgefolgt. Der Vermieter ist berechtigt seine, gegen den Mieter bestehenden Forderungen, aus diesem Kautionsdepot abzudecken, ohne dass dadurch die Schuld getilgt ist. Der Mieter bleibt vielmehr verpflichtet das Kautionsdepot auf die ursprüngliche Höhe zu ergänzen. Die Nichterfüllung dieses Vertragspunktes berechtigt den Vermieter zur sofortigen Vertragsauflösung. Die Rückgabe der Kautionsdepot setzt die vertragskonforme Rückgabe des Bestandsobjektes voraus, dass zum Übergabetermin der Strom/Gas/Telefonbezug abgemeldet ist, hierüber eine entsprechende schriftliche Erklärung, sowie alle bezughabenden Wartungsbefunde (Rechnungen), vorgelegt werden. Ebenso muss der Vertragsgegenstand ordnungsgemäß instandgesetzt, gereinigt und frei von Fahrnissen des Mieters übergeben werden. Bei verspäteter Rückgabe aus Verschulden des Mieters, ist der Vermieter berechtigt Benützungsentgelt in Höhe von 150% des ursprünglichen Mietzinses zu verrechnen, hinzu kommt noch der dem Vermieter entstandene Schaden.

Der Mieter **bestätigt ausdrücklich** keine wie immer namhabenden Zahlungen an den Vermieter/Verwalter anlässlich der Vertragserrichtung bezahlt zu haben, sofern sie nicht in diesem Vertrag festgehalten wurden.

Sofern der Mieter seinem Vormieter Möbel, Einrichtungsgegenstände o. ä. abgelöst hat, ist dies ohne Überprüfung des Vermieters/der Hausverwaltung erfolgt. Der Mieter hat dem Vermieter vor Vertragsunterfertigung einen allfälligen Zahlungsbetrag an den Vormieter unter Aufschlüsselung der Zahlungspositionen schriftlich bekanntzugeben und hierfür die schriftliche Erklärung des Vermieters abzuwarten. Der Mieter nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass sein Vormieter nicht berechtigt ist, Ausstattungsmerkmale die diesem Vertrag zu Grunde liegen, sich vom ihm ablösen zu lassen.

Ing. Thomas Steigberger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für die Fachgruppe Immobilien

Seite 38

Der Mieter verpflichtet sich, für die Einhaltung der Vertragsbestimmungen zu sorgen. Der Mieter haftet für seine ordnungsgemäße polizeiliche Anmeldung, ebenso für die seiner allfälligen Mitbewohner.

Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Derartige Zusätze und Erklärungen können daher vom Vermieter auch nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden. Der Mieter erklärt ausdrücklich, sich nicht auf die stillschweigende Zustimmung des Vermieters zu derartigen Zusätzen oder Erklärungen zu berufen.

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

Bei Beendigung/Kündigung des Vertrages verpflichtet sich der Mieter selbständig, 10 Tage vor Ende der Kündigungsfrist/Vertragsdauer, mit dem Vermieter/seinem Vertreter einen Übergabetermin zu vereinbaren. Zur Übergabe sind vom Mieter alle Voraussetzungen für eine vertragskonforme Rückgabe des Vertragsgegenstandes an den Vermieter zu schaffen.

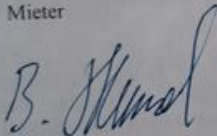
Ausdrücklich wird vereinbart, dass rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters an den Mieter an die Adresse des vertragsgegenständlichen Mietobjektes mit der Wirkung zugestellt werden, dass diese als dem Mieter rechtsgültig zugestellt gelten, sofern dem Vermieter keine andere Zustelladresse schriftlich bekanntgegeben wurde.

Beide Vertragsteile **erklären ausdrücklich**, dass allfällig vor diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen, sofern im Widerspruch zum Inhalt dieses Vertrages stehen, als aufgehoben gelten sollen.

Mündliche Nebenabreden wurden keine getroffen. Rechtsgeschäftliche Erklärungen beider Vertragsparteien müssen schriftlich erfolgen, und bedürfen zur Wirksamkeit der Annahme des anderen Vertragspartners.

