



KommR  
**Karl FICHTINGER**  
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilien und  
Immobilientreuhänder



GZ 4 S 76/25 s  
fi / 25 4318  
Wien, 28.November 2025

**SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN  
ZUR FESTSTELLUNG DES  
VERKEHRSWERTES**



**Eigentumswohnungen und Geschäftslokale  
1100 Wien, Buchengasse 119, Neilreichgasse 30,  
Wohnungen top 1, 9, 10, 11-13, Geschäftslokale 2-4, 5**

**Für das Insolvenzverfahren von Herrn Djordje Jovanovic**

## Allgemeines

- Auftraggeber: Der Insolvenzverwalter, Dr. Christian Bachmann, Opernring 8, 1010 Wien. AZ 4 S 76/25s Konkurs Jovanovic Djordje, Inh. d. Djordje Jovanovic The Transporters e.U. Ettenreichgasse 27/1/8, 1100 Wien
- EZ: 1200
- KG: 01101 Favoriten
- Gerichtsbezirk: Favoriten
- Gst. Nr.: 1882
- B-LNr.: 17; 19; 73; 74; 76; 80
- Anteile: 25/1784; 76/1784; 25/1784; 18/1784; 46/1784; 47/1784
- Eigentümer: Lt. Grundbuch,  
Djordje Jovanovic, 1100 Wien, Senefeldergasse 16/5.  
Djordje Jovanovic, 1100 Wien, Ettenreichgasse 27/1/8.
- Auftrag u. Zweck: Der gefertigte Sachverständige erhielt den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens, in dem der Verkehrswert zum Stichtag ermittelt werden soll.
- Preisbasis: Alle Werte inklusive einer eventuellen Umsatzsteuer.
- Stichtag: 23.05.2025 (Datum der Insolvenzeröffnung)
- Grundlagen: Grundbuchsauszug vom 25.11.2025.  
Plankopien, vom konsensmäßigen und vom tatsächlichen Zustand.  
Plandokument der MA 21.  
Einsicht in den Bauakt, die Urkundensammlung des Grundbuchs und Erhebung der Bebauungsbestimmungen.  
Erhebung von Vergleichspreisen.  
Mietverträge.  
Indizes und Richtwerte der Österr. Immobilienzeitung und des ÖSTZA.  
Abfrage „IMMOmapping“.  
Rücksprache mit Immobilienmaklern und Abfragen von angebotenen Wohnungen in vergleichbaren Lagen.  
Ö-NORM B1800, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten.  
Wikipedia
- Befundaufnahme: Die örtliche Besichtigung erfolgte am 28.11.2025

- Anwesend: Die Wohnungsnutzer, top W1; W9; W10; und W11-13  
der Geschäftsleiter der Imbissstube top G 5,  
Herr Jovanovic für das Lokal top G2-4  
sowie der Sachverständige mit Frau DI Julia Dürler
- Literatur: Bienert, Funk [Hrsg]: Immobilienbewertung Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2022.  
Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen: Die Nutzfläche im Wohnrecht – Ermittlung der Nutzfläche aus technischer und rechtlicher Sicht, Manz, Wien, 2018.  
Bundesdenkmalamt [Hrsg]: Dehio-Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs, topographisches Denkmälerinventar, Wien I Bezirk Innere Stadt, Berger, Horn/Wien, 2003.  
Bundesdenkmalamt [Hrsg]: Dehio-Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs, topographisches Denkmälerinventar Wien II – IX u. XX Bezirk, Schroll & Co, Wien, 1993.  
Bundesdenkmalamt [Hrsg]: Dehio-Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs, topographisches Denkmälerinventar Wien X – XIX u. XXI – XXIII Bezirk, Schroll & Co, Wien, 1996.  
Prader, MRG – Das Mietrechtsgesetz, Wien, 2021.  
Prader, WEG – Das Wohnungseigentumsgesetz, Wien, 2018.  
Peter Barth; Dietmar Dokalik; Matthias Potyka - Das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch – ABGB, Manz, Wien, 2018.  
Fachgruppe Wien der Immobilien und Vermögenstreuhandler [Hrsg]: Österreichische Immobilienzeitung, aktuelle Indizes und Richtwerte, Lorenz, Wien, August 24.  
Aktuelles Immobilienhandbuch der österreichischen Immobilienmakler, Bauträger und Immobilienverwalter, Loseblatt, WEKA-Verlag, Wien, Stand August 24..  
Würth, Zingher, Kovanyi: Miet- Und Wohnrecht Manz Verlag, Wien, 2021.  
Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs [Hrsg]: Der Sachverständige, Creative Consulting, Wien, August 24.  
Vereinigung der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen (Hrsg) Linde Verlag 2023  
Seiser & Seiser [Hrsg]: Nutzungsdauer von baulichen Anlagegütern, Graz, 2020.

- Kleiber Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV, 9. Auflage, Bundesanzeiger, Köln, 2019.
- Mitteilung der Österreichischen Bodenkundlichen Gesellschaft: Heft 62, Bodenaufnahmesysteme in Österreich, eine Publikation des Umweltbundesamtes.
- Bundesamt für Wasserwirtschaft: ÖPUL Evaluierung, Einstufung auswaschungsgefährdeter Ackerflächen.
- Kodek-Plettenbach-Draskovits-Kolm: Mehrkosten beim Bauvertrag Linde Verlag, 2 Auflage 2022.
- Bundesministerium für Finanzen: Österreichische Bodenschätzung 2015.
- Ross Franz W, Brachmann Rolf u.a.: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Oppermann, Isernhagen.
- Austrian Standards, Normensammlung Immobilienbewertung ÖVI, Wien, 2019.
- Brey/Pelinka, Geschäftsraummiete Linde Verlag 2017
- Kallinger, Gartner, Stingl: Bauträger und Projektentwickler Manz Wien, 8. Auflage 2020
- TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations: Europäische Bewertungsstandards, 2020.
- Nemetschke Nina, Kugler Georg J.: Lexikon der Wiener Kunst und Kultur, Ueberreuter, Wien, 1990.
- Reinold: Immobilienertragsteuer und Umgründung, Linde Verlag 2017
- Prof. Dr. W. Feilmayr: Grundstücksmärkte und Immobilienbewertung. Prodingler/Ziller: Immobilienbewertung im Steuerrecht. 2020
- „Immobilienbesteuerung Neu – Abgabenänderungsgesetz 2020“ Linde Verlag Wien.
- „Liegenschaftsbewertung“ von H. Kranewitter, 7. Auflage, Manz Verlag Wien 2017.
- Wikipedia – die freie Enzyklopädie.
- Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen der Behörden.
- Plan und Flächenauskünfte von Geoland.
- Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder [Hrsg]: Immobilien-Preisspiegel, Wirtschaftskammer Österreich.

# Befund

Grundbuchstand:

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINSCHAFT 01101 Favoriten  
 BEZIRKSGERICHT Favoriten

BEINLAGEZAHL 1200

\*\*\*\*\*

Letzte IZ 4798/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

M = Magazin

G = Geschäftslokal

Pk = Parteienkeller

Ga = Gangabstellraum

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1882	GST-Fläche	538	
	Bauf.(10)	436	
	Bauf.(20)	102	Buchengasse 119 Neilreichgasse 30

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 4094/1984 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hinsichtlich GSt. 1882

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

5 ANTEIL: 58/1784

Santo Ziffer

GEB: 1970-01-01 ADR: Neilreichgasse 30/27, Wien 1100

a 1905/2001 IM RANG 2551/2000 Kaufvertrag 2000-09-11, Kaufvertrag  
 2000-10-05 Eigentumsrecht

d 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 27-28, Pk 27-28

e 5152/2015 Berichtigung der Anteile

f 5189/2016 Adressänderung

g 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002

h gelöscht

9 ANTEIL: 41/1784

Mirjana Sovljanski

GEB: 1946-05-03 ADR: Neilreichgasse 30/6-7, Wien 1100

c 2617/2001 IM RANG 2551/2000 Kaufvertrag 2001-01-16 Eigentumsrecht

f 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 6-7, Pk 6-7

g 5152/2015 Berichtigung der Anteile

h 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002

10 ANTEIL: 36/1784

Yuan Yuling

GEB: 1965-11-19 ADR: Neilreichgasse 30/35, Wien 1100

e 4400/2004 IM RANG 4079/2004 Kaufvertrag 2004-10-08 Eigentumsrecht

f 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 35, Pk 35

g 5152/2015 Berichtigung der Anteile

h 5429/2015 Adressänderung

i 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002

12 ANTEIL: 26/1784

MSG Immobilienverwertungsgesellschaft m.b.H. (FN 86558t)

ADR: Wilhelm-Exner-Gasse 9a, Wien 1090

i 3283/2014 Kaufvertrag 2014-07-25 Eigentumsrecht

j 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an M 2

k 5152/2015 Berichtigung der Anteile

m 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002

17 ANTEIL: 25/1784

Djordje Jovanovic

GEB: 1995-04-01 ADR: Senefeldergasse 16/5, Wien 1100

j 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 9, Ga 9, Pk 9

m 3495/2018 IM RANG 3294/2018 Kaufvertrag 2017-12-06 Eigentumsrecht

n 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002

o 2216/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 23.5.2025  
(4 S 76/25s HG Wien)

19 ANTEIL: 76/1784

Djordje Jovanovic

GEB: 1995-04-01 ADR: Senefeldergasse 16/5, Wien 1100

j 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 11-13, Ga 11-13, Pk 11-13

m 3495/2018 IM RANG 3294/2018 Kaufvertrag 2017-12-06 Eigentumsrecht

n 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002

o 2216/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 23.5.2025  
(4 S 76/25s HG Wien)

20 ANTEIL: 89/1784

MSG Immobilienverwertungsgesellschaft m.b.H.

ADR: Wilhelm-Exner-G 9a, Wien 1090

g 776/2004 IM RANG 248/2004 Kaufvertrag 2002-12-23 Eigentumsrecht

j 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 14-16, Ga 14-16, Pk 14-16

k 5152/2015 Berichtigung der Anteile

m 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002

21 ANTEIL: 36/1784

Zoran Stevanovic

GEB: 1973-08-07 ADR: Dorfstraße 5/1, Höflein 2465

j 1912/2013 Einantwortungsbeschluss 2012-11-23 Eigentumsrecht

l 3957/2015 Adressenänderung

m 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 17, Pk 17

n 5152/2015 Berichtigung der Anteile

o 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002

22 ANTEIL: 53/1784

Michael John Flynn

GEB: 1956-08-16 ADR: Heinrichstr. 112/1/1, Graz 8010

j 3373/2007 IM RANG 2041/2007 Kaufvertrag 2007-07-09 Eigentumsrecht

k 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 18-19, Ga 18-19, Pk 18-19

l 5152/2015 Berichtigung der Anteile

m 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002

26 ANTEIL: 25/1784

Miroslav Mandić

GEB: 1973-05-30 ADR: Erzherzog-Karl-Straße 58/19, Wien 1220

j 5417/2005 IM RANG 3757/2005 Kaufvertrag 2005-08-31 Eigentumsrecht

k 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 25, Ga 25, Pk 25

l 5152/2015 Berichtigung der Anteile

m 5426/2015 Adressenänderung

n 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002

30 ANTEIL: 24/1784

Michael Johann Finding

GEB: 1970 08 09 ADR: Untere Hauptstraße 3, Ringelsdorf 2272

a 5199/2000 IM RANG 2551/2000 Kaufvertrag 2000-09-11 Eigentumsrecht

d 3315/2002 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

g 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 33, Pk 33

h 5152/2015 Berichtigung der Anteile

- i 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
k gelöscht
- 31 ANTEIL: 24/1784  
Micheel Johann Finding  
GEB: 1970-08-09 ADR: Untere Hauptstraße 3, Ringelsdorf 22/2  
a 5199/2000 IM RANG 2551/2000 Kaufvertrag 2000-09-11 Eigentumsrecht  
d 3315/2002 Berichtigung von Fehlern gem § 104 BGB  
g 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 34, Pk 34  
h 5152/2015 Berichtigung der Anteile  
i 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
k gelöscht
- 34 ANTEIL: 58/1784  
Tommaso Lombardi  
GEB: 1973-03-30 ADR: Neureichgasse 30/23-24, Wien 1100  
b 1956/2012 Schenkungsvertrag 2012-03-13 Eigentumsrecht  
c 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 23-24, Pk 23-24  
d 5152/2015 Berichtigung der Anteile  
e 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 40 ANTEIL: 55/1784  
Alces GmbH (FN 444478w)  
ADR: Millöckerstraße 1, Marchtrenk 4614  
e 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 41, Pk 41  
i 1667/2018 IM RANG 1312/2018 Kaufvertrag 2018-03-01 Eigentumsrecht  
j 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 41 ANTEIL: 42/1784  
K & KAP Unternehmensberatung GmbH (FN 499469p)  
ADR: Wiedner Hauptstraße 17/5a, Wien 1040  
e 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 42, Pk 42  
i 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
j 3236/2019 Kaufvertrag 2018-11-08, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-06-18  
Eigentumsrecht
- 46 ANTEIL: 33/3568  
Viorica Zuluf  
GEB: 1967 10 20 ADR: Herbststraße 68/4, Wien 1160  
a 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 8-8a, Pk 8-8a  
b 5152/2015 Berichtigung der Anteile  
c 197/2017 IM RANG 5401/2016 Kaufvertrag 2016-11-10 Eigentumsrecht  
d 197/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
e 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 47 ANTEIL: 33/3568  
Nicolae Lungu  
GEB: 1968-05-24 ADR: Herbststraße 68/4, Wien 1160  
a 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 8-8a, Pk 8-8a  
b 5152/2015 Berichtigung der Anteile  
c 197/2017 IM RANG 5401/2016 Kaufvertrag 2016-11-10 Eigentumsrecht  
d 197/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
e 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 49 ANTEIL: 37/3568  
Biljana Mandic  
GEB: 1973-06-20 ADR: Erzherzog-Karl-Straße 58/19, Wien 1220  
a 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 26-26a, Pk 26-26a  
b 5152/2015 Berichtigung der Anteile  
c 105/2018 IM RANG 5801/2017 Kaufvertrag 2017-12-06 Eigentumsrecht  
d 105/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
e 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 50 ANTEIL: 37/3568  
Miroslav Mandic  
GEB: 1973-05-30 ADR: Erzherzog-Karl-Straße 58/19, Wien 1220  
a 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 26-26a, Pk 26-26a

- b 5152/2015 Berichtigung der Anteile  
c 105/2018 IM RANG 5801/2017 Kaufvertrag 2017-12-06 Eigentumsrecht  
d 105/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
e 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 53 ANTEIL: 48/1784  
Samuel Stolar  
GEB: 1998-06-16 ADR: Obchodna 35, 81106 Bratislava, Slowakei  
a 5152/2015 Berichtigung der Anteile  
b 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 44, Pk 44  
c 3505/2018 IM RANG 1312/2018 Kaufvertrag 2018-07-10 Eigentumsrecht  
d 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 54 ANTEIL: 79/3568  
Fadime Türkmén  
GEB: 1957-01-01 ADR: Neireichgasse 30/29-31, Wien 1100  
a 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 29-31, Ga 29-31, Pk 29-31  
b 5152/2015 Berichtigung der Anteile  
c 3957/2018 IM RANG 3294/2018 Kaufvertrag 2018-07-04 Eigentumsrecht  
d 3957/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
e 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 55 ANTEIL: 79/3568  
Mehmet Türkmén  
GEB: 1958-03-02 ADR: Neireichgasse 30/29-31, Wien 1100  
a 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 29-31, Ga 29-31, Pk 29-31  
b 5152/2015 Berichtigung der Anteile  
c 3957/2018 IM RANG 3294/2018 Kaufvertrag 2018-07-04 Eigentumsrecht  
d 3957/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
e 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 59 ANTEIL: 73/1784  
Dipl.-Ing. Jana Geisler  
GEB: 1964-11-17 ADR: Drorygasse 19-21/1/15, Wien 1030  
a 771/2019 Wohnungseigentum an W 47, Pk 47  
b 1696/2019 Kaufvertrag 2019-01-22 Eigentumsrecht
- 60 ANTEIL: 44/1784  
Mag. Karolina Parz  
GEB: 1985-12-26 ADR: Steurackgasse 11/3, Wien 1050  
a 771/2019 Wohnungseigentum an W 48, Pk 48  
b 1699/2019 Kaufvertrag 2019-02-15 Eigentumsrecht  
c 1699/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 61 ANTEIL: 44/1784  
Mag. Peter Stranner  
GEB: 1984-10-01 ADR: Weyringergasse 17/9, Wien 1040  
a 771/2019 Wohnungseigentum an W 48, Pk 48  
b 1699/2019 Kaufvertrag 2019-02-15 Eigentumsrecht  
c 1699/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 62 ANTEIL: 31/1784  
Ardian Ballauri  
GEB: 1960-05-23 ADR: Neireichgasse 30/38, Wien 1100  
a 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 38, Pk 38  
b 1702/2019 Kaufvertrag 2019-03-14 Eigentumsrecht  
c 1702/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 63 ANTEIL: 31/1784  
Tefta Ballauri  
GEB: 1967-10-31 ADR: Neireichgasse 30/38, Wien 1100  
a 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 38, Pk 38  
b 1702/2019 Kaufvertrag 2019-03-14 Eigentumsrecht  
c 1702/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 64 ANTEIL: 55/1784

- Mag. Ursula Zechner  
GEB: 1968-05-22 ADR: Obere Donaustraße 17/3/74, Wien 1020  
a 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 39, Pk 39  
b 1704/2019 Kaufvertrag 2019-03-14 Eigentumsrecht
- 65 ANTEIL: 26/1784  
Claudia Reifferscheid  
GEB: 1962 07 20 ADR: Reginbaldstraße 17, 81247 München, Deutschland  
a 5152/2015 Berichtigung der Anteile  
b 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 43, Pk 43  
c 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
d 1805/2019 Kaufvertrag 2019-02-25 Eigentumsrecht  
e 1805/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 66 ANTEIL: 26/1784  
Dr. Christian Reifferscheid  
GEB: 1958-05-15 ADR: Reginbaldstraße 17, 81247 München, Deutschland  
a 5152/2015 Berichtigung der Anteile  
b 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 43, Pk 43  
c 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
d 1805/2019 Kaufvertrag 2019-02-25 Eigentumsrecht  
e 1805/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 67 ANTEIL: 65/1784  
Thomas Kulovits  
GEB: 1973-02-03 ADR: Neilreichgasse 30/40, Wien 1100  
a 5152/2015 Berichtigung der Anteile  
b 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 40, Pk 40  
c 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
d 1807/2019 Kaufvertrag 2018-11-29, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-04-10  
Eigentumsrecht
- 68 ANTEIL: 54/1784  
Dr. Konstantin Manfred Wacker  
GEB: 1982-01-07 ADR: Rieslinggasse 7, Guntramsdorf 2353  
a 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 46, Pk 46  
b 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
c 4704/2019 Kaufvertrag 2019 09 17 Eigentumsrecht
- 69 ANTEIL: 34/1784  
Simon Pollmeier  
GEB: 1990-01-19 ADR: Khunngasse 4/11, Wien 1030  
a 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 45, Pk 45  
b 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
c 4867/2019 Kaufvertrag 2019-09-05 Eigentumsrecht  
d 4867/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 70 ANTEIL: 34/1784  
Lukas Wenzel  
GEB: 1994-02-21 ADR: Khunngasse 4/11, Wien 1030  
a 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 45, Pk 45  
b 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
c 4867/2019 Kaufvertrag 2019-09-05 Eigentumsrecht  
d 4867/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 71 ANTEIL: 31/1784  
Stefanie Lederer  
GEB: 1997-09-01 ADR: Neilreichgasse 30/36, Wien 1100  
a 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 36, Pk 36  
b 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
c 6566/2020 IM RANG 6134/2020 Kaufvertrag 2020-07-14 Eigentumsrecht  
d 6566/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 72 ANTEIL: 31/1784  
Alexander Polak  
GEB: 1995-09-05 ADR: Neilreichgasse 30/36, Wien 1100  
a 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 36, Pk 36

b 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
c 6566/2020 IM RANG 6134/2020 Kaufvertrag 2020-07-14 Eigentumsrecht  
d 6566/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

73 ANTEIL: 25/1784

Djordje Jovanovic

GEB: 1995-04-01 ADR: Senefeldergasse 16/5, Wien 1100

a 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 10, Pk 10  
b 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
c 2703/2021 IM RANG 1060/2021 Kaufvertrag 2021-03-02 Eigentumsrecht  
d 2216/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 23.5.2025  
(4 S 76/25s HG Wien)

74 ANTEIL: 18/1784

Djordje Jovanovic

GEB: 1995-04-01 ADR: Senefeldergasse 16/5, Wien 1100

a 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 1, Gang-WC Top 1, Pk 1  
b 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
c 6132/2021 Schenkungsvertrag 2021-07-09 Eigentumsrecht  
d 2216/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 23.5.2025  
(4 S 76/25s HG Wien)

76 ANTEIL: 46/1784

Djordje Jovanovic

GEB: 1995-04-01 ADR: Senefeldergasse 16/5, Wien 1100

a 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an G 5, Personal-WC Top 5, Pk 5  
b 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
c 6132/2021 Schenkungsvertrag 2021-07-09 Eigentumsrecht  
d 2216/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 23.5.2025  
(4 S 76/25s HG Wien)

78 ANTEIL: 46/1784

GR Real GmbH (FN 476261i)

ADR: Johannesgasse 2/2/24, Wien 1010

a 5152/2015 771/2019 wohnungseigentum an W 21-22, Pk 21-22  
b 209/2022 IM RANG 5465/2021 Kaufvertrag 2021-11-16 Eigentumsrecht  
c 2187/2025 Eröffnung des Konkurses am 22.5.2025 (6 S 77/25b HG Wien)

79 ANTEIL: 47/1784

Perica Grgic

GEB: 1991-02-20 ADR: Favoritenstraße 173/26, Wien 1100

a 5152/2015 771/2019 wohnungseigentum an G 2-4, Pk 2-4  
b 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
c 5137/2022 Schenkungsvertrag 2022-10-10 Eigentumsrecht  
d 5137/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

80 ANTEIL: 47/1784

Djordje Jovanovic

GEB: 1995-04-01 ADR: Ettenreichgasse 27/1/8, Wien 1100

a 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an G 2-4, Pk 2-4  
b 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
c 6132/2021 Schenkungsvertrag 2021-07-09 Eigentumsrecht  
d 5137/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
e 2216/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 23.5.2025  
(4 S 76/25s HG Wien)

81 ANTEIL: 11/1784

Juanli Li

GEB: 1972-12-09 ADR: Bahnhofstraße 22-24/6, Retz 2070

a 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 20, Ga 20, Pk 20  
b 2699/2024 IM RANG 2577/2024 Kaufvertrag 2024-07-20 Eigentumsrecht  
c 2699/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

82 ANTEIL: 11/1784

Gerhard Zotlöterer

GEB: 1960-10-17 ADR: Bahnhofstraße 22-24/6, Retz 2070

a 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 20, Ga 20, Pk 20

b 2699/2024 IM RANG 2577/2024 Kaufvertrag 2024-07-20 Eigentumsrecht  
c 2699/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

83 ANTEIL: 43/1784

Santo Ziffer

GER: 1970-01-01 ADR: Neilreichgasse 30/27, Wien 1100

a 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 32, Ga 32, Pk 32

b 418/2025 IX RANG 340/2025 Kaufvertrag 2025 01 24 Eigentumsrecht

84 ANTEIL: 46/1784

Alexander Lunzer

GER: 1985-07-02 ADR: In der Au 10/1, Kienberg bei Gaming 3291

a 5152/2015 771/2019 Wohnungseigentum an W 37, Pk 37

b 771/2019 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002

c 4436/2025 IM RANG 3817/2025 Kaufvertrag 2025 09 03 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

14 auf Anteil B-LNR 22

a 3373/2007 Pfandurkunde 2007-07-13

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 30.000,--

für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft

15 auf Anteil B-LNR 76 79 80

a 3510/2007 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 1777/07a)

18 auf Anteil B-LNR 21

a 1163/2008 Pfandurkunde 2008-06-01

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 196.000,--

für Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft

b gelöscht

19 auf Anteil B-LNR 79 80

a 2030/2009 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 1017/09i)

