



REITHOFER
IMMOBILIENBEWERTUNG GMBH

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

MAG. (FH) DANIEL ERTL , MSC
[SV, CIS IMMOZERT,]

IN KOOPERATION MIT

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

GUTACHTEN

Auftrag: Verkehrswertermittlung
der Liegenschaft KG 01101 Favoriten, EZ 233 GST-NR 828

per Adresse: 1100 Wien, Columbusgasse 84

Stichtag: 11.02.2026





Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Auftraggeber	4
1.2. Auftrag/ Zweck	4
1.3. Grundlagen und Unterlagen	4
1.3.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	4
1.3.2. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Grundlagen und Unterlagen:	4
1.3.3. Literatur	5
1.4. Bewertungsstichtag: 11.02.2026	5
1.5. Allgemeine Vorbemerkungen	5
2. Befund	6
2.1. Grundbuchstand	6
2.2. Lage	9
2.2.1. öffentliche Verkehrsanbindung	11
2.2.2. Individualverkehr	12
2.2.3. Infrastruktur	14
2.2.4. Geschäftslagebeurteilung laut Stadtstrukturplan Wien	14
2.2.5. Kaufkraft	15
2.3. Grundstück	16
2.3.1. Allgemeine Topographie	16
2.3.2. Gefahrenzone	19
2.3.3. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	20
2.3.4. Anschlüsse	21
2.3.5. Kontaminationen	21
2.4. Gebäudebestand	22
2.5. Gebäudekonstruktion und Ausstattung	23
2.6. Bauaufträge/Baubescheide/Denkmalschutz	25
2.7. Übersicht und Kurzbeschreibung der Bestandsobjekte	28
2.7.1. Top Werkstatt	28
2.7.2. Top 1	31
2.7.3. Top 2	34
2.7.4. Top 4	37
2.7.5. Top 5	40
2.7.6. Top 6	42
2.7.7. Top 7	45
2.7.8. Top 8	47
2.7.9. Top 9/10	50
2.7.10. Top 11	53
2.7.11. Top 13	54
2.7.12. Top 14	57



2.7.13. Hofbereich	60
2.8. Bestandobjekte und Erträge	61
2.9. Kautionen	63
2.10. Betriebskosten	64
2.11. Energieausweis	64
2.12. Sonstiges	64
3. Gutachten	65
3.1. Bewertungsverfahren	65
3.2. Verkehrswertermittlung	67
3.2.1. Ertragswertverfahren	67
3.2.2. Wohnungsmieten Favoriten	70
3.3. Restnutzungsdauer	76
3.3.3. Technische Lebensdauer	76
3.3.4. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	77
3.3.5. Gewöhnliche Lebensdauer	77
3.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände	79
3.5. Wertermittlung	79
3.6. Plausibilisierung	81
4. Zusammenfassung	82
4.1.1. Hinweis zum Stabilitätsgesetz 2012	83
5. Anmerkung	85
6. Fotodokumentation	86
7. Anlagen	90



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lageplan	9
Abb. 2: öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	11
Abb. 3: öffentliche Verbindung in die Innenstadt	12
Abb. 4: Verbindung mittels Individualverkehr	13
Abb. 5: Kurzparkzonen Wien	13
Abb. 6: Kulturgutkataster Wien	15
Abb. 7: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	15
Abb. 8: DKM – Digitale Katastermappe	16
Abb. 9: Stadtplan 3D	17
Abb. 10: Luftbild	17
Abb. 11: Straßenlärm [dB]	18
Abb. 12: Schienenlärm [dB]	18
Abb. 13: HORA-Pass	19
Abb. 14: Flächenwidmungsplan	20
Abb. 15: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	21
Abb. 16: Historischer Datumsvermerk	22
Abb. 17: Kriegsschadenkataster	24
Abb. 18: Grundriss Top Nr. 1	31
Abb. 19: Grundriss Top Nr. 2	34
Abb. 20: Grundriss Top Nr. 4	37
Abb. 21: Grundriss Top Nr. 5	40
Abb. 22: Grundriss Top Nr. 6	42
Abb. 23: Grundriss Top Nr. 7	45
Abb. 24: Grundriss Top Nr. 8	48
Abb. 25: Grundriss Top Nr. 9/10	50
Abb. 26: Grundriss Top Nr. 11	53
Abb. 27: Grundriss Top Nr. 13	55
Abb. 28: Grundriss Top Nr. 14	57
Abb. 29: Lage der Vergleichswerte	68



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Herr RA Mag. Leopold Riess, MSc als Insolvenzverwalter der Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft.

1.2. Auftrag/ Zweck

Der Sachverständige möge schriftlich Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft Grundbuch 01101 Favoriten, EZ 233 (BLNr. 5 1/1 Anteil) per Adresse 1100 Wien, Columbusgasse 84 im Rahmen der Insolvenzverwaltung erstatten.

1.3. 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.

1.3.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 11.02.2026 um 09:00h Uhr unter Anwesenheit von:
 - dem jeweiligen Mieter bzw. Bewohner
 - Herrn RA Mag. Leopold Riess, MSc
 - den gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online vom 10.02.2026
- Einsichtnahme in den Bauakt der Magistratsabteilung 37 – für den 10. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenkataster, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.3.2. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Grundlagen und Unterlagen:

- persönliche Erläuterungen
- Vollmacht zur Planeinsicht
- Mietverträge



1.3.3. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Prodinge/Kornreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, 2006
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- 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, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 1. Auflage, 2005
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000
- Immobilien-Preisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder

1.4. Bewertungsstichtag: 11.02.2026

1.5. Allgemeine Vorbemerkungen

- 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.
- Es erfolgte keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw.. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.
- Ein 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



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01101 Favoriten EINLAGEZAHL 233
BEZIRKSGERICHT Favoriten

Letzte TZ 248/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
828	GST-Fläche	311	
	Bauf. (10)	269	
	Bauf. (20)	42	Columbusgasse 84

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

2 a 344/1983 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 828

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

N9 Projekt GmbH (FN 368439y)

ADR: Kärntnerstraße 17/4, Wien 1010

a 214/2021 IM RANG 8775/2020 Kaufvertrag 2020-11-25 Eigentumsrecht

c 651/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-02-14

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

(Handelsgericht Wien - 5 S 196/25w)

***** C *****

11 a 214/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-01-07

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
für Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)

c 214/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 233 KG 01101 Favoriten C-LNR 11

EZ 1159 KG 01101 Favoriten C-LNR 2

22 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)

23 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 Vordernberg (C-LNR 26)
- 24 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 Vordernberg
- 25 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
- 26 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
27



- 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 26
- 28 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 Vorderberg C-LNR 28
- 29 a 2727/2025 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
5399/2025) Beschluss 2025-06-27
PFANDRECHT vollstr EUR 17.071,55
Antragskosten EUR 471,50
für Stadt Wien, vertreten durch die MA 6, Referat Zentrale
Einbringung
(69 E 3034/25f - BG Innere Stadt Wien)
- b 2727/2025 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
5399/2025) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 3272 KG 01107 Simmering C-LNR 42
EZ 233 KG 01101 Favoriten C-LNR 29
EZ 1159 KG 01101 Favoriten C-LNR 20
- 31 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.2. Lage

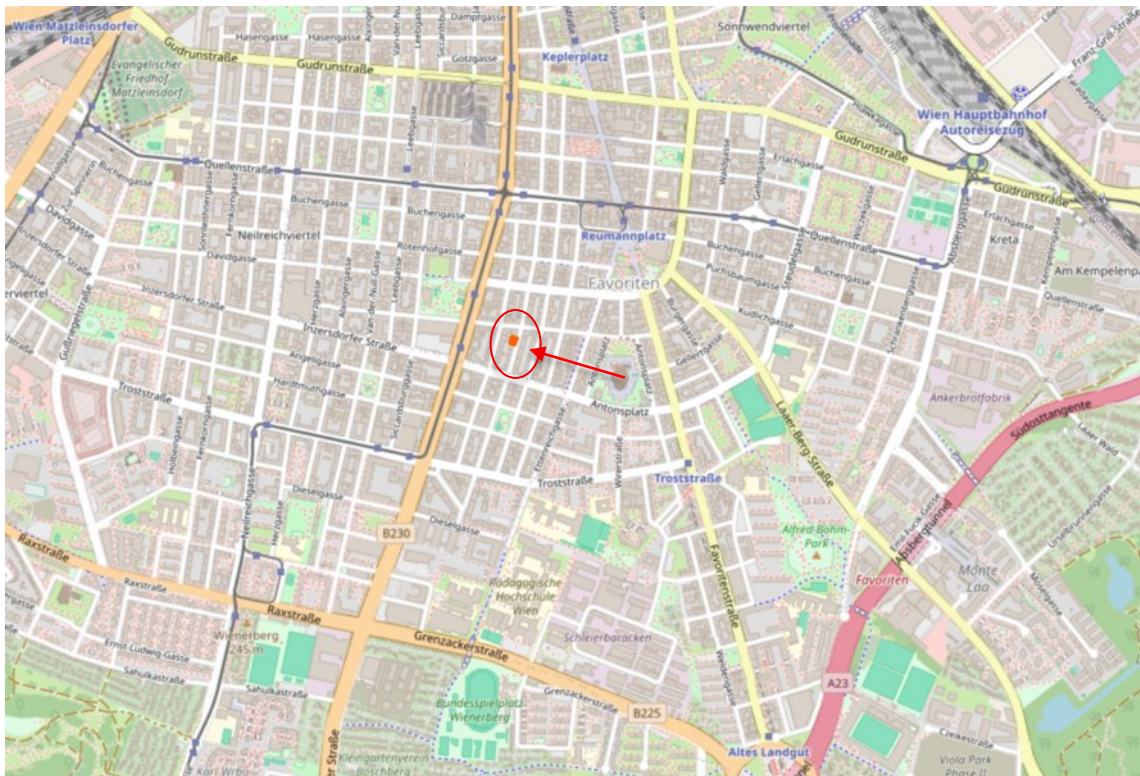


Quelle: www.wien.gv.at

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ per Adresse Columbusgasse 84. Der Häuserblock wird von folgenden Straßenzügen markiert: Columbusgasse - Schrottergasse – Inzersdorferstraße – Muhrengasse.

Die Columbusgasse verläuft vom Columbusplatz stadtauswärts und mündet in der Dieselgasse im Süden. Benannt wurde die Columbusgasse 1874 nach Christoph Columbus.

Abb. 1: Lageplan



Quelle: Openstreetmap.at

Die Umgebung ist geprägt von dicht verbauten mehrgeschoßigen Wohnhäusern.

Der 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ erstreckt sich über eine Fläche von 31,80 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 ca. 195.000 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.

„Das im Süden von Wien beheimatete Favoriten ist ein Bezirk im Wandel. Ursprünglich ein traditioneller Arbeiterbezirk mit starker industrieller Prägung, durchläuft der 10. Bezirk seit einigen Jahren eine dynamische Entwicklung. Obwohl Favoriten oft mit Vorurteilen und dem dominierenden Bild großer kommunaler Wohnbauten verbunden wird, zeigt sich der Bezirk bei genauerer Betrachtung in seiner Vielfalt und Unterschiedlichkeit. Um den Bezirk in seiner ganzen Diversität zu erfassen, lohnt sich ein detaillierter Blick. Favoriten bietet eine beeindruckende Mischung: Die belebten Einkaufsstraßen und Märkte dienen als lebendige Treffpunkte verschiedenster Kulturen, während grüne Oasen wie der Wienerberg oder das fast dörflich wirkende Oberlaa die ruhige, familienfreundliche Seite des Bezirks zeigen. Bekannte Orte wie die ehemalige Ankerbrotfabrik, das moderne Hotel Schani, das prachtvolle Amalienbad oder der legendäre Eissalon Tichy genießen auch weit über die Grenzen Favoritens hinaus große Beliebtheit.

Zudem ist Favoriten einer der Bezirke mit einer besonders hohen Anzahl an Stadtentwicklungsgebieten, der stärksten Nachverdichtung und den meisten neuen Wohnprojekten. Das vielfältige Potenzial des Bezirks zeigt sich auch in den aktuellen Stadtentwicklungsgebieten: So wurde etwa das Alte Landgut – das Gebiet innerhalb des Verteilerkreises – bisher vor allem als Durchgangslot, Parkplatz und Abstellfläche genutzt. Nun soll das Potenzial dieses Standorts voll ausgeschöpft werden. Anstelle des wenig einladenden Geländes ist die Entwicklung eines klimafitten Grätzl-Zentrums für den Bezirk geplant.“¹

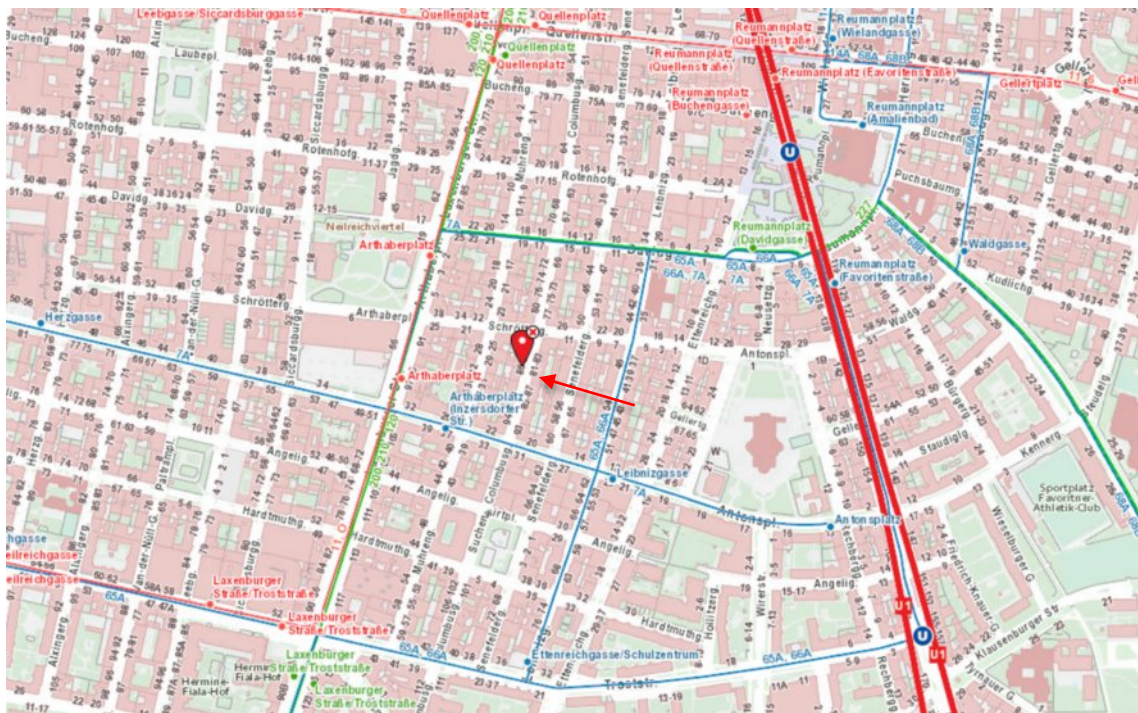
¹ Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2025

2.2.1. öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung haben die Autobuslinie 65A, 66A und 7a sowie die Straßenbahnlinien 11 und O eine Haltestelle. Die U-Bahnstation „Reumannplatz“ der Linie U1 liegt rd. 500m entfernt.

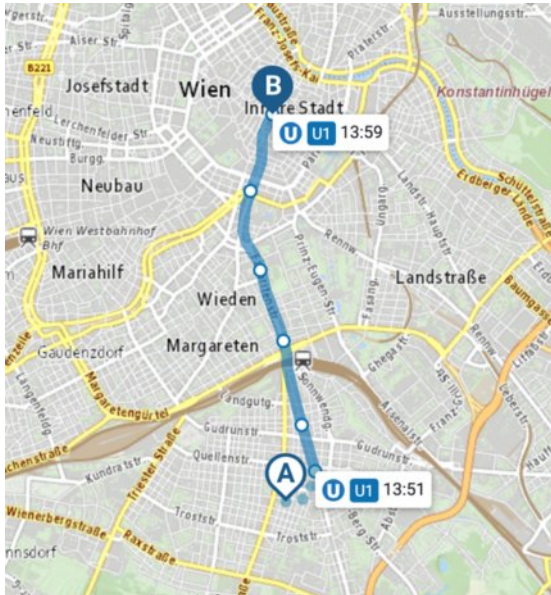
Die Straßenbahnlinie **11** fährt von 11., Kaiserebersdorf, Zinnergasse über die Simmeringer Hauptstraße, Enklplatz, Geiselbergastraße, weiters über die Quellenstraße, Quellenplatz, Laxenburger Straße, Troststraße und Neilreichgasse (Erholungsgebiet Wienerberg) bis zum 10., Otto-Probst-Platz. Die Autobuslinie **65 A** verbindet den 10. Bezirk ab Reumannplatz (U1) mit dem 10. Wienerberg City, Zetschegasse. Die Strecke verläuft über die Favoritenstraße, Inzersdorfer Straße, Raxstraße, Triester Straße. Die Autobuslinie **66 A** fährt zwischen 10., Reumannplatz (U1) und dem Bahnhof 23., Liesing folgende Strecke: Laxenburger Straße – Oberlaaer Straße – Sterngasse - Alterlaa – Erlaaer Straße – Bahnhof Atzgersdorf). 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). Die Autobuslinie **7A** verbindet den 10., Reumannplatz (U1) mit dem 12. Bezirk Bahnhof Meidling (Schnellbahn, Südbahn und U6) / Schedifkaplatz (U6).

Abb. 2: öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 3: öffentliche Verbindung in die Innenstadt



Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel ca. 17 Minuten.

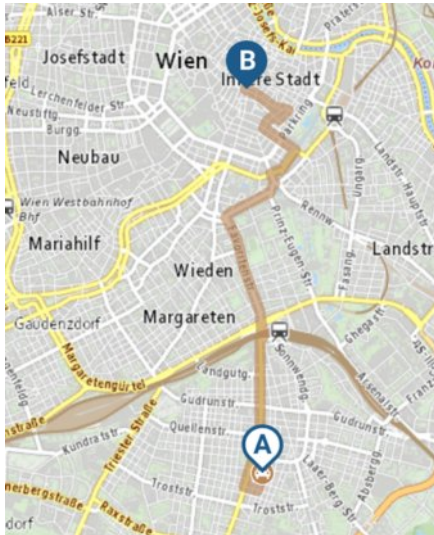
Quelle: www.anachb.vor.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die Adresse Columbusgasse über die Laxenburger Straße bzw. deren Seitengasse gut erreichbar. Der Straßenzug wird im gegenständlichen Bereich Richtung stadtauswärts als Einbahn geführt. Die umliegenden Straßenzüge sind teilweise Teil eines komplexen Einbahnsystems. Die Parkraumsituation ist nicht kritisch. Der 10. Bezirk ist ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk. Das nächstgelegene Parkhaus befindet sich am Reumannplatz.