Wien, den 04.03.2004

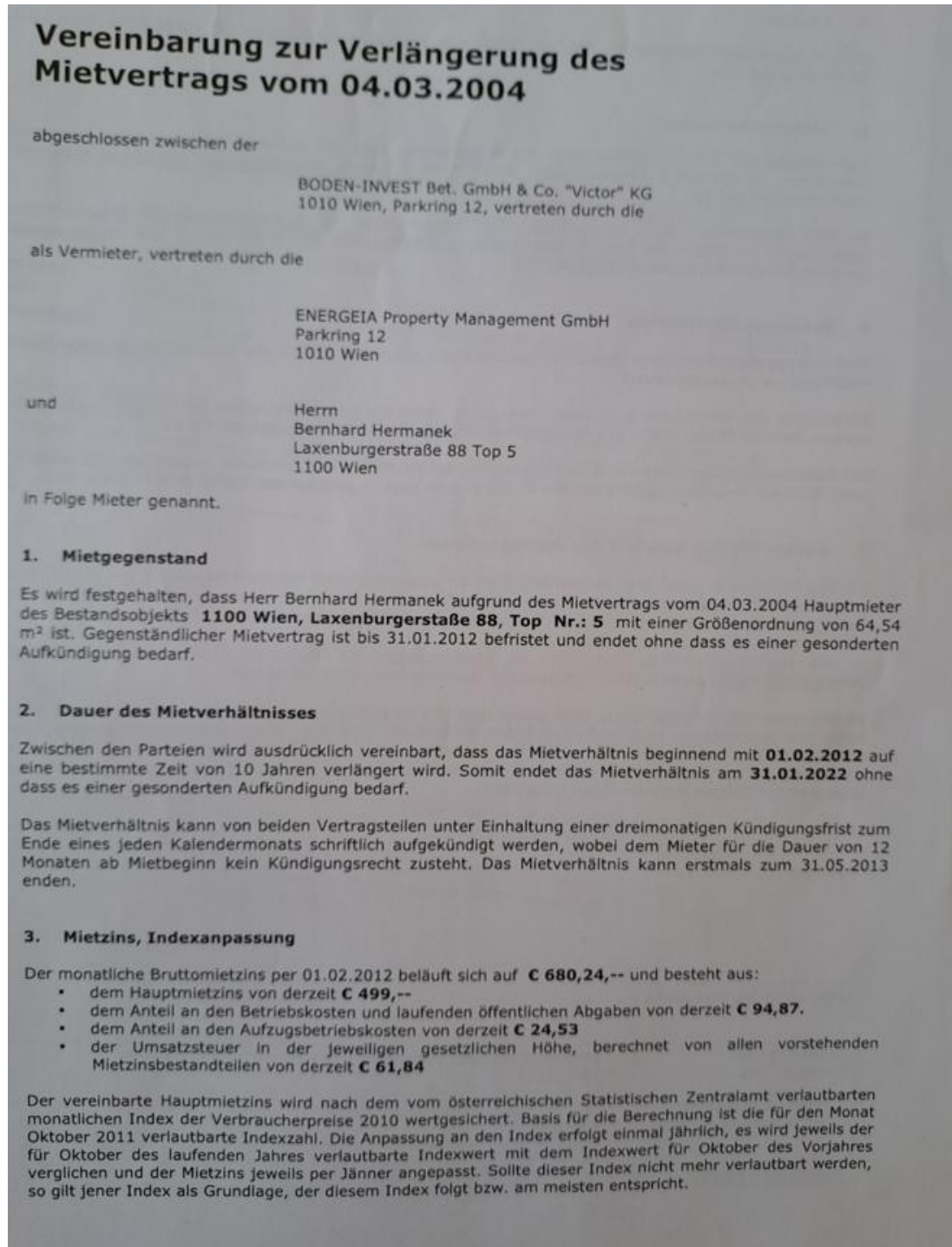
Mieter



Vermieter

WARIWODA & RICHTER
Immobilienhandels-Gesellschaft m. b. H.
Verwaltung und Verkauf von Immobilien
1060 Wien, Hofmühlgasse 17 Stiege 1/
Tel: 596 28 20-0 Fax: 596 28 20 DW 1