22 auf Anteil B LNR 22

a 1903/2012 Pfandurkunde 2012-04-16

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 14.300,--

für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft (FN 259167d)

b gelöscht

26 auf Anteil B-LNR 76 79 80

a 842/2015 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 412/15b)

28 auf Anteil B-LNR 76 79 80

a 2531/2015 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 1282/15v)

29 auf Anteil B-LNR 76 79 80

a 2981/2015 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 1432/15b)

30 auf Anteil B-LNR 76 79 80

a 3848/2015 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 1799/15y)

34 a 5829/2015 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen

gem § 32 WEG 2002 gem Pkt 7. Wohnungseigentumsvertrag

2015-09-08 samt Nachtrag 2015-11-20

46 auf Anteil B-LNR 46 47

a 197/2017 Pfandurkunde 2016-11-22

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 92.000,--

für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG

(FN 286283f)

b gelöscht

57 auf Anteil B-LNR 26

a 5841/2017 Pfandurkunde 2017-12-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 65.000,--

für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

b gelöscht

58 auf Anteil B LNR 49 50

a 105/2018 Pfandurkunde 2017-12-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 110.000,--

für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

c gelöscht

- 59 auf Anteil B-LNR 49 50  
a 386/2018 Abweisung der Klage gem. § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 125/18h)
- 60 auf Anteil B-LNR 76  
a 387/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 124/18m)
- 63 auf Anteil B-LNR 17 19  
a 3495/2018 Pfandurkunde 2018 02 05  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 81.250,--  
für Marchfelder Bank eG (FN 56656v)
- 64 auf Anteil B-LNR 17 19  
a 3495/2018 Kaufvertrag 2017-12-06  
PFANDRECHT EUR 62.000,--  
6 & Z  
für MSG Immobilienverwertungsgesellschaft m.b.H. FN 86558t  
(FN 86558t)  
IM RANG NACH CLNR 63
- 65 auf Anteil B-LNR 54 55  
a 3957/2018 Pfandbestellungsurkunde 2018-08-01  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)  
b gelöscht
- 67 auf Anteil B-LNR 60 61  
a 1699/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-03-04  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)  
b gelöscht
- 69 a 2850/2019 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002 gemäß Punkt 6. Vereinbarung und  
Wohnungseigentumsvertrag vom 2018-12-03 samt Nachtrag zur  
Vereinbarung und Wohnungseigentumsvertrag 2018-12-13 u.  
Nachtrag 2019-02-04
- 70 auf Anteil B-LNR 68  
a 4704/2019 Pfandurkunde 2019-09-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 170.000,--  
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG  
(FN 286283f)  
b gelöscht
- 71 auf Anteil B LNR 69 70  
a 4867/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-09-09  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 235.000,--  
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG  
(FN 203160s)  
b gelöscht
- 72 auf Anteil B-LNR 71 72  
a 6566/2020 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2020-07-14  
PFANDRECHT EUR 249.000,--  
14 % Z höchstens, 19 % VZ höchstens, 17 % ZZ höchstens, NGS  
EUR 49.800,-- Höchstbetrag  
für Bausparkasse der österreichischen Sparkassen  
Aktiengesellschaft (FN 387321)
- 75 auf Anteil B-LNR 73  
a 2703/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-05-18  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 81.600,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)  
b gelöscht
- 81 auf Anteil B-LNR 60 61  
a 5356/2021 Pfandurkunde 2021-11-05  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 421.000,--  
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG

(FN 286283f)  
c 5356/2021 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 3890 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 3  
EZ 1200 KG 01101 Favoriten C-LNR 81  
83 auf Anteil B-LNR 78  
a 209/2022 Pfandurkunde 2021-12-22  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 238.000,--  
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)  
b gelöscht

85 auf Anteil B-LNR 74  
a 294/2023 Schuld und Pfandbestellungsurkunde 2023 01 20  
PFANDRECHT EUR 95.000,--  
14 % Z höchstens, 19 % VE höchstens, 17 % ZZ höchstens, NGS  
EUR 19.000, Höchstbetrag  
für Bausparkasse der Österreichischen Sparkassen  
Aktiengesellschaft (FN 387321)

86 auf Anteil B-LNR 19  
a 3796/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 1860/24g)

87 auf Anteil B-LNR 17 19 73 74 76  
a 4473/2024 Bedingter Zahlungsbefehl 2024-10-18  
PFANDRECHT vollstr EUR 340,86,--  
Zinsen und Kosten lt. Bewilligungsbeschluss bzw.  
Exekutionsantrag, Antragskosten EUR 212,83 für AKM  
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
(FN 095866f) (13 E 129/24s)

88 auf Anteil B-LNR 17 19 73 74 76  
a 467/2025 Rückstandsausweis 2025-01-31  
PFANDRECHT vollstr EUR 84.749,42  
Zinsen und Kosten lt. Bewilligungsbeschluss bzw.  
Exekutionsantrag, Antragskosten EUR 2.427,22 für  
Rep.Österreich,vertr.d.d. Finanzprok. diese vertr.d.d. FA  
Österreich, DS 07 (13 E 13/25h)

b gelöscht  
89 auf Anteil B LNR 74  
a 862/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 366/25b)  
90 auf Anteil B-LNR 79 80  
a 1158/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 296/25x)

92 auf Anteil B-LNR 84  
a 4436/2025 Pfandurkunde 2025-09-26  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--  
für Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel eGen (FN 79054g)

93 auf Anteil B-LNR 17 19 73 74 76  
a 4797/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 1093/25b)  
94 auf Anteil B-LNR 79 80  
a 4798/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 2238/25x)

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

Rechte – A<sub>2</sub>-Blatt: Sicherheitszone des Flughafens Wien-Schwechat.

Lasten – C-Blatt: Diverse Schuld- und Pfandurkunden siehe Grundbuchsauszug.  
Exekutive Forderungen, die Geldlasten werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.  
Gerichtsanhängig sind Klagen wegen offener Wohnbeiträge.  
Außerbücherliche Rechte oder sonstige Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben.

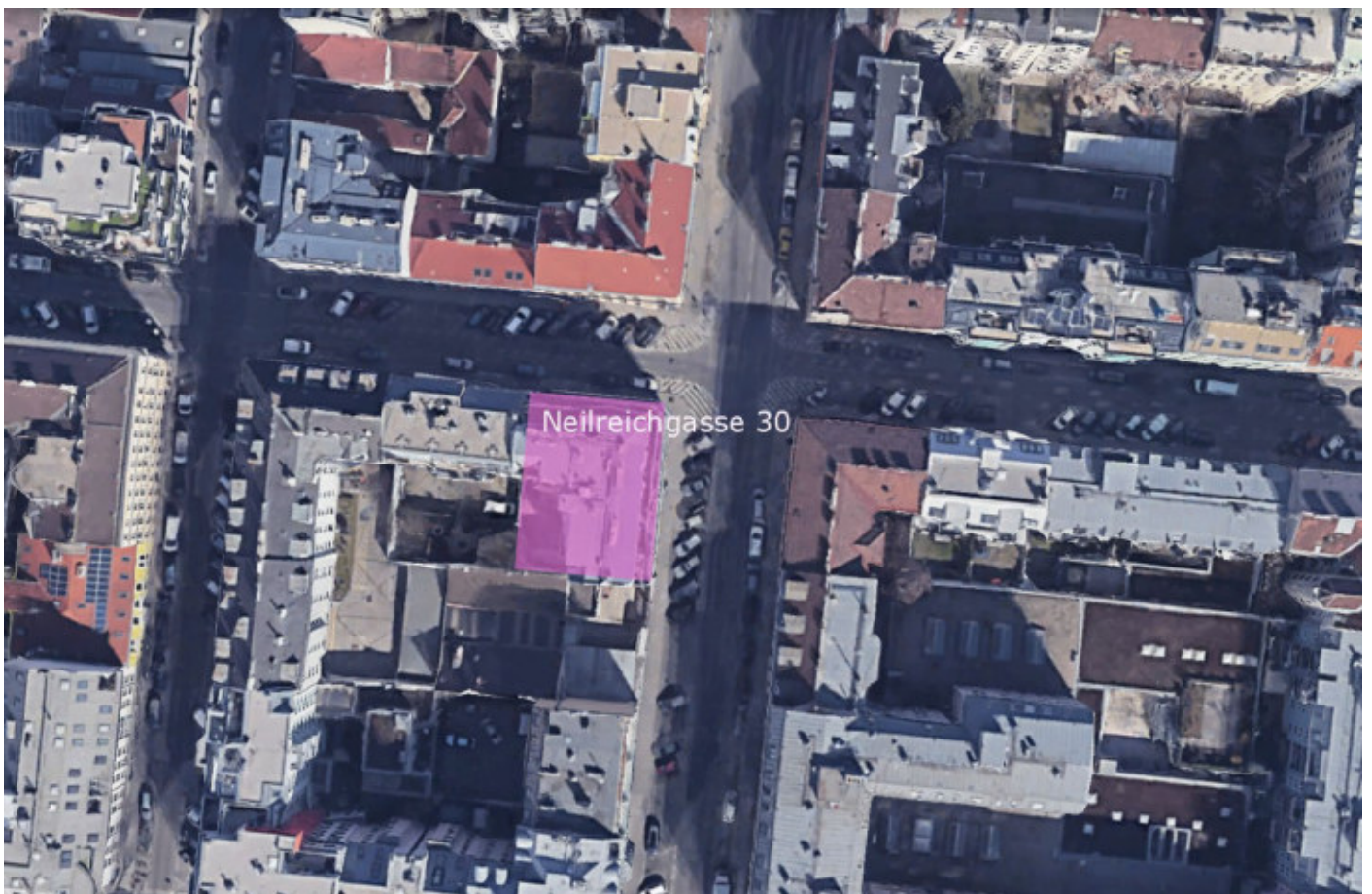
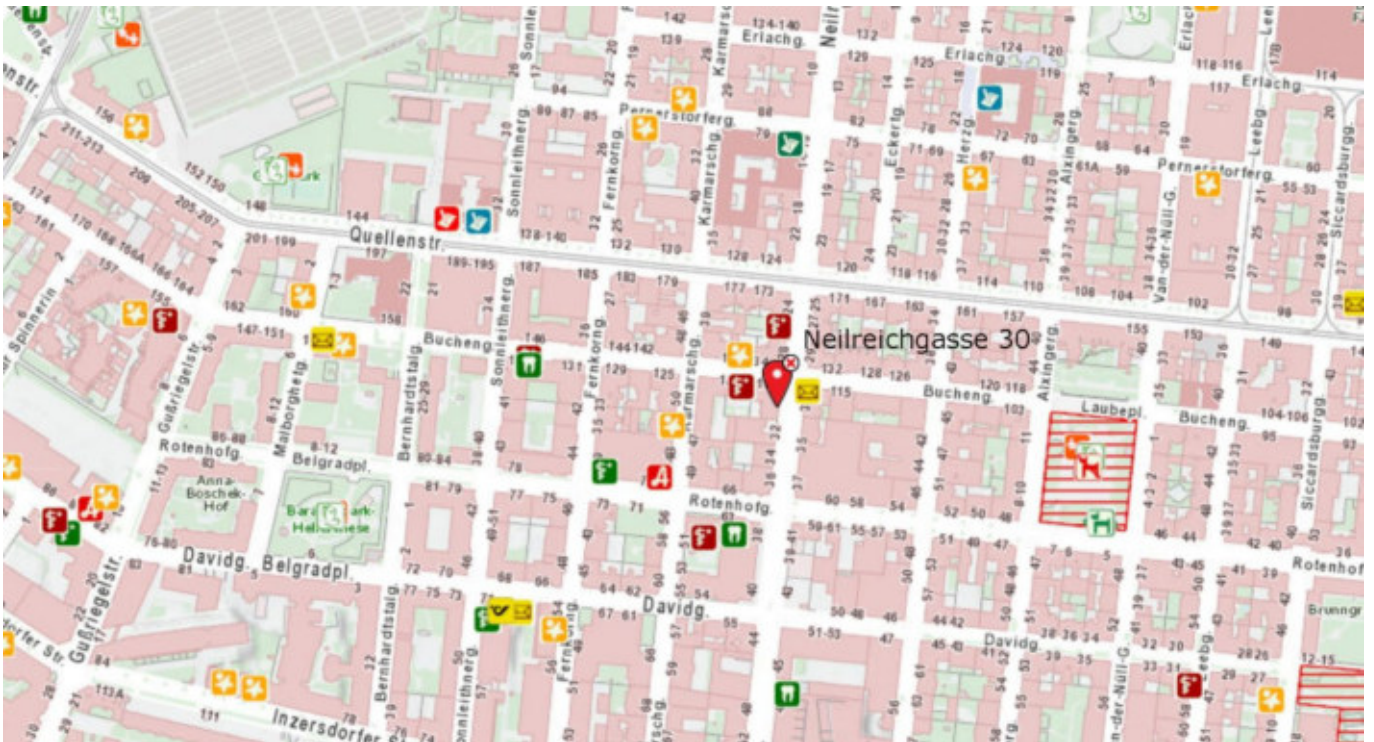
Sanierungsdarlehen Verrechnung über die Hausverwaltung:

Kapitalrest der Darlehen zum Stichtag 10-12-2025

Top 1:	€ 858,26
Top 2-4:	€ 4.482,01
Top 5:	€ 2.193,35
Top 9:	€ 1.192,05
Top 10:	€ 1.192,05
Top 11-13:	€ 3.623,75

Lage: Die Buchen - und die Neilreichgasse liegen in Favoriten, dem 10. Wiener Gemeindebezirk, südlich des Zentrums von Wien. Die Gegend bietet eine zentrale Lage samt guter Verkehrsanbindung und eine Durchmischung aus Ruhe und urbanem Leben. Es handelt sich um eine für den Bezirk gute Wohnlage mit entsprechender Infrastruktur. Der Wohnwert, der zur Neilreichgasse hin orientierten Bestandseinheiten ist als mittelmäßig einzustufen, da die Lärmbelastung durch den KFZ-Verkehrs erheblich ist. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind im nahen Umfeld ausreichend vorhanden. Der evangelische Friedhof Matzleinsdorf befindet sich in unmittelbarer Nähe. Hundezonen und Parks sind fußläufig erreichbar. Der Hauptbahnhof ist nicht weit entfernt. Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut einzustufen, Stationen der U-Bahn, Straßenbahnen und Buslinien sind innerhalb von 2 bis 5 Gehminuten erreichbar.

# KARL FICHTINGER



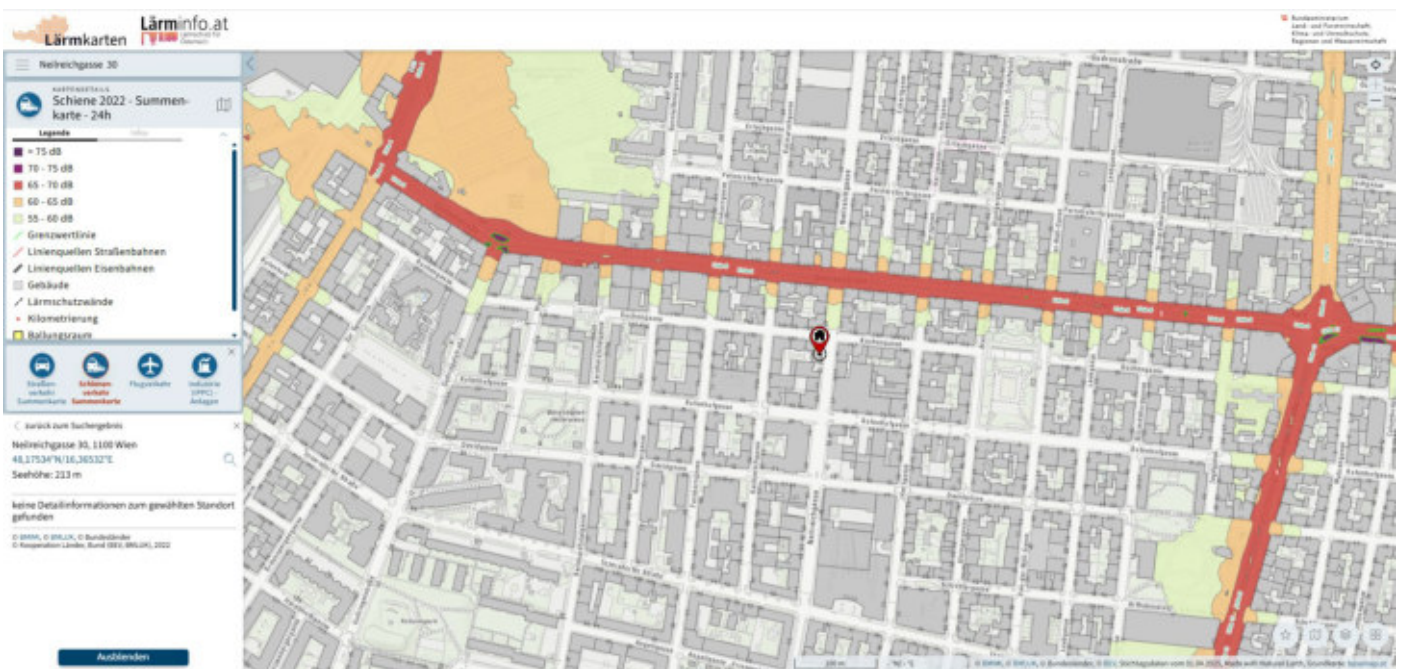
Lärminfo Straßenverkehr:

Die Lärmimmissionen sind mit 70 – 75 dB erheblich erhöht.



Lärminfo - Schienenverkehr:

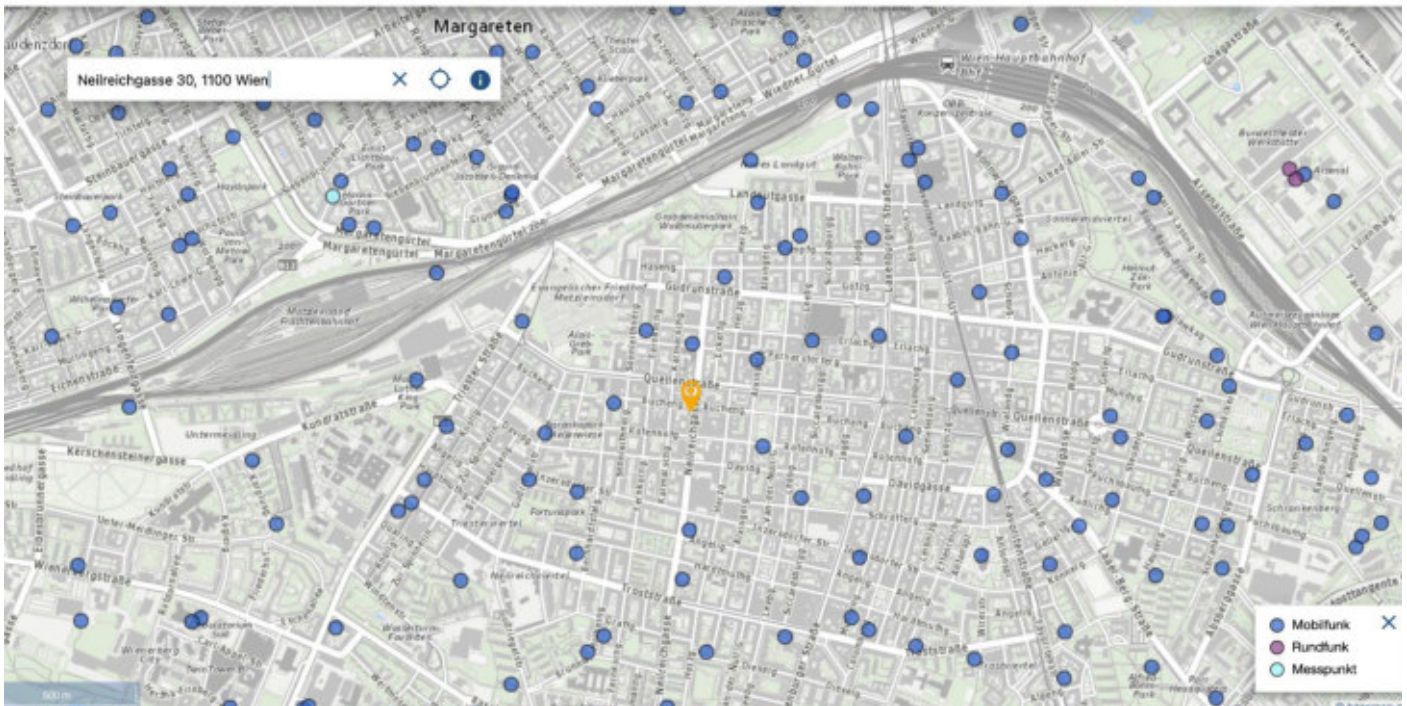
Kaum Lärmimmissionen aus der nahe gelegenen Straßenbahnen.



Senderkataster:

Sehr gute Versorgung mit GSM Signalen

[senderkataster.at](http://senderkataster.at)

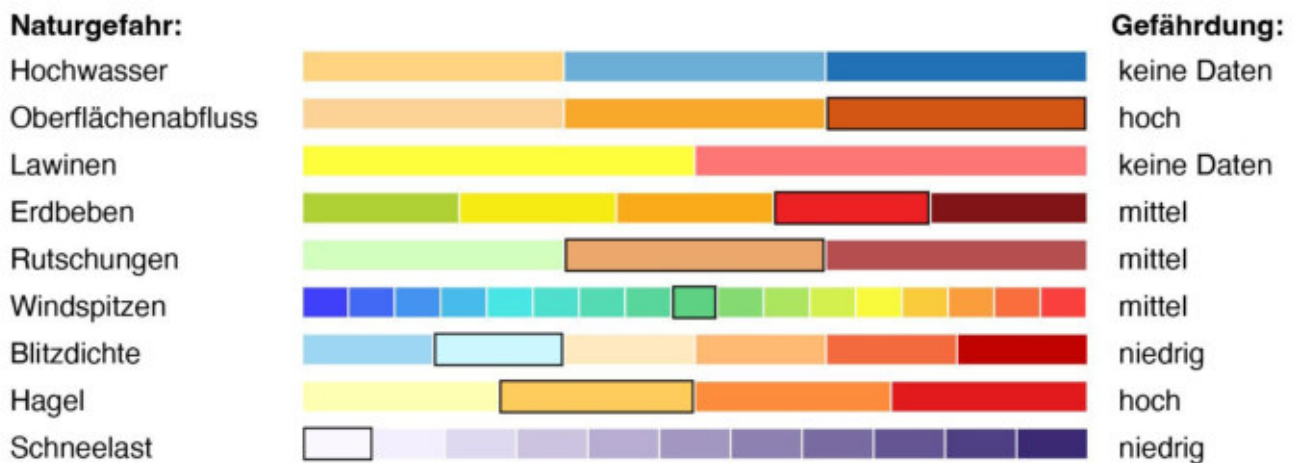
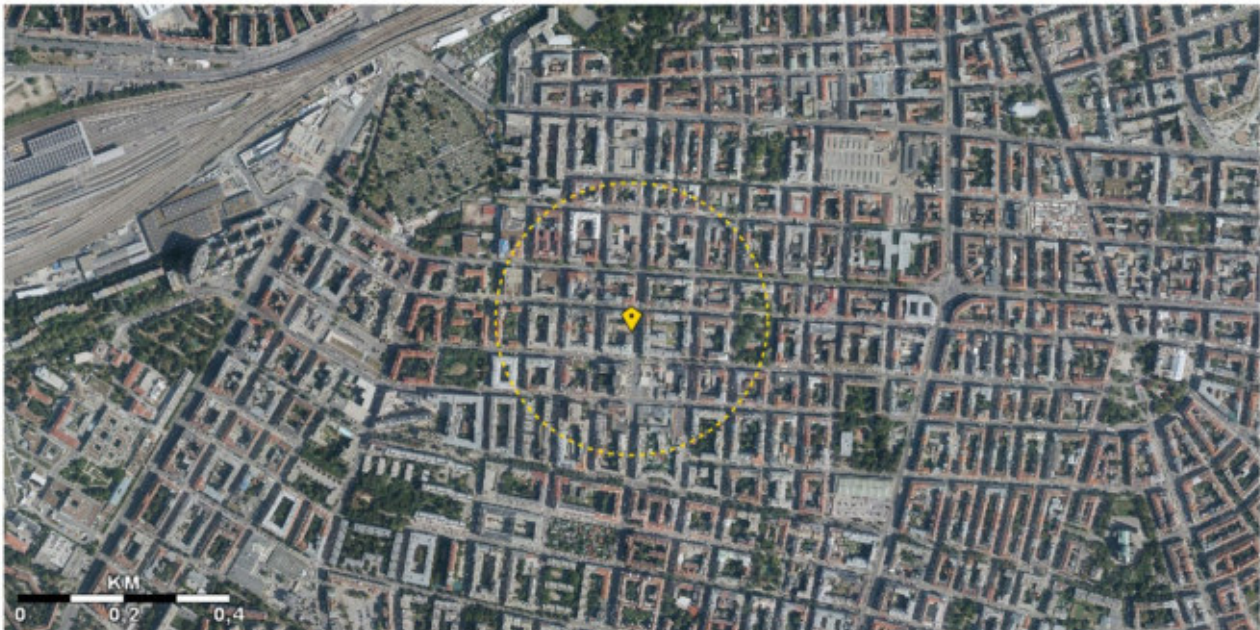


Gefährdungspotential:

## HORA-Pass

Adresse: Neilreichgasse 30, 1100 Wien  
Seehöhe: 213 m  
Auswerteradius: 260 m  
Geogr. Koordinaten: 48,17534° N | 16,36532° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://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.