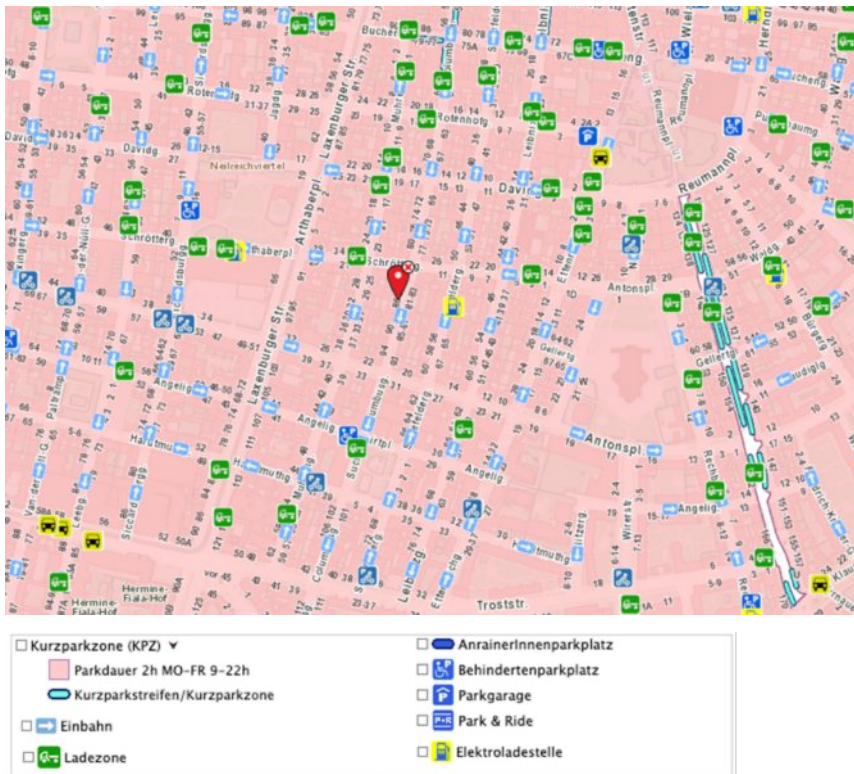
Abb. 4: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 5,7 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: Anachb.at

Abb. 5: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at



Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmitteln	Auto
Stadtzentrum	k.A.	17 Min.	5,7 km
Westbahnhof	k.A.	26 Min.	6,1 km
Hauptbahnhof	20 Min.	21 Min.	2,2 km
Wien-Mitte	k.A.	20 Min.	4,4 km
Flughafen	k.A.	35 Min.	21,4 km

2.2.3. Infrastruktur

- Gesundheit:** Die nächste Apotheke befindet sich am Arthaberplatz. Die Versorgung mit Ärzten in der Umgebung ist gut gegeben.
- Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Quellenstraße, Favoritenstraße und den Reumannplatz. Der Viktor-Adler-Markt kann nach rund 700 m erreicht werden
- Freizeit:** In der näheren Umgebung befinden sich mehrere kleinere Parkanlagen wie der Arthaberpark, die PA Van-der-Nüll-Gasse, die PA Paltramplatz, die PA Suchenwirtplatz, der Antonspark und die PA Reumannplatz. Die kulturellen Einrichtungen und Parkanlagen der innerstädtischen Bezirke können mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden.

2.2.4. Geschäftslagebeurteilung laut Stadtstrukturplan Wien

Im Stadtstrukturplan für Wien werden Geschäftsstraßen in 3 Kategorien unterteilt. Berücksichtigt werden nur Straßen in denen in der Erdgeschoßzone Geschäfte/Dienstleistungsbetriebe dominant sind bzw. die eine belebte Erdgeschoßzone haben, wobei keine Unterscheidung nach der Art der Lokale (Geschäft bzw. Dienstleistungsbetrieb) gemacht wird. Die Kategorien gliedern sich in:

- Geschäftsstraßen 1. Ordnung: Über 80 % der Sockelzone sowie das 1. Obergeschoß werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.
- Geschäftsstraßen 2. Ordnung: Über 80 % der Sockelzone werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.

- Geschäftsstraßen 3. Ordnung: Über 50 % der Sockelzone werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.

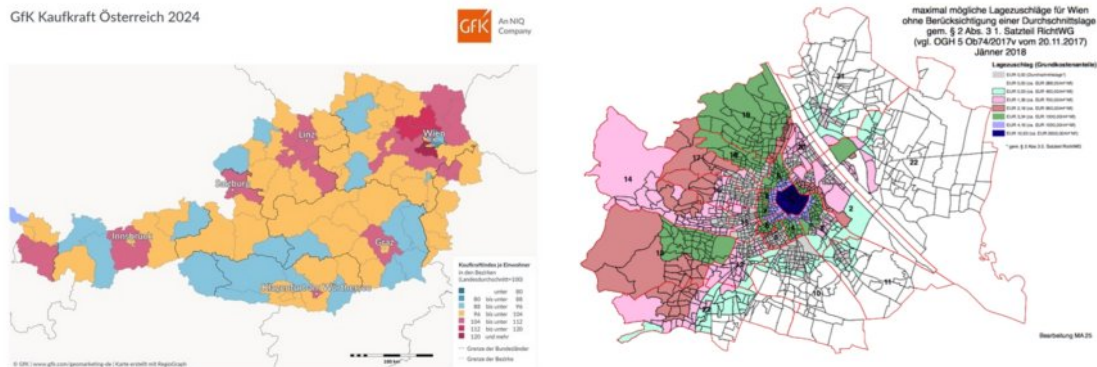
Abb. 6: Kulturgutkataster Wien



Wie aus der Karte ersichtlich handelt es sich bei der Columbusgasse im bewertungsgegenständlichen Abschnitt um keine ausgewiesene Geschäftsstraße.

2.2.5. Kaufkraft

Abb. 7: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



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

2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig (Columbusgasse) gegen Osten ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist als annähernd rechteckig zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 311 m² ausgewiesen. Die Liegenschaft befindet sich nicht im Grenzkataster.

```
***** A1 *****
```

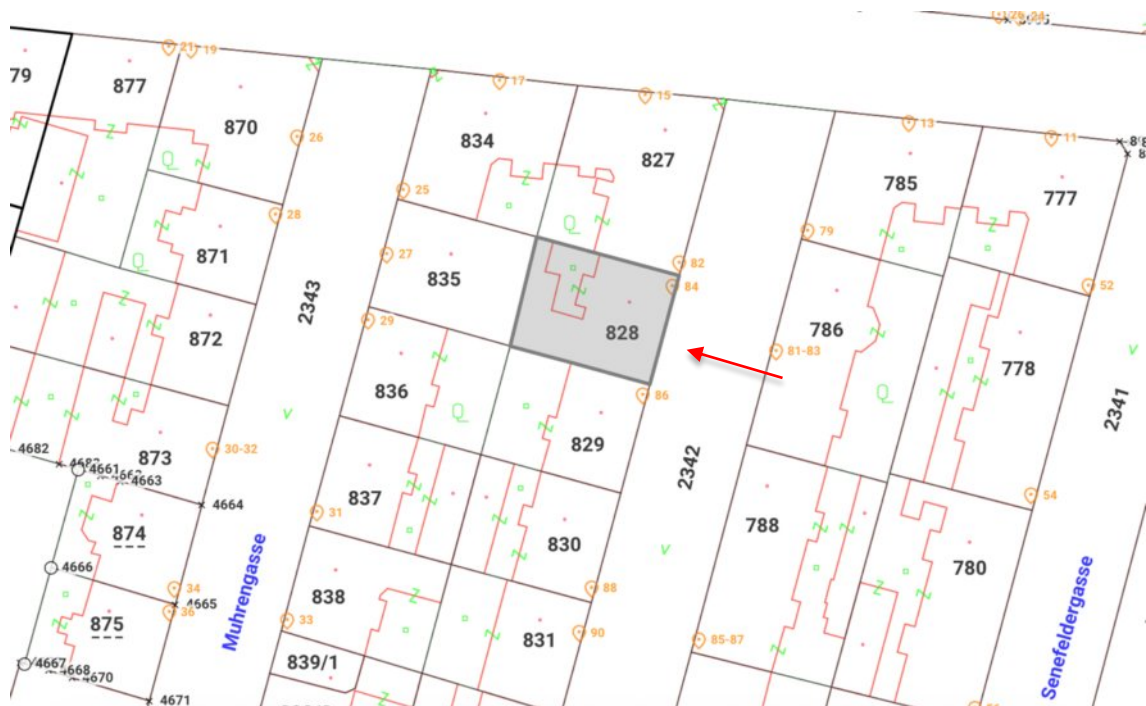
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
828	GST-Fläche	311	
	Bauf. (10)	269	
	Bauf. (20)	42	Columbusgasse 84

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Abb. 8: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: Kataster.bev.gv.at



Abb. 9: Stadtplan 3D



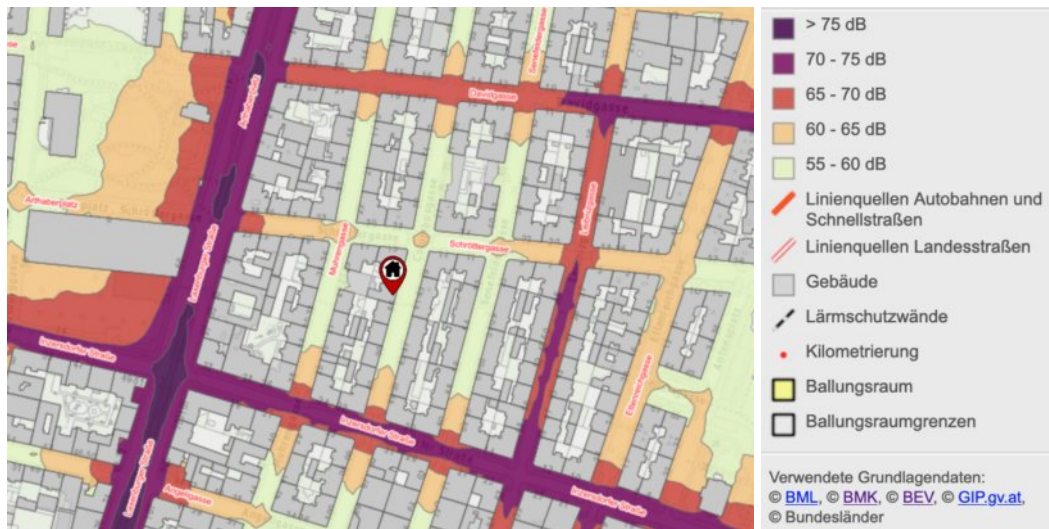
Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 10: Luftbild



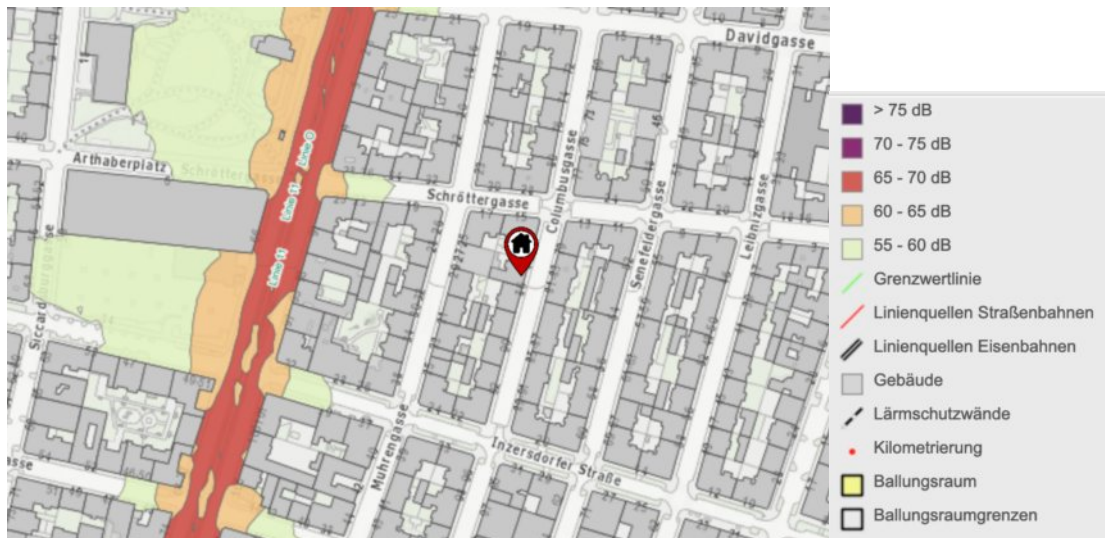
Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Gemäß Lärmkarte befindet sich im gegenständlichen Straßenabschnitt keine überdurchschnittliche Lärmbeeinträchtigung.

Laut Auskunft durch die MA22 handelt es sich bei den Lärmkarten um Jahresmittelwerte, abhängig von der Qualität der Verkehrserfassung. Es handelt sich lediglich um einen groben Überblick, um Maßnahmen evaluieren zu können. Die ausgewiesenen Lärmbeeinträchtigungen müssen nicht exakt auf eine bestimmte Liegenschaft zutreffen und könnten nur gesondert über Anfrage für die



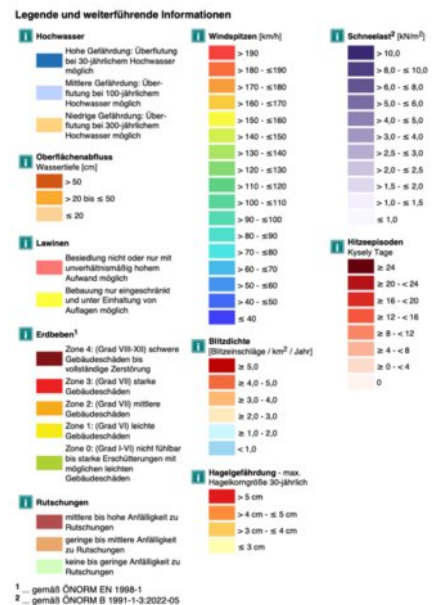
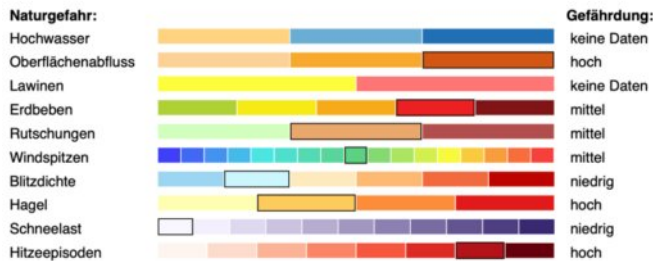
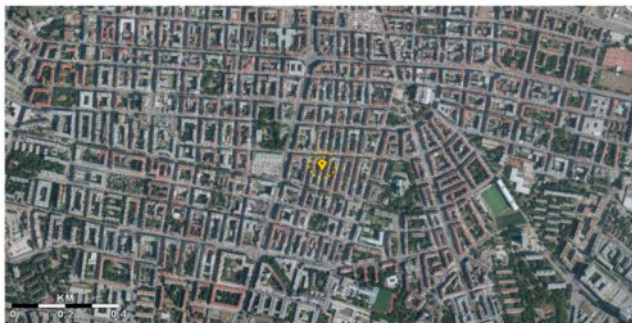
bestimmte Liegenschaft überprüft werden. Somit stellen die ausgewiesenen Kennwerte nur ein Indiz dar.

2.3.2. Gefahrenzone

Abb. 13: HORA-Pass

HORA-Pass

Adresse: Columbusgasse 84, 1100 Wien
 Seehöhe: 220 m
 Auswerteradius: 50 m
 Geogr. Koordinaten: 48,17199° N | 16,37386° O



Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

Quelle: www.hora.gv.at

2.3.3. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Abb. 14: Flächenwidmungsplan



Quelle: www.wien.gv.at

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

Straßentrakt:

- Bauland – Wohngebiet
- Bauklasse III
- geschlossene Bauweise
- Trakttiefe 12m

Hofbereich:

- Gärtnerische Ausgestaltung

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.

2.3.4. Anschlüsse

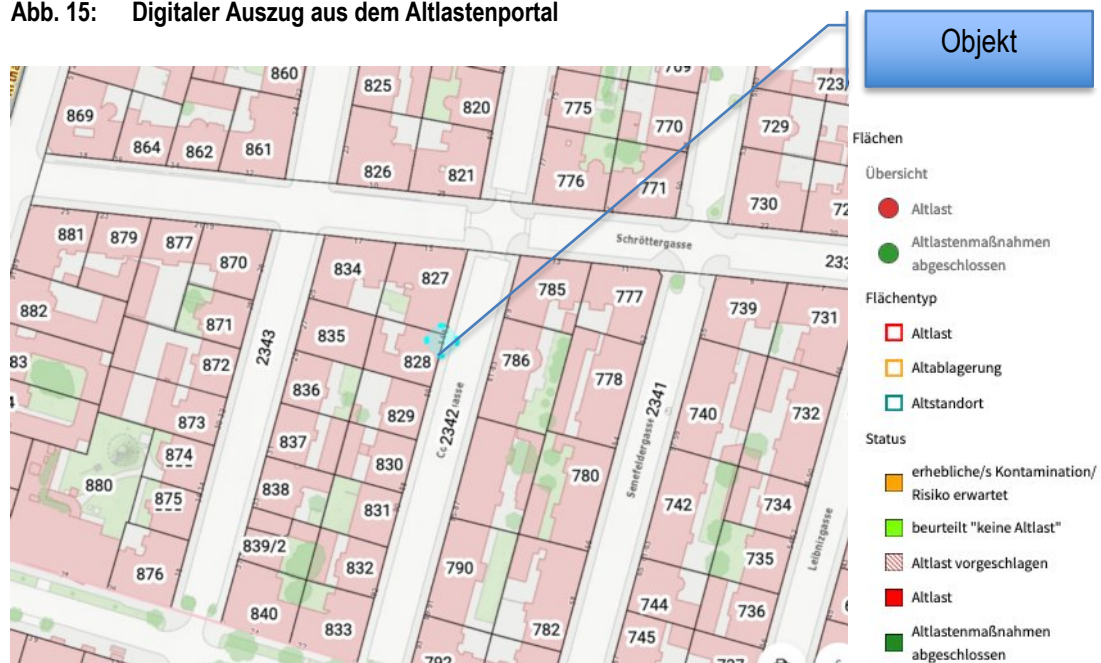
Die Liegenschaft ist augenscheinlich an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

- Strom
- Wasser
- Kanal
- Gas

2.3.5. 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. 15: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at

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

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

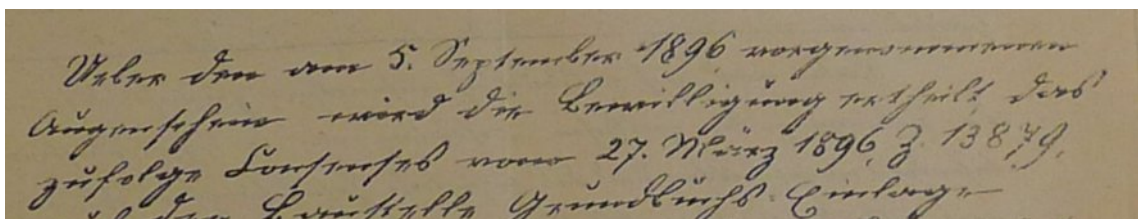
2.4. Gebäudebestand

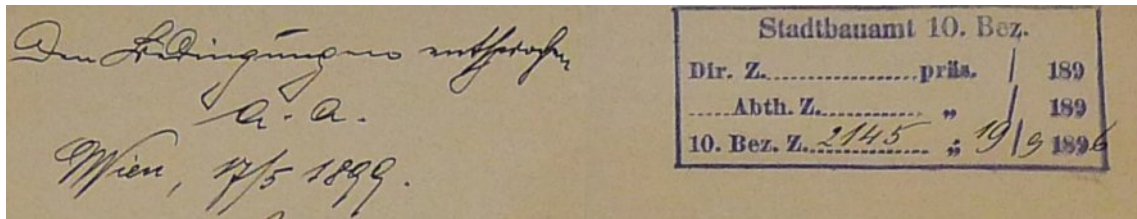
Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein viergeschoßiges Zinshaus, dessen Errichtung laut Vermerk auf den Planunterlagen das Jahr 1896 zurückgeht. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.



Die Liegenschaft wird von der Columbusgasse über ein doppelflügeliges Einfahrtstor betreten.