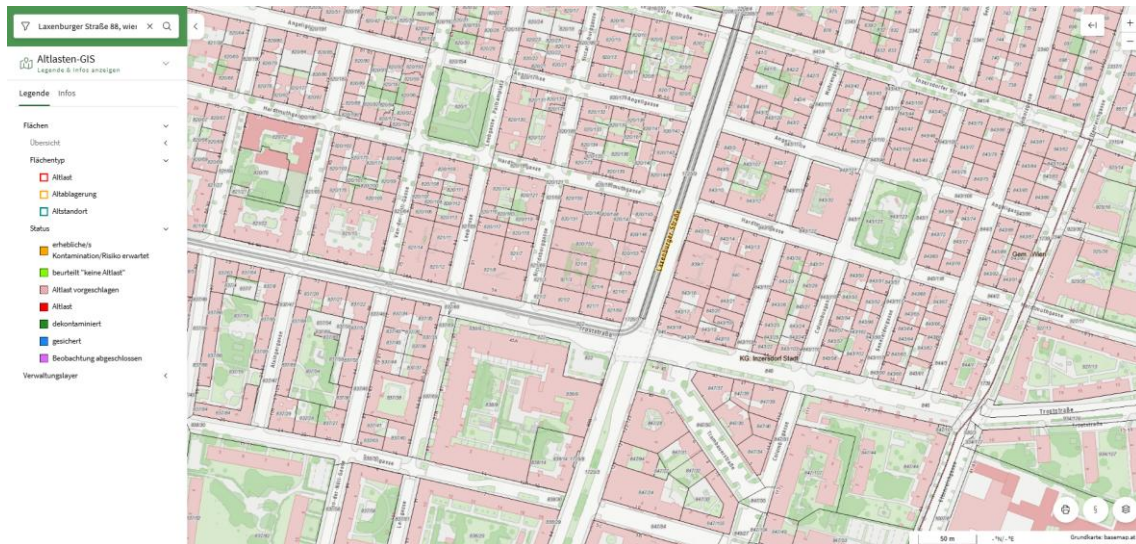
Weiters wurde vom Mieter nachfolgende Verlängerung der Befristung bis vorgelegt:



Die Befristung der Verlängerung ist am 31.01.2022 abgelaufen. Eine weitere Verlängerung des Mietverhältnisses wurde nicht vorgelegt.

2.11. Kontaminierungen:

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es ab 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Es gibt daher auch keinen Verdachtsflächenkataster mehr, es ist ab 1. Jänner 2025 nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bisher verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.



2.12. Einrichtung/Zubehör:

Die Bewertung erfolgt ohne Zubehör.

2.13. Energieausweis:

Dem SV liegt nachfolgender Energieausweis vom 11.12.2019 vor:

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	1231/023/019- 1100, Laxenburgerstr.88		
Gebäude (-teil)	Wohnen	Baujahr	1890, Aufst. 1993
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Laxenburgerstrasse 88	Katastralgemeinde	Inzersdorf Stadt
PLZ, Ort	1100 Wien-Favoriten	KG-Nummer	1102
Grundstücksnummer	B21/61	Seehöhe	212,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

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

C

C

D

D

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

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als fächenspezifischer Debitwert festgelegt.

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

HKB: Der Haushaltsstrombedarf ist als fächenspezifischer Debitwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fächenspezifischen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EGB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich möglicher Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfeenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

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

CO₂: Gemäss dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorstufen.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und das Energieausweis-Verfahren (EAWV). Der Ermittlungsstatus für die Konventionen für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2006, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Österreichischer Institut für Bautechnik Ausgabe: März 2015 **CAD**
OFFICE MÜLLNER

GEBÄUDEKENNDATEN					
Brutto-Grundfläche	1.116,15 m ²	Charakteristische Länge	2,91 m	Mittlerer U-Wert	0,91 W/(m ² K)
Bezugsfläche	892,92 m ²	Heiztage	249 d	LEK _p -Wert	55,62
Brutto-Volumen	3.166,02 m ³	Heizgradtage	3.503 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.068,57 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit A/V	0,34 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Soil-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)			
Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung k.A.	HWB _{ref,sk}	71,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{sk}	71,7 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB _{sk}	168,9 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung k.A.	f _{ges}	1,80
Erneuerbarer Anteil	Anforderung k.A.		