### Grundstück - Außenanlagen:

Auf einem ebenen, leicht trapezförmigen Grundstück wurde im Bereich der Straßenfronten der Buchengasse und der Neilreichgasse ein mehrgeschossiger Wohnbau errichtet.

Das Gründerzeithaus wurde in den Jahren 2014 bis 2019 generalsaniert und mit einem Dachgeschossaufbau versehen.

Die nicht bebaute Fläche – der Innenhof ist befestigt und asphaltiert. In diesem Bereich befinden sich die Mülltonnen und die Altpapier-tonne.

Die Abluft der im Erdgeschoss befindlichen Geschäftslokale wird über eine Anlage im Innenhof über das Dach geführt.

Eine Begrenzungsmauer grenzt die Liegenschaft zu den Nachbarliegenschaften ab.

Die Bauklasse ist ausgenutzt.

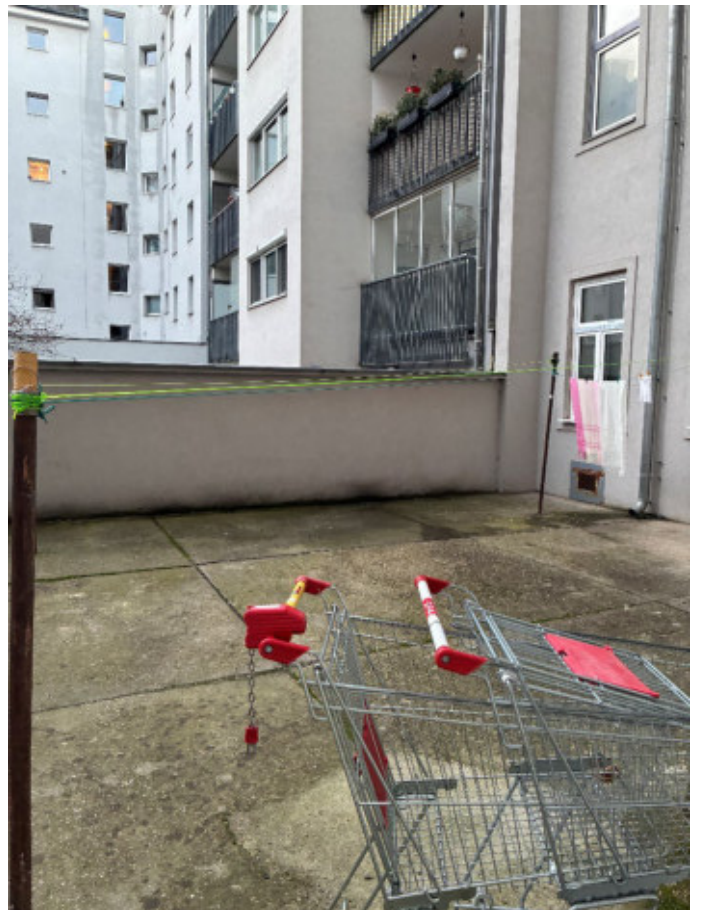
Anschlüsse: Alle öffentlichen - Strom, Gas, Wasser, Kanal, Internet, Telefon.



KARL FICHTINGER



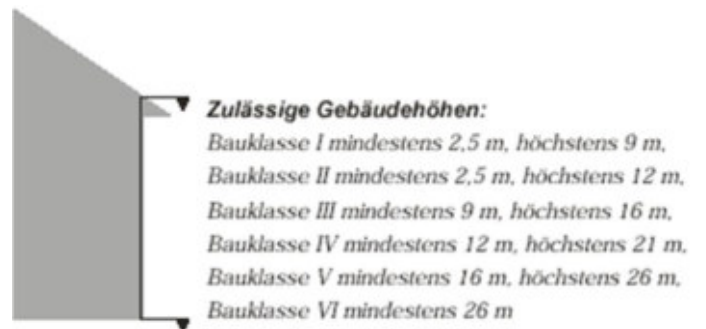
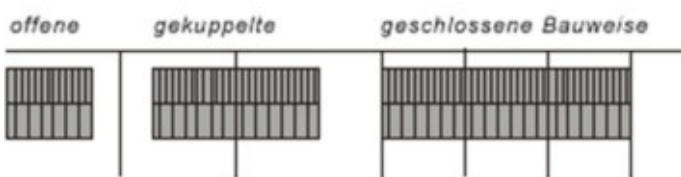
KARL FICHTINGER



Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen:



- W** Wohngebiet
- IV** Bauklasse IV (mind. 12 m, höchstens 21m)
- 12,00.m** Trakttiefe
- g** Geschlossene Bauweise
- G** Gärtnerische Ausgestaltung
- BB2** Entlang der mit BB2 bezeichneten Baulinien bzw. der diesen Baulinien zunächst gelegenen Baufluchtlinien dürfen im Erdgeschoss keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu den Verkehrsflächen hin orientiert werden.



Widmung: Wohngebiet, Bauklasse IV, geschlossen, Trakttiefe 12,00 m.  
 geschlossen.  
 Die nicht bebauten Flächen sind gärtnerisch auszugestalten.  
 Entlang der mit BB2 bezeichneten Baulinien bzw. der diesen Baulinien zunächst gelegenen Baufluchtlinien dürfen im Erdgeschoss keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu den Verkehrsflächen hin orientiert werden.

Kontaminierung: Eine Kontaminierung des Bodens oder von Gebäudeteilen konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht.

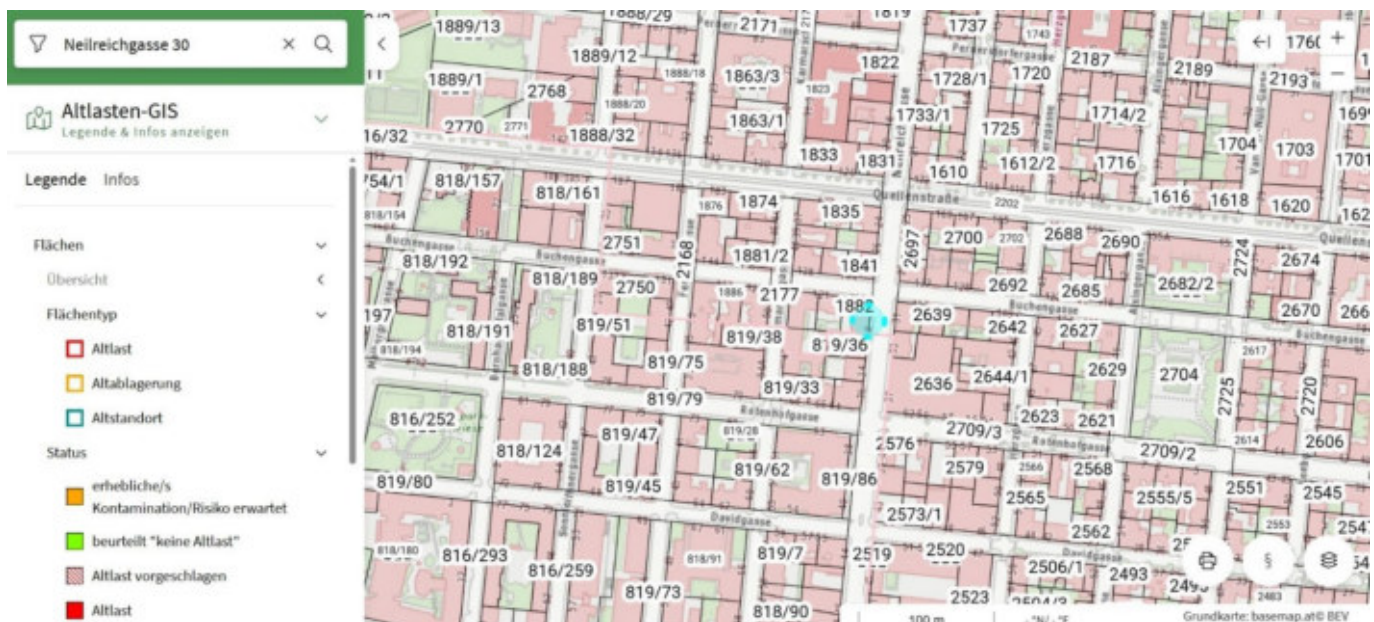
Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr.

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).



## Haus:

### Geschosse:

Keller, Erdgeschoss, vier Obergeschosse, zweigeschossig ausgebautes Dachgeschoss.

### Allgemein:

Bei dem Haus handelt es sich um ein Zinshaus, welches unter Verwendung damals üblicher Baumaterialien und nach dem Stand der Technik um 1900 errichtet wurde. In den Jahren 2014 bis 2019 wurde es generalsaniert und mit einem Dachgeschossaufbau versehen. Die ehemals gegliederte Fassade wurde geschliffen und neu verputzt. Die alten Holzkastenfenster wurden gegen Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung, straßenseitig mit außenliegenden Aludeck-schalen, getauscht.

Im Kellergeschoss befinden sich die den Tops zugeordneten Kellerab-teile und Lager.

Im Erdgeschoss befinden sich die in diesem Gutachten bewertete Gaststätte und das Verkaufslokal. Die restlichen Flächen werden zu Wohnzwecken genutzt. Die Bestandseinheiten in den Obergeschos-sen sowie im Dachgeschoss werden ebenfalls zu Wohnzwecken ge-nutzt.

Im Innenhof wurde im Zuge des Dachgeschossaufbaus ein Liftschacht mit einem Personenaufzug errichtet.

Die Fassaden auch hofseitig wurden ebenfalls geschliffen und neu verputzt und befinden sich in gutem Zustand.

Die jeweiligen Geschosse verbindet eine gewendelte Steinstiege.

Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung der einzelnen Be-standsobjekte erfolgt über Wohnungseigene Gasetagenheizungen, Elektroboiler, Holzöfen und Gaskonvektoren.

Im Erdgeschoss sind beim innenliegenden Eingang zum Geschäftslo-kal G5 an der Decke die Schäden eines Wasserschadens sichtbar.

Die übrigen, allgemeinen Teile des Hauses befinden sich in gutem Zu-stand.

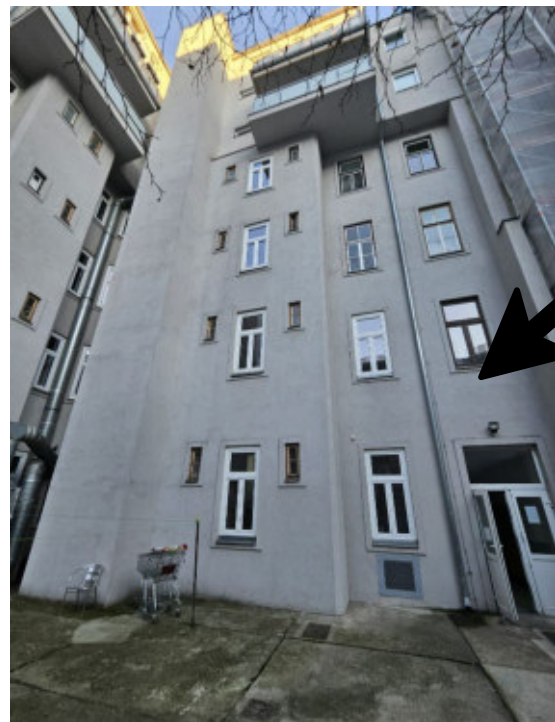
**Energieausweis:** Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments liegt dem SV nicht vor. Es wird daher bei der Wertermittlung eine dem Baujahr entsprechende übliche energetische Qualität des Gebäudes unter-stellt.

Baufträge: Die Einsicht in den Bauakt hat ergeben, dass keinerlei unerfüllte Bauaufträge vorhanden bzw. solche auch nicht angedroht sind. Es wird in der nachfolgenden Bewertung allenfalls von erfüllten Bauaufträgen und konsensmäßiger Herstellung ausgegangen.

Zustandsnote: 2,0 nach Heideck.



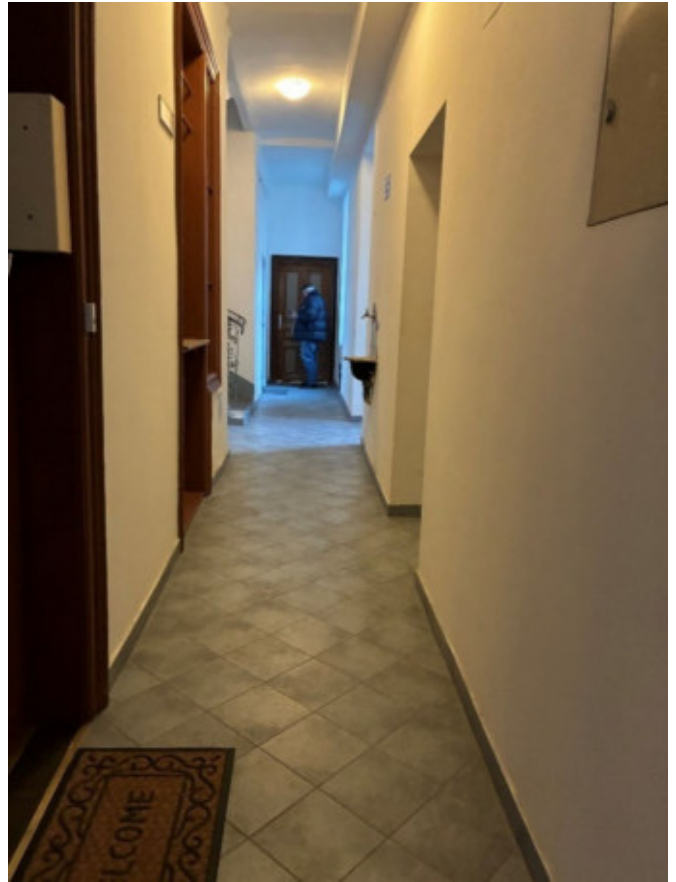
Lt. Plan fehlender Balkon

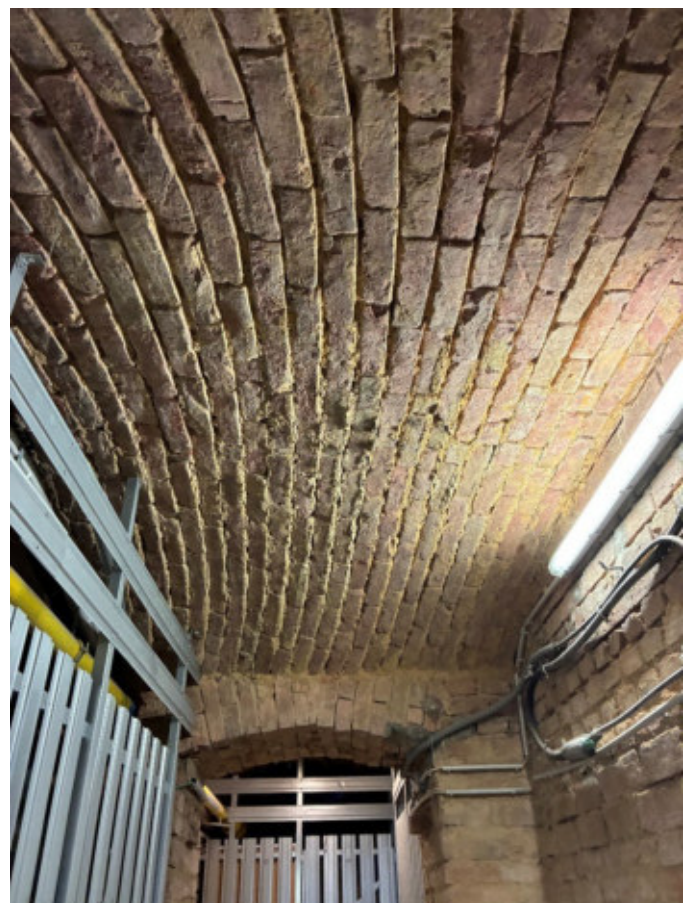












KARL FICHTINGER



Einlegen in :  EZ  
 REG-EZ  
 Gehsteigreferat

Adresse: 10 Bez. Neilreichgasse ONr. 30  
 EZ: 1200 KG: Favoriten

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE				
Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 473059-2014				
Bewilligungszahl : MA 37/ 473059-2014-1				
Bewilligungszahl : MA 37/ 473059-2014-31, MA 37/473059-2014-41				
Belege:		vorgelegt	nachgereicht am :	
Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Erklärung des/r Bauführers/in		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nicht erford.	
Ausführungsplan/pläne <input type="checkbox"/> grau <input checked="" type="checkbox"/> mit Änderungen		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nicht erford.	
Überprüfungs-Nachweise des/der Prüfengeurs/in		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ONORM EN 13384-2 vorliegt)		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Positive Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nicht erford.	
Positive Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage)*		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nicht erford.	
Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung*		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nicht erford.	
Unterfertigte Förderungszusicherungen gemäß § 29 WWFSG 1989*		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nicht erford.	
Positive Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nicht erford.	
Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nicht erford.	
Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nicht erford.	
Bestätigung ü. das Anlegen eines Bauwerksbuches		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nicht erford.	
sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nicht erford.	
Gesetzliche Erfordernisse:		nicht erford.	vorgelegt	erforderlich
grundbücherliche Durchführung der Abteilung		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Mitteilung an MA 64
Gehsteigerstellung		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Mitt. an Gehsteigref.
Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Kraftbetriebene Parkeinrichtung vorhanden (z.B. Stapelparksystem)		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja → E-MAIL an Gruppe A	
<b>Fertigstellungsanzeige ....</b>				
<input type="checkbox"/> unvollständig belegt - Mitteilung am : _____				
<input checked="" type="checkbox"/> vollständig belegt am : <b>15.04.2019</b> (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)				
<b>Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen</b>				
→ GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau)	<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NICHT ERFORDERLICH		
→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben	<input checked="" type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → Ä.A. an Bewilligungsdezernat		
→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes	<input checked="" type="checkbox"/> NEIN	<input type="checkbox"/> JA → Protokollieren und Kopie einlegen		
<input type="checkbox"/> 22,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben	<input checked="" type="checkbox"/> 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben			
Sachbearbeiter : IWKM Krammer	Für den Abteilungsleiter: <b>Dipl.-Ing. Berger</b> 29. JULI 2019			
Datum : 22.07.2019				

Formularversion 01/2019

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



BÖSMÜLLER  
technics

Rudolfsplatz 6 Top 4 | 1010 Wien | Austria  
T.: +43 1 350 73 63 | F.: DW 15 | M.: office@boesmueller.com

## Gutachten über die Abnahmeprüfung der Aufzugsanlage

gemäß Wiener Aufzugsgesetz 2006 – WAZG 2006 LGBl. Nr. 68  
vom 22. Dezember 2006 i.d.g.F.

**Anlagenort:** 1100 Wien, Neilreichgasse 30

**Aufzugseigentümer:** Pecado GmbH  
Dreherstraße 39  
1110 Wien

**Art des Aufzuges:** Personen-/ Lasten- Aufzug    **Antriebsart:** elektrisch  
**Nennlast:** 630 kg oder 8 Personen    **Nenngeschw.:** 1,00 m / s    **Förderhöhe:** 23,30 m  
**Aufzugserrichter:** Aufzüge Friedl GmbH    **Baujahr:** 2017    **Fabriks-Nr.:** 201374

### Prüfgrundlage:

- ÖNORM EN 81-1                      Ausgabe 2010-08 + A3
- ÖNORM EN 81-73                    Ausgabe 2005 in Verbindung mit manueller Rücksendeeinrichtung  
gemäß ÖNORM B 2474

**Konformitätsbewertungsverfahren:** gemäß ASV 2015    Anlage XI    Entwurfsprüfung (Modul H1)  
Anlage V

### Ergebnis der Abnahmeprüfung vom 7. Feber 2018 :

Die Anlage ist plan- und berechnungsgemäß ausgeführt und entspricht dem entsprechenden Landesgesetz.

Wien, 8. Feber 2018

Sachverständiger

**Verteiler:** MA 37 A  
Aufzugsbuch  
Aufzüge Friedl GmbH  
Akt



B ö s m ü l l e r  
Ziviltechniker GmbH

Zivilingenieur für Maschinenbau  
Prof. Dipl. Ing. Helmut Bös mü l l e r  
als Sachverständiger (Aufzugsprüfer)

Auszugsweise Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.  
Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf den gegenständliche Aufzugsanlage.

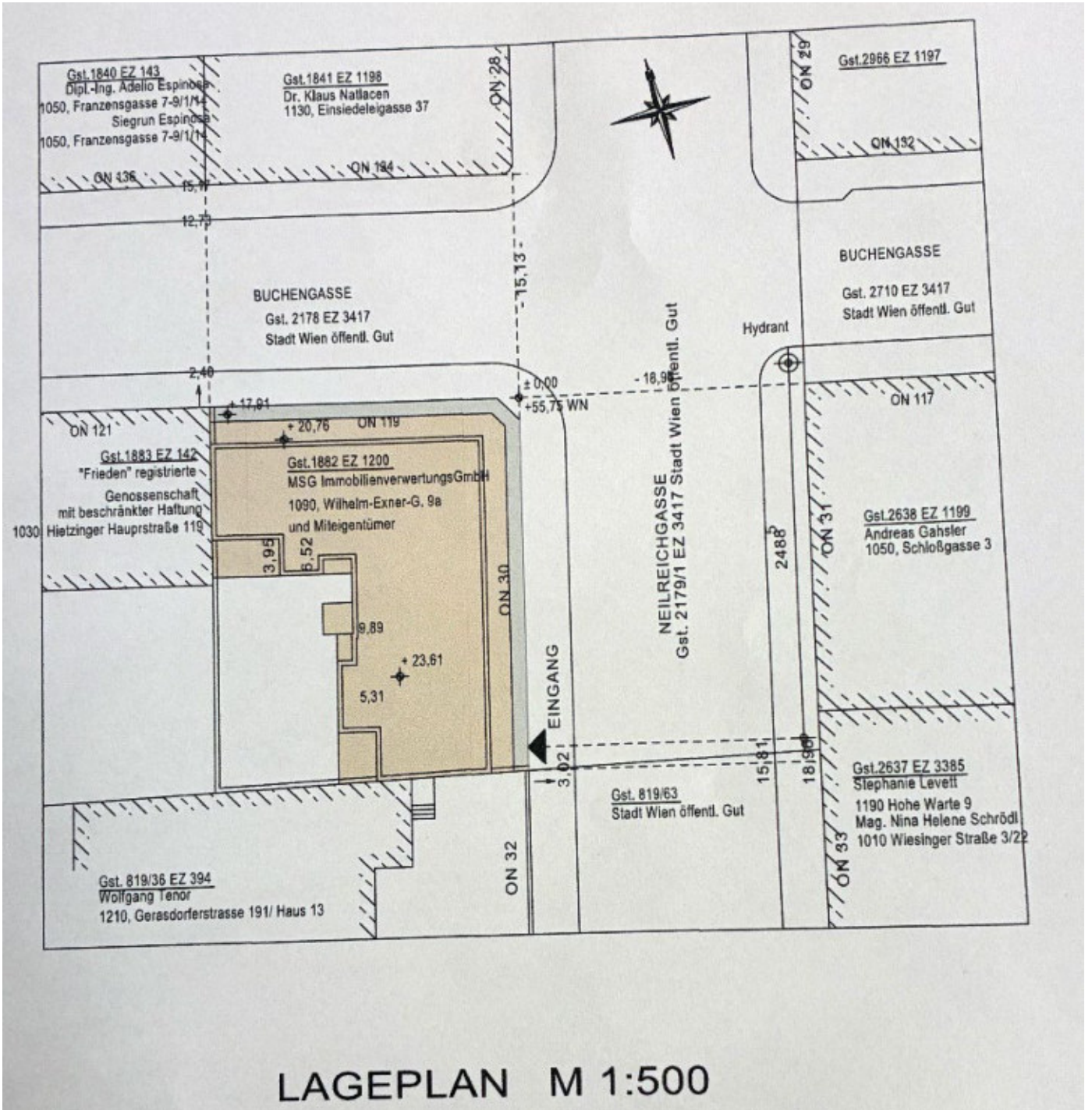
Bestands Nr.: 6016 / 00 / Techn.