Abb. 16: Historischer Datumsvermerk





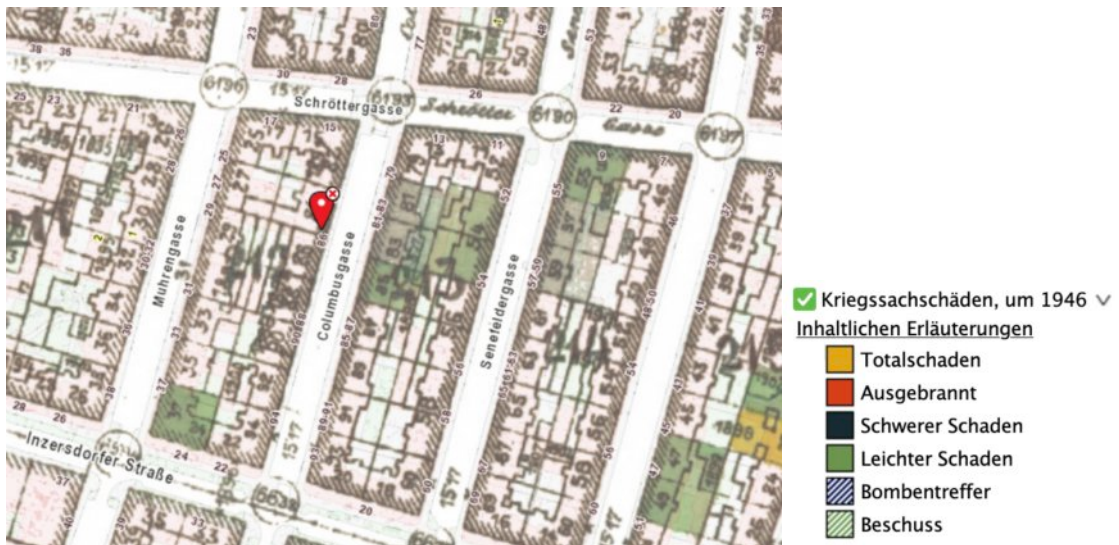
Quelle: Bauakt MA 37 (historische Planunterlagen)

2.5. Gebäudekonstruktion und Ausstattung

Nutzung:	überwiegend Wohnzwecke
Bauzustand:	unterdurchschnittlich
Lage:	Mittellage
Geschoße:	Kellergeschoß, Parterre, 1. Stock – 3. Stock Dachgeschoß nicht ausgebaut
Mauerwerk:	massiv
Geschoßdecken:	vermutlich Tramdecken in den Hauptgeschoßen
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzt, glatte Fassade, unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand
Haustor:	Holztüre mit Oberlichte
Stiegenhaus:	halbgewendelt, mit Holzhandlauf
Bodenbeläge:	historische Verfliesung
Wände/Decken:	verputzt/gemalt, Schäden im Wand- und Deckenbereich
Fenster:	überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster
Außenanlagen:	Innenhof befestigt
Aufzug:	nicht vorhanden

Das Objekt wird überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Das Bauwerk befindet insgesamt sich in einem sanierungsbedürftigen Bau- und Erhaltungszustand.

Abb. 17: Kriegsschadenkataster



Gemäß Kriegsschadenkataster erlitt das Gebäude durch die Kriegseinwirkungen keine wesentlichen Schäden.

Die Auskunft durch das Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft vom 24.02.2026 lautet:
„Bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen Ihnen die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) mit, dass für die oben angeführte Wohnung keine Bundeswohnbauförderungen gewährt wurden.“



2.6. Bauaufträge/Baubescheide/Denkmalschutz

Seitens der MA 69 wurden folgende Bauaufträge bekannt gegeben:



MAGISTRAT
DER STADT WIEN

Betreff:
10., Columbusgasse 84

Gst.Nr. 828 in
EZ 233, 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

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/1306447-2025-1	Böhm	4000/37562	Wien, 18.11.2025

Baugebrechen

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 2, 4 und 11 der Bauordnung für Wien (BO) dem/der Eigentümer*in der Baulichkeit auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

Die schadhafte Abgasanlage mit der lfd. Nr. 13/II/9-10 ist ordnungsgemäß instand setzen zu lassen.

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

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



Betreff:
10., Columbusgasse 84

Gst.Nr. 828 in
EZ 233, 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
MA37/860048-2023-1	Winkler	4000/37574	Wien, 01.09.2023

Baugebrechen

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 2 und 4 der Bauordnung für Wien (BO) der Eigentümerin der Baulichkeit auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

1.) Die straßenseitige Fassade ist im Sockelbereich entlang der Columbusgasse fachgerecht instand zu setzen.

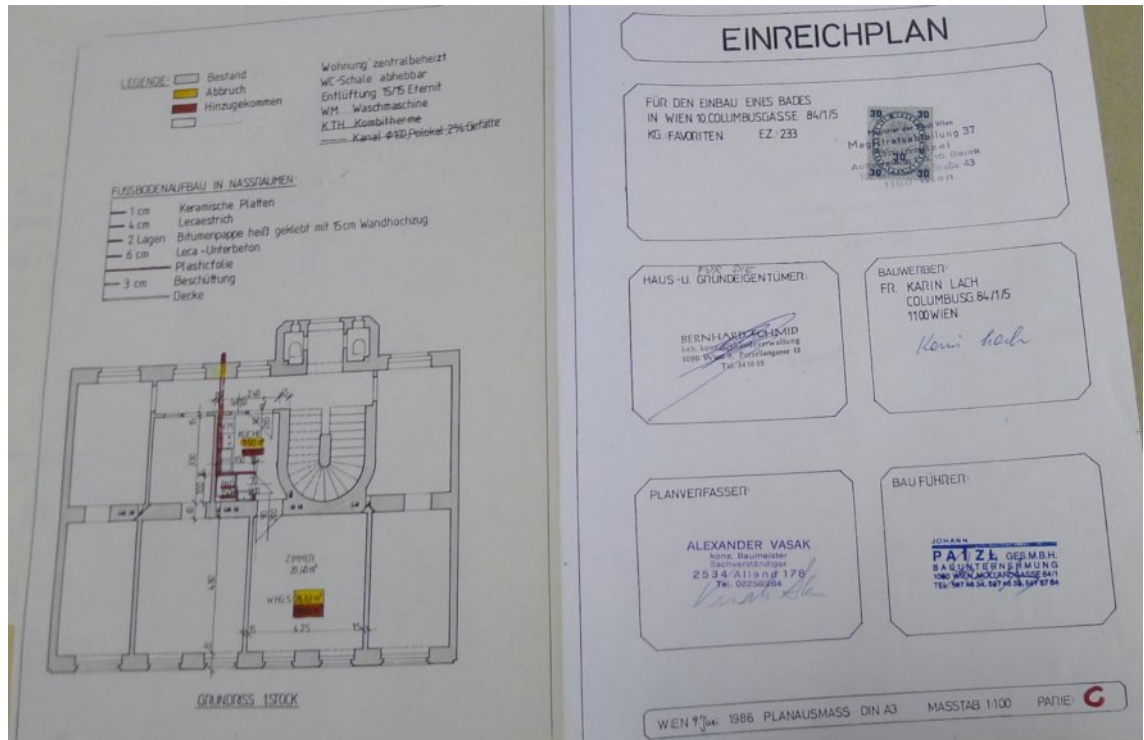
Die Maßnahme nach Punkt 1 ist binnen 4 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.

Die Erfüllung des Auftrages ist bei diesem Amt unter Anschluss eines Nachweises über die ordnungsgemäße Durchführung schriftlich zu melden.

Im Bauakt der zuständigen Baubehörde konnten weiters folgende Unterlagen erhoben werden:



- 06.08.1986 Baubewilligung Änderung der Raumeinteilung Badeinbau Top 5



- 15.10.1975 Außenwandöffnung zwecks Aufstellung Gasaußenwandofens Top 5

Mangels einer entsprechenden Eintragung im Grundbuchsauszug der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, sowie aufgrund der angestellten Recherchen über die Internetseiten des Bundesdenkmalamtes über per Verordnung festgelegte Unterschutzstellungen ist davon auszugehen, dass das Objekt bzw. einzelne Bauteile davon, nicht unter Denkmalschutz stehen.



2.7. Übersicht und Kurzbeschreibung der Bestandsobjekte

Im Rahmen der Befundaufnahme wurden die folgenden Bestandsobjekte der Liegenschaft besichtigt.

Kellergeschoß	Lager/Werkstatt			
Erdgeschoß	Top 1	Top 2		
1. Obergeschoß		Top 4	Top 5	Top 6
2. Obergeschoß	Top 7	Top 8	Top 9/10	
3. Obergeschoß	Top 11	Top 13	Top 14	

In weiterer Folge werden die besichtigten Objekte entsprechend ihrer Ausstattung beschrieben. Es existiert im Bauakt nur der Plan von einem Stockwerk, der hilfswise zur Wohnungsbeschreibung herangezogen wird. Es wird davon ausgegangen, dass die in den einzelnen Wohnungen getätigten baulichen Maßnahmen nicht dem ursprünglichen baubehördlichen Konsens entsprechen.

2.7.1. Top Werkstatt

Das Objekt Werkstatt befindet sich im Souterrain der Liegenschaft und weist gemäß vorliegender Nutzflächenaufstellung eine Nutzfläche von 142,82m² auf. Der Zugang erfolgt über einen separaten straßenseitigen Zugang mit Stufen hinunter von der Columbusgasse. Die Hauptausrichtung der Fester des Lagers ist straßenseitig Richtung Osten. Das Objekt gliedert sich in einen straßenseitigen Raum sowie rückwertige Bereiche.

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

Objekt:	Werkstatt Souterrain
	Böden überwiegend betoniert
	Wände gemalt tlw. verflies
	Decken Gewölbedecke, tlw. verkleidet
Fenster:	straßenseitige Kellerfenster
Heizung:	-
Zustand:	einfach





Das Objekt ist derzeit vermietet.



Objekt: Top 1

Räume

Böden Parkettboden/Laminat in den Zimmern, Fliesenboden im Vorraum und Sanitärbereich

Wände überwiegend gemalt

Decken gemalt, tlw. Holzverkleidet

Fenster: Holzkastenfenster

Heizung: mobile Radiatoren bzw. Infrarot Paneele

Küchenbereich Küchenzeile mit Abwasch, E-Herd, Warmwasserboiler

Sanitärausstattung: Waschbecken in der Küche, separater Raum mit Duschtasse und Brausearmaturen, separates WC

Zustand: unterdurchschnittlich

Das Objekt ist zum Stichtag bewohnt.

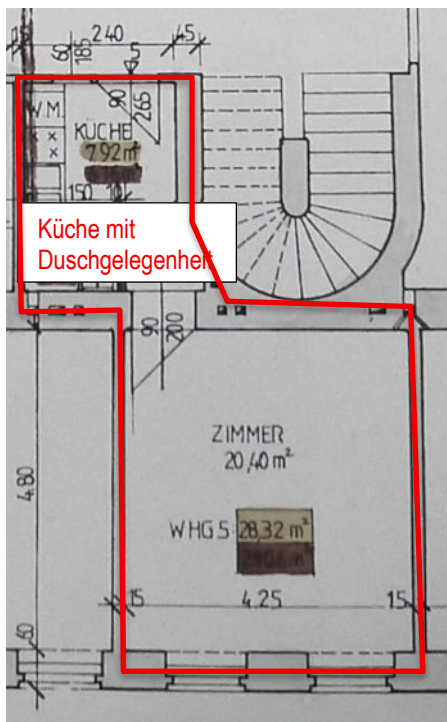




2.7.3. Top 2

Das Objekt Top 2 befindet sich im Erdgeschoß der Liegenschaft und weist gemäß vorliegender Nutzflächenaufstellung eine Nutzfläche von 26,80m² auf. Die Wohnung gliedert sich in eine Küche mit Duschgelegenheit und ein straßenseitiges Zimmer. Auf Grund der Konfiguration ist ein Querlüften nicht möglich.

Abb. 19: Grundriss Top Nr. 2



Quelle: Bauakt

Es liegt kein baubehördlicher Konsensplan für die Wohnung Top 2 vor.

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

Objekt:	Top 2
Räume	
	Böden Teppichbelag
	Wände überwiegend gemalt
	Decken gemalt bzw. verkleidet
Fenster:	Holzkastenfenster
Heizung:	Infrarot Paneele



Küchenbereich	Abwasch, E-Herd, Warmwasserboiler, WM - Anschluss
Sanitärausstattung:	Dusche in der Küche, vermutlich Nutzung Gang WC
Zustand:	unterdurchschnittlich

Das Objekt ist zum Stichtag bewohnt.

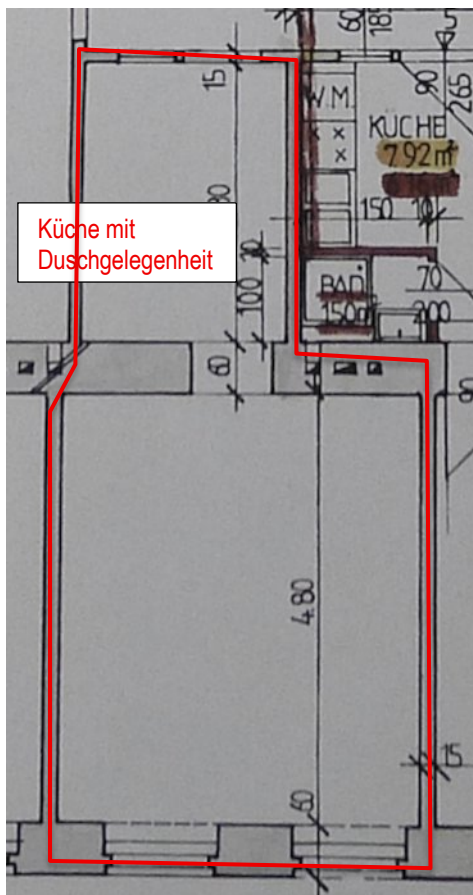




2.7.4. Top 4

Das Objekt Top 4 befindet sich im 1. Stock der Liegenschaft und weist gemäß Nutzflächenaufstellung eine Nutzfläche von 27,12m² auf. Die Wohnung gliedert sich in eine Küche mit Duschgelegenheit und ein straßenseitiges Zimmer. Auf Grund der Konfiguration ist ein Querlüften nicht möglich.

Abb. 20: Grundriss Top Nr. 4



Quelle: Bauakt

Es liegt kein baubehördlicher Konsensplan für die Wohnung Top 4 vor.

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

Objekt:	Top 4
Räume	
Böden	Teppichbelag auf Laminat
Wände	überwiegend gemalt



	Decken	gemalt
Fenster:	Holzkastenfenster	
Heizung:	Infrarot Paneele	
Küchenbereich	Abwasch, E-Herd, Warmwasserboiler, WM - Anschluss	
Sanitärausstattung:	Dusche in der Küche, vermutlich Nutzung Gang WC	
Zustand:	unterdurchschnittlich	

Das Objekt ist zum Stichtag bewohnt.

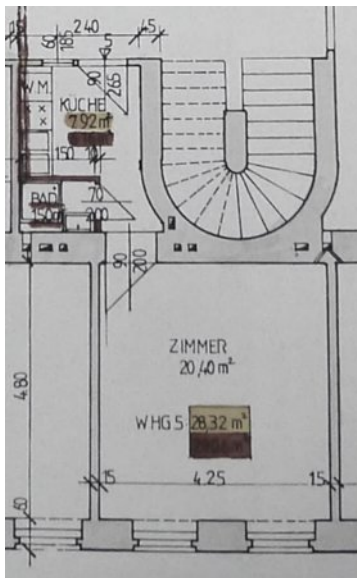




2.7.5. Top 5

Das Objekt Top 5 befindet sich im 1. Stock der Liegenschaft und weist gemäß Nutzflächenaufstellung eine Nutzfläche von 27,55m² auf. Die Wohnung gliedert sich in einen eine Küche, ein WC mit Duschgelegenheit und ein straßenseitiges Zimmer. Auf Grund der Konfiguration ist ein Querlüften nicht möglich.

Abb. 21: Grundriss Top Nr. 5



Quelle: Bauakt

Der baubehördlicher Konsensplan für die Wohnung stimmt mit dem Istzustand weitgehend überein

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

Objekt:	Top 5
Räume	
	Böden Laminat bzw. Fliesen im Sanitärbereich und Küche
	Wände überwiegend gemalt
	Decken gemalt
Fenster:	Holzkastenfenster
Heizung:	Infrarot Paneele
Küchenbereich	Abwasch, E-Herd, Warmwasserboiler, WM-Anschluss
Sanitärausstattung:	WC mit Duschgelegenheit
Zustand:	unterdurchschnittlich
Quelle:	



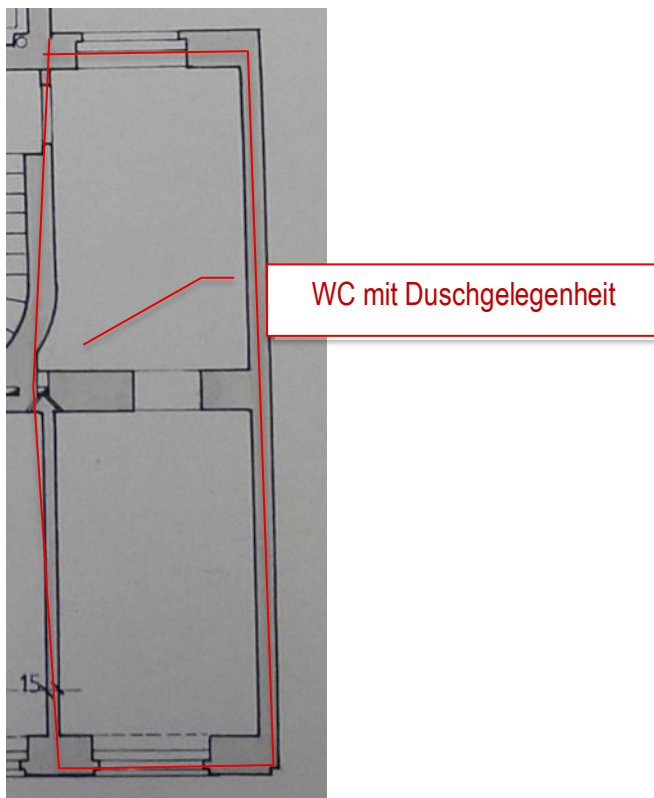
Das Objekt ist zum Stichtag bewohnt.



2.7.6. Top 6

Das Objekt Top 6 befindet sich im 1. Stock der Liegenschaft und weist gemäß vorliegender Nutzflächenaufstellung eine Nutzfläche von 27,28m² auf. Die Wohnung gliedert sich in eine Küche, ein WC mit Duschgelegenheit und ein straßenseitiges Zimmer. Auf Grund der Konfiguration ist ein Querlüften möglich.

Abb. 22: Grundriss Top Nr. 6



Quelle: Bauakt

Es liegt kein baubehördlicher Konsensplan für die Wohnung Top 6 vor.

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

Objekt:	Top 6
Räume	
Böden	Parkettboden in den Zimmern, Fliesen im Sanitärbereich
Wände	überwiegend gemalt, im Sanitärbereich verflies
Decken	gemalt
Fenster:	Holzkastenfenster



Heizung: Infrarot Paneele

Küchenbereich Abwasch, E-Herd, WM - Anschluss

Sanitärausstattung: WC mit Duschgelegenheit, Warmwasserboiler

Zustand: unterdurchschnittlich

Das Objekt ist zum Stichtag vermietet.

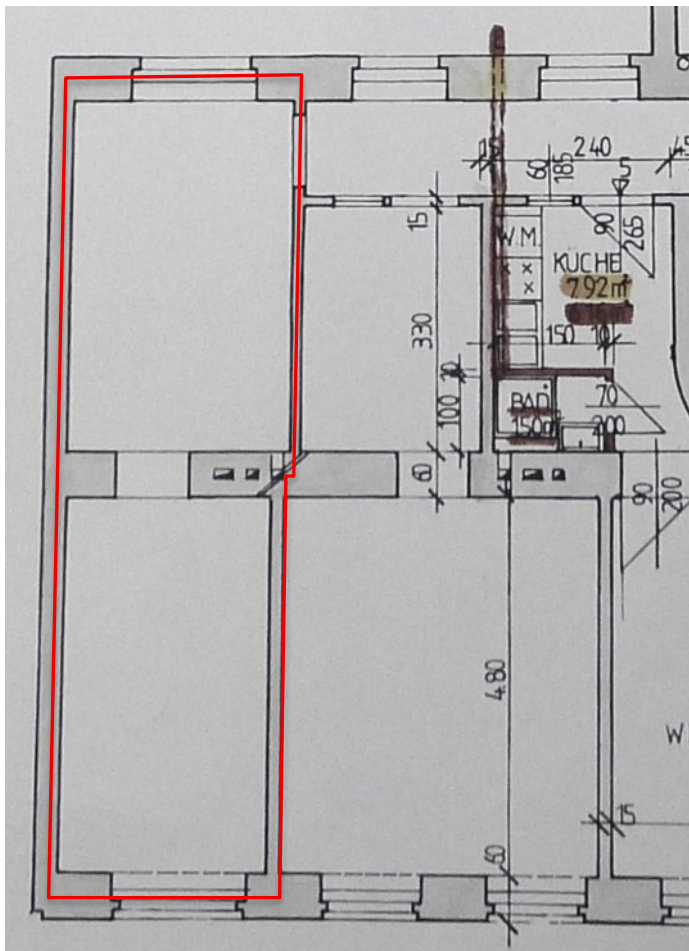




2.7.7. Top 7

Das Objekt Top 7 befindet sich im 2. Stock und weist gemäß vorliegender Nutzflächenaufstellung eine Nutzfläche von 27,29m² auf. Die Wohnung gliedert sich in eine Küche, ein WC mit Duschgelegenheit und ein straßenseitiges Zimmer. Auf Grund der Konfiguration ist ein Querlüften möglich.