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)			
Referenz-Heizwärmebedarf	84.228 kWh/a	HWB _{ref,sk}	75,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	84.228 kWh/a	HWB _{sk}	75,5 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	14.259 kWh/a	WWWB _{sk}	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	177.398 kWh/a	HEB _{sk}	158,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		g _{Heiz,H}	1,80
Haushaltsstrombedarf	18.333 kWh/a	HHSB _{sk}	16,4 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	195.730 kWh/a	EEB _{sk}	175,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	242.615 kWh/a	PEB _{sk}	217,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	231.764 kWh/a	PEB _{non-sk}	207,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	10.852 kWh/a	PEB _{ren,sk}	9,7 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	46.928 kg/a	CO ₂ _{sk}	42,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{ges,sk}	1,80
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,sk}	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT			
GWR-Zahl	1231/023/019	ErstellerIn	CAD Office Müllner GmbH Ing. Daniela Gerics/APE
Ausstellungsdatum	11.12.2019		
Gültigkeitsdatum	11.12.2029	Unterschrift	

CAD Office Müllner GmbH
Wiener Straße 30/74
A - 2320 Schwechat
Tel.: 01 / 707 27 89, Fax: 01 / 707 27 89
e-mail: mva@cad-office.at
ATU 636 46 139

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

3. BEWERTUNG:

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert von 66/1223 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W 5 mit Kellerabteil 5, der Liegenschaft EZ 786, KG 01102 Inzersdorf Stadt, mit der Grundstücksadresse Laxenburger Straße 88, 1100 Wien, ohne Fahrnisse, auf Basis der eigenen Besichtigung, der beigegebenen und eingeholten Unterlagen, sowie den Angaben der Beteiligten, zum Stichtag

05.März 2025

ermittelt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltener Feststellungen sowie aller wertbeeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

Verfahrenswahl:

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung und Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den marktüblich erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt. Mit diesem Verfahren werden nicht nur Liegenschaften bewertet, welche tatsächlich Erträge durch Vermietung oder Verpachtung erzielen, sondern auch eigengenutzte Liegenschaften, die bei Fremdnutzung entsprechende Erträge erzielen können.

Das Sachwertverfahren wird bei Ein- und Zweifamilienhäuser angewendet, darüber hinaus bei eigengenutzten Liegenschaften, für die keine geeigneten Vergleichsmieten oder vergleichbare Pachtentgelte vorhanden sind und daher das Ertragswertverfahren nicht sinnvoll angewendet werden kann, wie z.B: Repräsentationsgebäude, Schulen, Krankenhäuser, usw.

Vergleichswertverfahren: der Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften ist die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes. Voraussetzung ist allerdings eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen und Liegenschaften, die wirklich vergleichbar sind (Lage, Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe). Das Verfahren ist besonders für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken geeignet. Bei bebauten

Liegenschaften ist dieses Verfahren in der Praxis sehr oft nicht durchführbar, da sich die Gebäude meist stark unterscheiden.

Bei bebauten Liegenschaften wird das Vergleichswertverfahren sowohl im Sachwertverfahren als auch im Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes herangezogen.

Quelle: Kranewitter Liegenschaftsbewertung

Verfahren :

Vergleichswertverfahren

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Ertragswertverfahren

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Sachwertverfahren

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Quelle. Liegenschaftsbewertung, Kranewitter

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Wie unter Punkt 2.10 dieses Gutachtens angeführt ist die Befristung des Mietverhältnisses 31.01.2022 abgelaufen. Daher erfolgt die Wertermittlung der gegenständliche Wohnung unter der Annahme der unbefristeten Vermietung im Ertragswertverfahren.

Zunächst wird im Vergleichswertverfahren der Bodenwert ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren ist im **§ 5 LBG** und im **§ 10 LBG** geregelt:

§ 4 Abs. 1 LBG: *Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*

Abs. 2: Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Abs. 3: Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

§ 10 Abs. 1 LBG: Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.