Seite 1 von 1

B ö s m ü l l e r  
Ziviltechniker GmbH

UID-Nr.: ATU 70497508  
www.boesmueller.com

Firmenbuch Nr.: FN 447119 d  
Gerichtsstand: Wien







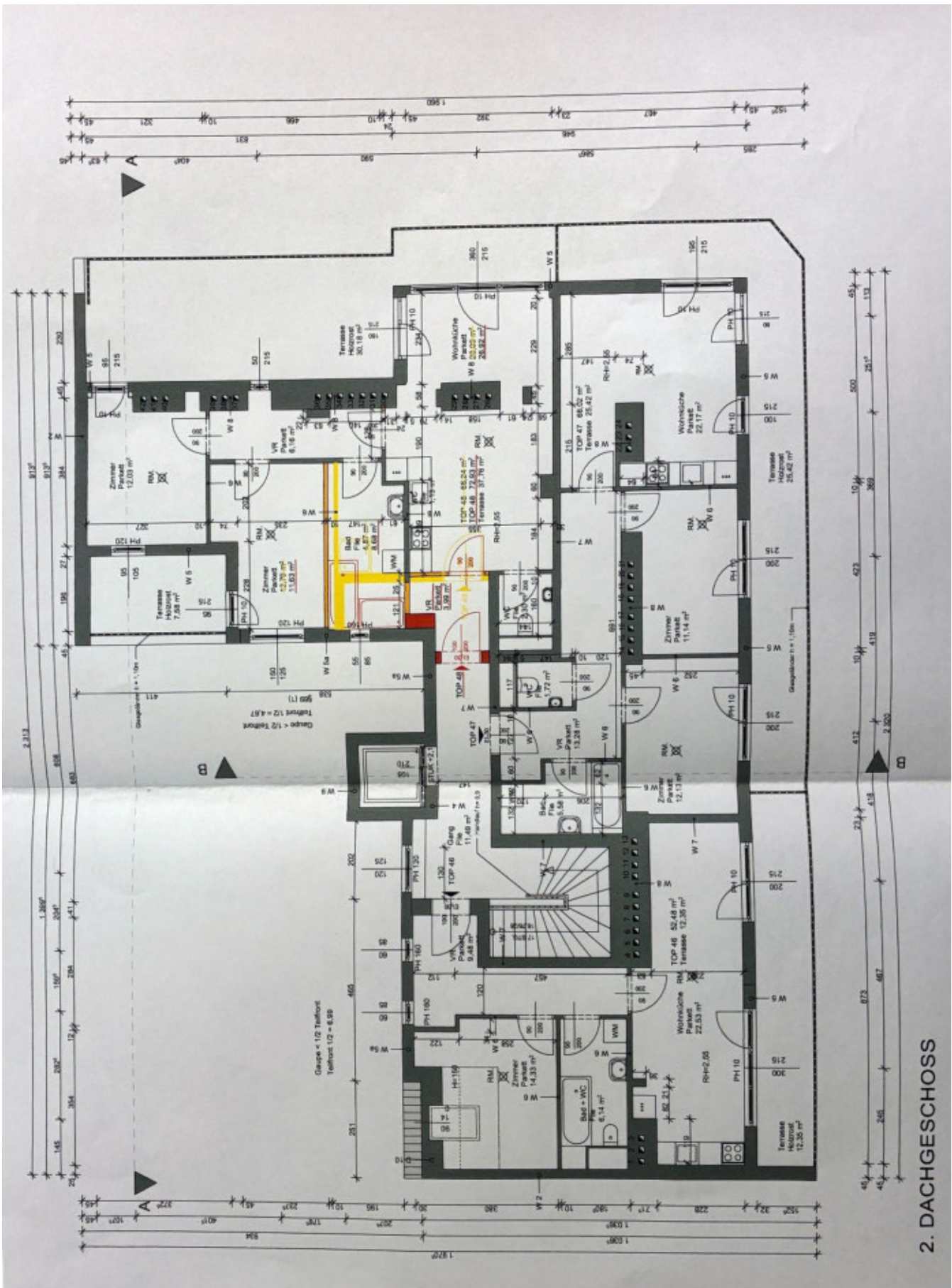


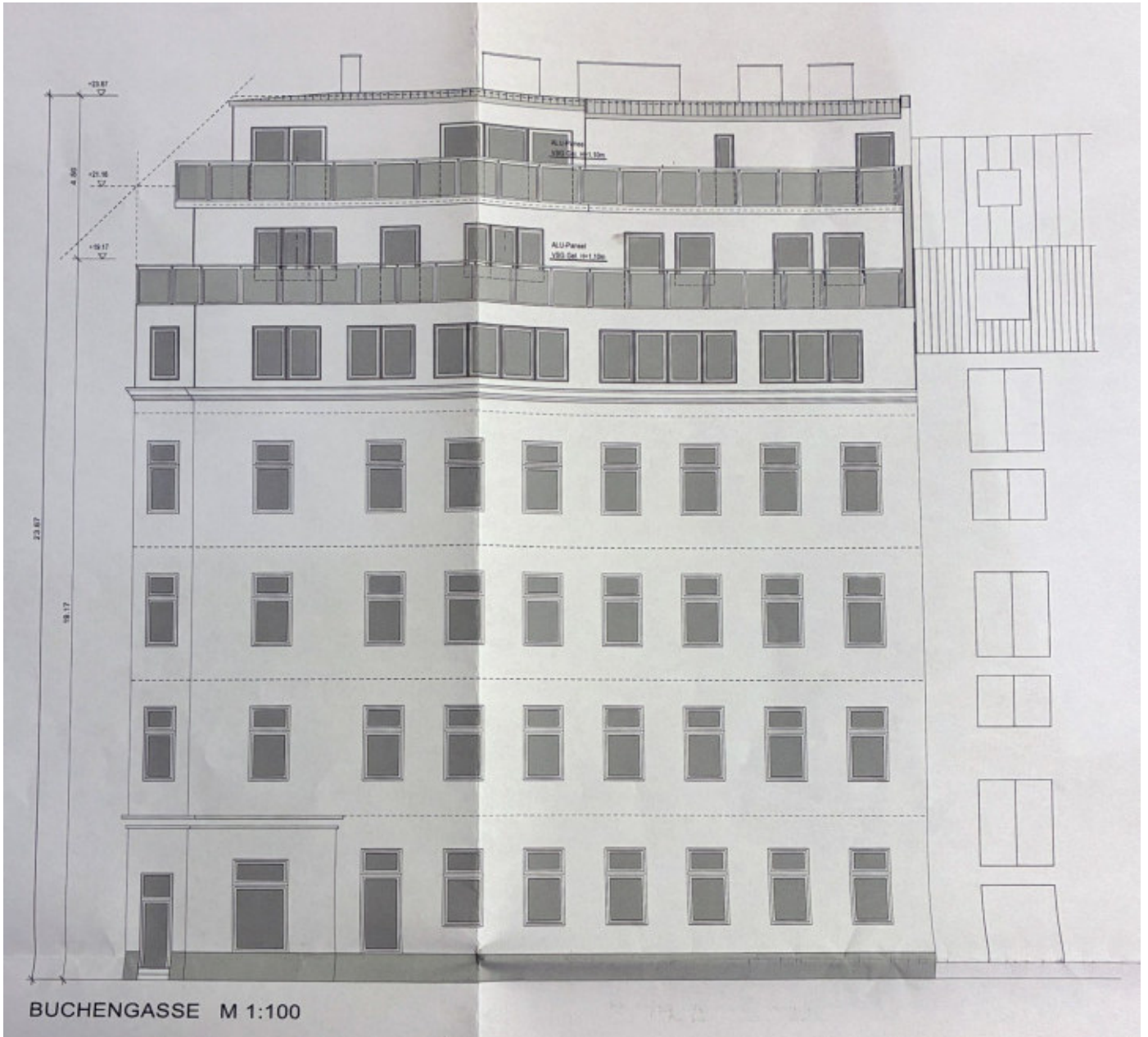


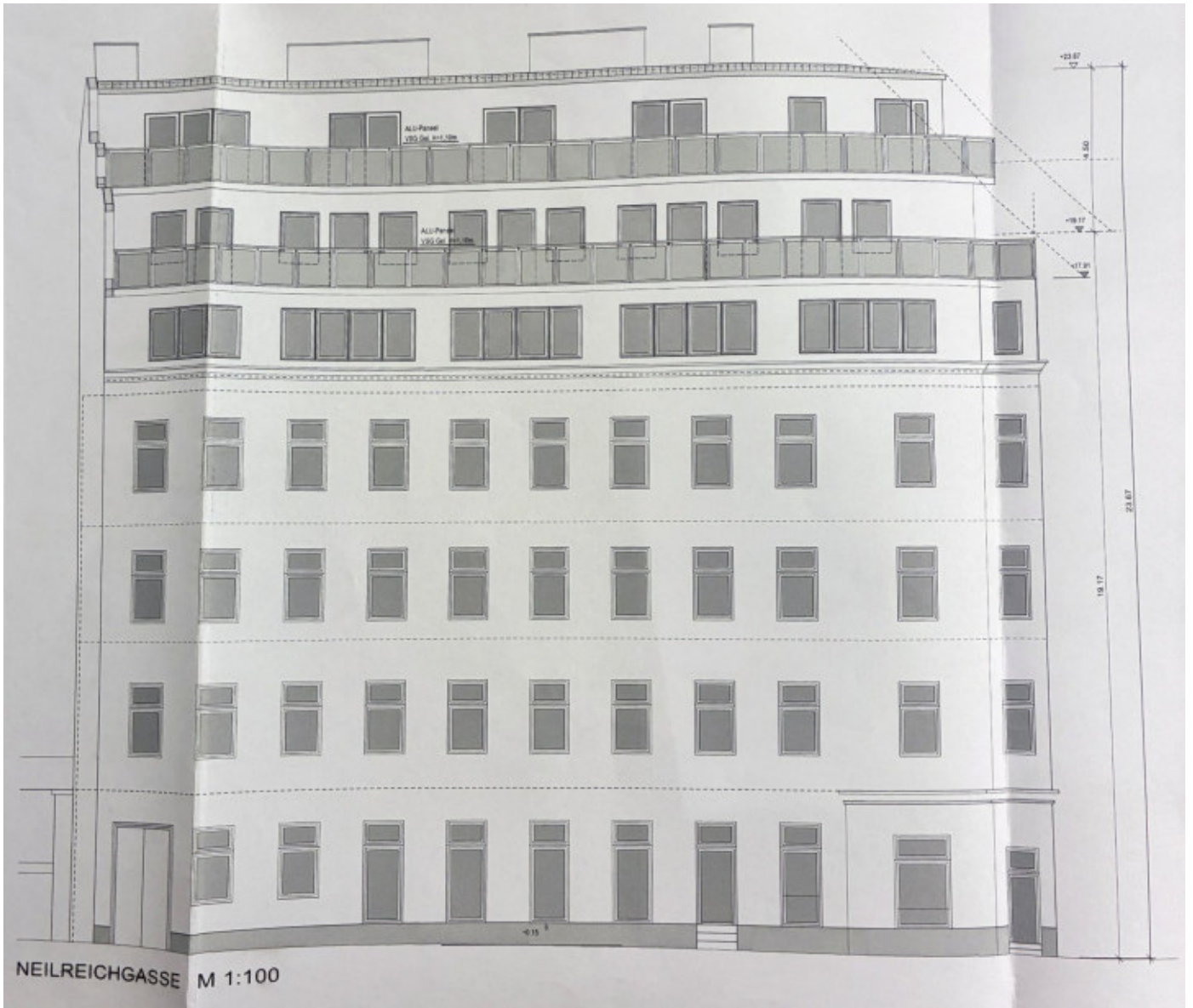














## Wohnungen und Geschäftslokale:

Top 1: Die gegenständliche Wohnung Top 1 befindet sich im Erdgeschoß der Wohnhausanlage.  
 Der Plan, welcher auf der Baupolizei aufliegt, unterscheidet sich vom konsensmäßigen Zustand der Wohnung.  
 Die Wohnung ist rein straßenseitig orientiert.  
 Über eine Sicherheitstüre gelangt man in den Vorraum, indem sich eine Nische für die Waschmaschine befindet. Weiters gelangt man in das Badzimmer. Es wurde mit einer Walk In Dusche, einem Waschbecken und einem Hänge WC samt Unterbauspülkasten ausgestattet. Die Wände wurden bis auf eine Höhe von 2m verflieset.  
 Die Ausstattung ist neuwertig.  
 Im Wohnzimmer wurde eine neuwertige Küchenzeile installiert. Die Küche verfügt über eine Spüle und ein Backrohr. Ein Kochfeld ist nicht vorhanden.  
 Ein kleines Schlafkabinett wurde vom Wohnraum abgetrennt. Beide Räume haben straßenseitig orientierte Fenster.  
 Die Wohnung ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.  
 Der Zustand der Leitungen wurde nicht überprüft. Der nachstehenden Bewertung wird Funktionsfähigkeit zu Grunde gelegt.  
 Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler im Badezimmer.  
 Wasser und Abwasser erfolgt über die Hausinstallation.  
 Die Fenster sind neuwertige Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung.  
 Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Raum	Gr. lt. Plan	Ausstattung
Küche	8,36 m <sup>2</sup>	Siehe Baubeschreibung.
Zimmer	19,27 m <sup>2</sup>	Siehe Baubeschreibung.
Gesamt:	27,63 m <sup>2</sup>	Lt. Plan
Zustandsnote:	2,0 nach Heideck.	



Mietvereinbarung:


WIEN, 1.2.25

### Mietvereinbarung

Ich Gina Dimitrova gebe bekannt an Vereinbarung mit Radoslav Jovanovic für die Wohnung Neilreichgasse TOP 1 1100 WIEN getroffen zu haben und ich nur die Betriebskosten in Höhe von EUR 100,- bezahle da wir in einem Familienverhältnis stehen,

Radoslav JOVANOVIĆ  
U. Gammal Rucest  
JOVANOVIĆ MILENA

GINA DIMITROVA

U.: 

Vorschreibung Hausverwaltung

**Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H.**

Liechtensteinstraße 36, 1090 Wien, Telefon 01/317 75 51  
Sitz/FB-Gericht: Wien/Handelsgericht Wien Firmenbuchnummer FN 80246i

**VORSCHREIBUNG AB 01.01.2026**

Herr  
Djordje JOVANOVIC  
Ettenreichgasse 27/1/8  
1100 Wien

Ihre BN-NR: 01005-00012-5  
Best.art: WHG/1  
Rechn.Nr. 01005-00012-2026-0001  
UID-Nr. ATU60867048

Aufteilungsschlüssel:  
Nutzfläche 28,94  
Nutzwert 18  
BK-Schlüssel 28,94  
Reparaturfonds 18.000  
Darlehen 1 18,00

Liegenschaft: Neilreichgasse 30/1, 1100 Wien  
Rechnungslegung erfolgt in Vertretung der WEG

Wien 01.01.2026

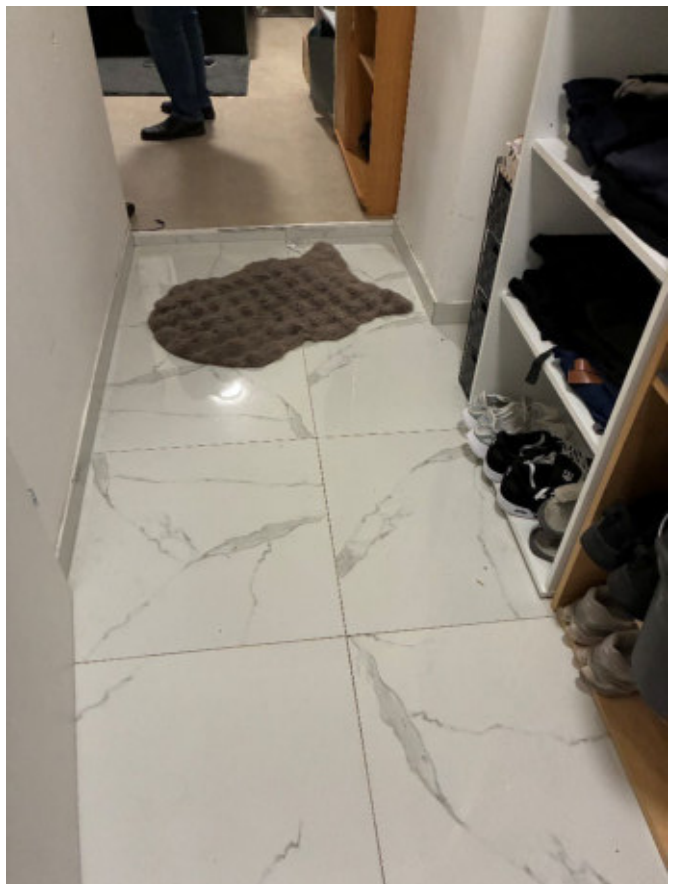
Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Darlehen 1	12,05	0,00
Reparaturfonds	14,78	0,00
Betriebskosten	70,81	10,00
Betriebskosten 2	1,96	10,00
<b>Netto</b>	<b>99,60</b>	
+ 10,00% USt von 72,77	7,28	
<b>Entgelt monatlich</b>	<b>106,88</b>	

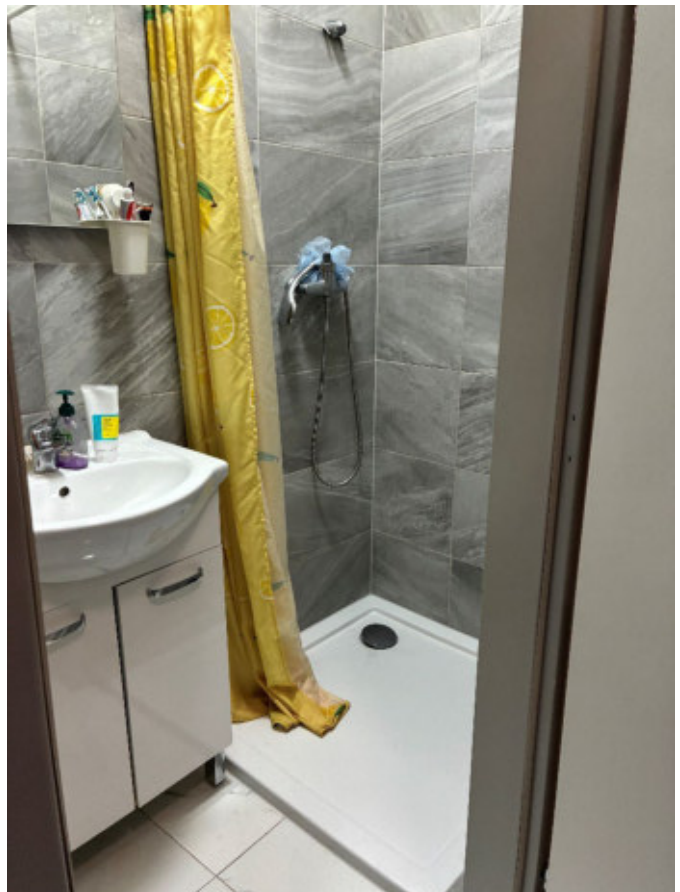
Wir bitten um Anweisung auf das Bankkonto: AT58 2011 1000 1680 2527 BIC: GIBAATWWXXX

Führen Sie bei Zahlung via Telebanking folgende Nummer im Feld Kundendaten/Zahlungsreferenz an:  
300100500012

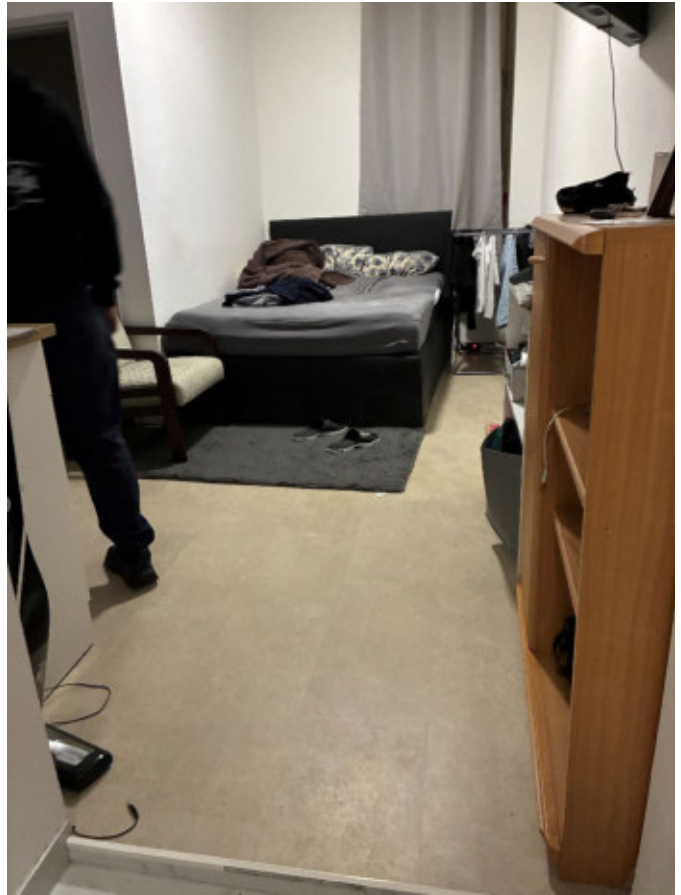
Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Die genannten Beträge verstehen sich als EURO-Beträge.









Geschäftslokal 2-4: **Hälfteanteil**

Das gegenständliche Geschäftslokal G2-4 befindet sich im Erdgeschoß des Wohnhauses. Der Haupteingang des Lokals ist in der Neilreichgasse. Da das Lokal über drei Stufen erschlossen wird, ist es straßenseitig nicht barrierefrei betretbar.

Die Innenausstattung ist neuwertig und in sehr gutem Zustand. Die Schank ist auf dem neuesten, technischen Stand und aus hochwertigen Materialien gefertigt.

Der Boden ist mit Laminat ausgelegt. Die Wände sind teilweise verflies, die restlichen Wände gemalt.

Das Lokal verfügt über keine Küche. Tische und Stühle sind neuwertig. Klimageräte und Rauchmelder sind vorhanden. Die WC Anlagen sind am Boden und an den Wänden verflies. Waschtische, Waschtischmöbel und Armaturen sind neuwertig. Bei den WCs handelt es sich um Hänge WCs mit Unterputzspülkästen. Eine Abluft ist vorhanden.

Das Lokal ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.