Abb. 23: Grundriss Top Nr. 7



Quelle: Bauakt

Es liegt kein baubehördlicher Konsensplan für die Wohnung Top 7 vor.

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

Objekt: Top 7

Räume

Böden

Parkettboden in den Zimmern, Fliesen im Sanitärbereich



	Wände	überwiegend gemalt, im Sanitärbereich verflies
	Decken	gemalt
Fenster:	Holzkastenfenster	
Heizung:	Infrarot Paneele	
Küchenbereich	Abwasch, WM-Anschluss	
Sanitärausstattung:	WC mit Duschgelegenheit, Warmwasserboiler	
Zustand:	unterdurchschnittlich	

Das Objekt ist zum Stichtag bewohnt.

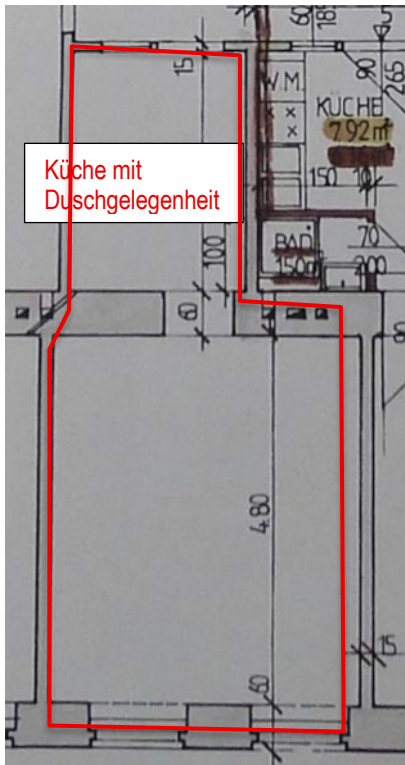




2.7.8. Top 8

Das Objekt Top 8 befindet sich im 2. Stock der Liegenschaft und weist gemäß Nutzflächenaufstellung eine Nutzfläche von 32,44m² auf. Die Wohnung gliedert sich in eine Küche mit Duschgelegenheit und ein straßenseitiges Zimmer. Auf Grund der Konfiguration ist ein Querlüften nicht möglich.

Abb. 24: Grundriss Top Nr. 8



Quelle: Bauakt

Es liegt kein baubehördlicher Konsensplan für die Wohnung Top 8 vor.

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

Objekt:	Top 8
Räume	
Böden	Teppichbelag
Wände	überwiegend gemalt
Decken	gemalt
Fenster:	Holzkastenfenster
Heizung:	Infrarot Paneele
Küchenbereich	Abwasch, E-Herd, Warmwasserboiler, WM-Anschluss
Sanitärausstattung:	Dusche in der Küche, vermutlich Nutzung Gang WC
Zustand:	unterdurchschnittlich

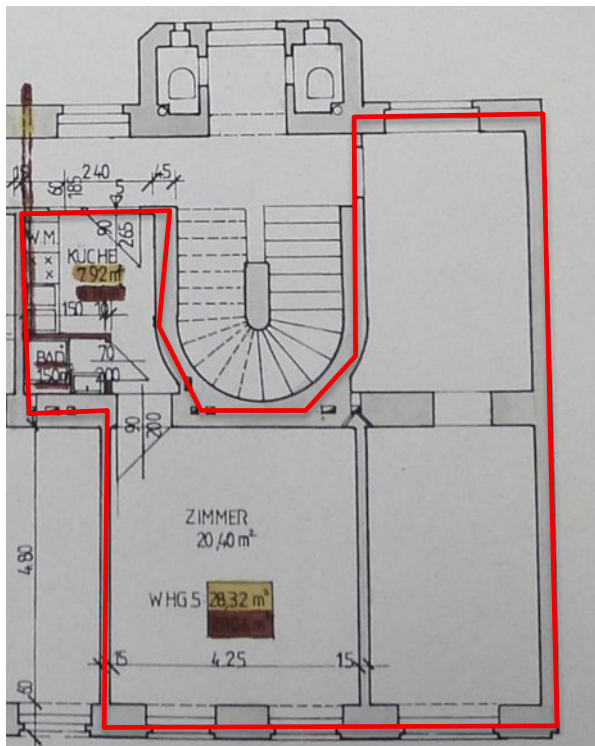
Das Objekt ist zum Stichtag bewohnt.



2.7.9. Top 9/10

Das Objekt Top 9/10 befindet sich im 2. Stock der Liegenschaft und weist gemäß Nutzflächenaufstellung eine Nutzfläche von 56,73m² auf. Die Wohnung gliedert sich in eine Küche, zwei straßenseitige Zimmer, Bad/WC sowie ein hofseitiges Zimmer. Auf Grund der Konfiguration ist ein Querlüften gut möglich.

Abb. 25: Grundriss Top Nr. 9/10



Quelle: Bauakt

Der Istzustand stimmt augenscheinlich weitgehend mit dem behördlichen Planstand überein.

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

Objekt:	Top 9/10
Räume	
Böden	Parkettboden in den Zimmern, Fliesenboden im Vorraum, Küche und Sanitärbereich
Wände	gemalt, im Sanitärbereich verflies
Decken	gemalt
Fenster:	Kunststoffisoliertglasfenster



Heizung: Gastherme mit Radiatoren, Einzelöfen

Küchenbereich KüchENZEILE mit Abwasch, Herd

Sanitärausstattung: Badewanne, WC, Warmwasserboiler

Zustand: unterdurchschnittlich





Das Objekt ist vermietet. Es liegen 2 Mietverträge datiert mit 2.5.1999 bzw. 3.5.1999 vor. Die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietvertrag vom 02.05.1999

Mietgegenstand	Stock 2 Tür 9+10, Kategorie D, 68,70 m ² , Bad, Wohnzimmer, Küche; 2 Zimmer, 1 Kabinett, Vorzimmer, Küche
Mietvertragsbeginn	01. Mai 1999, auf unbestimmte Zeit
Hauptmietzins	ATS 870,- (darin enthalten ein Befristungsabschlag von 20%)
Indexierung	VPI 1986

Mietvertrag vom 03.05.1999

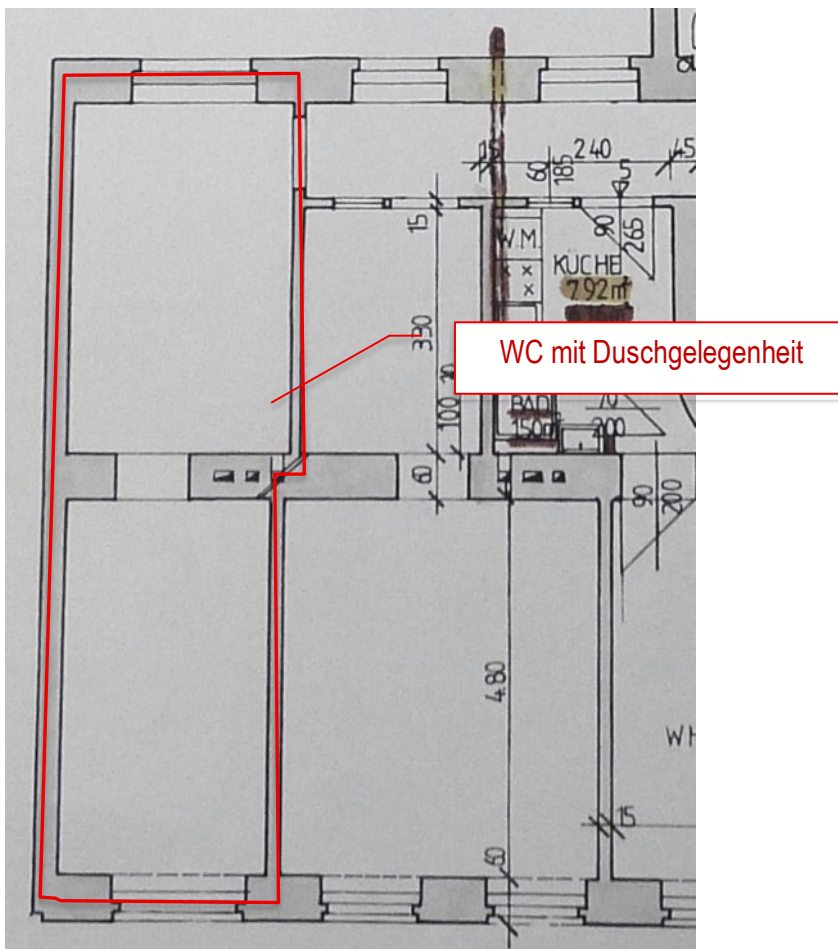
Mietgegenstand	Wohnung Top 9+10, Kategorie C, 55,73 m ² , Gang WC in Mitbenützung, Gaskonvektorheizung,
Mietvertragsbeginn	01. Mai 1999, ursprünglich befristet bis 30.04.2004, lt. Entscheidung 3C 208/19x vom 02.02.2021 wurde der befristete Vertrag nie aufgelöst und ging in einen unbefristeten Vertrag über

Hauptmietzins	ATS 870,- (darin enthalten ein Befristungsabschlag von 20%)
Indexierung	gem. §§5 und 6 RichtWG

2.7.10. Top 11

Das Objekt Top 11 befindet sich im 3. Stock und weist gemäß vorliegender Nutzflächenaufstellung gemeinsam mit Top 12 eine Nutzfläche von 57,07m² auf. Die Objekte sind jedoch in Natura getrennt. Die Wohnung gliedert sich in eine Küche, ein WC mit Duschgelegenheit und ein straßenseitiges Zimmer. Auf Grund der Konfiguration ist ein Querlüften möglich.

Abb. 26: Grundriss Top Nr. 11



Quelle: Bauakt

Es liegt kein baubehördlicher Konsensplan für die Wohnung Top 11 vor.



Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

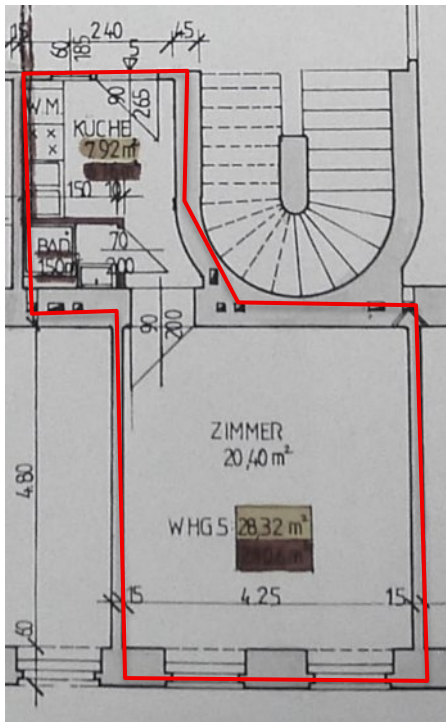
Objekt:	Top 11
Räume	
Böden	Laminat in den Zimmern, Fliesen im Sanitärbereich
Wände	überwiegend gemalt
Decken	verkleidet
Fenster:	Holzkastenfenster
Heizung:	Infrarot Paneele
Küchenbereich	Abwasch
Sanitärausstattung:	Duschnische mit WC und WM - Anschluss, Warmwasserboiler
Zustand:	unterdurchschnittlich

Das Objekt ist zum Stichtag bewohnt.

2.7.11. Top 13

Das Objekt Top 13 befindet sich im 3. Stock der Liegenschaft und weist gemäß Nutzflächenaufstellung eine Nutzfläche von 27,94m² auf. Die Wohnung gliedert sich in eine Küche mit Duschegelegenheit und ein straßenseitiges Zimmer. Auf Grund der Konfiguration ist ein Querlüften nicht möglich.

Abb. 27: Grundriss Top Nr. 13



Quelle: Bauakt

Es liegt kein baubehördlicher Konsensplan für die Wohnung Top 13 vor.

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

Objekt:	Top 13
Räume	
	Böden Laminat bzw. PVC Belag
	Wände überwiegend gemalt
	Decken gemalt
Fenster:	Holzkastenfenster
Heizung:	Infrarot Paneele
Küchenbereich	Abwasch, E-Herd, Warmwasserboiler, WM - Anschluss
Sanitärausstattung:	Duschgelegenheit in der Küche
Zustand:	unterdurchschnittlich
Quelle:	

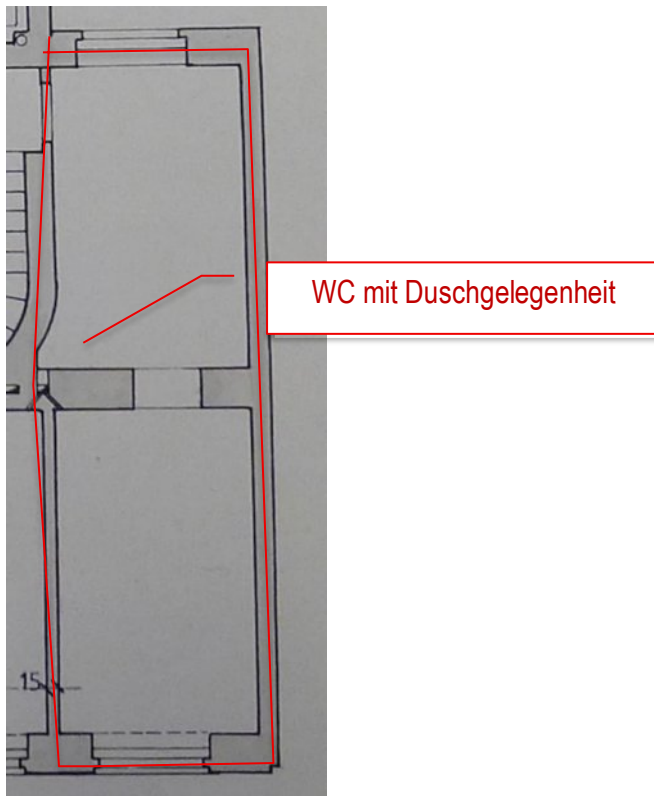
Das Objekt ist zum Stichtag bewohnt.



2.7.12. Top 14

Das Objekt Top 14 befindet sich im 3. Stock der Liegenschaft und weist gemäß vorliegender Nutzflächenaufstellung eine Nutzfläche von 28,56m² auf. Die Wohnung gliedert sich in eine Küche, ein WC mit Duschgelegenheit und ein straßenseitiges Zimmer. Auf Grund der Konfiguration ist ein Querlüften möglich.

Abb. 28: Grundriss Top Nr. 14



Quelle: Bauakt

Es liegt kein baubehördlicher Konsensplan für die Wohnung Top 14 vor.

Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

Objekt:	Top 14
Räume	
Böden	Parkettboden in den Zimmern, Fliesen im Sanitärbereich
Wände	gemalt bzw. holzverkleidet, im Sanitärbereich verflies
Decken	holzverkleidet
Fenster:	Holzkastenfenster



Heizung: Einzelofen

Küchenbereich Küchenzeile mit Abwasch, E-Herd, WM-Anschluss

Sanitärausstattung: WC mit Duschegelegenheit und Waschbecken,

Zustand: unterdurchschnittlich

Das Objekt ist zum Stichtag vermietet. Laut Urteil 3C 208/19 x vom 02.02.2021 besteht für das Objekt ein mündlicher Mietvertrag. Die Bestandteile des mündlichen Mietvertrages sind nicht bekannt.

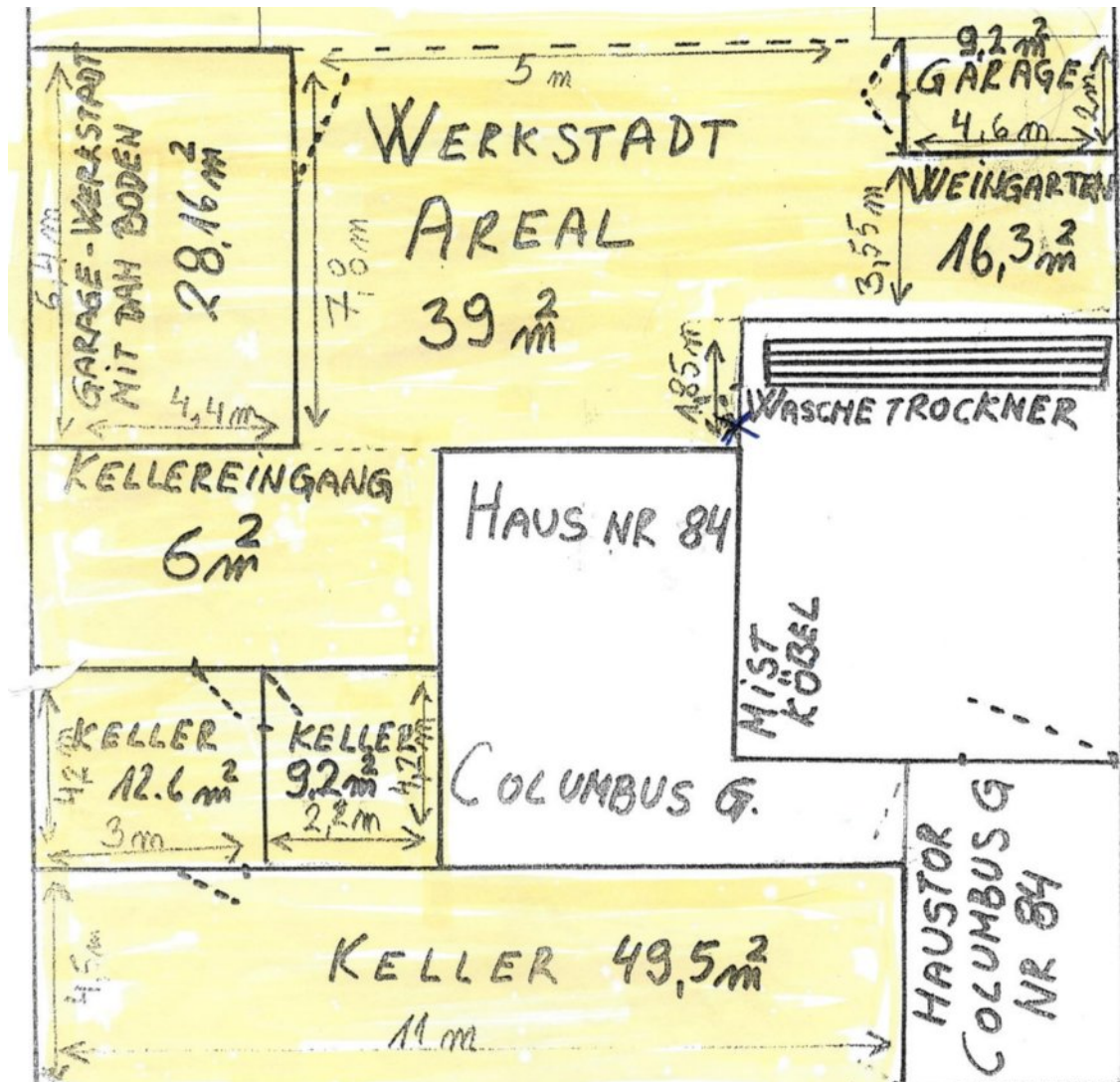






2.7.13. Hofbereich

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft im Hofbereich Baulichkeiten, die sich anhand der vorliegenden Übersicht wie folgt darstellen:



Die gelb markierten Bereiche sind vermietet. Die wesentlichen Punkte des Mietvertrages vom 8.01.2007 stellen sich wie folgt dar:



Mietgegenstand	<p>a. Garage – Werkstatt samt Dachboden (ca. 28,16 m² x 2)</p> <p>b. Werkstattareal (ca. 39 m²)</p> <p>c. Garage (ca. 9,2 m²)</p> <p>d. Weingarten (ca. 16,3 m²)</p> <p>e. Kellereingang (ca. 6 m²)</p> <p>f. Keller (ca. 12,6 m²)</p> <p>g. Keller (ca. 9,2 m²)</p> <p>h. Keller (ca. 49,5 m²)</p> <p>Sowie Mitbenützung des Zufahrtbereiches und Berechtigung des Anbringens eines Firmenschildes von der Muhrengasse.</p>
Mietzweck	Für gewerbliche Zwecke KFZ Servicestation; die Nutzung zu anderen Zwecken ist jedoch ausdrücklich erlaubt
Mietvertragsbeginn	01.01.2007, auf unbestimmte Zeit
Hauptmietzins	€ 125,- (Pauschalmietzins), lediglich die Kosten des Wasserverbrauchs werden gesondert vorgeschrieben
Indexierung	VPI 2000, Schwankungen bis ausschließlich 5% bleiben unberücksichtigt
Sonstige Vereinbarung	Weitergabe- und Untervermietungsrecht

Insgesamt weist die Liegenschaft einen sanierungsbedürftigen Zustand auf. Für jene Objekte, die nicht besichtigt werden konnten, wird von einem gleichwertigen Zustand wie der besichtigten Objekte ausgegangen. Es wurden keine E-Befunde vorgelegt. Die technischen Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft.