Ermittlung des Bodenwertes im indirekten Vergleichswertverfahren

Im ersten Schritt wird der Bodenwert anhand des Grundkostenanteils für vermietbare Flächen ermittelt:

Der Grundkostenanteil wird im Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG ermittelt. Abweichende Eigenschaften werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt. Der Vergleichswert wird mit den Researchdaten der fertigenden Sachverständigen und aktuellen Maklerangeboten, sowie dem offiziellen Lagezuschlag der MA 25 abgeglichen. Der Grundkostenanteil pro m² Nutzfläche beträgt laut internen Vergleichsdaten für diese Lage wie folgt:

Der marktkonforme Grundkostenanteil beträgt zwischen 900,-€/m² und 1.100,-€/m². Für die gegenständliche Lage ist ein Wert von € 1.000,- anzusetzen.

Für den Grundkostenanteil wird die gewichtete Fläche der Wohnung herangezogen:

Fläche Wohnung gewichtet			
	Fläche	Gewichtung	Fläche gewichtet
Wohnung	64,54 m ²	100%	64,54 m ²
Kellerabteil	4,36 m ²	35%	1,53 m ²
Summen	68,90 m²		66,07 m²

Es ergibt sich nachfolgender Grundkostenanteil:

Bodenwert	Favoriten Laxenburger Str.
Vergleichswert Grundkostenanteil	1 000,00 €/m ²
Fläche gewichtet	66,07 m ²
Grundkostenanteil	66 066,00 €

Anschließend wird das Ertragswertverfahren angewendet.

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist die auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren

- Nachhaltiger Jahresrohertrag
- Nachhaltige Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Kapitalisierungszinsfuß.

Aus dem Jahresrohertrag werden zur Ermittlung des Jahresreinertrages die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Nicht umlagefähigen Verwaltungskosten

Nicht umlagefähigen Betriebskosten

Instandhaltungskosten

Mietausfallswagnis

Nicht umlagefähigen Verwaltungskosten

Hierbei handelt es sich um Kosten der Verwaltung der Liegenschaft, welche nicht auf die Mieter überwältzt werden können bzw. nicht überwältzt werden, wie beispielsweise die Erstellung des Jahresabschlusses. In der gegenständlichen Bewertung erfolgt die Verwaltung durch die Vermieterin.

Nicht umlagefähigen Betriebskosten

Im gegenständlichen Fall sind die Betriebskosten zur Gänze vom Mieter zu tragen.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten sind jene Kosten, welche durch die Reparatur oder Sanierung von Schäden durch Alterung, Abnutzung und Witterungseinflüsse entstehen und eine dauerhafte Nutzung des Objektes für die Restnutzungsdauer zur Ertragserzielung sicherstellen. Die kalkulatorischen Instandhaltungskosten werden als Verhältniszahl zum Jahresrohertrag entsprechend der Erfahrung des fertigenden Sachverständigen dargestellt.

Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis berücksichtigt das Risiko einer Ertragsminderung durch Leerstehungen und Uneinbringlichkeit von Miete und Pacht. Dieses wird durch die Objektdaten, Konfiguration, Nutzbarkeit, Größe, etc. beeinflusst.

Kapitalisierungszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz beschreibt jene Rendite, den Anleger oder Investoren für das Eingesetzte Kapital erwarten. Diese Erwartung kann nur Stichtagsbezogen abgebildet werden.

Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das Risiko, welchem der

Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist.

Wie im Bankengeschäft gilt der Grundsatz:

- geringes Risiko = niedrige Verzinsung
- großes Risiko = hohe Verzinsung

Der Kapitalisierungszinssatz ist auch von der relativen Höhe der Mieten abhängig. Bei sehr geringen Mieten wird der Kapitalisierungszinssatz am unteren Ende der Skala angesetzt. Sehr hohe Mieten werden hingegen mit einem höheren Zinssatz kapitalisiert.

Unter angemessener Berücksichtigung der Verwendungsfähigkeit der Liegenschaft wird ein entsprechender Zinssatz (siehe Bewertung) in Ansatz gebracht.