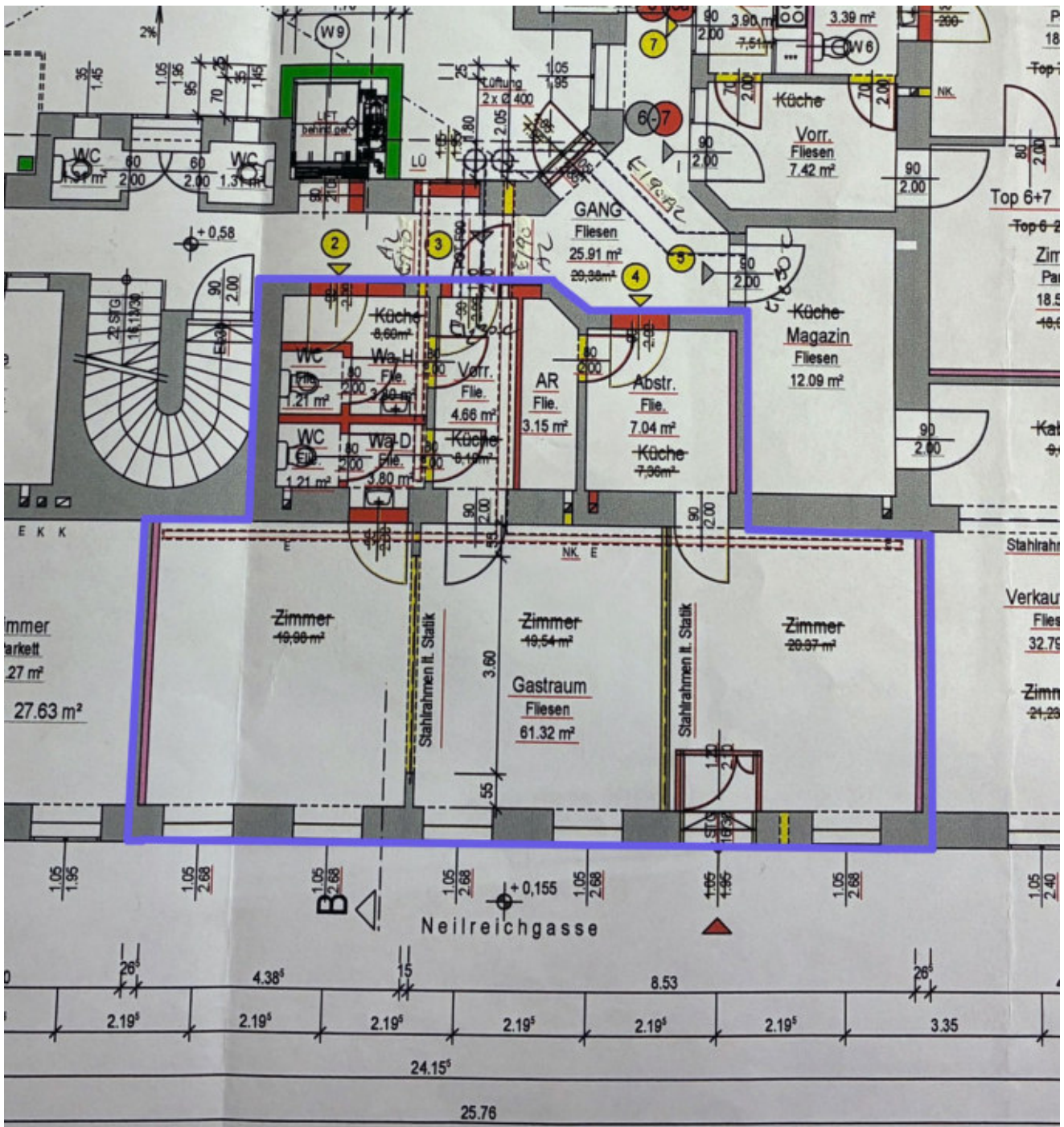
Der Zustand der Leitungen wurde nicht überprüft.

Der nachstehenden Bewertung wird aufrechte Betriebsanlage und Funktionsfähigkeit zu Grunde gelegt.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler.

Raum	Gr. lt. Plan	Ausstattung
Vorraum	4,66 m <sup>2</sup>	Fliesenbelag, Wände verflies.
WC Herren	3,80 m <sup>2</sup>	Fliesenbelag, Wände verflies, Hänge WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken, mechanische Lüftung.
WC Damen	3,80 m <sup>2</sup>	Fliesenbelag, Wände verflies, Hänge WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken, mechanische Lüftung.
Gastraum	61,32 m <sup>2</sup>	Fliesenbelag, Wände teilweise verflies und gemalt, ausgestattet mit Schank, Tischen und Sesseln, Klimageräte und Rauchmelder sind vorhanden.
Abstellraum	7,04 m <sup>2</sup>	Fliesenbelag, Wände gemalt.
Abstellraum	3,15 m <sup>2</sup>	Fliesenbelag, Wände gemalt.
Gesamt:	83,77 m <sup>2</sup>	Lt. Plan
Zustandsnote:	2,0 nach Heideck.	

Plan des Geschäftslokals:



Vorschreibung Hausverwaltung:

**Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H.**

Liechtensteinstraße 36, 1090 Wien, Telefon 01/317 75 51  
Sitz/FB-Gericht: Wien/Handelsgericht Wien Firmenbuchnummer FN 80246i

**VORSCHREIBUNG AB 01.01.2026**

Herr/Herr  
Djordje JOVANOVIC  
Perica GRGIC  
Ettenreichgasse 27/1/8  
1100 Wien

Ihre BN-NR: 01005-00022-1  
Best.art: LOKAL/2-4, Katg.A  
Rechn.Nr. 01005-00022-2026-0001  
UID-Nr. ATU60867048

Aufteilungsschlüssel:  
Nutzfläche 84,15  
Nutzwert 94  
BK-Schlüssel 84,15  
Reparaturfonds 94,000  
Darlehen 1 94,00

Liegenschaft: Neilreichgasse 30/2, 1100 Wien  
Rechnungslegung erfolgt in Vertretung der WEG

Wien 01.01.2026

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Darlehen 1	62,93	0,00
Reparaturfonds	77,17	0,00
Betriebskosten	205,91	20,00
Betriebskosten 2	5,71	20,00
<b>Netto</b>	<b>351,72</b>	
+ 20,00% USt von 211,62	42,32	
<b>Entgelt monatlich</b>	<b>394,04</b>	

Wir bitten um Anweisung auf das Bankkonto: AT58 2011 1000 1680 2527 BIC: GIBAATWWXXX

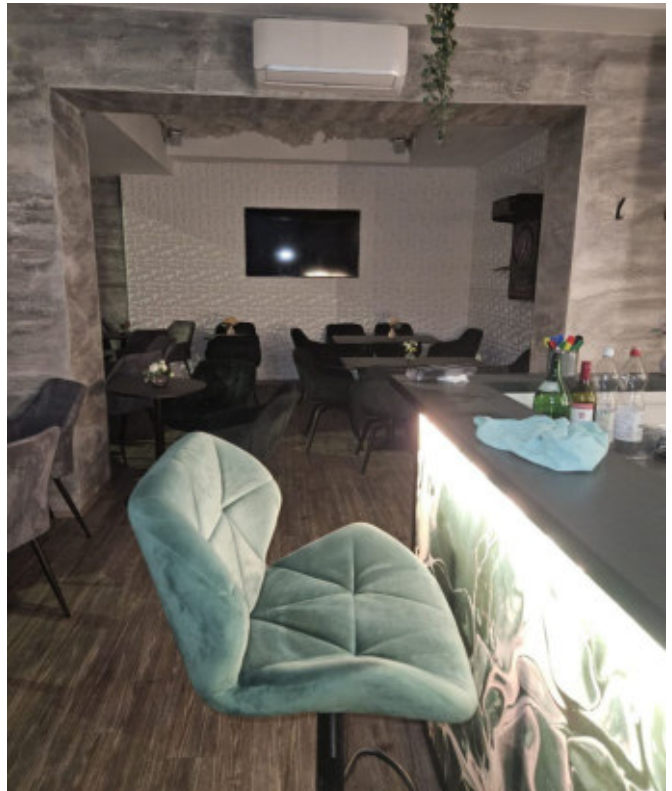
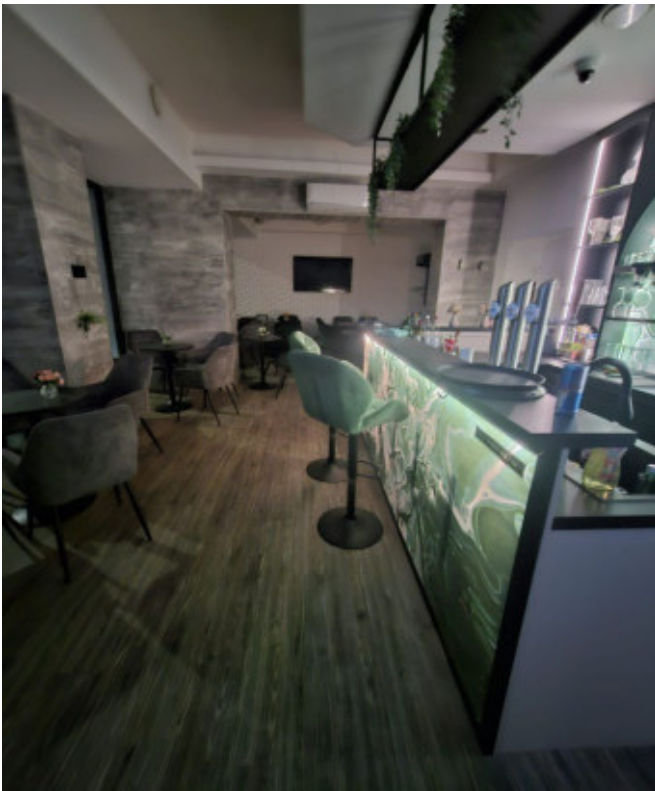
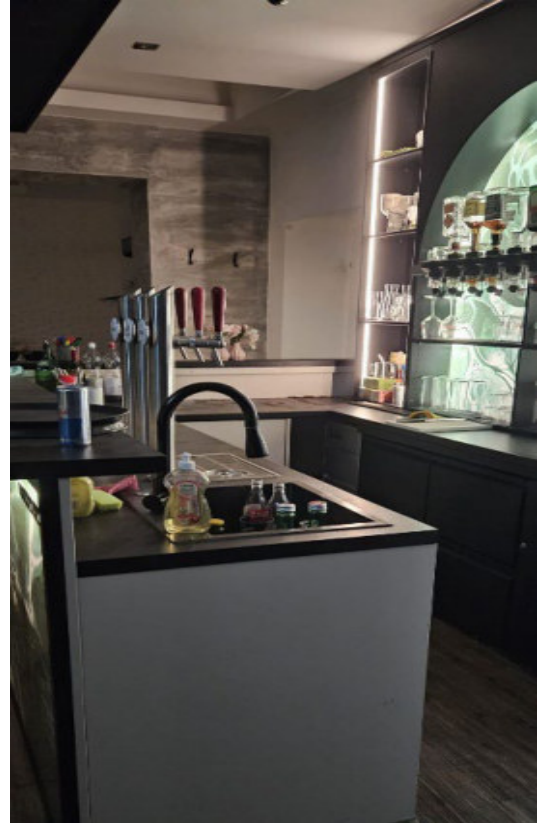
Führen Sie bei Zahlung via Telebanking folgende Nummer im Feld Kundendaten/Zahlungsreferenz an:  
300100500022

Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

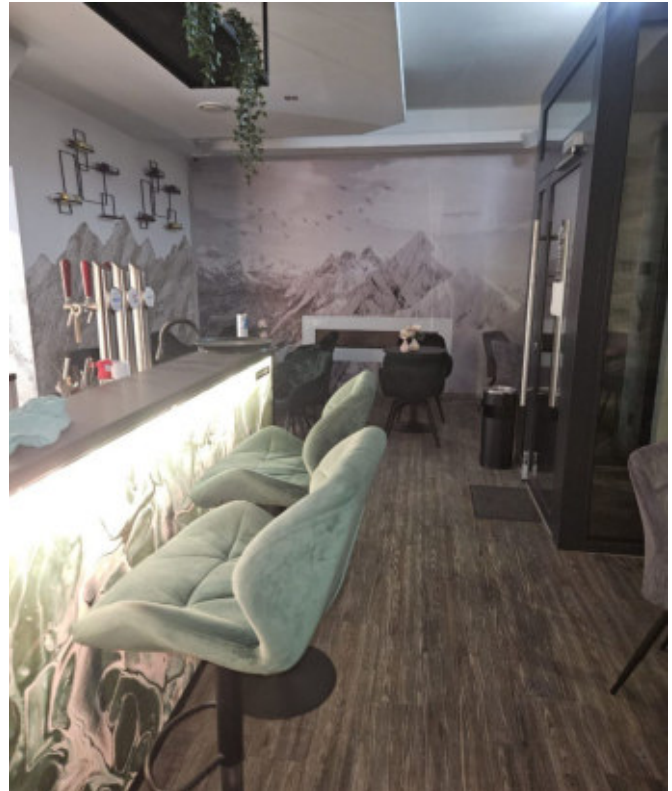
Die genannten Beträge verstehen sich als EURO-Beträge.

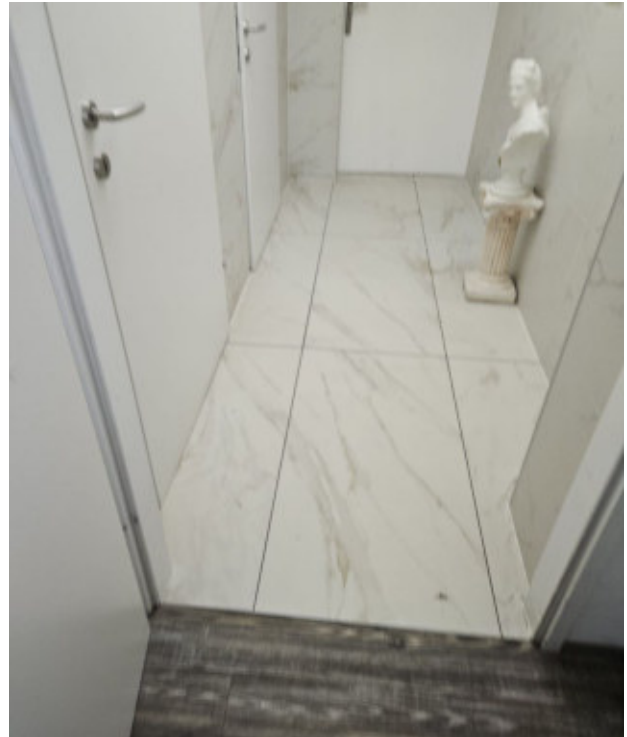


KARL FICHTINGER



KARL FICHTINGER





Geschäftslokal 5: **Imbissstube**

Das Geschäftslokal G5 befindet sich im Eckbereich – Erdgeschoss des Hauses. Der Eingang zum Lokal liegt direkt an der Ecke Buchengasse und Neilreichgasse. Man betritt das Lokal über drei Stufen. Das Imbisslokal verfügt über eine Abluftanlage, die über Dach geführt wird, es ist mit Edelstahl Küchenelementen sowie entsprechenden Geräten ausgestattet. Eine gekühlte Verkaufstheke ist vorhanden. Der Boden ist verflies, die Wände sind gemalt.

Das komplette Inventar des Lokals ist schon in die Jahre gekommen, aber in brauchbarem Zustand.

Ein WC ist nicht vorhanden.

Das Lokal ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.

Der Zustand der Leitungen wurde nicht überprüft. Der nachstehenden Bewertung wird Funktionsfähigkeit zu Grunde gelegt.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler.

Raum	Gr. lt. Plan	Ausstattung
Verkaufslokal	32,79 m <sup>2</sup>	Boden verflies, Wände gemalt.
Magazin	12,09 m <sup>2</sup>	Boden verflies, Wände gemalt.
Gesamt:	44,88 m <sup>2</sup>	Lt. Plan
	46,19 m <sup>2</sup>	Lt. Vorschreibung der Hausverwaltung
Zustandsnote:	2,0 nach Heideck.	



Untermietvertrag:

**UNTERMIETERVERTRAG**  
(für Geschäftsraumuntermietern)

**abgeschlossen zwischen**

Herrn Jovanović Željko wohnhaft in Senefeldergasse 16/4 1100 Wien im  
Folgenden kurz Untervermieter genannt und Herrn Trifunović Dalibor wohnhaft  
Katharinengasse 4/2/25 1100 Wien.

Geschäftsraum liegt in der Neilreichgasse 30 1100 Wien.

Das Untermieterverhältnis beginnt mit 1.4.2015 und endet am 1.4.2025.

Der Monatliche Untermieterzins beträgt 650,- (inkl. MwSt.) und ist im  
Vorhinein bis 5. jeden Monats Spesen - und abzugsfrei auf das Konto  
**AT27 42110 51973970000** Volksbank Marchfeld 1220 Wien-Essling des  
Untervermieters einzuzahlen.

Jovanović Željko  
Jovanović Željko  
Untervermieter

Trifunović Dalibor  
Dalibor Trifunović  
Untermieter

Vorschreibung Hausverwaltung:

**Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H.**

Liechtensteinstraße 36, 1090 Wien, Telefon 01/317 75 51  
Sitz/FB-Gericht: Wien/Handelsgericht Wien Firmenbuchnummer FN 80246i

**VORSCHREIBUNG AB 01.01.2026**

Herr  
Djordje JOVANOVIC  
Ettenreichgasse 27/1/8  
1100 Wien

Ihre BN-NR: 01005-00051-5  
Best.art: LOKAL/5  
Rechn.Nr. 01005-00051-2026-0001  
UID-Nr. ATU60867048

Aufteilungsschlüssel:  
Nutzfläche 46,19  
Nutzwert 46  
BK-Schlüssel 46,19  
Reparaturfonds 46.000  
Darlehen 1 46,00

Liegenschaft: Neilreichgasse 30/5, 1100 Wien  
Rechnungslegung erfolgt in Vertretung der WEG

Wien 01.01.2026

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Darlehen 1	30,80	0,00
Reparaturfonds	37,76	0,00
Betriebskosten	113,02	20,00
Betriebskosten 2	3,14	20,00
<b>Netto</b>	<b>184,72</b>	
+ 20,00% USt von 116,16	23,23	
<b>Entgelt monatlich</b>	<b>207,95</b>	

Wir bitten um Anweisung auf das Bankkonto: AT58 2011 1000 1680 2527 BIC: GIBAAATWWXXX

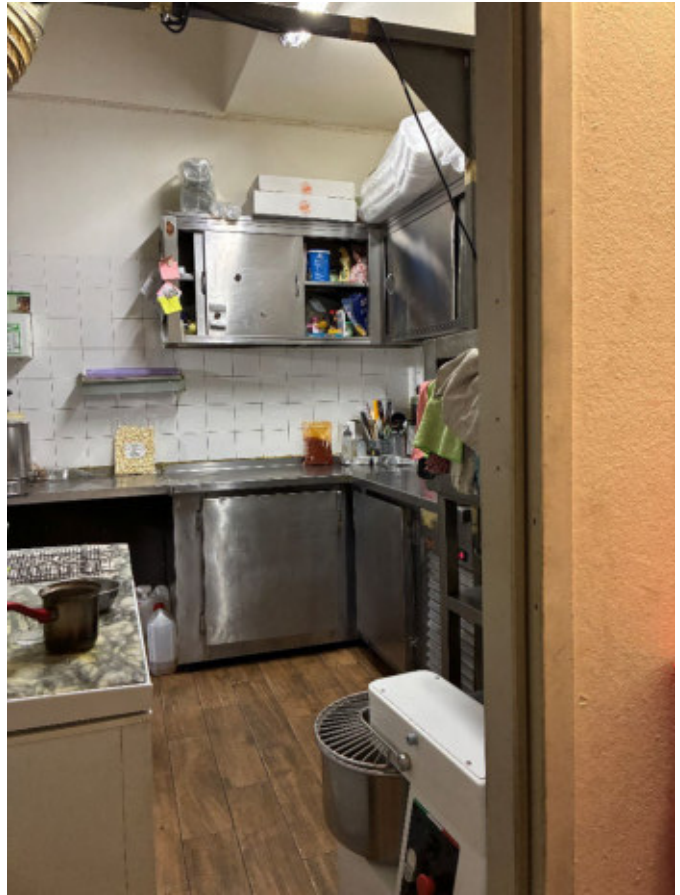
Führen Sie bei Zahlung via Telebanking folgende Nummer im Feld Kundendaten/Zahlungsreferenz an:  
300100500051

Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Die genannten Beträge verstehen sich als EURO-Beträge.







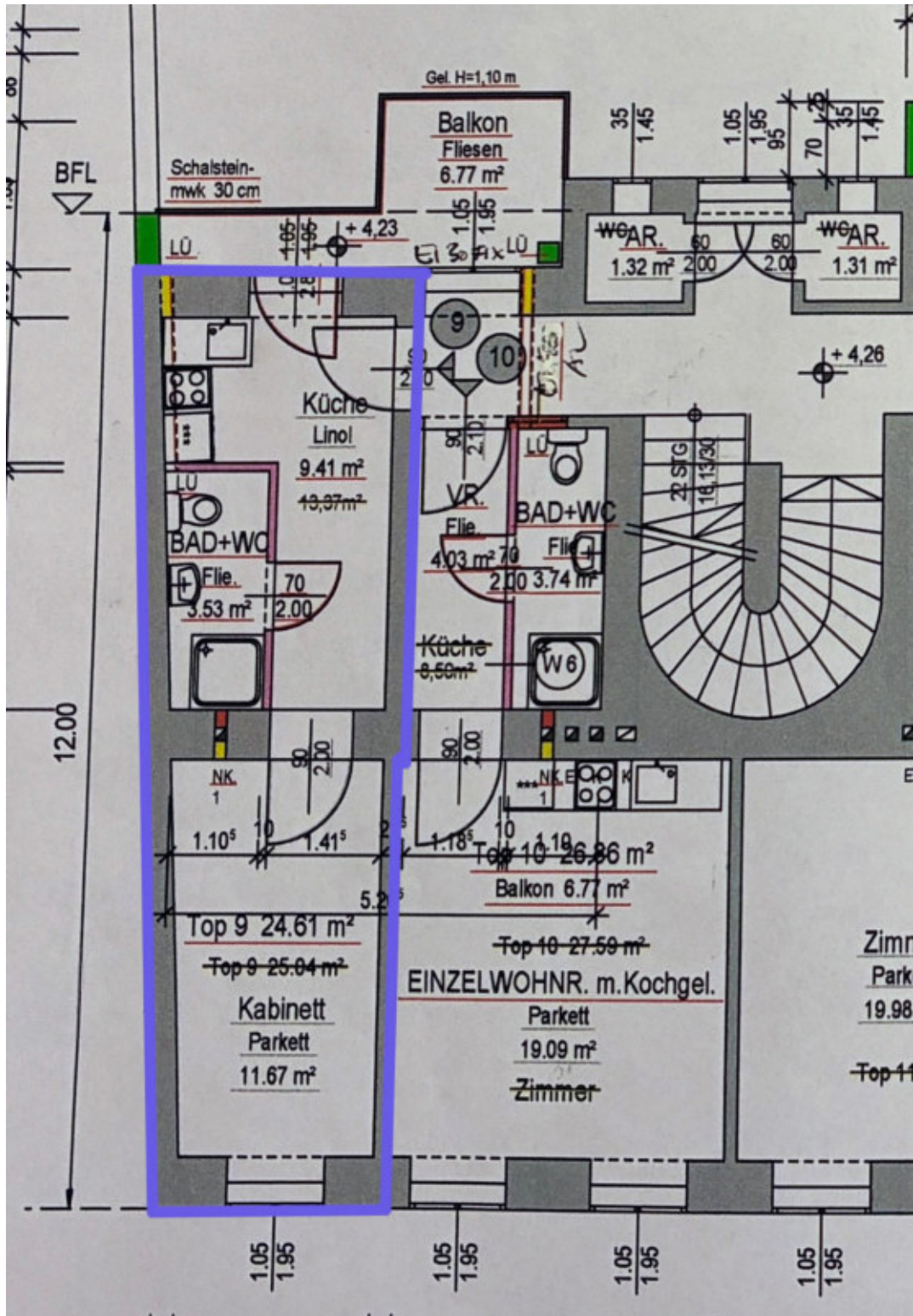
KARL FICHTINGER



Top 9: Die gegenständliche Wohnung Top 9 befindet sich im ersten Obergeschoss der Wohnhausanlage. Der auf der Baupolizei aufliegende Plan entspricht nicht dem konsensmäßigen Zustand der Wohnung. Nicht hergestellt wurde der hofseitige Balkon und das Badezimmer. Die Wohnung ist straßen- und hofseitig orientiert. Über eine Wohnungseingangstüre gelangt man in die Küche, in der sich neben der Kücheneinrichtung auch eine Dusche befinden. Die Küchenzeile ist mit Gasherd samt Backrohr und einer Spüle ausgestattet. Es gibt kein separates Waschbecken. Die Waschmaschine befindet sich ebenfalls in der Küchenzeile. Das Zimmer straßenseitig ist mit einem Teppichboden ausgestattet und wird als Wohn- und Schlafraum genutzt. Geheizt wird mit einem Gaskonvektor. Die Wohnung verfügt über kein WC innerhalb der Wohnung. Es steht ein Mehrparteien WC am Gang zur Verfügung. Sie ist an das öffentliche Strom- und Gasnetz angeschlossen. Die Gasleitungen sind auf Putz verlegt. Der Zustand der Leitungen wurde nicht überprüft. Der nachstehenden Bewertung wird Funktionsfähigkeit zu Grunde gelegt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler oberhalb der Spüle. Wasser und Abwasser werden über die Hausinstallation bezogen. Eine Falttür dient als Trennung zwischen den beiden Räumen. Die Fenster sind neuwertige Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung.