2.8. Bestandsobjekte und Erträge

Auf der Liegenschaft befinden sich derzeit insgesamt 14 selbstständige Bestandseinheiten. Davon ist eine Bestandseinheit im Souterrain als Lager sowie der Hofbereich gewerblich und die übrigen Objekte im Straßentrakt als Wohnungen genutzt. Laut Auskunft des Auftraggebers liegen für die Wohnung Top 9/19, Top 14 sowie den Keller und die Baulichkeiten im Hofbereich unbefristete Mietverträge vor. Seitens des Vertreters des Mieters dieser Objekte wird die Miete wie folgt bekannt gegeben:



4.) Aufschlüsselung Mietzinse

Für die Wohnung Top 14 ist ein jährlicher Mietzins in Höhe von EUR 1.560,00 vereinbart. Die Zahlung erfolgte gemäß ursprünglicher Vereinbarung einmal jährlich. Dies war für den ehemaligen Alleineigentümer (Herrn Schramm) schlicht einfacher zu administrieren. Diese Praxis wurde über Jahrzehnte hinweg, letztlich bis ins Jahr 2021 auch faktisch gelebt. Ich verweise auf die Beilage. Im Zuge der Streitigkeiten ging mein Mandant zur Dokumentation der Regelmäßigkeit ab dem Jahr 2022 auf die (wohl gängigere) Praxis der monatlichen Zahlungen über.

Für die Wohnung Top 9 und 10 ist ein Mietzins in Höhe von monatlich EUR 105,22 vereinbart.

Für die Gewerbeflächen ist ein Mietzins in Höhe von EUR 125,00 vereinbart; hinzu kommen die Garagenboxen, welche um EUR 40,00 je Box angemietet werden, somit in Summe EUR 160,00.

Es wird in weiterer Folge von diesen Mietangaben ausgegangen. Die angeführten Garagenboxen befinden sich auf der Nachbarliegenschaft.

Weiters liegt ein Mietvertrag über die übrigen Bestandsobjekte vor. Die wesentlichen Bestandteile des Mietvertrages vom 14.10.2024 sind:

Mietgegenstand:

Columbusgasse 84

- Wohnungen Nr. 1,2,3,4,5,6,7,8,11/12,13 im Gesamtausmaß von 338,56m².
- die noch fremdvermieteten Einheiten 9/10, 14 sowie die Gewerbefläche 15 (Werkstatt/Keller/Außenfläche) im Gesamtausmaß von 227,91m² nach deren freiwerden

Muhrengasse 27

- Garagen; 1,2,3,4,5,6,9,11,12,13,14,15,16,17 und die Freifläche lt. Anhang
- die derzeit noch fremdvermieteten Einheiten 7,8,10 unmittelbar nach freiwerden.

Zustand der Wohnungen: Kategorie D – nicht bewohnbar

Mietvertragsdauer: Mietvertragsbeginn 01.11.2024 unbefristet

Hauptmietzins inkl. BK: € 2.265,65; tatsächlich für die übergebenen Einheiten derzeit € 1.604,28

Beginn der Mietzinszahlungen mit 01.11.2028

Wertsicherung: VPI 2020, Schwankungen bis ausschließlich 6% bleiben unberücksichtigt; erstmals kann die Erhöhung nach 10 Jahren erfolgen.



Untervermietungsrecht: der Mieter ist berechtigt ganz oder teilweise Dritte das Mietobjekt zu überlassen und Rechte abzutreten. Es wird ein Weitergaberecht eingeräumt

Mietzinsvorauszahlung: ein Darlehen in der Höhe von € 40.000,-, Verzinsung 4%.

Entsprechend der im vorliegenden im Mietvertrag vom 14.10.2024 angeführten Mietzinsliste stellt sich die Flächenaufstellung der Bestandsobjekte wie folgt dar:

Lfn	Stwk	Top	Widm	Vertrag	Kat.	Status	Fläche m ²
1	EG	1	W	u		verm	57,79 m ²
2	EG	2	W	u		verm	26,80 m ²
3	1.OG	3	W	u		verm	27,28 m ²
4	1.OG	4	W	u		verm	27,12 m ²
5	1.OG	5	W	u		verm	27,55 m ²
6	1.OG	6	W	u		verm	27,28 m ²
7	2.OG	7	W	u		verm	27,29 m ²
8	2.OG	8	W	u		verm	32,44 m ²
9	2.OG	9/10	W	u		verm	56,73 m ²
10	3.OG	11/12	W	u		verm	57,07 m ²
11	3.OG	13	W	u		verm	27,94 m ²
12	3.OG	14	W	u		verm	28,56 m ²
13	UG	15	L	u		verm	142,82 m ²
Summe							566,67 m²

<i>Widmung:</i>		<i>Status:</i>	
<i>G</i>	<i>Geschäft/Gewerbe</i>	<i>verm</i>	<i>vermietet</i>
<i>W</i>	<i>Wohnung</i>	<i>leer</i>	<i>Leerstand</i>
<i>S</i>	<i>Stellplatz/Garage</i>	<i>eigen</i>	<i>Eigennutzung</i>
<i>L</i>	<i>Lager/Archiv</i>	<i>hausb</i>	<i>Hausbesorger</i>
<i>B</i>	<i>Büro</i>		
<i>H</i>	<i>Hotel</i>		
<i>R</i>	<i>Reklame</i>		
<i>A</i>	<i>Antenne</i>		

Augenscheinlich besteht das Objekt Top 11/12 in Natura aus zwei separaten Einheiten.

Über weitere Ertragspositionen, wie z.B. Reklameflächen bzw. Antennenflächen, liegen keine Informationen vor.

2.9. Kautionen

Die Höhe etwaiger geleisteter Kautionen liegen keine Informationen vor.



2.10. Betriebskosten

Über die Höhe der Betriebskostenabrechnung zum Stichtag wurde keine gesonderte Auskunft erteilt.

2.11. Energieausweis

Ein Energieausweis für die Liegenschaft wurde nicht vorgelegt.

2.12. Sonstiges

Laut Auskunft der MA 6 bestehen derzeit (per. 13. Februar 2026) folgende Rückstände:

Grundbesitzabgaben, Abgabekonto 05/8819439, Fälligkeit 15.11.2023 bis 15.2.2026	in der Höhe von 1.559,42 Euro
Wasser-/Abwassergebühr, Abgabekonto 122241454, Fälligkeit 15.7.2024 bis 15.1.2026:	in der Höhe von <u>6.517,58 Euro</u>
Gesamtforderung	in der Höhe von 8.077,00 Euro



3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, den der Käufer zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse aufwenden müsste, um die Immobilie zu erwerben.

Der Verkehrswert bezieht sich zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt, es müssen jedoch die Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, 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. In der Verkehrswertermittlung bleiben diesen subjektiven Wertbeimessungen unberücksichtigt.

3.1. Bewertungsverfahren

Die Bewertung erfolgt nach dem Stand der Wissenschaft 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 der gegenständlichen Liegenschaft ist aufgrund der Individualität der Wohnungseigentumsobjekte und der dadurch fehlenden direkten Vergleichbarkeit mit gleichartigen Kauffällen lediglich als Vorfrage 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 spiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potentiellen Käufers wider.

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

Da zum Teil unbefristet vermietete Objekte vorliegen, erfolgt die Bewertung unter Verwendung des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Vermietung. 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. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, der Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern die hier ermittelten fiktiven Anschaffungskosten keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.



3.2. Verkehrswertermittlung

Die Verkehrswertermittlung erfolgt wie ausgeführt unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.

3.2.1. 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

3.2.1.1. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen bzw. der im Rahmen eines Vergleichswertverfahren ermittelt wird. Dieser Ansatz multipliziert mit der gesamten oberirdischen Nutzfläche ergibt den Grundwert der Liegenschaft. Da mangels Bestätigung der MA 19 nicht von einem möglichen zukünftigen Abbruch ausgegangen werden kann, wird von der tatsächlichen Nutzfläche ausgegangen.

Die derzeitige oberirdische Nutzfläche stellt sich entsprechend der vorliegenden Unterlagen wie folgt dar:

Straßentrakt oberirdisch	423,85 m ²
Werkstatt	28,16 m ²
Garage	9,20 m ²
Summe	461,21 m ²

3.2.1.2. Vergleichswerte

Bei der Erhebung der folgenden Vergleichspreise wird von Grundkostenanteilen unbebauter Liegenschaften ausgegangen. Im Zuge der Gutachtenerstellung konnte auf folgende Bodenwerte zugegriffen werden:

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

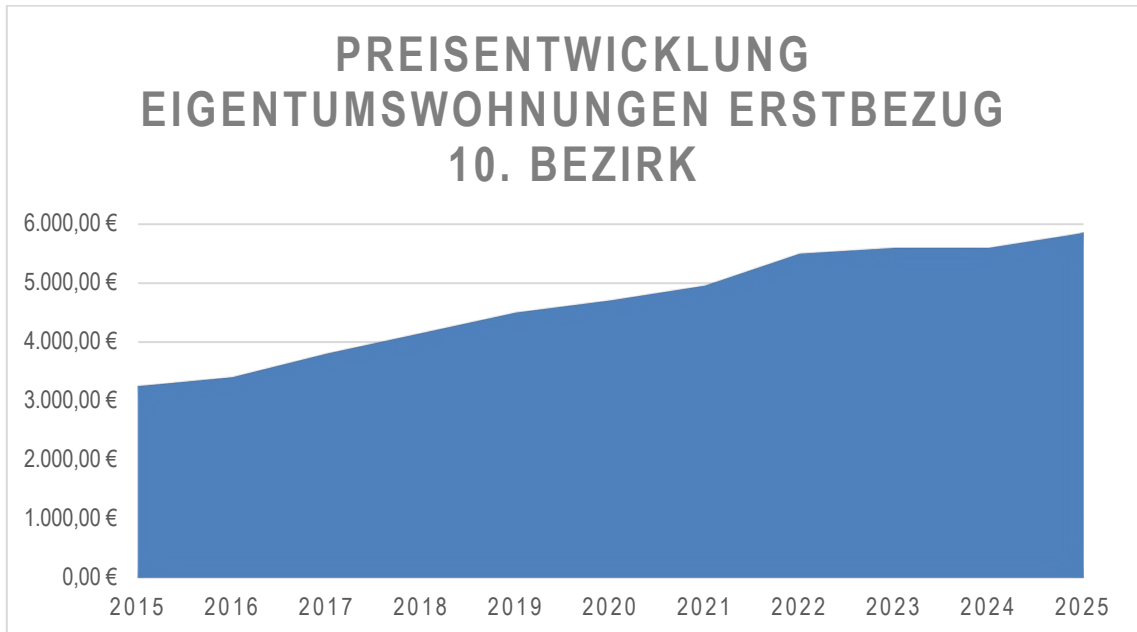
Abb. 29: Lage der Vergleichswerte



Quelle: www.wien.gv.at

3.2.1.3. 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%

Die erhobenen Vergleichswerte können somit wie folgt angepasst werden:



Nr.	KP/m2 Nfl.	KV-Datum	itliche Anpassu	angep. Vergl.wert
1	1.551,99 €	29.01.20	24,47%	1.931,73 €
2	1.472,25 €	09.06.20	24,47%	1.832,49 €
3	1.972,58 €	21.09.21	18,18%	2.331,23 €
4	1.844,75 €	29.07.20	24,47%	2.296,13 €
5	1.154,67 €	03.09.20	24,47%	1.437,20 €
6	1.997,85 €	14.02.22	6,36%	2.124,98 €
7	1.592,59 €	10.12.20	24,47%	1.982,27 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP /m2 Nfl.	angep. 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.

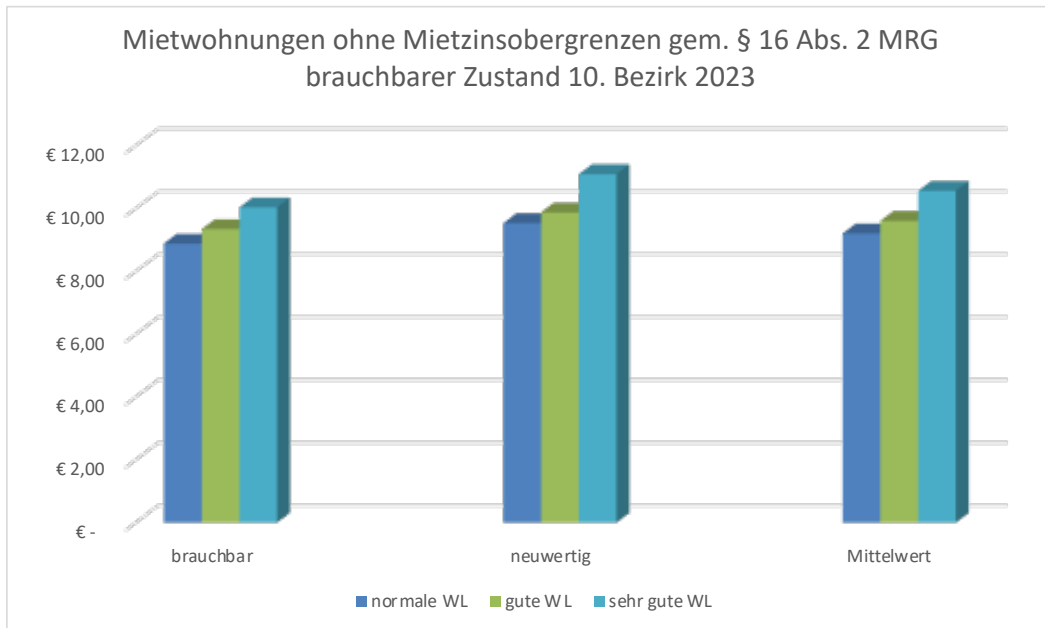
$$BW_{\text{diskontiert}} = \frac{BW}{q^n}$$

3.2.1.4. Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge.

3.2.2. Wohnungsmieten Favoriten

Im Immobilienpreisspiegel 2025 herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich werden für Wohnungen im 10. Wiener Bezirk folgende Mieten ausgewiesen:



Es wird davon ausgegangen, dass sich der Mietzins für den überwiegenden Teil der gegenständlichen Wohnungen gemäß § 16 Abs 2 Mietrechtsgesetz entsprechend dem Richtwert (§1 RichtWG) ermittelt.

In der Bewertung wird daher 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.

Zum Stichtag 16.02.2026 wird für Wien folgender Richtwert ausgewiesen: Kat A: 6,67

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.

0052; COLUMBUSGASSE	80
0053; COLUMBUSGASSE	81-83
0052; COLUMBUSGASSE	82
0052; COLUMBUSGASSE	84
0053; COLUMBUSGASSE	85-87
0052; COLUMBUSGASSE	86

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



Seitens der Homepage der Stadt Wien wird die gegenständliche Adresse ebenfalls als Gründerzeitviertel ausgewiesen und kein Lagezuschlag ausgewiesen.



Lagezuschlag

Columbusgasse 84, 1100 Wien

gültig von	gültig bis	EUR je m ²	
01.03.1994		0,00	Gründerzeitviertel

Somit ist eine im Sinne des § 3 Abs. 2 RichtWG per se Durchschnittlichkeit – Gründerzeitviertel – gegeben, wodurch ein Lagezuschlag nicht zulässig ist.

Die Berechnung erfolgt aufgrund des im vorliegenden Mietvertrag vereinbarten mietfreien Zeitraum in zwei Phasen. In der Phase I bis 01.11.2028 stellen sich die Mieterträge auf Basis der vorliegenden Unterlagen sohin wie folgt dar:

Lfn	Stwk	Top	Widm	Vertrag	Kat.	Status	Fläche m ²	Nettomiete Phase I
1	EG	1	W	u		verm	57,79 m ² €	-
2	EG	2	W	u		verm	26,80 m ² €	-
3	1.OG	3	W	u		verm	27,28 m ² €	-
4	1.OG	4	W	u		verm	27,12 m ² €	-
5	1.OG	5	W	u		verm	27,55 m ² €	-
6	1.OG	6	W	u		verm	27,28 m ² €	-
7	2.OG	7	W	u		verm	27,29 m ² €	-
8	2.OG	8	W	u		verm	32,44 m ² €	-
9	2.OG	9/10	W	u		verm	56,73 m ² €	105,22
10	3.OG	11/12	W	u		verm	57,07 m ² €	-
11	3.OG	13	W	u		verm	27,94 m ² €	-
12	3.OG	14	W	u		verm	28,56 m ² €	130,00
13	UG	15	L	u		verm	142,82 m ² €	125,00
Summe							566,67 m² €	360,22

Der langfristige Mietzins auf Basis der bekanntgegebenen mietvertraglichen Informationen und Unterlagen in Phase II stellt sich wie folgt dar:



Lfn	Stwk	Top	Widm	Vertrag	Kat.	Status	Fläche m ²	Nettomiete p.m.
1	EG	1	W	u		verm	57,79 m ² €	85,56
2	EG	2	W	u		verm	26,80 m ² €	39,66
3	1.OG	3	W	u		verm	27,28 m ² €	40,37
4	1.OG	4	W	u		verm	27,12 m ² €	40,14
5	1.OG	5	W	u		verm	27,55 m ² €	40,77
6	1.OG	6	W	u		verm	27,28 m ² €	40,37
7	2.OG	7	W	u		verm	27,29 m ² €	40,39
8	2.OG	8	W	u		verm	32,44 m ² €	48,01
9	2.OG	9/10	W	u		verm	56,73 m ² €	105,22
10	3.OG	11/12	W	u		verm	57,07 m ² €	84,46
11	3.OG	13	W	u		verm	27,94 m ² €	41,35
12	3.OG	14	W	u		verm	28,56 m ² €	130,00
13	UG	15	L	u		verm	142,82 m ² €	125,00
Summe							566,67 m² €	861,30

Insgesamt kann somit langfristig von einem monatlichen Mitertrag in der Höhe von € 861,30 ausgegangen werden.

3.2.2.5. Kapitalisierte Erträge

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

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

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

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag

3.2.2.6. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallwagnisses richtet sich nach der Lage und



Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.

3.2.2.7. Nicht umlagefähige 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.

3.2.2.8. 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.