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

Für die gegenständliche Liegenschaft ist ein Kapitalisierungszinssatz von 2,75% anzusetzen.

Anmerkung zur Wirtschaftlichen Restnutzungsdauer:

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die übliche zu erwartende Zeitspanne der Nutzung eines Gebäudes von dessen Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlichen und technischen Lebensdauer. Diese ist abhängig von der Bauart, der Bauweise, der Nutzungsart und der technischen Entwicklung und daraus resultierender Änderungen für Gebäude vergleichbarer Nutzung. Vorausgesetzt sind ein ordnungsgemäßer Gebrauch und eine laufende Instandhaltung. Die Restnutzungsdauer ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, die angibt, wie viele Jahre das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann. Für das gegenständliche Gebäude ist unter Berücksichtigung der Ausstattung und Ausführung und dem Baujahr eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren anzunehmen.

Anmerkung zur Miete:

Die vertragliche Befristung des Mietverhältnisses inkl. Verlängerung ist abgelaufen, ebenso eine „stillschweigende Verlängerung“ laut § 29 Abs 3 MRG. In der Nachfolgenden Wertermittlung wird ein unbefristetes Mietverhältnis angenommen. Die Höhe der Miete beträgt laut übermittelten Informationen aktuell netto monatlich ca. € 572,-, jährlich also € 6864,- inkl. Kellerabteil. Diese Miethöhe entspricht nach dem Immobilien-Preisspiegel 2025 und den Erfahrungswerten des SV den üblichen Marktmieten in vergleichbarer Lage in Favoriten. Die aktuelle Nettomiete beträgt 8,85 €/m². Ein Überprüfung des Mietzinses und dessen Festsetzung unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (§ 16) ist nicht Gegenstand des Gutachtens und nicht beauftragt. Auf die Möglichkeit einer Mietzinsüberprüfung durch den Mieter und eventuell daraus entstehenden Rückforderungen des Mieters gegenüber dem Wohnungseigentümer wird ausdrücklich hingewiesen.

Für die Reparaturrücklage werden aktuell laut Vorschreibung der Hausverwaltung für 01/2025 inkl. Aufzug von monatlich € 82,61 vorgeschrieben, also € 991,32 jährlich (für Wohnungseigentumsobjekte nach aktuelle WEG Novelle beträgt die Mindestrücklage € 1,06 / m² Nutzfläche).

Das Mietausfallsrisiko wird marktkonform mit 3% angenommen.

Ertragswertermittlung:

Vertragsmiete	monatlich	572,00 €	6 864,00 €
Jahresrohertrag			6 864,00 €
Abzüglich Bewirtschaftungskosten			
Bewirtschaftungskosten:			Rep-Rücklage
Instandhaltungskosten	monatlich	82,61	-991,32 €
Mietausfallwagnis		-3%	-205,92 €
Summe Bewirtschaftungskosten			-1 197,24 €
Jahresreinertrag			5 666,76 €
Abzüglich Verzinsung Bodenwert			
	Kapitalisierungszinssatz	2,75%	
	Bodenwert	66 066,00 €	
	Bodenwertverzinsung		-1 816,82 €
Reinertrag Gebäude			3 849,95 €
	Kapitalisierungszinssatz	2,75%	
	Restnutzungsdauer	40	
	Vervielfältiger	24,0781011	
Gebäude Zwischenwert			92 699,36 €
Zuzüglich Bodenwert			
			66 066,00 €
Ertragswert			158 765,36 €
Ertragswert gerundet			160 000,00 €

Der ermittelte Ertragswert entspricht dem Verkehrswert.

3.1. Verkehrswert:

Der ermittelte Ertragswert entspricht dem Verkehrswert.

Der Verkehrswert von 66/1223 Anteilen, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W 5 mit Kellerabteil 5, der Liegenschaft EZ 786, KG 01102 Inzersdorf Stadt, mit der Grundstücksadresse Laxenburger Straße 88, 1100 Wien, beträgt lastenfrei zum Stichtag 05.03.2025, gerundet

€ 160.000,-