Raum	Gr. lt. Plan	Ausstattung
Vorraum mit integrierter Küche und Dusche	12,94 m <sup>2</sup>	PVC-Boden, Wände in den Küchenzeilen sind mit einer PVC-Folie versehen, restliche Flächen sind gemalt, eingerichtet mit einer einfachen, alten Einbauküche mit Backrohr und Gasherd, Einbaudusche, die Duschwände sind verflies, ein Elektroboiler für die Warmwasseraufbereitung befindet sich oberhalb der Spüle.
Zimmer	11,67 m <sup>2</sup>	Teppichboden, Wände gemalt, Gaskonvektor.
Gesamt:	24,61 m <sup>2</sup>	Lt. Plan; - 25,93 lt. Vorschreibung der HV
Zustandsnote:	3,0 nach Heideck.	

Plan der Wohnung:



Vorschreibung der Hausverwaltung

**Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H.**

Liechtensteinstraße 36, 1090 Wien, Telefon 01/317 75 51  
Sitz/FB-Gericht: Wien/Handelsgericht Wien Firmenbuchnummer FN 80246i

**VORSCHREIBUNG AB 01.01.2026**

Herr  
Djordje JOVANOVIC  
Ettenreichgasse 27/1/8  
1100 Wien

Ihre BN-NR: 01005-00092-0  
Best.art: WHG/9. Katg.Db  
Rechn.Nr. 01005-00092-2026-0001  
UID-Nr. ATU60867048

Aufteilungsschlüssel:  
Nutzfläche 25,93  
Nutzwert 25  
BK-Schlüssel 25,93  
Reparaturfonds 25.000  
Aufzug 25.000  
Rep.Fonds Aufzug 25,00  
Darlehen 1 25,00

Liegenschaft: Neilreichgasse 30/9. 1100 Wien  
Rechnungslegung erfolgt in Vertretung der WEG

Wien 01.01.2026

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Darlehen 1	16,74	0,00
Reparaturfonds	20,52	0,00
Rep.Fonds 2	7,51	0,00
Betriebskosten	63,45	10,00
Aufzug	5,96	10,00
Betriebskosten 2	1,76	10,00
<b>Netto</b>	<b>115,94</b>	
+ 10,00% USt von 71,17	7,12	
<b>Entgelt monatlich</b>	<b>123,06</b>	

Wir bitten um Anweisung auf das Bankkonto: AT58 2011 1000 1680 2527 BIC: GIBAATWWXXX

Führen Sie bei Zahlung via Telebanking folgende Nummer im Feld Kundendaten/Zahlungsreferenz an:  
300100500092

Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Die genannten Beträge verstehen sich als EURO-Beträge.

Wohnungsuntermietvertrag:

**MieterHilfe**  
kostenlos | unkompliziert | kompetent

**Wohnungsuntermietvertrag**  
unbefristet  
einer teilweise untervermieteten Wohnung

Zwischen  
Herr \_\_\_\_\_  
  
Zeko Jovanovic  
(Name, Anschrift)  
  
\_\_\_\_\_  
(Telefonnummer, E-Mail Adresse)

als **Hauptmieter und Untervermieter**  
(bei mehreren Hauptmietern alle als Untervermieter anzugeben: 1., 2., ...)

und  
Herr \_\_\_\_\_  
  
Dragan Lucarin  
(Name, Anschrift)  
  
\_\_\_\_\_  
(Telefonnummer, E-Mail Adresse)

als **Untermieter**

Stand: Jänner 2020

**MieterHilfe**  
kostenlos | unkompliziert | kompetent

Umständen die Aufrechterhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem Untermieter nicht mehr zugunsten werden kann.

Das Recht zur sofortigen Aufhebung des Untermietvertrages ohne Kündigungsfrist durch den Untermieter gemäß den Bestimmungen des § 1117 (Unbrauchbarkeit, Gesundheitsschädlichkeit) und des § 1118 ABGB (nachteiliger Gebrauch, unethisches Verhalten, Mietzinsrückstand) durch den Vermieter besteht jederzeit.

**§ 3 Untermietzins**

Der Untermietzins ist im Vorhinein zu entrichten und muss spätestens am 5. des jeweiligen Monats / bei bezahlt werden gegen Zahlungsbestätigung / am Konto des Vermieters eingelangt sein:

Bank:  
IBAN:  
Kontoinhaber:

• **Variante 1 – kostendeckender Untermietzins**

Der Untermietzins beträgt \_\_\_\_\_ (Bruchteil oder %) der für die Wohnung laufend anfallenden Wohnungskosten.

Diese betragen derzeit monatlich:

Die gesamten Wohnungskosten		
Hauptmietzins	120	EUR
Amortisationsrate Vermieterinvestitionen	/	EUR
Heizung/Warmwasser (zentrale Wärmeversorgung)	zahl' Mieter seit	EUR
KFZ-Abstellplatz	/	EUR
Strom/Gas (akonto)	zahl' Mieter seit	EUR
TV-Radio/Kabeldienste/Festnetz	/	EUR
Sonstiges	/	EUR
<b>Summe monatlich</b>	<b>120</b>	<b>EUR</b>
<b>Der Untermietzins beträgt daher monatlich</b>	<b>120</b>	<b>EUR</b>

Stand: Jänner 2020

**MieterHilfe**  
kostenlos | unkompliziert | kompetent

**§ 1 Unterrichtsobjekt**

Das Mietobjekt ist Teil der Wohnung  
Neireichgasse 30/9  
(genauer Anschrift)

und besteht in der ausschließlichen Nutzung von  
2 Zimmer  
(eindeutige Beschreibung der Zimmer, bzw. Räume, z.B. durch Lage, Größe)

und der gemeinschaftlichen Benützung folgender Wohnungsteile:  
Gemeinschaftszimmer / Küche - Kochnische / Bad / WC / Abstellraum /

Die Heizung erfolgt durch: Fernwärme  
(Gasheizung / Zentralheizung / Fernwärme / Öfen / einzelne Heizgeräte...)  
Warmwasseraufbereitung durch: / nicht vorhanden.

Das Mietrecht umfasst nur das Innere der Räume.  
Mitvermietete Wohnungseinrichtungen und Möbel werden in einem gesonderten Verzeichnis dokumentiert / nicht dokumentiert.

Folgende Hausgemeinschaftsanlagen können entsprechend der Hausordnung genutzt werden:  
Aufzug / Waschküche / Trockenraum / Kinderwagen- und Fahrradabstellplatz /  
Hof - Garten / Sonstiges: /

(mehr Zutreffendes ankreuzen, Ergänzungen ausfüllen)

**§ 2 Vertragsdauer**

Das Untermietverhältnis beginnt am **01.03.2023** und wird auf unbestimmte Zeit unbefristet abgeschlossen. Es kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 1 Monat(en) zum Monatsanfang aufgekündigt werden. Eine Kündigung des Vermieters ist nur aus einem wichtigen Kündigungsgrund gemäß § 30 MRG wirksam.

Gemäß § 30 Abs. 2 Z. 12 MRG liegt auch ein wichtiger Kündigungsgrund vor, wenn durch die Fortsetzung des Untermietverhältnisses wichtige Interessen des Untervermieters verletzt werden, bei dringendem Eigenbedarf für sich selbst oder für nahe Angehörige, oder wenn ihm nach den

Stand: Jänner 2020

**MieterHilfe**  
kostenlos | unkompliziert | kompetent

Die Kosten sind variabel und bestimmen sich nach den Vorschriften, Rechnungen und Abrechnungen durch Hauptmieter, Hausverwaltung, Wärme- und Energieerzeuger und sonstige Versorgungsunternehmen. Vorschubzahlungen, Rechnungen, Betriebskosten- und Versorgungsabrechnungen sind vom Vermieter unverzüglich an den Untermieter weiterzugeben.

• Nachforderungen sind nach Vorlage anteilmäßig binnen 14 Tagen zur Zahlung, bzw. Gutschriften anteilmäßig ab dem nächsten Zinstermin zur Anrechnung auf die laufenden Monatsmieten fällig oder bei früherem Mietende auszubehalten.

oder:

• Über diese Kosten erfolgt alle 6 Monate eine Ausgleichsabrechnung. Nachforderungen sind binnen 14 Tagen nach Abrechnungslegung zur Zahlung, bzw. Gutschriften ab dem nächsten Zinstermin zur Anrechnung auf die laufenden Monatsmieten fällig oder bei früherem Mietende auszubehalten.

Abrechnungsdifferenzen für die Zeitperioden, in die der Untermietbeginn oder das Mietende fallen, sollen den Untermieter im Verhältnis seines Kostenanteils und seiner Mietmonate im Abrechnungszeitraum. / Zweiteinstufige Energiekosten werden nach dem Zählerstand abgerechnet.

Zu dem Anteil vom Untermieter zu zahlenden Wohnungskosten gehören auch die für die gemeinschaftlichen Wohnungsanlagen und Geräte anfallenden Kosten, z.B. für die Wartung (z.B. für Bad, WC, Küche, Abwasserstopfungen, Heizung, Gas- und Kältegeräte), die Reinigung und für die gemeinschaftlichen Verbrauchsmaterialien.

• **Variante 2 – Pauschaluntermietzins, Wohnungsbetriebskostenanteil**

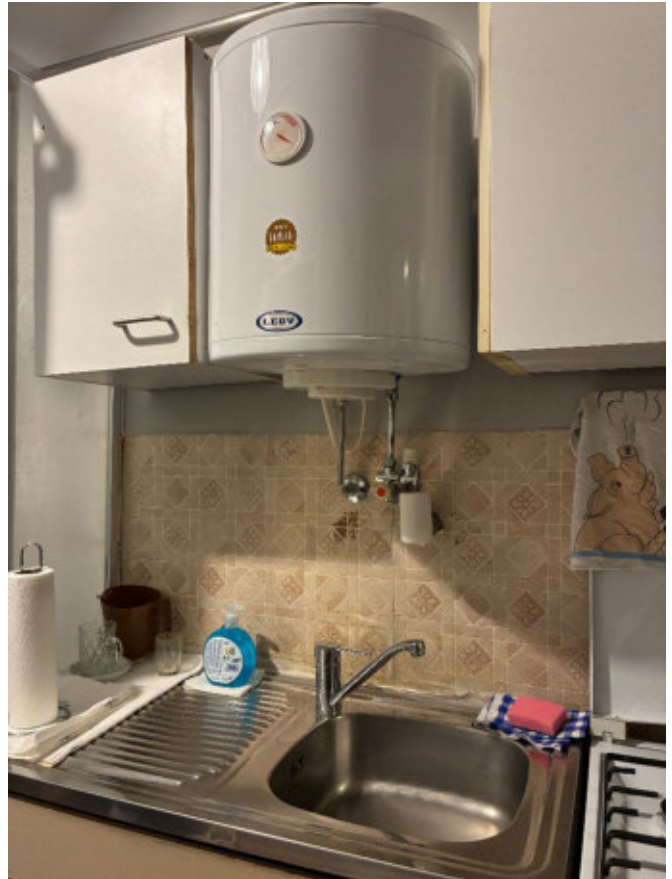
Der Untermietzins wird als Pauschaluntermietzins vereinbart und beträgt monatlich € 120

In diesem Pauschaluntermietzins sind folgende Leistungen enthalten:  
Raummiete und Hausbetriebskosten, Heizungs- und Warmwasserkosten bei zentraler Wärmeversorgungsanlage, Nutzung der mitvermieteten Einrichtungen und Möbel, eventuelle Umsatzsteuer, Sonstiges /

Abrechnungen werden nicht gefügt.

Eine spätere Veränderung des Pauschaluntermietzins ist nur entsprechend der nachstehenden Wiederkündigungsvereinbarung möglich.

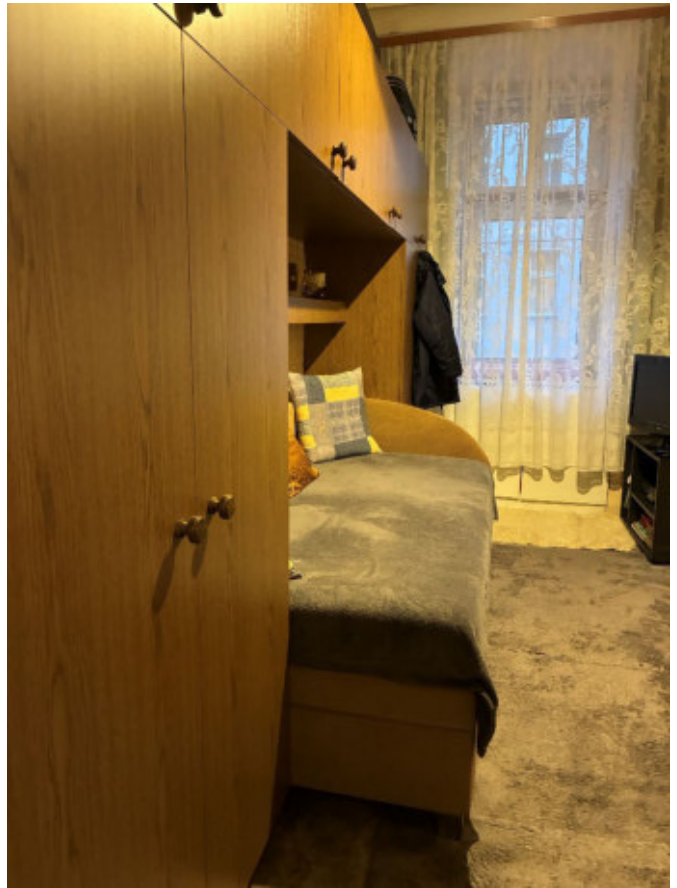
Stand: Jänner 2020



Fehlender Einbau von der Dusche mit WC



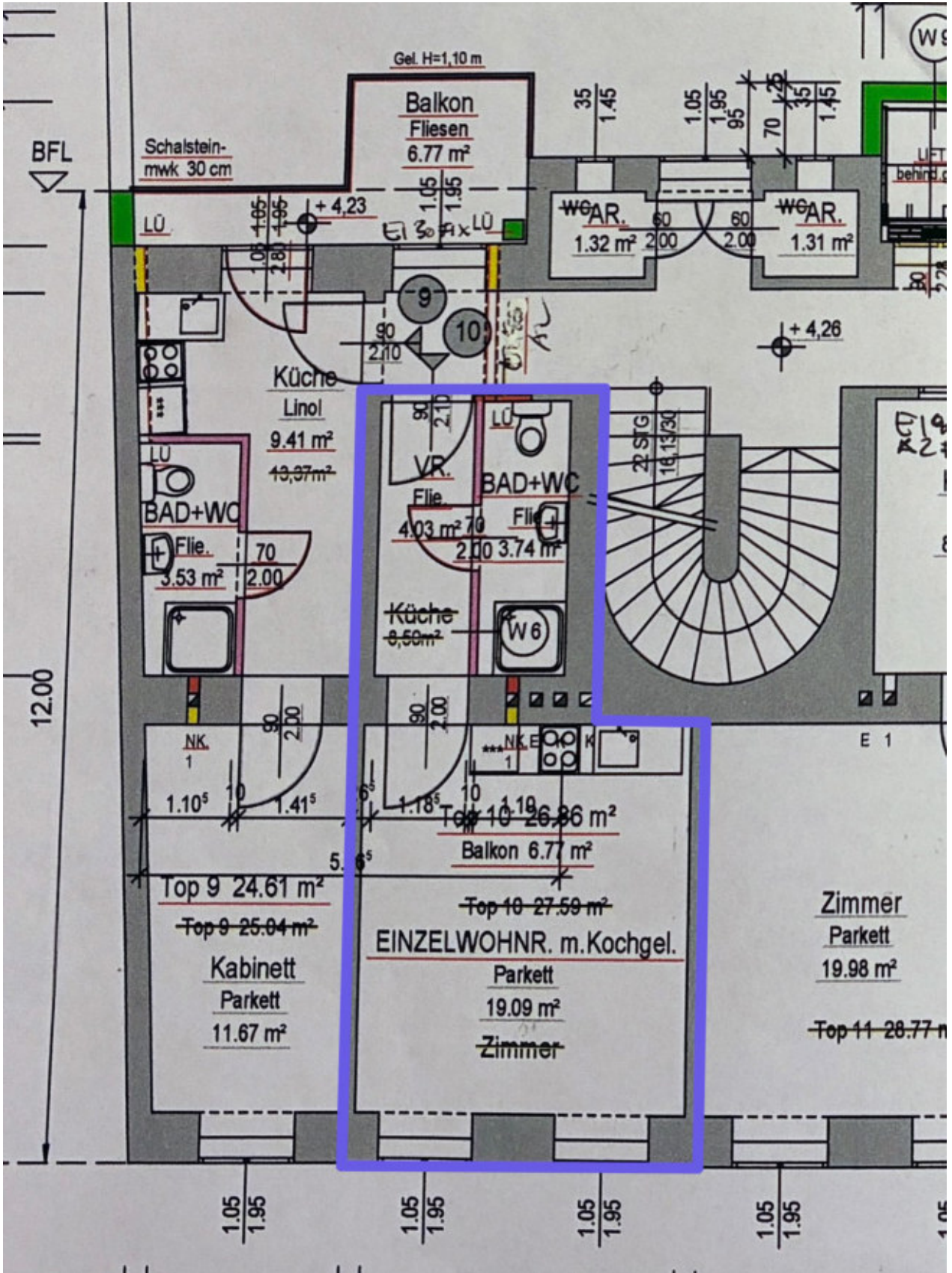




Top 10: Die gegenständliche Wohnung Top 10 befindet sich im ersten Obergeschoss der Wohnhausanlage. Der auf der Baupolizei aufliegende Plan entspricht nicht dem konsensmäßigen Zustand der Wohnung. Die Wohnung ist rein straßenseitig orientiert. Über eine Aluminiumsicherheitstüre gelangt man in den Vorraum indem sich die Küche und eine Dusche befinden. Die Küchenzeile ist mit einem Ceranfeld samt Backrohr und einer Spüle ausgestattet. Es gibt kein separates Waschbecken. Die Waschmaschine befindet sich ebenfalls in der Küchenzeile. Das Zimmer straßenseitig wurde mittels einer Trennwand in zwei Zimmer geteilt. Geheizt wird mit einem Holzofen. Die Wohnung verfügt über kein WC. Es steht ein Mehrparteien WC am Gang zur Verfügung. Sie ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen. Der Zustand der Leitungen wurde nicht überprüft. Der nachstehenden Bewertung wird Funktionsfähigkeit zu Grunde gelegt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler. Der Sicherungskasten entspricht nicht mehr modernen Standards und sollte ausgetauscht werden. Wasser und Abwasser werden über die Hausinstallation bezogen. Eine Falttür trennt den Vorraum vom Zimmer ab. Die Fenster sind neuwertige Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Raum	Gr. lt. Plan	Ausstattung
Vorraum mit integrierter Küche und Dusche	7,77 m <sup>2</sup>	PVC-Boden, Wände in der Küchenzeile verflies, restliche Flächen sind gemalt, eingerichtet mit einer einfachen, alten Einbauküche und üblichen Geräten, eine Waschmaschine befindet sich in der Küchenzeile, Einbaudusche, die Duschwände sind verflies, ein Elektroboiler für die Warmwasseraufbereitung befindet sich oberhalb der Dusche.
Zimmer mit Trennwand	19,09 m <sup>2</sup>	Laminat-Boden, Wände gemalt, geheizt wird mit einem Schwedenofen.
Gesamt:	26,86 m <sup>2</sup>	Lt. Plan; - lt. Vorschreibung der HV 28,86 m <sup>2</sup>
Zustandsnote:	3,0 nach Heideck.	

Plan der Wohnung:



Vorschreibung Hausverwaltung:

**Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H.**

Liechtensteinstraße 36, 1090 Wien, Telefon 01/317 75 51  
Sitz/FB-Gericht: Wien/Handelsgericht Wien Firmenbuchnummer FN 80246i

**VORSCHREIBUNG AB 01.01.2026**

Herr  
Djordje JOVANOVIC  
Ettenreichgasse 27/1/8  
1100 Wien

Ihre BN-NR: 01005-00103-0  
Best.art: WHG/10. Katg.C  
Rechn.Nr. 01005-00103-2026-0001  
UID-Nr. ATU60867048

Aufteilungsschlüssel:  
Nutzfläche 28,86  
Nutzwert 25  
BK-Schlüssel 28,86  
Reparaturfonds 25,000  
Aufzug 25,000  
Rep.Fonds Aufzug 25,00  
Darlehen 1 25,00

Liegenschaft: Neilreichgasse 30/10, 1100 Wien  
Rechnungslegung erfolgt in Vertretung der WEG

Wien 01.01.2026

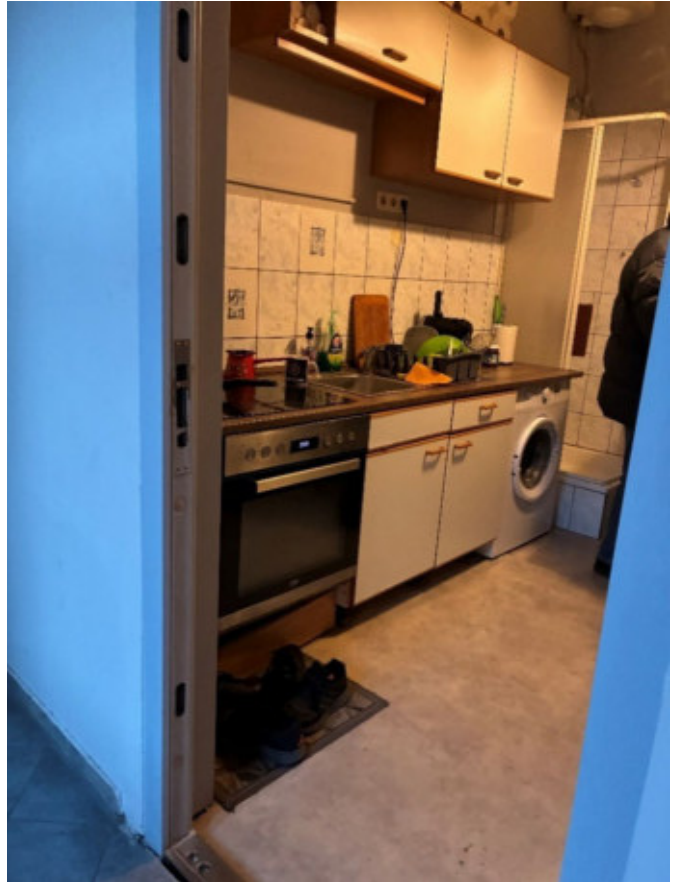
Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Darlehen 1	16,74	0,00
Reparaturfonds	20,52	0,00
Rep.Fonds 2	7,51	0,00
Betriebskosten	70,62	10,00
Aufzug	5,96	10,00
Betriebskosten 2	1,96	10,00
<b>Netto</b>	<b>123,31</b>	
+ 10,00% USt von 78,54	7,85	
<b>Entgelt monatlich</b>	<b>131,16</b>	

Wir bitten um Anweisung auf das Bankkonto: AT58 2011 1000 1680 2527 BIC: GIBAATWWXXX

Führen Sie bei Zahlung via Telebanking folgende Nummer im Feld Kundendaten/Zahlungsreferenz an:  
300100500103

Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

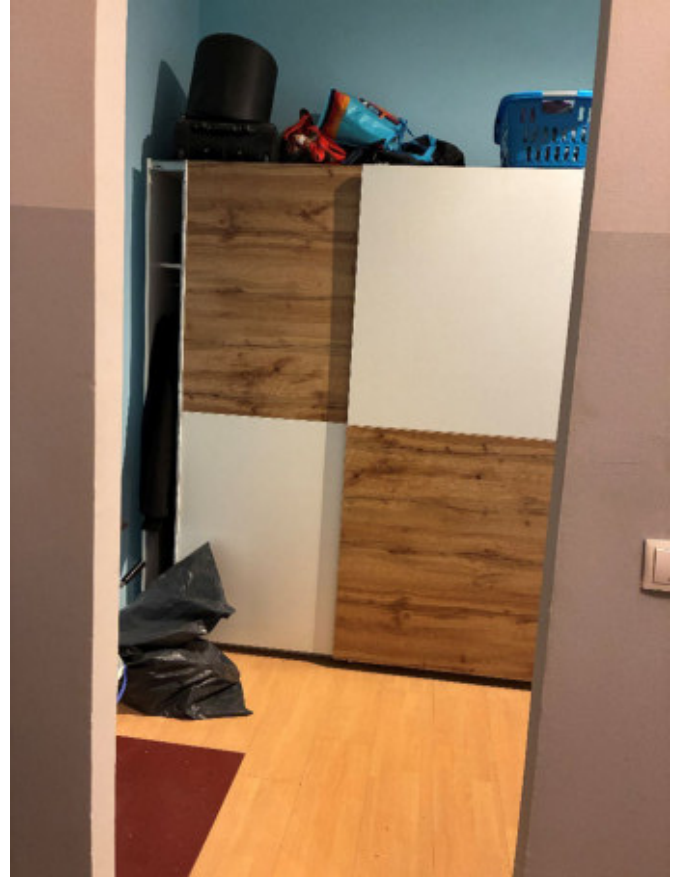
Die genannten Beträge verstehen sich als EURO-Beträge.