3.2.2.9. Liegenschaftszinssatz

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:

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

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

Die für die Bestandseinheiten angesetzten Liegenschaftszinssätze werden unter Berücksichtigung der nachhaltigen Mieterträge aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt in Ansatz gebracht. Das Mietsituationsrisiko ist ausgehend von einem auf Grund der Mietzinsbeschränkungen unter Marktniveau liegenden Mietzins als gering zu bezeichnen und fließt mit einem Abschlag von 1,5 % ein. Die Objektqualität kann als sanierungsbedürftig bezeichnet werden. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag in der Höhe von 0,25 % ein. Langfristig ist ein Entwicklungspotential gegeben.

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

Lage Wohnliegenschaft sehr gut	2,50%
Risiko Mietsituation / Drittverwendungsmöglichkeit	-1,50%
Objektqualität sanierungsbedürftig	0,25%
allgemeine wirtschaftliche Situation	0,25%
Entwicklungspotenzial	-1,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz	0,50%

Ausgehend von einer für gewerblichen Zwecke sehr guten Lage (bezogen auf Österreich) lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wie folgt ermitteln:



gewerbliche Lage sehr gut	4,00%
Risiko Mietsituation / Drittverwendungsmöglichkeit	-1,50%
Objektqualität sanierungsbedürftig	0,25%
allgemeine wirtschaftliche Situation	0,25%
Entwicklungspotenzial	-0,50%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz	2,50%

Somit kann für die zu Wohnzwecken vermieteten Objekte ein Zinssatz in der Höhe von 1% in und für die gewerblich genutzten Objekte wird ein Zinssatz von 2,5% in Ansatz gebracht werden. Der Zinssatz wird gewichtet entsprechend der Nutzfläche angesetzt.

3.2.2.10. Potential Dachgeschossausbau

Aus Sicht des Sachverständigen ist aufgrund der derzeitigen Baukosten für die gegenständliche Liegenschaft kaum ein Ausbaupotential gegeben.

3.3. Restnutzungsdauer

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

3.3.3. 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).

3.3.4. 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.

3.3.5. Gewöhnliche Lebensdauer

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

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Bergschäden, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behoben 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 zurückzuführende 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 Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 100 bis 120 Jahren aus.

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

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

RND....Restnutzungsdauer
GND....Gesamtnutzungsdauer
Alter.....Gebäudelebensalter

Bei dem Gebäudelebensalter kann aufgrund des augenscheinlichen Zustandes sowie der berücksichtigten Sanierungen von einem fiktiven Baujahr 1976 ausgegangen werden, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von rund 50 Jahren ergibt.



3.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Die vorliegende Androhung von Ersatzvornahmen durch die MA25 wird bereits durch die kalkulierte Sanierung berücksichtigt, weshalb kein weiterer Abschlag dafür in Ansatz gebracht wird. Die angeführten offenen Forderungen gemäß Schreiben der MA6 werden in Abzug gebracht. Weiters wird die mietvertraglich vereinbarte Mietzinsvorauszahlung anteilig berücksichtigt.

3.5. Wertermittlung

Ausgehend von den angeführten Parametern ermittelt sich der Wert der Liegenschaft berechnet über 2 Phasen wie folgt:

	%	m ²	€ / m ²	
Grundkostenanteil		461,21	€ 1.990,00	€ 917.807,90
Anpassung				€ 0,00
				€ 917.807,90
Restnutzungsdauer / Jahre			50	
Liegenschaftszinssatz			1,00 %	
Diskontierungsfaktor q ⁿ			1,64795	
diskontierter Bodenwert				€ 556.940,23
PHASE I				
erzielbare Nettomiete		m²	pro Monat	pro Jahr
		566,67	€ 338,10	€ 4.057,20
Jahresrohertrag				€ 4.057,20
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 121,72
Mietausfallswagnis in %			3 %	-€ 121,72
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,25	-€ 8.500,05
Jahresreinertrag				-€ 4.686,28
Restnutzungsdauer/ Jahre			2,5	
Zinssatz				
Wohnen	0,50%	75%	0,37%	
Lager	2,50%	25%	0,63%	
Liegenschaftszinssatz gemittelt			1,00%	
				1,00 %
Rentenbarwertfaktor V				2,45672
kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung Phase I				-€ 11.512,90



PHASE II			
erzielbare Nettomiete	m ²	pro Monat	pro Jahr
	566,67	€ 861,30	€ 10.335,60
Jahresrohertrag			€ 10.335,60
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %		3 %	-€ 310,07
Mietausfallwagnis in %		3 %	-€ 310,07
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)		€ 1,25	-€ 8.500,05
Jahresreinertrag			€ 1.215,41
Restnutzungsdauer/ Jahre		47,5	
Zinssatz			
Wohnen	0,50%	75%	0,37%
Geschäftslokale	2,50%	25%	0,63%
Liegenschaftszinssatz gemittelt			1,00%
Potenzial DB			0,00%
Liegenschaftszinssatz gesamt		1,00%	1,00%
Rentenbarwertfaktor V			37,63066
kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung Phase I			€ 45.736,84
PHASE II diskontiert	0,975333		€ 44.608,64
Berechnung Verkehrswert			
kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung Phase I + II			€ 33.095,73
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil bezogen auf die Bestandsflächen			€ 556.940,23
Sanierungsaufwendungen akut			-€ 100.000,00
Mietzinsvorauszahlung anteilig	59%	40.000,00	-€ 23.600,00
offene Forderung MA 6			-€ 8.077,00
Summe			€ 458.358,97
Verkehrswert der Liegenschaft lastenfrei gerundet		rd.	€ 460.000

Zum Stichtag ermittelt sich für die gegenständliche Liegenschaft somit ein Verkehrswert in der Höhe von gerundet € 460.000,-.

Daraus ermitteln sich folgende marktübliche Kennzahlen:

Bruttorendite bezogen auf Bestandsflächen & eine ewige Rente	1,75%
Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nfl. gem. Zinsliste	€ 808,86

3.6. sonstige Anmerkung

Auf Grund der mietvertraglichen Vereinbarungen besteht eine wirtschaftliche Verflochtenheit mit der Nachbarliegenschaft, weshalb eine gemeinsame Veräußerung eine bessere Verwertungsaussicht mit sich bringt. Die vorliegenden Mietverträge mit vereinbarten Weiter- sowie Untermietvereinbarungen bzw. die vertraglichen Ausgestaltungen stellen einen deutlichen Nachteil in der Marktwertbetrachtung dar.



3.7. Plausibilisierung

Im Wiener Zinshaus-Marktbericht der Otto Immobilien Gruppe vom Frühjahr 2026 sind folgende Werte ausgewiesen:



Im Zinshausmarktbericht der EHL (Ausgabe 2025) wird für Zinshäuser im 10. Bezirk eine Bandbreite zwischen € 1.400,- und € 3.200,-/m² sowie Renditen zwischen 3 % und 4,7 % ausgewiesen.



4. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse zum Bewertungsstichtag ergibt sich für die wohnungseigentumstauglichen Objekte per Adresse

1100 Wien, Columbusgasse 84

inneliegend im GB 01101 Favoriten, EZ 233, GSTNr. 828

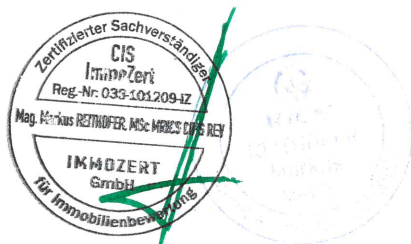
gerundet ein

VERKEHRSWERT

von

€ 460.000,-

(in Worten: Euro vierhundertsechzigtausend)



Wien, 05. Mai 2026

Die allgemein beeidet und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS

Mag. (FH) Daniel Ertl



4.1.1. Hinweis zum Stabilitätsgesetz 2012²

Durch das 1. Stabilitätsgesetz wurde dem § 6 Abs. 2 UStG zwei Sätze angefügt, deren Auswirkungen im Zusammenhang mit der Übergangsregelung des § 28 Abs. 38 UStG „neu“ für beträchtliche Diskussionen sorgen:

§ 6 Abs. 2 neu ergänzt:

*„Der Verzicht auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 16 und Z 17 ist nur zulässig, soweit der Leistungsempfänger das Grundstück oder einen baulich abgeschlossenen, selbständigen Teil des Grundstücks **nahezu ausschließlich** für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.*

Der Unternehmer hat diese Voraussetzung nachzuweisen.“

In § 28 wird nach dem Abs. 37 folgender Abs. 38 angefügt:

*„(38) 1. § 6 Abs. 2 letzter Unterabsatz in der Fassung des 1. Stabilitätsgesetzes 2012, BGBl. I Nr. 22/2012, (also die vorgenannte neue Bestimmung !!) ist hinsichtlich § 6 Abs. 1 Z 16 auf Miet- und Pachtverhältnisse anzuwenden, die **nach dem 31. August 2012 beginnen**, sofern mit der **Errichtung des Gebäudes durch den Unternehmer nicht bereits vor dem 1. September 2012 begonnen wurde**, sowie hinsichtlich § 6 Abs. 1 Z 17 auf **Wohnungseigentum**, das nach dem 31. August 2012 **erworben** wird.*

Als Beginn der Errichtung ist der Zeitpunkt zu verstehen, in dem bei vorliegen- der Baubewilligung mit der Bauausführung tatsächlich begonnen wird, also tatsächliche handwerkliche Baumaßnahmen erfolgen.“

Das BMF vertritt in einer FAQ-Liste vom 24.8.2012 die Meinung, dass ein **Wechsel auf der Vermieterseite nach dem 31.8.2012 stets zur Anwendung der oben genannten neuen Bestimmung führt**, somit zum **Entfall** der früher bestehenden **Optionsmöglichkeit** für den Neueigentümer, da dieser das Vermietungsobjekt nicht selbst errichtet hat.

Fazit: Der neue Eigentümer muss befürchten, dass ein solcher (nicht vorsteuerabzugsberechtigter) Mieter, gestützt auf die Neuregelung des § 6 Abs. 2 UStG durch das 1.

² Stingl, TopAudit, Newsletter 11/2012



StabG und die zitierte Rechtsmeinung des BMF, geltend macht, dass der bisher vom Alteigentümer erklärte Verzicht auf die Steuerbefreiung nicht auf den Zinshauserber weiterwirkt und damit ab dem **Eigentümerwechsel** die **Verrechnung von 20% Umsatzsteuer** durch den Zinshauserber, der ja das Objekt nicht selbst hergestellt hat, gegen § 6 Abs. 2 UStG „neu“ verstößt und damit **gesetzwidrig** ist und er nicht gezwungen werden kann, gesetzwidrige Beträge an den „neuen“ Vermieter zu bezahlen.

Der neue Vermieter kann versuchen, sich auf **§ 30 UStG** zu berufen und entsprechend dieser Bestimmung einen „**angemessenen Ausgleich**“ für diese Vorsteuerverlustsituation vom Mieter verlangen. Ob diese Bestimmung auf diese Fälle überhaupt zur Anwendung kommt, bzw. in welcher Höhe die Gerichte einem diesbezüglichen Begehren Rechnung tragen würden, bleibt abzuwarten, im ungünstigsten Fall - wenn diese Bestimmung nicht zur Anwendung kommt - würde dies bedeuten, dass der **Zinshauskäufer** in Zukunft Miete und Betriebskosten in diesen Fällen nur mehr „**netto**“ in Rechnung stellen darf, umgekehrt aber auch für diese Mietobjekte den anteiligen Vorsteuerbetrag verliert, somit einen realen wirtschaftlichen Verlust in Höhe der anteiligen, nicht mehr geltend zu machenden Vorsteuer erleidet.



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.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung eingeflossener Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird, dass der ermittelte Freigrundwert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Ausdrücklich wird auf die steuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 hingewiesen. Sollte die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese dem ermittelten Freigrundwert hinzuzurechnen, wodurch eine eventuelle Vorsteuerkorrektur entfallen würde. Wird die Liegenschaft ohne Inrechnungstellung einer Umsatzsteuer verkauft, ist zu prüfen, ob eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen wären.



6. Fotodokumentation

Foto 1:



Foto 2:

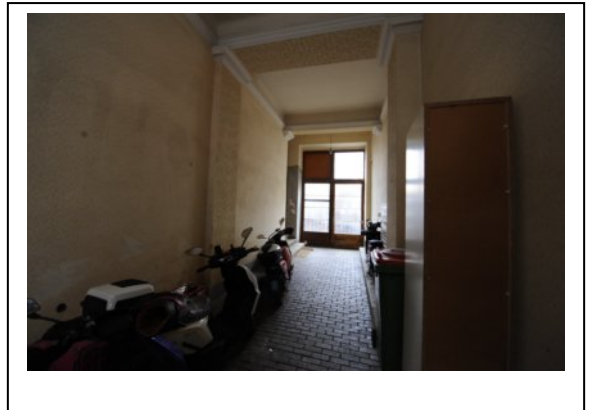


Foto 3:



Foto 4:

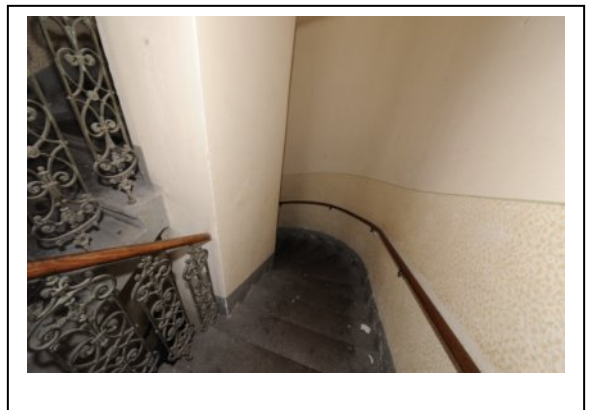


Foto 5:

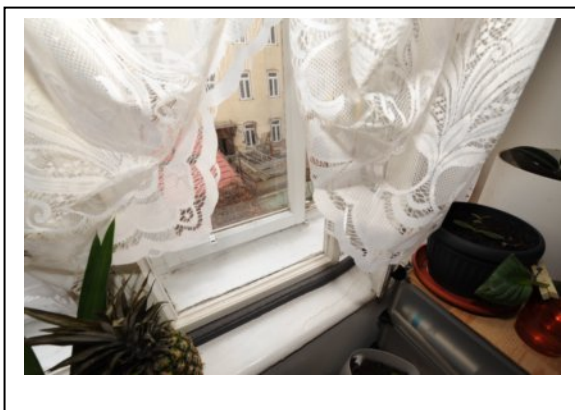


Foto 6:

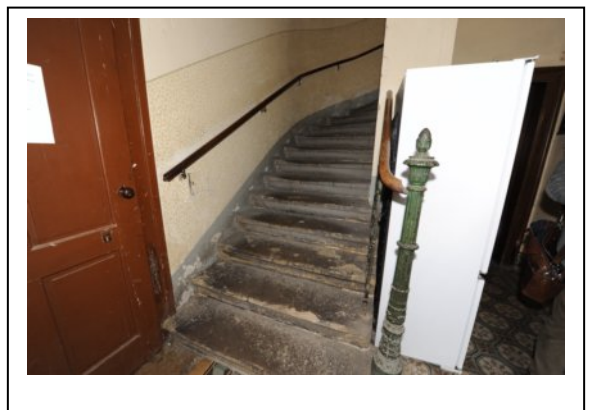




Foto 7:

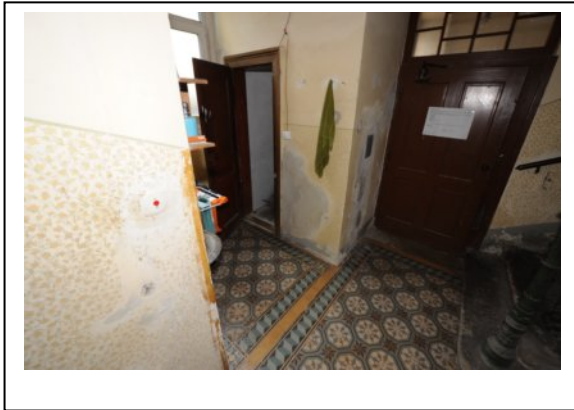


Foto 8:

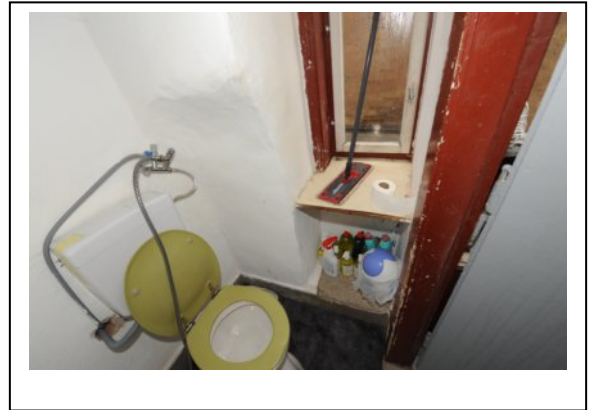


Foto 9:

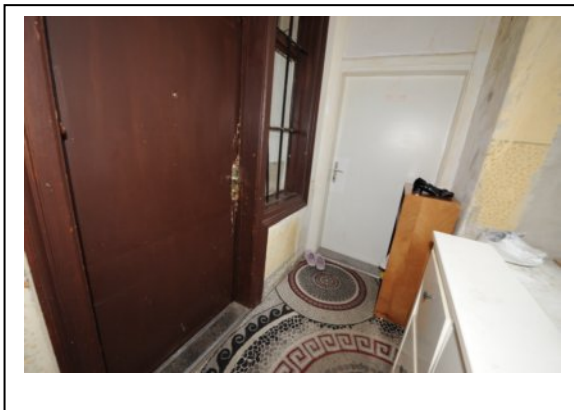


Foto 10:

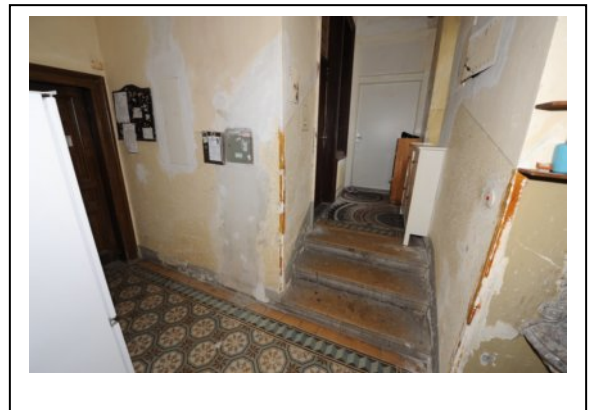


Foto 11:



Foto 12:

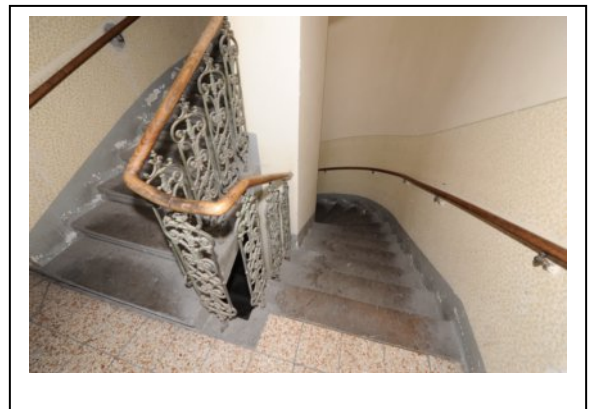




Foto 13:



Foto 14:

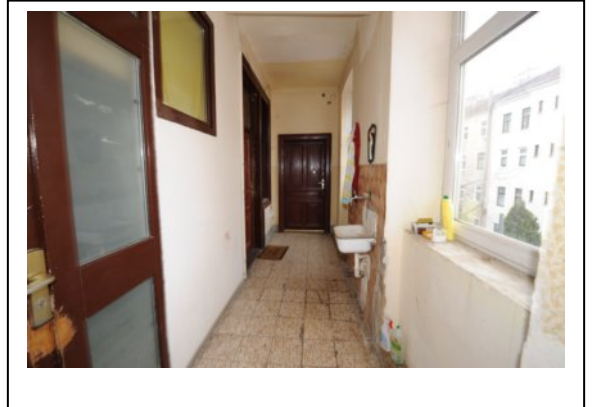


Foto 15:

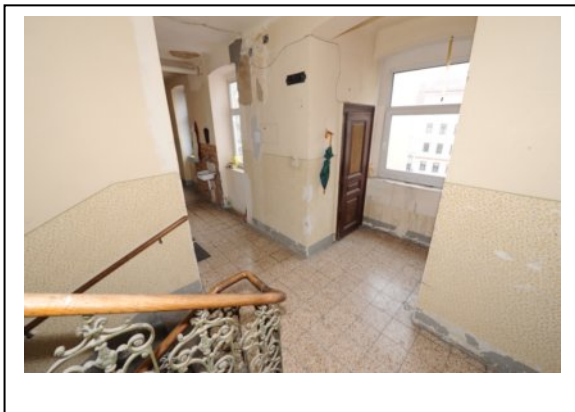


Foto 16:

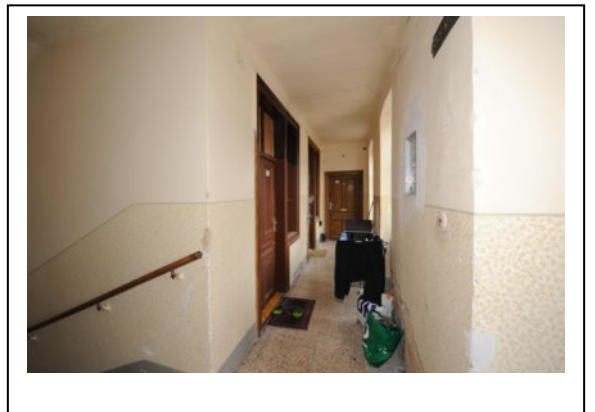


Foto 17:



Foto 18:





Foto 19:



Foto 20:



Foto 21:



Foto 22:

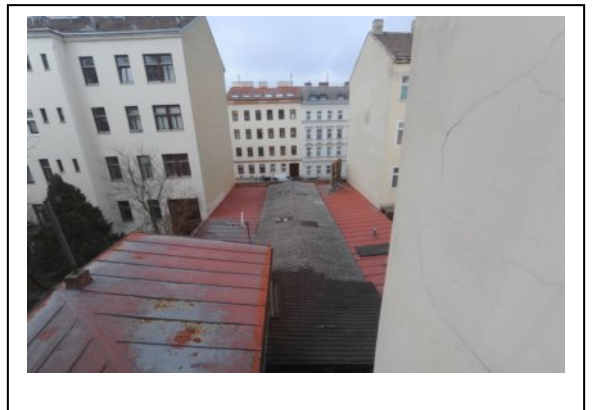


Foto 23:

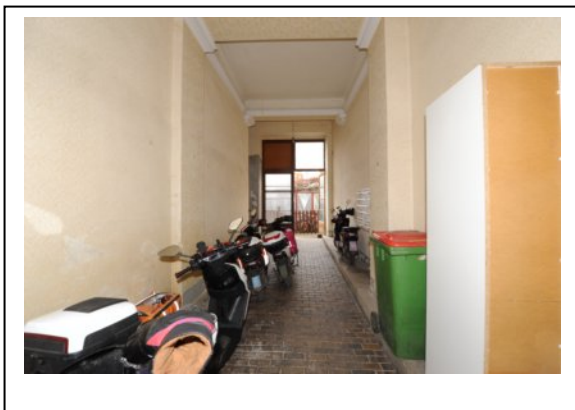


Foto 24:





7. Anlagen

Anlage ./I	Mietverträge	22 Seiten
Anlage ./II	Bescheide Baubehörde	3 Seiten
Anlage./III	Schreiben WWAF	1 Seite
Anlage ./IV	Schreiben Stadt Wien MA 6	1 Seite

Mietvertrag

Tür Nr. 9+10

für Wohnungen (Richtwertmietzins)

Gebührenpflichtig

Von der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular.

Die ab 1. März 1997 geltenden Bestimmungen über Mietvertragsbefristungen sind berücksichtigt.

Zwischen Hausinhabung des Hauses 1100 Wien, Columbusgasse 84**ACADEMIA**

als Vermieter

IMMOBILIENTREUHAND GES.M.B.H.**A-1180 WIEN, WITTHAUERG. 38**

vertreten durch

TEL. (01) 470 15 16, FAX: (01) 470 15 16 41

und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)

Dimitric NEGOVAN, geb. 02.01.1061derzeitige Anschrift 1100 Wien, Columbusgasse 84/10

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1100 Wien,
Columbusgasse Nr: 84 Stiege --- Stock 2. Tür 9+10

bestehend aus 2 Zimmer(n), 2 ~~Kabine(n)~~ Küche (~~Kochinsel~~) ~~Badraum~~ (Badgelegenheit), ~~Vorraum~~ ~~Wohnraum~~ ~~Abstellraum~~ ~~XX~~
Gang-WC in Mitbenützung

Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Wasserentnahmestelle.

Weitere funktionsfähige Ausstattung: ~~Zentralheizung~~ Gaskonvektor heizung;Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in KücheDie Wohnung ist in ordnungsgemäßem/brauchbarem Zustand,
sie entspricht (§ 15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der AusstattungskategorieKat. "C"

die Nutzfläche beträgt

55,73 m²

Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand (§ 2 Abs. 2 Richtwertgesetz-RichtWG)

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Wird die Wohnung auch nur teilweise vertragswidrig verwendet, so erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters für diesen Zeitraum um 25%.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenzutzen:

Aufzug - _____

4. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. Unbefristeter Mietvertrag

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.

Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

oder

2. Befristeter Mietvertrag

a. Für Mietwohnungen gemäß § 29 Abs. 1 Z 3c Mietrechtsgesetz-MRG
(Mindestens 3, höchstens 10 Jahre)

b. Für Eigentumswohnungen mit Baubewilligung vor 8. 5. 1945 gemäß § 29 Abs. 1 Z 3b MRG
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.1999 und endet am 30.04.2004 ohne Kündigung.

oder

~~3. Ausbildungs (Studenten) Mietvertrag gemäß § 29 Abs. 2 MRG~~

~~Der am geborene Mieter mietet die Wohnung
zu Zwecken folgender Ausbildung~~

~~Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer dieser Ausbildung geschlossen.
Der Mieter verpflichtet sich somit, die Beendigung oder den Abbruch der genannten Ausbildung dem Vermieter unverzüglich schriftlich
bekanntzugeben.~~

~~Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung, jedenfalls aber
- bei Mietvertragsabschluß vor Vollendung des 22. Lebensjahres des Mieters mit der Vollendung des 27. Lebensjahres des Mieters~~

~~(lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung: Vollendung des 27. Lebensjahres am)
- bei Mietvertragsabschluß nach Vollendung des 22. Lebensjahres des Mieters mit Ablauf eines Zeitraumes von fünf Jahren nach~~

~~Abschluß des Mietvertrages (lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung:
Ende des Mietvertrages jedenfalls am)~~

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich -
zu entrichten und besteht aus
- dem Hauptmietzins in Höhe von S 870,--

- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen S
- dem gesetzmäßigen Anteil an:
 - Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
 - besonderen Aufwendungen
 - Heizkosten, Warmwasserkosten
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

~~1a. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 a oder b ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs. 7 und 7a MRG auf Befristungs-
dauer vorgesehene Abschlag (bei einer Vertragsdauer von weniger als 4 Jahren 30% - von mindestens 4, aber weniger als 7 Jahren 20%
- von mindestens 7 Jahren 10%) wie folgt berücksichtigt:~~

~~Hauptmietzins
ohne Befristung S
-% Befristungsabschlag - S~~

~~Hauptmietzins im Befristungszeitraum S~~

2. Der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 2 MRG errechnet sich aus dem Richtwert inkl. Zuschlägen und Abstrichen.

Bei einem Lagezuschlag gemäß § 16 Abs. 2 Z 4, Abs. 3 und 4 MRG:

Als maßgebende Umstände wurden die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels) berücksichtigt,

sowie weiters (Lage, Wohnumgebung des Hauses)

Der Grundkostenanteil liegt daher auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über dem
der Richtwertermittlung zugrundegelegten Grundkostenanteil.

Dieser Mietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen Verfügungen) aliquot bei Veränderungen der Nutzfläche; die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche ist ausgeschlossen. An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18 ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von

S zu entrichten.

- gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von S für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d. i. bis zu entrichten.

- a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 RichtWG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte - ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert - vereinbart.
- b) Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 3.a) nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaublichen Verbraucherpreisindex 86 oder dem an seine Stelle tretenden Index.
Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlaubliche Indexzahl 133,20. In diesem Fall bleiben Indexschwankungen bis einschließlich 5% unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.
- c) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

- Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 oder 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 14,3 %.
Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden - zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

- Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit %.

~~6. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:~~

- a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z. B. Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung) %.
- b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:
 - Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis % / %
 - Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): %
 - Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Meßpreis) nach beheizbarer Nutzfläche/ nach

~~c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i. S. der lit b, nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13 Abs. 3.~~

- Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.
- Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 6 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges dem Vermieter.
- Der vereinbarte Mietzins ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozeßkosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, daß er von der verspäteten Zahlung - sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut - nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.
- Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
- Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
- Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
- Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

- Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten insoweit instandzuhalten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Gasdurchlauferhitzern, Combithermen, udgl.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.
- Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.

3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, daß der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemeßgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über § 10 MRG hinausgehenden Ansprüche.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsstelle unzulässig.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist - sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht - nicht gestattet.

§ 6 (Weitere Vereinbarungen)

Im monatlichen Hauptmietzins von ATS 870,- ist ein 20%-iger Abschlag für die Vertragsbefristung auf 5 Jahre bereits berücksichtigt.

§ 7 (Formgebote)

1. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
3. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

§ 8 (Kosten)

Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluß des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt - soweit zulässig - der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich S 2.699,30
somit für das Jahr S 32.031,60

Vorstehender Vertrag (einschließlich der einen Vertragsbestandteil bildenden Hausordnung/Inventarliste laut **Beiblatt**) wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

ACADEMIA Wien am 03.05.1999
IMMOBILIENTREUHAND GES.M.B.H.
A-1180 WIEN, WITTHAUERG. 38
TEL. (01) 470 15 16, FAX: (01) 470 15 16-41

Vermieter

Mieter

Beiblatt

Bogengebühr

Beiblatt

zu dem am 03.05.1999

geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung im Hause

1100 Wien, Columbusgasse

Nr. 84 Stiege -- Stock 2. Tür 9-10

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
 2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
 3. Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störend oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, daß die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
 4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, Übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
 5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
 6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlaßten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
 7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosett- oder sonstigen Abflüssen geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.
Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
 8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
- Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u. ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
 10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
 11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, daß Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.
Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benutzer abzusperren.
Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
 12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
 13. **Bei Häusern mit Aufzug:**
Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benutzen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß die Aufzugstüren nach Benutzung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschoßen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
 14. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, daß keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Inventarliste

Mitvermietetes Inventar:

Wien, 03.05.1999

am

Dr. Sie. Kozareff
Mieter

ACADEMIA
IMMOBILIENREHAND GES.M.B.H.
A-1180 WIEN, WIPPHALBERG 38
TEL. (01) 470 15 16. FAX: (01) 470 15 41

Zwischen Herrn

Wilhelm Schramm, geboren am 12. Dezember 1939

Quadenstraße 64/1/12

1220 Wien

im Folgenden „Vermieter“ genannt und Herrn

Dimitric Negovan, geboren am 2. Jänner 1961

Muhrengasse 27

1100 Wien

im Folgenden „Mieter“ genannt wird nachstehender

MIETVERTRAG

geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

1. Der Vermieter vermietet und übergibt, der Mieter mietet und übernimmt die im folgenden genannten, den Bestandsobjekten EZ 1159, Grundstücksnummer 835 GB 01101 mit Adresse Muhrengasse 27, 1100 Wien, sowie EZ 233, Grundstücksnummer 828, GB 01101, mit Adresse Columbusgasse 84, 1100 Wien zugehörigen Räumlichkeiten; es handelt sich dabei um die im angeschlossenen Plan, welcher als integrierter Bestandteil dieses Mietvertrages als Beilage ./1 angeschlossen wird, gelb markierten Bereiche, nämlich:

a. Garage – Werkstatt samt Dachboden (ca. 28.16 m² x 2)

b. Werkstattareal (ca. 39 m²)

c. Garage (ca. 9.2 m²)

d. Weingarten (ca. 16,3 m²)

e. Kellereingang (ca. 6 m²)

f. Keller (ca. 12,6 m²)

g. Keller (ca. 9.2 m²)

h. Keller (ca. 49,5 m²)

2. Der Mieter ist für die Dauer dieses Vertrages weiters zur Mitbenutzung des Zufahrtbereiches von der Muhrengasse (in Beilage ./1 jener Bereich, der zwischen den „Garagenboxen“ gelegen ist) uneingeschränkt, insbesondere auch Zwecks Zufahrt zum Mietobjekt mit Kraftfahrzeugen aller Art, berechtigt. Der Vermieter verpflichtet sich insbesondere auch, das Einfahrtstor für diese Zwecke jederzeit geöffnet zu halten oder dem Mieter den Zugang durch Übergabe eines Schlüssels zu ermöglichen.

3. Die Gesamtquadratmeteranzahl der vom Mieter angemieteten Räumlichkeiten, welche in Folge als „Mietobjekt“ bezeichnet werden, beträgt ca. 198,12 m².

Es wird jedoch ausdrücklich vereinbart, dass die Räumlichkeiten in ihrer faktischen Größe derart angemietet werden, wie sie vom Mieter besichtigt wurden. Die in Beilage ./1 geführten Quadratmeterangaben sind keine exakten Abmessungen und ist diese Skizze darüber hinaus nicht maßstabsgetreu. Allfällige Ungenauigkeiten darin bleiben daher jedenfalls ohne Einfluss, auch auf die Mietzinshöhe.

4. Als mitvermietet gelten sowohl der Innen- als auch der Außenbereich des Mietobjektes. Ebenso mitvermietet gilt der in Beilage ./1 (Grundriss) nicht ersichtliche über dem Bereich „Garage – Werkstatt“ 28,16 m² befindliche Dachboden (ca. 28,16 m²).

5. Der Mieter ist darüber hinaus berechtigt, am Einfahrtstor des Objektes EZ 1159, Grundstücksnummer 835, GB 01101, mit Adresse Muhrengasse 27, 1100 Wien, ein Firmenschild/Hinweistafel auf Geschäftstätigkeit anzubringen.

6. Sämtliche Telefon- bzw. Fax- oder Internetanschlüsse werden vom Mieter auf eigene Kosten und auf eigene Rechnung angemeldet. Dieser trägt auch alle resultierenden Kosten hieraus.

7. Der Vermieter erklärt betreffend die vermieteten Flächen, alleiniger Eigentümer und Verfügungsberechtigter der Mietobjekte zu sein; insbesondere haben andere Mieter oder Nutzungsberechtigte beider Liegenschaften keine Bestand- oder Nutzungsrechte an diesen Teilen, sie sind daher auch keine allgemeinen Teile der Liegenschaft.

§ 2 Vertragsdauer

1. Das Untermietverhältnis beginnt mit 1. Jänner 2007 und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

§ 3 Mietzweck

1. Der Mieter mietet das Mietobjekt für gewerbliche Zwecke, nämlich zum Betrieb einer Kfz-Servicestation.

2. Die Nutzung des Mietobjekts zu anderen Zwecken ist jedoch ausdrücklich erlaubt, insbesondere auch zu Wohnzwecken sowie zum Betrieb einer anderen gewerblichen Tätigkeit. Der Mieter hat sämtliche zum Betrieb notwendigen Genehmigungen und Auflagen auf eigene Kosten einzuholen.

§ 4 Mietentgelt

1. Als Mietentgelt wird ein Pauschalmietzins in Höhe von € 125,00 (in Worten Euro einhundertfünfundzwanzig) netto zzgl. Umsatzsteuer in der vom Gesetzgeber in der jeweils festgelegten Höhe vereinbart; Betriebskosten sind im Pauschalmietzins inkludiert und fallen daher lediglich gemäß § 4, Punkt 4 (Wasser) an.

2. Der Mietzins ist jeweils am 15. jedes Kalendermonats bei 5-tägigem Respiro auf ein vom Vermieter bekannt zu gebendes Konto im Voraus zu entrichten.

3. Vereinbart wird, dass der Mietzins auf Basis des vom österreichischen statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise oder eines an dessen Stelle tretenden Index wertbezogen erhalten wird. Sollte der Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jene Wertsicherung, die diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis ist der Verbraucherpreisindex 2000. Schwankungen bis ausschließlich 5% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Der Vermieter hat das Erhöhungsbegehren spätestens vier Wochen vor dem nächsten Zinstermin dem Mieter bekannt zu geben, widrigenfalls ein Verzicht für diesen

4

Zinstermin angenommen wird und die Erhöhung erst ab der nach der Bekanntgabe eintretenden Zahlungsperiode beginnt. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer auch aus dem wertgesicherten Mietzins zu bezahlen.

4. An Betriebskosten fallen für den Mieter lediglich die Kosten des Wasserverbrauchs an, für dessen Zwecke ein eigener Wasserzähler montiert wird. Diese werden vom Vermieter gesondert vorgeschrieben und sind vom Mieter gemäß § 4, Punkt 2 dieses Vertrages zu bezahlen.

§ 5 Weitervermietung und Rechtsnachfolger

1. Der Mieter ist berechtigt, sämtliche Rechte aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten.
2. Der Mieter ist darüber hinaus berechtigt, das Mietobjekt, ganz oder auch nur teilweise entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zu überlassen.
3. Der Mieter haftet auch im Fall einer etwaigen Nichteinhaltung eines Untermietvertrages durch den Untermieter, insbesondere auch bei einer nichttermingerechten Räumung im Falle der Beendigung des Vertragsverhältnisses, nicht ohne Verschulden.

§ 6 Erhaltungspflicht

1. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes durch den Mieter oder dessen Mithewohner entsteht.
2. Mieter und Vermieter sind jeweils zur Instandhaltung des Mietobjektes gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des ABGB und des MRG verpflichtet.
3. Der Vermieter gestattet bauliche Veränderungen des Mietobjektes. Dies jedoch nur, sofern diese nach dem Stand der Technik durchgeführt werden. Derartige Leistungen des Mieters gehen - unbeschadet allfälliger Ansprüche nach § 10 MRG - in das Eigentum des Vermieters über, wobei der Vermieter bei Vertragsende nicht das Recht hat, vom Mieter die Wiederherstellung in den Zustand vor den vorgenommenen Änderungen zu fordern.

§ 7 Aufrechnung

1. Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mietzinses ist ausgeschlossen, es sein denn, die Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Bestandvertrag.

§ 8 Kosten

1. Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages sowie die Kosten der Vergebührung trägt der Mieter. Zu Gebühreuzwecken wird festgestellt, dass der Gesamtmietzins für das Jahr € 1.800,00 beträgt.

§ 9 Kündigung

1. Eine Kündigung ist nur nach den gesetzlichen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes möglich, wobei der Vermieter ausdrücklich auf den Kündigungsgrund des Eigenbedarfes sowie des Kündigungsgrundes der regelmäßigen Abwesenheit des Mieters verzichtet.

§ 10 Schriftlichkeit

1. Der Vertrag wird in drei Ausfertigungen errichtet, von denen jede Vertragspartei eine Ausfertigung erhält. Eine der drei Ausfertigungen verbleibt beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern.

§ 11 Rückgabe des Mietobjektes

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt dem Vermieter in ordnungsgemäßem Zustand, jedoch unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung, vom Mieter geräumt zu übergeben.

§ 12 Allgemeine Bestimmungen

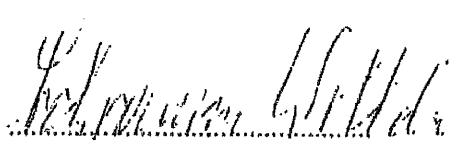
1. Auf das gegenständliche Mietverhältnis sind die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung uneingeschränkt anwendbar, soweit nicht die Bestimmungen dieses Vertrages anderes normieren.

2. Sollte eine oder einzelne Bestimmungen in diesem Mietvertrag unwirksam sein oder werden, so wird hiervon die Wirksamkeit einer sonstigen Bestimmung oder der Vereinbarungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung soll eine angemessene Regelung treten, die im Rahmen der gesetzlich zulässigen Möglichkeiten der unwirksamen Klausel am nächsten kommt.

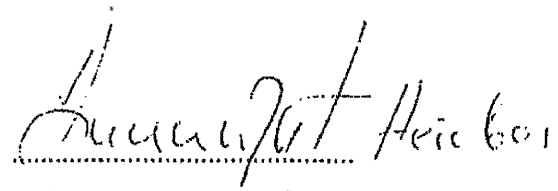
3. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages schriftlich oder mündlich getroffene Vereinbarungen, insbesondere die „Benutzungsvereinbarung“ vom 25. Februar 2005, verlieren bei Vertragsabschluss ohne weiteres zutun der Parteien ihre Gültigkeit. Eine Änderung dieses Vertrages bedarf zur Gültigkeit der Schriftform. Das Abgehen von der erforderlichen Schriftform kann nur schriftlich erfolgen.

4. Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert. Es herrscht Willensübereinstimmung, dass dieser Mietvertrag erst nach Setzung der Unterschriften beider Vertragsparteien Rechtsgültigkeit erlangt. Es wurde bezüglich sämtlicher Vertragspunkte Übereinstimmung erzielt.

Wien am 3.1.2007



Wilhelm Schramm (Vermieter)



Dimitric Negovan (Mieter)

Beilage /1 „Handskizze des Mietobjektes“ als integrierter Bestandteil des Mietvertrages

MUHREN G

GARAGE
BOX

MUHRENG.

NR. 27

GARAGE
BOX

GARAGE - WERKSTADT
MIT DAH BODEN
28,16 m²
6,4 m
4,4 m

WERKSTADT
AREAL
39 m²
5 m
7,0 m

9,2 m
GARAGE
4,6 m
WEINGARTEN
16,3 m²
3,5 m

KELLEREINGANG
6 m²

HAUS NR 84

WASCHE TROCKNER

MIST
KÖBEL

KELLER
12,6 m²
3 m
4 m

KELLE
9,2 m²
2,2 m
4,2 m

COLUMBUS G.

KELLER 49,5 m²
11 m
4,5 m

HAUSTOR
COLUMBUS G
NR 84

COLUMBUS G.

Mietvertrag

Zwischen

N9 Projekt GmbH
Kärntnerstraße 17/4
1010 Wien
Firmenbuchnummer: FN 368439 y

und

Marijan Ivkic,
geb. 29.04.1993
Schafberggasse 5
1180 Wien

Präambel

Die Vermieterin ist Eigentümerin der Liegenschaften Colubusgasse 84, 1100 Wien, EZ 233, KG 01101 Favoriten, BG Favoriten und Muhrengasse 27, 1100 Wien, EZ 1159, BG Favoriten.

§ 1 Mietgegenstand

1.

Vermietet werden die Wohnungen, Gewerbeflächen, Garagen der Liegenschaften Columbusgasse 84 und Muhrengasse 27, 1100 Wien gem. Anlage 1.

2.

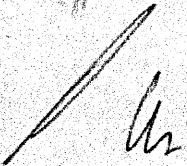
Der Mietgegenstand besteht aus Einheiten lt. Anlage 1:

In der Columbusgasse 84 die Wohnungen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11/12, 13.

Im Gesamtausmass von 338,56 m², lt. Anhang 1

Die derzeit noch fremdvermieteten Einheiten 9/10, 14, sowie die Gewerbefläche 15 (Werkstatt/Keller/Aussenfläche) im Gesamtausmass von 227,91 m² sind nach freierwerden unmittelbar an Herrn Marijan Ivkic, oder Nachfolger zu übergeben und gehen in den Vertrag über.

In der Muhrengasse 27 aus den Garagen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, und der Freifläche, lt. Anhang 1.



Die derzeit noch fremdvermieteten Einheiten 7, 8, 10 sind nach freierwerden unmittelbar an Herrn Marjan Ivkic, oder Nachfolger zu übergeben und gehen in den Vertrag über.

Die Wohnungen sind Kategorie D, nicht bewohnbar und sanierungsbedürftig, Lt. Anhang 1.

3.

Mit vermietet Keller, der gesamte Dachboden, Freiflächen, Gartenbenützung. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes.

4.

Vereinbart wird, daß die Mietgegenstände, auch wenn es getrennte Wohnungseigentumsobjekte sind, eine wirtschaftliche Einheit bilden und nur gemeinsam gebzw.vermietet werden, sodaß eine teilweise Kündigung ausgeschlossen ist.

5.

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.

6.

Das Mietverhältnis unterliegt dem MRG (Wohnungen, Gewerbefläche, Garagen).

§ 2 Mietzeit.

1.

Das Mietverhältnis beginnt am 01.11.2024 und ist unbefristet.

§ 3 Mietzins


1.

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) der Umsatzsteuer

Der vereinbarte Hauptmietzins für die Wohnungen und Garagen, inkl. Betriebskosten beträgt monatlich € 2.265,65 zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe, das sind derzeit 10% = € 226,56 , siehe Anhang 1, gesamt sohin

€ 2.492,21



Tatsächlich zur Abrechnung gelangen nur die übergebenen Einheiten zu einem derzeitigen Hauptmietzin inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer in der Höhe von:

€ 1.604,28

2.

Der Hauptmietzins wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2020 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 der Vertragsunterfertigung errechnete Indexzahl. Schwankungen bis ausschließlich 6 % 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 Überschreitung. Erstmals kann die Erhöhung nach 10 Jahren erfolgen.

Der Vermieter hat das Erhöhungsbegehren spätestens 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin dem Mieter bekannt zu geben.

3.

Neben der Verpflichtung zur Bezahlung des Hauptmietzinses 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, 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.

4.

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.



5.

Der Vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im Voraus monatlich jeweils am Fünften des Monats zu bezahlen.

6.

Auf Grund der notwendigen Sanierungsmassnahmen auf Kosten des Mieters beginnt die Mietzinszahlung mit 01.11.2028.

§ 4 Erhaltungspflicht

1.

Der Mieter bestätigt, die Mietgegenstände 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.

2.

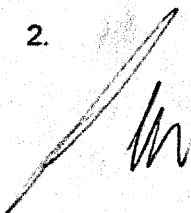
Der Mieter verzichtet auf das Recht, nach § 1096 ABGB die Instandhaltung im Inneren des Bestandgegenstandes vom Vermieter zu verlangen. Der Hauptmieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so 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.

§ 5 Benützung

1.

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 herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

2.



Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. 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 den Verputz verlegt werden.

Der Vermieter hat bei Vertragsende das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurücklassung der Investition oder auf Entfernung zu bestehen.

3.

Hunde und Kleintiere dürfen nicht nur mit Bewilligung des Vermieters 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.

§ 6 Untervermietung oder sonstige Überlassung

1.

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

2.

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

3.

Es ist dem Mieter gestattet Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten und muss dies dem Vermieter mitteilen.

4.

Dem Mieter wird ein Weitergaberecht eingeräumt.

§ 7 Zustimmungserklärung

1.

Der Mieter erteilt gem. § 4 Abs. 4 MRG seine Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietobjektes, insbesondere zu Maßnahmen, die eine Verbesserung des Standards herbeiführen.

§ 8 Betreten der Mieträume durch den Vermieter



1.

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.

§ 9 Aufrechnung von Gegenforderungen

1.

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.

§ 10 Instandsetzungsarbeiten


1.

Es ist notwendig, den Mietgegenstand umfassend zu sanieren. Nachdem daher das Mietobjekt für den geplanten Verwendungszweck im derzeitigen Zustand nur eingeschränkt brauchbar, bzw. unbrauchbar ist, übernimmt es der Mieter, selbst für die Brauchbarkeit des Mietobjektes Sorge zu tragen.

§ 11 Mietzinsvorauszahlung

1.

Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrages eine Darlehen in Höhe von € 40.000,00 i. W. Euro vierzigtausend,00. Diese Darlehen wird als Mietzinsvorauszahlung abgerechnet und wird unter der Berücksichtigung der monatlichen Gesamtbruttomiete reduziert. Sollte das Mietverhältnis aus welchem Grunde immer vorzeitig enden, hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung des nicht getilgten Restdarlehens.. Die Verzinsung erfolgt mit 4 % per anno.



§ 12 Kündigungsverzicht

1.

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

§ 13 Hausordnung

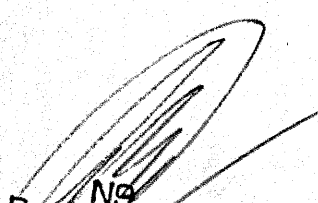
1.

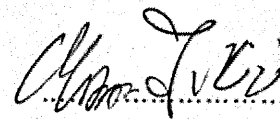
Der Mieter verpflichtet sich, die folgende Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, genau einzuhalten.

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, 14.10.2024


NS
Projekt GmbH
Kärntnerstraße 17/4
5020 Wien
E-Mail: ns@realica.at
FN 366439 Y



Marijan Ivkic
geb. 29.04.1993

Anlage 1
Flächenaufstellung Kategorie Mietzins - Columbusgasse 84/Muhrengasse 27, 1100 Wien

Columbusgasse 84, 1100 Wien									
Top Nr.	Nutzung	m²	Kategorie	Mietpreis netto/m²	BK netto/m²	Miete gesamt netto €	BK gesamt netto €	Miete und BK netto €	Miete und BK brutto €
1	Wohnung	57,79	D-unbewohnbar sanierungsbedürftig	1,48	1,7	85,53	98,24	183,77	202,15
2	Wohnung	26,80	D-unbewohnbar sanierungsbedürftig	1,48	1,7	39,68	46,56	86,22	93,78
3	Wohnung	27,28	D-unbewohnbar sanierungsbedürftig	1,48	1,7	40,37	46,38	86,75	95,43
4	Wohnung	27,12	D-unbewohnbar sanierungsbedürftig	1,48	1,7	40,14	46,10	86,24	94,87
5	Wohnung	27,55	D-unbewohnbar sanierungsbedürftig	1,48	1,7	40,77	46,84	87,61	96,37
6	Wohnung	27,28	D-unbewohnbar sanierungsbedürftig	1,48	1,7	40,37	46,38	86,75	95,43
7	Wohnung	27,29	D-unbewohnbar sanierungsbedürftig	1,48	1,7	40,39	46,39	86,78	95,46
8	Wohnung	32,44	D-unbewohnbar sanierungsbedürftig	1,48	1,7	48,01	55,15	103,16	113,48
9/10	Wohnung	56,73	D dzt. Vermietet	1,48	1,7	83,96	96,44	180,40	198,44
11/12	Wohnung	57,07	D-unbewohnbar sanierungsbedürftig	1,48	1,7	84,46	97,02	181,48	199,63
13	Wohnung	27,94	D-unbewohnbar sanierungsbedürftig	1,48	1,7	41,35	47,50	88,85	97,73
14	Wohnung	28,56	D dzt. Vermietet	1,48	1,7	42,27	48,55	90,82	99,90
15	Werkstatt/Keller Aussenfläche Dachboden	142,82	dzt. Vermietet kaputt	1,48	1,7	211,37	242,79	454,17	499,58

Summe gesamt Wohnungen	566,67					838,67	963,34	1 802,01	1 982,21
derzeit fremdvermietet an Hr. Dimitric	228,11					337,60	387,79	725,39	797,93
Bestandteil des Mietvertrages	338,56					501,07	575,55	1 076,62	1 184,28

Muhrengasse 27, 1100 Wien		
Top Nr.	Nutzung	Miete und BK brutto €
1	Garage	30,00
2	Garage	30,00
3	Garage	30,00
4	Garage	30,00
5	Garage	30,00
6	Garage	30,00
7	Garage	30,00
8	Garage	30,00
9	Garage	30,00
10	Garage	30,00
11	Garage	30,00
12	Garage	30,00
13	Garage	30,00
14	Garage	30,00
15	Garage	30,00
16	Garage	30,00
17	Garage	30,00

Summe gesamt Garagen	510,00
derzeit fremdvermietet an Hr. Dimitric	90,00
Bestandteil des Mietvertrages	420,00

	Miete inkl. BK brutto €
Bestandteil des Mietvertrages Wohnungen	1 184,28
Bestandteil des Mietvertrages Garagen	420,00
Gesamt	1 604,28


 NG
 Projekt GmbH
 Kärntnerstraße 17/4
 e-mail: ng@realica.at

Wien, am 1987-07-07
 Bewilligungsmäßig hergestellt
 Einlegen EZ 233 Grdb. *flum*
 Für den Abteilungsleiter:

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

Mag. arch. Diebitsch

MA 37/10-Columbusgasse 84/2/86

Wien, 6.8.1986

10. Bezirk, Columbusgasse ONr. 84
 EZ 233 der Kat.-Gem. Favoriten

Bauliche Änderungen
 Baubewilligung

B e s c h e i d

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

Im 1. Stock soll in der Küche der Wohnung Tür Nr. 5 ein Bad eingebaut werden. Dazu wird die Raumteilung geändert.

Vorgeschrieben wird:

- 1) Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO der Baubehörde der Bauführer namhaft zu machen. Dieser hat gemäß § 65 BO die genehmigten Pläne zu unterfertigen.
- 2) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der Baubehörde anzuzeigen.
- 3) Auf die Vorlage der gemäß § 127 Abs. 1 vorgesehenen Unterlagen (statische Berechnungen usw.) wird gemäß § 127 Abs. 2 BO verzichtet.
- 4) Auf die Erstattung der Schauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 6 BO verzichtet.
- 5) Der Fußboden in Nafräumen ist flüssigkeitsdicht herzustellen. Bei Vorliegen von Holzdecken ist eine den Bestimmungen der ÖNORM B 2207 entsprechende, an den Wänden mind. 15 cm hochführende Feuchtigkeitsisolierung vorzusehen.
- 6) Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gemäß § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen, es ist jedoch die Vollendung der Bauführung bei der Baubehörde anzuzeigen.

Vom magistratischen Bezirksamt
Nr. 14 I. Bezirk
Rathshaus- u. Residenzstadt
WIEN

14710.
96

Sie hab von dem Herrn Johann und Maria aus Wien
Johann, wohnhaft in der Hauptstadt Nr. 24,

auf den im Grundbuche des I. Bezirks, Folio-Nr. 238, in-
liegenden Grundstücke in der dort verzeichneten

im Wien befindlichen Grundstück auf Grund der gefälligen Er-
scheinung der Veräußerungs-Nummer 84 dort im Betrage

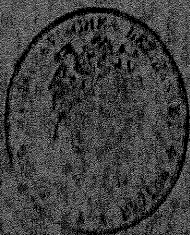
bestimmt.

Alle Conscriptions-Nummer sind obige Grundbuche Ein-

tragsnummer zu gelten.

Wien, den 5. März 1886

Der Bezirksamtsleiter:



MA 37/10, Laxenburger Straße 43
1100 Wien

Planmäßig ausgeführt
Bedingungen erfüllt

Einlegen EZ 233 KG Favoriten

Wien, am 17. 10. 1975

Referent:

Kut

F. d. Abt.-Leiter

MA 37/10 - Columbusgasse 84/1/75

10. Bezirk, Columbusgasse ONr. 84
EZ. 233 des Grundbuches der
Kat. Gemeinde Favoriten

Bauanzeige gemäß § 61 BO.;
Kenntnisnahme

Wien, 1975 10 15

B e s c h e i d :

Die am 10. Oktober 1975 eingelangte Anzeige über Bauabänderungen geringerer Art im Hause 10. Bezirk, Columbusgasse ONr. 84, EZ. 233 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Favoriten, wird gemäß § 61 der Bauordnung für Wien (BO) zur Kenntnis genommen:

Zwecks Aufstellung eines Gasaußenwandofens soll gassenseitig im Zimmer der Wohnung Nr. 5 eine Außenwandöffnung hergestellt werden.

Bezüglich der Herstellung des Anschlusses des Gasofens an das städtische Gasnetz wird die Einhaltung der mit Verordnung des Wiener Magistrates, MA 64 - 332/63 vom 1. Jänner 1964 anerkannten technischen Vorschriften und Richtlinien für Errichtung, Betrieb und Instandhaltung von Niederdruck-Gasanlagen, ÖVGW-TV R Gas (1963) empfohlen.

Rechtswittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung bei der MA 37/10, Laxenburger Straße 43, 1100 Wien, schriftlich oder telegraphisch die Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 15,- S Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Ergeht an:

1.) Frau Maria Fröhlich, 1100 Wien, Columbusgasse 84/5,
als Bauwerber

in Abschrift an:

2.) Herrn Bernhard Schmid, 1090 Wien, Wasagasse 26, als Hausverwaltung

3.) Fa. Leopold Rössner, 1100 Wien, Sieverdsburggasse 25, als ausführendes Installationsunternehmen

4.) MA 37/10

5.) Finanzamt I, d. I. Bezirk, Stamm-Betriebsprüfstelle

6.) zum Akt

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

[Handwritten Signature]

Dipl.-Ing. Mayer
Oberstadtbaurat

Nadine Brezovits
Reithofer Immobilienbewertung GmbH
Gersthofenstraße 89
1180 Wien

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

Andrea Pichler
Sachbearbeiter/in

andrea.pichler@bmwet.gv.at
+43 1 71100 805147
Stubenring 1, 1010 Wien

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

Geschäftszahl: 2026-0.170.413

**Mitteilung wegen nicht geförderter Liegenschaft;
EZ 233, KG 01101 Favoriten,
Columbusgasse 84, 1100 Wien**

Guten Tag,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen Ihnen die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-
Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) mit, dass für die oben
angeführte Wohnung **keine Bundeswohnbauförderungen** gewährt wurden. Hinsichtlich
einer eventuellen Landeswohnbauförderung setzen Sie sich bitte mit der zuständigen
Stelle in Ihrem jeweiligen Bundesland in Verbindung.


Um Kenntnisnahme wird ersucht.

Wien, am 24. Februar 2026

Für den Bundesminister:

Iris Braier

Elektronisch gefertigt

	Unterzeichner	Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus
	Datum/Zeit	2026-02-25T11:00:24+01:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	2082304761
	Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: http://www.signaturpruefung.gv.at

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

Reithofer Immobilienbewertung GmbH
per E-Mail: brezovits@ribw.at

Magistrat der Stadt Wien
MA 6 | Referat Zahlungsverkehr
und KundInnenservice
Rathaus, Stiege 7, HP
1010 Wien
Telefon +43 1 4000 86128
Fax +43 1 4000 99 86123
kanzlei-zks@ma06.wien.gv.at
wien.gv.at

MA6-214550-2026-1
EZ 233 KG 01101 Favoriten 1100 - Columbusgasse 84

Wien, 13. Feber 2026

Guten Tag, Nadine Brezovits M.A.,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 5. Feber 2026 teilen wir Ihnen mit, dass bei den vom Rechnungs- und Abgabenwesen (Magistratsabteilung 6) verrechneten Abteilungen derzeit folgende Forderungen bestehen:

Zentrale Einbringung

Grundbesitzabgaben, Abgabekonto 05/8819439,
Fälligkeit 15.11.2023 bis 15.2.2026
Wasser-/Abwassergebühr, Abgabekonto 122241454,
Fälligkeit 15.7.2024 bis 15.1.2026:
Gesamtforderung

in der Höhe von 1.559,42 Euro

in der Höhe von 6.517,58 Euro

in der Höhe von 8.077,00 Euro

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Peter Rücker unter der Tel. Nr.: + 43 1 4000 07600 bzw. per E-Mail an kanzlei-b34@ma06.wien.gv.at

Kristina Djuric
Telefon + 43 1 4000 86128

Freundliche Grüße
Für das Referat Zahlungsverkehr
und KundInnenservice

(elektronisch gefertigt)

Petra Kalista