KARL FICHTINGER

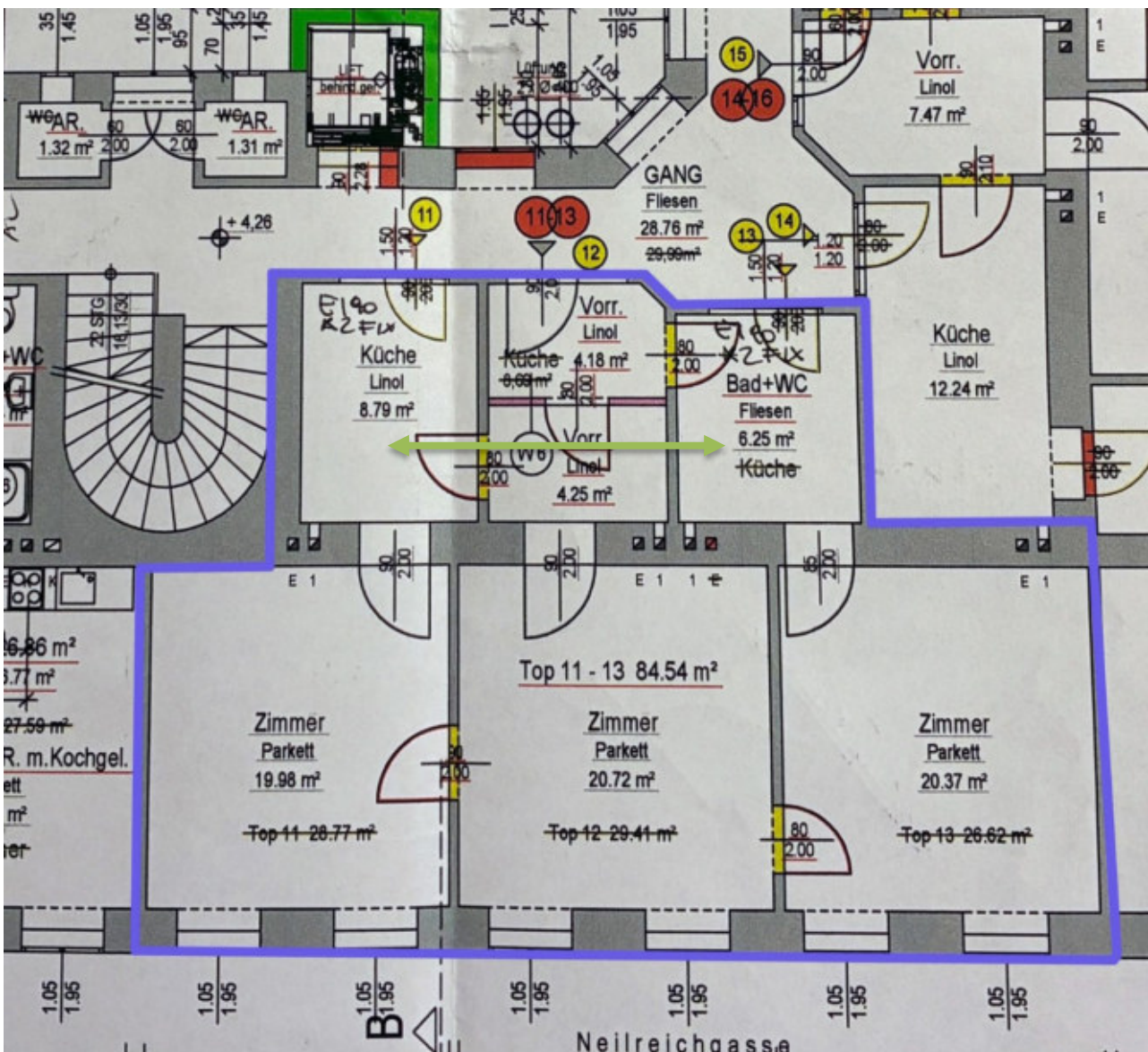




Top 11-13: Die gegenständliche Wohnung Top 11-13 befindet sich im ersten Obergeschoss der Wohnhausanlage. Es wurden von den Mieter im Laufe der Zeit drei Wohnungen zusammengelegt. Die Wohnung ist rein straßenseitig orientiert. Ebenso sind Fenster zum Gang des Stiegenhauses vorhanden. Über die Wohnungseingangstür gelangt man in den Vorraum und über diesen weiter ins Badezimmer und in die Küche. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem Stand WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. In der Küche wurde eine Einbauküche mit handelsüblichen Geräten eingebaut. Das Wohnzimmer wurde mit Einbaumöbeln und einer Sitzecke ausgestattet. Die Einbaumöbel befinden sich in gutem Zustand. Das Schlafzimmer ist ebenfalls mit Einbaumöbeln möbliert. Die Wände und Decken von Wohn- und Schlafzimmer sind teilweise holzvertäfelt. Die Wohnung ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen. Der Zustand der Leitungen wurde nicht überprüft. Der nachstehenden Bewertung wird Funktionsfähigkeit zu Grunde gelegt. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Kombitherme im Badezimmer. Der Raum der im Plan als Bad bezeichnet, ist als Küche eingerichtet, über diese ist der Wohnraum mit der Essecke erschlossen. In der Küche, im Wohnzimmer, im Schlafzimmer und im Bad sind Heizkörper montiert. Die Innentüren sind Holztüren mit einfachen Holzfüllungen in Holzzargen montiert. Alle Fenster sind neuwertige Kunststofffenster, welche mit einer Zweischeibenisolierverglasung versehen sind. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Raum	Gr. lt. Plan	Ausstattung
Vorraum	4,18 m <sup>2</sup>	PVC-Boden, Wände gemalt.
Vorraum	4,25 m <sup>2</sup>	PVC-Boden, Wände gemalt
Küche/Bad im Plan ver- tauscht	8,79 m <sup>2</sup>	PVC-Boden, Küchenrückwände verflies, restliche Flächen gemalt, Einbauküche mit handelsüblichen Geräten, ein Radiator ist vorhanden.
Bad/Küche	6,25 m <sup>2</sup>	Boden verflies, Wände bis 2m Höhe verflies. Badewanne, Waschbecken, Stand WC, Lüftung mechanisch, Kombitherme, Waschmaschinenanschluss, ein Radiator ist vorhanden.

Zimmer	20,37 m <sup>2</sup>	Parkettboden, Wände gemalt, Einbaumöbel, Wände mit Holzvertäfelung, Decke teilweise holzvertäfelt, Radiator ist vorhanden.
Zimmer	20,72 m <sup>2</sup>	Parkettboden, Wände gemalt, Einbaumöbel, Wände mit Holzvertäfelung, Decke holzvertäfelt, Radiator ist vorhanden.
Zimmer	19,98 m <sup>2</sup>	Teppichboden, Wände gemalt, Einbaumöbel, Wände mit Holzvertäfelung, Decke holzvertäfelt, Radiator ist vorhanden.
Gesamt:	84,54 m <sup>2</sup>	Lt. Plan, - Lt. Vorschreibung der HV 85,85 m <sup>2</sup>
Zustandsnote:	2,0 nach Heideck.	



Vorschreibung Hausverwaltung:

**Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H.**

Liechtensteinstraße 36, 1090 Wien, Telefon 01/317 75 51  
Sitz/FB-Gericht: Wien/Handelsgericht Wien Firmenbuchnummer FN 80246i

**VORSCHREIBUNG AB 01.01.2026**

Herr  
Djordje JOVANOVIC  
Ettenreichgasse 27/1/8  
1100 Wien

Ihre BN-NR: 01005-00112-4  
Best.art: WHG/11-13, Katg.Db  
Rechn.Nr. 01005-00112-2026-0001  
UID-Nr. ATU60867048

Aufteilungsschlüssel:  
Nutzfläche 85,85  
Nutzwert 76  
BK-Schlüssel 85,85  
Reparaturfonds 76.000  
Aufzug 76.000  
Rep.Fonds Aufzug 76,00  
Darlehen 1 76,00

Liegenschaft: Neilreichgasse 30/11-13, 1100 Wien  
Rechnungslegung erfolgt in Vertretung der WEG

Wien 01.01.2026

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Darlehen 1	50,88	0,00
Reparaturfonds	62,39	0,00
Rep.Fonds 2	22,83	0,00
Betriebskosten	210,07	10,00
Aufzug	18,12	10,00
Betriebskosten 2	5,83	10,00
<b>Netto</b>	<b>370,12</b>	
+ 10,00% USt von 234,02	23,40	
<b>Entgelt monatlich</b>	<b>393,52</b>	

Wir bitten um Anweisung auf das Bankkonto: AT58 2011 1000 1680 2527 BIC: GIBAATWWXXX

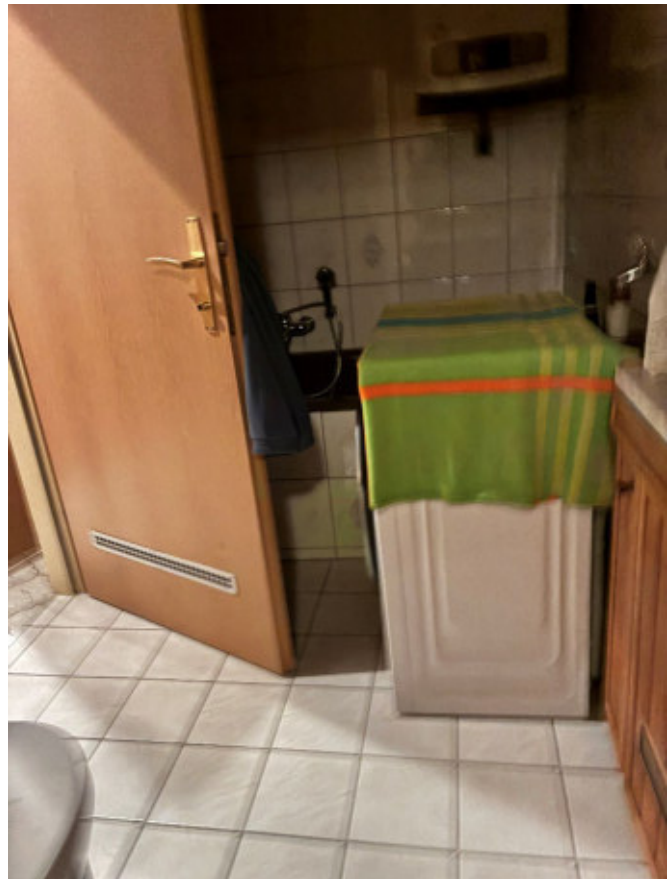
Führen Sie bei Zahlung via Telebanking folgende Nummer im Feld Kundendaten/Zahlungsreferenz an:  
300100500112

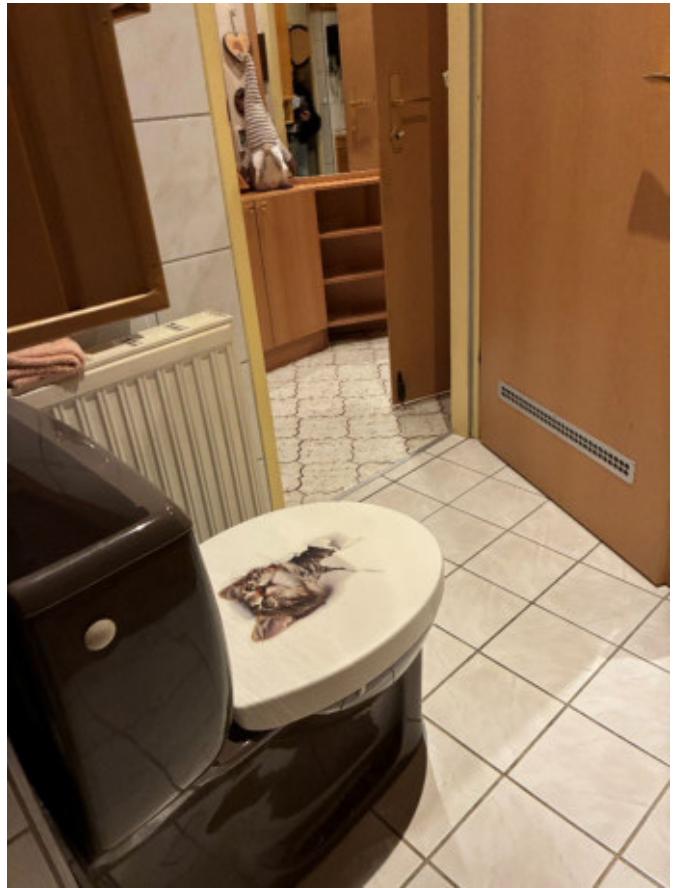
Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Die genannten Beträge verstehen sich als EURO-Beträge.



KARL FICHTINGER







KARL FICHTINGER





# Bewertung

## Allgemeines:

Die Bewertung folgt den Bestimmungen des österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG 1992, BGBl 150/1992 iVm ÖNORM B 1802-1. Nach den allgemeinen Richtlinien für die Bewertung von Liegenschaften und mit solchen verbundenen Rechten und Lasten ist der Verkehrswert nach den Verhältnissen zum Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise für sie erzielt werden kann. Alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

## Rechte und Lasten:

Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 – 7 LBG enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden. Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist. Sofern Rechte oder Lasten in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt sind, sind sie für den Wert der Liegenschaft von untergeordneter Bedeutung bzw. liegt eine Wertsteigerung oder -minderung in der Unschärfe des Ergebnisses der Bewertung. Eventuelle Geldlasten werden in der Bewertung grundsätzlich nicht berücksichtigt. Diese sind den aushaftenden Beträgen entsprechend anzusetzen. Ein etwaiges Kontaminierungsrisiko ist in der Bewertung nicht berücksichtigt.

## Hinweise:

Diese Bewertung gründet sich zum Teil auf die vom Auftraggeber übergebenen bzw. von Behörden eingeholten Unterlagen und Informationen (siehe Grundlagen). Es wird bei der Bewertung der Liegenschaft grundsätzlich von konsensmäßigem Zustand ausgegangen und davon, dass keine Bauaufträge oder sonstige Verfahren anhängig

sind. Sollten sich, aus welchem Grunde auch immer, Befundvoraussetzungen ändern, ist das Recht vorbehalten, wertbeeinflussende Korrekturen durchzuführen.

Eine Funktionsprüfung technischer Anlagen sowie sonstige technische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine geänderte Marktsituation in Zukunft zu einer Änderung des Verkehrswertes führen kann. Der ermittelte Verkehrswert, der nicht als eine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe zu verstehen ist, gibt somit den Geldwert der Liegenschaft wieder, der zum Stichtag der Bewertung am wahrscheinlichsten am Realitätenmarkt erzielbar ist. Eine kurzfristige Veräußerung bei Außerachtlassung eines angemessenen Verwertungszeitraumes oder in einer Liquidationssituation kann dazu führen, dass der ermittelte Wert als Veräußerungserlös nicht erzielt wird. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. (Hinweispflicht gem. Pkt. 3.3 ÖNORM B 1802-1)

Umsatzsteuer:

Die Wertangaben verstehen sich bei Privatimmobilien grundsätzlich inklusive etwaiger Umsatzsteuern.

Methode:

Für die Bewertung sind unter Beachtung der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG, das Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG und das Sachwertverfahren gem. § 6 LBG in Betracht. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden und es ist der Wert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

## 1. Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG bzw. ÖNORM B 1802-1

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

## 2. Sachwertverfahren gem. § 6 LBG bzw. ÖNORM B 1802-1

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

Bodenwert:

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

Bauwert:

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder

andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

#### Zustandsnoten:

(Definition nach Heideck)

1	neuwertig mängelfrei.
1,5	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen.
2	normal erhalten, übliche Instandhaltungen vorzunehmen.
2,5	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen erforderlich.
3	deutlich instandsetzungs- u. (reparatur-) bedürftig.
3,5	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich.
4	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) notwendig.
4,5	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) notwendig.
5	abbruchreif, wertlos.

#### Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands.

Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, zB durch unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhe), aufwendige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten) aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung nach Erfahrungssätzen zu bestimmen.

#### Wert von sonstigen Bestandteilen und Zubehör.

Der Wert sonstiger Bestandteile, wozu auch Einrichtungen, Außenanlagen und eine besondere Ausstattung zählen, ist ausgehend von Erfahrungssätzen oder von den gewöhnlichen Herstellungskosten zu bestimmen. Er ist nur insoweit anzusetzen, als er nicht schon im Bauwert berücksichtigt ist. Dies gilt auch für Zubehör, soweit dieses in die Wertermittlung einzubeziehen ist.

### 3. Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG bzw. ÖNORM B 1802-1

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

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung des Gebäudes tatsächlich erzielt werden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag, wobei die Abschreibung

nur abzuziehen ist, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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

Verzinsung:

Die Verzinsung des Gebäudes richtet sich nach der Restnutzungsdauer (Vervielfältiger). Für die Verzinsung des Bodenwertes wird von einer unendlichen Nutzbarkeit ausgegangen.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich einerseits nach der Höhe der Miete und andererseits nach der bei dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung bzw. nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen.

Liegenschaft	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Kapitalisierungszinssatz in %				
Wohnliegenschaft	1,0 – 3,0	2,0 – 4,0	3,0 – 5,0	3,5 – 5,5
Büroliegenschaft	3,0 – 5,5	4,0 – 6,0	4,5 – 6,5	5,0 – 7,0
Geschäftliegenschaft	4,0 – 6,0	4,5 – 6,5	5,0 – 7,0	5,5 – 7,5
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5 – 7,5	5,0 – 8,0	5,5 – 8,5	6,0 – 9,5
Industriliegenschaft	5,0 – 9,0	5,5 – 9,5	6,0 – 10,0	6,5 – 10,5
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,5 bis 3,5			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 bis 3,0			

# Gutachten

## 1. Sachwert top 1

### Bodenwert unter Berücksichtigung der Bebauung

Nach der Erhebung am örtlichen Realitätenmarkt, vor allem im Hinblick auf die derzeitigen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen, sind unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen, tatsächlicher Verkäufe und zum Verkauf angebotener Grundstücke, für den unbebauten Grund/Nutzfläche nachstehende Preise als ortsüblich angemessen zu bezeichnen.

<i>Ermittelt im Vergleichswertverfahren</i>		€ / m <sup>2</sup>	
27,63 m <sup>2</sup>	Nutzfläche EG	1.000,0	27.630
<b>Bodenwert</b>			<b>27.630</b>

### Wert des errichteten Gebäudes

Der Bauwert wird aus dem fiktiven Neubauwert zum Stichtag (gewöhnliche Herstellungskosten, vgl. Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Aufl.) unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausstattung mit einem Abschlag für die technisch / wirtschaftliche Wertminderung während der bisherigen Bestanddauer ermittelt.

<b>Gebäudewert</b>	<b>NHK/ m<sup>2</sup></b>	<b>NHK</b>
27,63 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.000	55.260
		55.260
- 20 % Anpassung wegen Ausstattung		- 11.052
Neuherstellungskosten zum Stichtag		44.208

### Technische Wertminderung

Gebäudeschäden und Mängel kumuliert		- 1.000
Schadensgeminderter Neubauwert		43.208
Wertminderung wegen Alters		<b>linear</b>
60 Jahre Restnutzungsdauer,	rechnerisches Alter	20 Jahre
80 Jahre Gesamtnutzungsdauer,	relatives Alter (a)	0,250
- 25,0 % Alterswertminderung	verbleibend	75,000 %
2,00 Zustandsnote nach Heideck		- 1,869 %
Alterswertgemindert	73,13 %	31.598
Aufgestauter Reparaturaufwand - sofort notwendige Aufwendungen, um das Gebäude oder Teile davon nutzbar zu machen.		- 3.000
Altersbedingter Gebäudewert		28.598
<b>Gebäudesachwert zum Stichtag</b>		<b>28.598</b>

<b>Sachwert der Liegenschaft</b>	<b>56.228</b>
----------------------------------	---------------

## 2. Ertragswert top 1

Fläche	Einnahmen nachhaltig	€/m <sup>2</sup>	Monat	Jahr
27,63 m <sup>2</sup>	Wohnfläche Kat. D - /gesetzlich	1,12	30,95	371,35
	Gesamt			371,35
	Bewirtschaftungskosten (vom Jahresrohertrag)		- 5 %	- 18,57
	Mietausfallswagnis (vom Jahresrohertrag)		- 3 %	- 11,14
	Vorgeschriebener Reparaturfonds		- 70,81	- 849,72
	Laufende Instandhaltung (vom Neubauwert)		- 0,10 %	- 44,21
	Jahresreinertrag			- 552,29
60 Jahre	Restnutzungsdauer			
	Kapitalisierungszinssatz		3,0 %	
	Vervielfältiger	27,6756		
<b>Ertragswert nachhaltiger Mieteinnahmen der Gebäude *</b>				<b>0</b>
<i>* Bei einem negativen Ertragswert wird ohne Berücksichtigung des negativen Ertragswertes weitergerechnet</i>				
<b>Zuzüglich diskontierter Bodenwert</b>				<b>4.690</b>
<b>Abzgl. aufgestauter Reparaturaufwand</b>				<b>-3.000</b>
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>				<b>1.690</b>

## 3. Verkehrswert top 1

Da Einfamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen in der Regel zur Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses dienen, wird in diesem Fall auf die Ermittlung eines Ertragswertes verzichtet bzw. dieser nur zu Hilfs- oder Vergleichszwecken ermittelt.

### **Die Gewichtung von Sachwert und Ertragswert erfolgt**

Sachwert	50 %	56.228	28.114
Ertragswert	50 %	1.690	845

**Verkehrswert unbelastet 28.959**

1/1 Anteil **28.959**

### Marktanpassung

- 20 % wegen unrichtigen Konsens **-5.792**

**Verkehrswert 23.167**

**Verkehrswert gerundet € 23.200,-**

## 4. Sachwert top 2-4 Hälfteanteil

### Bodenwert unter Berücksichtigung der Bebauung

Nach der Erhebung am örtlichen Realitätenmarkt, vor allem im Hinblick auf die derzeitigen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen, sind unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen, tatsächlicher Verkäufe und zum Verkauf angebotener Grundstücke, für den unbebauten Grund/Nutzfläche nachstehende Preise als ortsüblich angemessen zu bezeichnen.

<i>Ermittelt im Vergleichsverfahren</i>		€ / m <sup>2</sup>	
83,77 m <sup>2</sup>	Nutzfläche EG	1.000,0	83.770
<b>Bodenwert</b>			<b>83.770</b>

### Wert des errichteten Gebäudes

Der Bauwert wird aus dem fiktiven Neubauwert zum Stichtag (gewöhnliche Herstellungskosten, vgl. Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Aufl.) unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausstattung mit einem Abschlag für die technisch / wirtschaftliche Wertminderung während der bisherigen Bestanddauer ermittelt.

<b>Gebäudewert</b>	<b>NHK/ m<sup>2</sup></b>	<b>NHK</b>
83,77 m <sup>2</sup> Nutzfläche Lokal	2.500	209.425
- 5 % Anpassung wegen Ausstattung		- 10.471
Neuherstellungskosten zum Stichtag		198.954

### Technische Wertminderung

Gebäudeschäden und Mängel kumuliert		- 1.000
Schadensgeminderter Neubauwert		197.954
Wertminderung wegen Alters	<b>linear</b>	
60 Jahre Restnutzungsdauer,	rechnerisches Alter	20 Jahre
80 Jahre Gesamtnutzungsdauer,	relatives Alter (a)	0,250
- 25,0 % Alterswertminderung	verbleibend	75,000 %
2,00 Zustandsnote nach Heideck		- 1,869 %
Alterswertgemindert	73,13 %	144.765
Aufgestauter Reparaturaufwand - sofort notwendige Aufwendungen, um das Gebäude oder Teile davon nutzbar zu machen.		- 5.000
Altersbedingter Gebäudewert		139.765

### Wirtschaftliche Wertminderung

- 5 % Anpassung wegen fehlender Barrierefreiheit		- 6.988
<b>Gebäudesachwert zum Stichtag</b>		<b>132.777</b>

<b>Sachwert der Liegenschaft</b>	<b>216.547</b>
----------------------------------	----------------

## 5. Ertragswert top 2-4 - Hälfteanteil

Fläche	Einnahmen nachhaltig fiktiv	€/m <sup>2</sup>	Monat	Jahr
83,77 m <sup>2</sup>	Nutzfläche Lokal	13,00	1.089,01	13.068,12
	Gesamt		1.089,01	13.068,12
	Bewirtschaftungskosten (vom Jahresrohertrag)		- 4 %	- 522,72
	Mietausfallswagnis (vom Jahresrohertrag)		- 3 %	- 392,04
	Vorgeschriebener Reparaturfonds		- 77,17	- 926,04
	Laufende Instandhaltung (vom Neubauwert)		- 0,50 %	- 994,77
	Jahresreinertrag			10.232,54
60 Jahre	Restnutzungsdauer			
	Kapitalisierungszinssatz		4,5 %	
	Vervielfältiger	20,6380		
<b>Ertragswert nachhaltiger Mieteinnahmen der Gebäude *</b>				<b>211.179</b>
Zuzüglich diskontierter Bodenwert				5.972
Abzgl. aufgestauter Reparaturaufwand				-5.000
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>				<b>212.151</b>

## 6. Verkehrswert top 2-4 - Hälfteanteil

Der Wert der Liegenschaft richtet sich im Wesentlichen aus den daraus erwirtschaftbaren Erträgen. Damit diese Einkünfte erzielbar sind, sind die Gebäude und deren Zustand von nicht unwesentlicher Bedeutung. Es ist daher folgende Rechnung anzustellen:

### Die Gewichtung von Sachwert und Ertragswert erfolgt

Sachwert	0 %	216.547	0
Ertragswert	100 %	212.151	212.151

**Verkehrswert unbelastet** **212.151**

**1/2 Anteil** **106.076**

### Marktanpassung

- 10 % wegen unrichtigen Konsens **-10.608**  
 - 20 % wegen Miteigentum **-21.215**

**Verkehrswert** **74.253**

**Verkehrswert gerundet € 74.000,-**

## 7. Sachwert top 5 Imbiss

### Bodenwert unter Berücksichtigung der Bebauung

Nach der Erhebung am örtlichen Realitätenmarkt, vor allem im Hinblick auf die derzeitigen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen, sind unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen, tatsächlicher Verkäufe und zum Verkauf angebotener Grundstücke, für den unbebauten Grund/Nutzfläche nachstehende Preise als ortsüblich angemessen zu bezeichnen.

<i>Ermittelt im Vergleichsverfahren</i>		€ / m <sup>2</sup>	
44,88 m <sup>2</sup>	Nutzfläche EG	1.000,0	44.880
<b>Bodenwert</b>			<b>44.880</b>

### Wert des errichteten Gebäudes

Der Bauwert wird aus dem fiktiven Neubauwert zum Stichtag (gewöhnliche Herstellungskosten, vgl. Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Aufl.) unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausstattung mit einem Abschlag für die technisch / wirtschaftliche Wertminderung während der bisherigen Bestanddauer ermittelt.

<b>Gebäudewert</b>	<b>NHK/ m<sup>2</sup></b>	<b>NHK</b>
44,88 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.500	112.200
		112.200
- 5 % Anpassung wegen fehlender Barrierefreiheit		- 5.610
Neuherstellungskosten zum Stichtag		106.590
<b>Technische Wertminderung</b>		
Gebäudeschäden und Mängel kumuliert		- 1.000
Schadensgeminderter Neubauwert		105.590
Wertminderung wegen Alters	<b>linear</b>	
60 Jahre Restnutzungsdauer,	rechnerisches Alter	20 Jahre
80 Jahre Gesamtnutzungsdauer,	relatives Alter (a)	0,250
- 25,0 % Alterswertminderung	verbleibend	75,000 %
2,00 Zustandsnote nach Heideck		- 1,869 %
Alterswertgemindert	73,13 %	77.219
Aufgestauter Reparaturaufwand - sofort notwendige Aufwendungen, um das Gebäude oder Teile davon nutzbar zu machen. Insbesondere Durchfeuchtungsschäden bei der Lüftung		- 5.000
Altersbedingter Gebäudewert		72.219
<b>Gebäudesachwert zum Stichtag</b>		<b>72.219</b>

<b>Sachwert der Liegenschaft</b>	<b>117.099</b>
----------------------------------	----------------

## 8. Ertragswert top 5

Fläche	Einnahmen nachhaltig fiktiv	€/m <sup>2</sup>	Monat	Jahr
44,88 m <sup>2</sup>	Nutzfläche	13,00	583,44	7.001,28
	Gesamt		583,44	7.001,28
	Bewirtschaftungskosten (vom Jahresrohertrag)		- 4 %	- 280,05
	Mietausfallswagnis (vom Jahresrohertrag)		- 3 %	- 210,04
	Vorgeschriebener Reparaturfonds		- 37,76	- 453,12
	Laufende Instandhaltung (vom Neubauwert)		- 0,25 %	- 266,48
	Jahresreinertrag			5.791,60
60 Jahre	Restnutzungsdauer			
	Kapitalisierungszinssatz		4,5 %	
	Vervielfältiger	20,6380		
<b>Ertragswert nachhaltiger Mieteinnahmen der Gebäude *</b>				<b>119.527</b>
Zuzüglich diskontierter Bodenwert				3.199
Abzgl. aufgestauter Reparaturaufwand				-5.000
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>				<b>117.727</b>

## 9. Verkehrswert top 5

Der Wert der Liegenschaft richtet sich im Wesentlichen aus den daraus erwirtschaftbaren Erträgen. Damit diese Einkünfte erzielbar sind, sind die Gebäude und deren Zustand von nicht unwesentlicher Bedeutung. Es ist daher folgende Rechnung anzustellen:

### **Die Gewichtung von Sachwert und Ertragswert erfolgt**

Sachwert	0 %	117.099	0
Ertragswert	100 %	117.727	117.727

**Verkehrswert unbelastet** **117.727**

1/1 Anteil **117.727**

### Marktanpassung

- 10 % wegen unrichtigen Konsens **-11.773**

**Verkehrswert** **105.954**

**Verkehrswert gerundet** **€ 106.000,-**

## 10. Sachwert top 9

### Bodenwert unter Berücksichtigung der Bebauung

Nach der Erhebung am örtlichen Realitätenmarkt, vor allem im Hinblick auf die derzeitigen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen, sind unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen, tatsächlicher Verkäufe und zum Verkauf angebotener Grundstücke, für den unbebauten Grund/Nutzfläche nachstehende Preise als ortsüblich angemessen zu bezeichnen.

<i>Ermittelt im Vergleichsverfahren</i>		<b>€ / m<sup>2</sup></b>	
24,61 m <sup>2</sup>	Nutzfläche 1.OG	1.200,0	29.532
<b>Bodenwert</b>			<b>29.532</b>

### Wert des errichteten Gebäudes

Der Bauwert wird aus dem fiktiven Neubauwert zum Stichtag (gewöhnliche Herstellungskosten, vgl. Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Aufl.) unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausstattung mit einem Abschlag für die technisch / wirtschaftliche Wertminderung während der bisherigen Bestanddauer ermittelt.

<b>Gebäudewert</b>	<b>NHK/ m<sup>2</sup></b>	<b>NHK</b>
24,61 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.000	49.220
		49.220
- 20 % Anpassung wegen Ausstattung		- 9.844
Neuherstellungskosten zum Stichtag		39.376

### Technische Wertminderung

Gebäudeschäden und Mängel kumuliert			- 1.000
Schadensgeminderter Neubauwert			38.376
Wertminderung wegen Alters		<b>linear</b>	
60 Jahre	Restnutzungsdauer,	rechnerisches Alter	20 Jahre
80 Jahre	Gesamtnutzungsdauer,	relatives Alter (a)	0,250
- 25,0 %	Alterswertminderung	verbleibend	75,000 %
2,00	Zustandsnote nach Heideck		- 1,869 %
Alterswertgemindert		73,13 %	28.065
Aufgestauter Reparaturaufwand - sofort notwendige Aufwendungen, um das Gebäude oder Teile davon nutzbar zu machen.			- 5.000
Altersbedingter Gebäudewert			23.065
<b>Gebäudesachwert zum Stichtag</b>			<b>23.065</b>

<b>Sachwert der Liegenschaft</b>	<b>52.597</b>
----------------------------------	---------------

## 11. Ertragswert top 9

Fläche	Einnahmen nachhaltig	€/m <sup>2</sup>	Monat	Jahr
24,61 m <sup>2</sup>	Wohnfläche Kat. D lt. MRG	1,12	27,56	330,76
	Gesamt		27,56	330,76
	Bewirtschaftungskosten (vom Jahresrohertrag)		- 5 %	- 16,54
	Mietausfallswagnis (vom Jahresrohertrag)		- 3 %	- 9,92
	Vorgeschriebener Reparaturfonds		- 28,03	- 336,36
	Laufende Instandhaltung (vom Neubauwert)		- 0,10 %	- 39,38
	Jahresreinertrag			- 71,44
60 Jahre	Restnutzungsdauer			
	Kapitalisierungszinssatz		3,0 %	
	Vervielfältiger	27,6756		
<b>Ertragswert nachhaltiger Mieteinnahmen der Gebäude *</b>				<b>0</b>
<i>* Bei einem negativen Ertragswert wird ohne Berücksichtigung des negativen Ertragswertes weitergerechnet</i>				
<b>Zuzüglich diskontierter Bodenwert</b>				<b>5.013</b>
<b>Abzgl. aufgestauter Reparaturaufwand</b>				<b>-5.000</b>
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>				<b>13</b>

## 12. Verkehrswert top 9

Da Einfamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen in der Regel zur Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses dienen, wird in diesem Fall auf die Ermittlung eines Ertragswertes verzichtet bzw. dieser nur zu Hilfs- oder Vergleichszwecken ermittelt.

### **Die Gewichtung von Sachwert und Ertragswert erfolgt**

Sachwert	100 %	52.597	52.597
Ertragswert	0 %	13	0

**Verkehrswert unbelastet** **52.597**

**1/1 Anteil** **52.597**

### Marktanpassung

**- 15 %** wegen unrichtigen Konsens **-7.890**

**Verkehrswert** **44.707**

**Verkehrswert gerundet** **€ 44.700,-**

## 13. Sachwert top 10

### Bodenwert unter Berücksichtigung der Bebauung

Nach der Erhebung am örtlichen Realitätenmarkt, vor allem im Hinblick auf die derzeitigen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen, sind unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen, tatsächlicher Verkäufe und zum Verkauf angebotener Grundstücke, für den unbebauten Grund/Nutzfläche nachstehende Preise als ortsüblich angemessen zu bezeichnen.

<i>Ermittelt im Vergleichsverfahren</i>		<b>€ / m<sup>2</sup></b>	
26,86 m <sup>2</sup>	Nutzfläche	1.200,0	32.232
<b>Bodenwert</b>			<b>32.232</b>

### Wert des errichteten Gebäudes

Der Bauwert wird aus dem fiktiven Neubauwert zum Stichtag (gewöhnliche Herstellungskosten, vgl. Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Aufl.) unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausstattung mit einem Abschlag für die technisch / wirtschaftliche Wertminderung während der bisherigen Bestanddauer ermittelt.

<b>Gebäudewert</b>	<b>NHK/ m<sup>2</sup></b>	<b>NHK</b>
26,86 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.000	53.720
		53.720
- 30 % Anpassung wegen Ausstattung		- 16.116
Neuherstellungskosten zum Stichtag		37.604
0 % Ust.		0
Neuherstellungskosten zum Stichtag		37.604

### Technische Wertminderung

Gebäudeschäden und Mängel kumuliert		- 1.000
Schadensgeminderter Neubauwert		36.604
Wertminderung wegen Alters	<b>linear</b>	
60 Jahre Restnutzungsdauer,	rechnerisches Alter	20 Jahre
80 Jahre Gesamtnutzungsdauer,	relatives Alter (a)	0,250
- 25,0 % Alterswertminderung	verbleibend	75,000 %
2,00 Zustandsnote nach Heideck		- 1.869 %
Alterswertgemindert	73,13 %	26.769
Aufgestauter Reparaturaufwand - sofort notwendige Aufwendungen, um das Gebäude oder Teile davon nutzbar zu machen.		- 2.000
Altersbedingter Gebäudewert		24.769
<b>Gebäudesachwert zum Stichtag</b>		<b>24.769</b>

<b>Sachwert der Liegenschaft</b>	<b>57.001</b>
----------------------------------	---------------

## 14. Ertragswert top 10

Fläche	Einnahmen nachhaltig lt. MRG	€/m <sup>2</sup>	Monat	Jahr
26,86 m <sup>2</sup>	Wohnfläche Kat. D	1,12	30,08	361,00
	Gesamt		30,08	361,00
	Bewirtschaftungskosten (vom Jahresrohertrag)		- 5 %	- 18,05
	Mietausfallswagnis (vom Jahresrohertrag)		- 3 %	- 10,83
	Vorgeschriebener Reparaturfonds		- 28,03	- 336,36
	Laufende Instandhaltung (vom Neubauwert)		- 0,10 %	- 37,60
	Jahresreinertrag			- 41,85
60 Jahre	Restnutzungsdauer			
	Kapitalisierungszinssatz		3,0 %	
	Vervielfältiger	27,6756		
<b>Ertragswert nachhaltiger Mieteinnahmen der Gebäude *</b>				<b>0</b>
<i>* Bei einem negativen Ertragswert wird ohne Berücksichtigung des negativen Ertragswertes weitergerechnet</i>				
	<b>Zuzüglich diskontierter Bodenwert</b>			<b>5.471</b>
	<b>Abzgl. aufgestauter Reparaturaufwand</b>			<b>-2.000</b>
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>				<b>3.471</b>

## 15. Verkehrswert top 10

Da Einfamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen in der Regel zur Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses dienen, wird in diesem Fall auf die Ermittlung eines Ertragswertes verzichtet bzw. dieser nur zu Hilfs- oder Vergleichszwecken ermittelt.

### **Die Gewichtung von Sachwert und Ertragswert erfolgt**

Sachwert	100 %	57.001	57.001
Ertragswert	0 %	3.471	0

**Verkehrswert unbelastet 57.001**

1/1 Anteil **57.001**

### Marktanpassung

- 15 % wegen unrichtigen Konsens **-8.550**

**Verkehrswert 48.451**

**Verkehrswert gerundet € 48.500,-**

## 16. Sachwert top 11-13

### Bodenwert unter Berücksichtigung der Bebauung

Nach der Erhebung am örtlichen Realitätenmarkt, vor allem im Hinblick auf die derzeitigen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen, sind unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen, tatsächlicher Verkäufe und zum Verkauf angebotener Grundstücke, für den unbebauten Grund/Nutzfläche nachstehende Preise als ortsüblich angemessen zu bezeichnen.

<i>Ermittelt im Vergleichsverfahren</i>		<b>€ / m<sup>2</sup></b>	
83,77 m <sup>2</sup>	Nutzfläche	1.200,0	100.524
<b>Bodenwert</b>			<b>100.524</b>

### Wert des errichteten Gebäudes

Der Bauwert wird aus dem fiktiven Neubauwert zum Stichtag (gewöhnliche Herstellungskosten, vgl. Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Aufl.) unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausstattung mit einem Abschlag für die technisch / wirtschaftliche Wertminderung während der bisherigen Bestanddauer ermittelt.

<b>Gebäudewert</b>		<b>NHK/ m<sup>2</sup></b>	<b>NHK</b>
83,77 m <sup>2</sup>	Wohnfläche	2.000	167.540
			167.540
<b>- 10 %</b>	Anpassung wegen Ausstattung		<b>- 16.754</b>
	Neuherstellungskosten zum Stichtag		150.786
<b>Technische Wertminderung</b>			
	Gebäudeschäden und Mängel kumuliert		<b>- 1.000</b>
	Schadensgeminderter Neubauwert		149.786
	Wertminderung wegen Alters	<b>linear</b>	
60 Jahre	Restnutzungsdauer,	rechnerisches Alter	20 Jahre
80 Jahre	Gesamtnutzungsdauer,	relatives Alter (a)	0,250
<b>- 25,0 %</b>	Alterswertminderung	verbleibend	75,000 %
2,00	Zustandsnote nach Heideck		<b>- 1,869 %</b>
	Alterswertgemindert	73,13 %	109.540
	Aufgestauter Reparaturaufwand - sofort notwendige Aufwendungen, um das Gebäude oder Teile davon nutzbar zu machen.		<b>- 1.000</b>
	Altersbedingter Gebäudewert		108.540
<b>Gebäudesachwert zum Stichtag</b>			<b>108.540</b>
<b>Sachwert der Liegenschaft</b>			<b>209.064</b>

## 17. Ertragswert top 11-13

Fläche	Einnahmen nachhaltig	€/m <sup>2</sup>	Monat	Jahr
83,77 m <sup>2</sup>	Wohnfläche Kat. A EVB	2,40	201,05	2.412,58
	Gesamt		201,05	2.412,58
	Bewirtschaftungskosten (vom Jahresrohertrag)		- 5 %	- 120,63
	Mietausfallswagnis (vom Jahresrohertrag)		- 3 %	- 72,38
	Vorgeschriebener Reparaturfonds		- 85,22	- 1.022,64
	Laufende Instandhaltung (vom Neubauwert)		- 0,10 %	- 150,79
	Jahresreinertrag			1.046,14
60 Jahre	Restnutzungsdauer			
	Kapitalisierungszinssatz		3,0 %	
	Vervielfältiger	27,6756		
<b>Ertragswert nachhaltiger Mieteinnahmen der Gebäude *</b>				<b>28.953</b>
<i>* Bei einem negativen Ertragswert wird ohne Berücksichtigung des negativen Ertragswertes weitergerechnet</i>				
<b>Zuzüglich diskontierter Bodenwert</b>				<b>17.062</b>
<b>Abzgl. aufgestauter Reparaturaufwand</b>				<b>-1.000</b>
<b>Ertragswert der Liegenschaft</b>				<b>45.015</b>

## 18. Verkehrswert top 11-13

Da Einfamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen in der Regel zur Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses dienen, wird in diesem Fall auf die Ermittlung eines Ertragswertes verzichtet bzw. dieser nur zu Hilfs- oder Vergleichszwecken ermittelt.

### **Die Gewichtung von Sachwert und Ertragswert erfolgt**

Sachwert	50 %	209.064	104.532
Ertragswert	50 %	45.015	22.507

**Verkehrswert unbelastet** **127.039**

1/1 Anteil **127.039**

### Marktanpassung

- 5 % wegen unrichtigen Konsens **-6.352**

**Verkehrswert** **120.687**

**Verkehrswert gerundet € 121.000,-**

## Zusammenfassung

top 1	Wohnung	€ 23.200,-
top 2-4	Gastrolokal Hälfteanteil	€ 74.000,-
top 5	Imbiss-Stube	€ 106.000,-
top 9	Wohnung	€ 44.700,-
top 10	Wohnung	€ 48.500,-
top 11-13	Wohnung	€ 121.000,-
<b>Gerundet gesamt zum Stichtag</b>		<b>€ 417.400,-</b>



Anmerkung:

Die Wohnungsgrößen differieren geringfügig zwischen Planmaßen und Parifikat.

Die Verträge mit den Mietern sind recht willkürlich, daher wurden bei den Erträgen mit Ausnahme von top 11-13 fiktive Mieten bzw. gesetzlich nachhaltige und angemessene Mieten angenommen.

Beilagen: offene Sanierungsdarlehen  
Vorschau,  
Hausversammlungsprotokoll

Anteilige Sanierungsdarlehen

Verrechnung über den Reparaturfonds der Hausverwaltung:

Kapitalrest der Darlehen zum Stichtag 10-12-2025

Top 1:	€ 858,26
Top 2-4:	€ 4.482,01
Top 5:	€ 2.193,35
Top 9:	€ 1.192,05
Top 10:	€ 1.192,05
Top 11-13:	€ 3.623,75

Rückstände der Wohnbeiträge werden von der Hausverwaltung bei Gericht betrieben  
Salden wurden uns aus Datenschutzgründen nicht bekannt gegeben

Vorausschau:

Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H.  
 Liechtensteinstraße 36  
 1090 Wien

Djordje JOVANOVIC  
 Ettenreichgasse 27/1/8  
 1100 Wien

Wien, am 04.12.2025  
 Ihre Kundennummer: 01005-00051-5

**Vorausschau für das Jahr 2026 gem. § 20 Abs 2 WEG  
 Neilreichgasse 30/5, 1100 Wien**

Sehr geehrte Wohnungseigentümer/in!

Gem. § 20 Abs. 2 WEG erhalten Sie Information über die Finanzmittel der Bewirtschaftungskosten und Reparaturrücklage; die Gesamtaufwände wurden auf der Basis der Ausgaben zum Stichtag 31.10.2025 kalkuliert, sowie die Bezug habenden akkontierten Beiträge für das Jahr 2026. Wir geben bekannt, dass Art und Umfang der erforderlichen Reparaturmaßnahmen während des Abrechnungsjahres 2025 durch die von der Hausverwaltung erfolgten Erhebungen Vorort und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen festgestellt wurden. Die Beurteilung erfolgt nach Gebäudeteilen (Gebäudehülle, Stiegenhaus, Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie allgem. Anlagen). Allenfalls geplante bzw. bereits beschlossene Maßnahmen sind nachfolgend gesondert angeführt. Die Umsetzung erfolgt im Sinne des § 20 Abs. 4 WEG in Verbindung mit § 28 WEG auf Basis der unmittelbaren, vorangehenden Erhebungen bzw. Einholung von Anboten. Bei der Kalkulation der Bewirtschaftungskosten 2026 sind die bereits bekannten Gebührenerhöhungen (3-5%) berücksichtigt.

	<b>Akontierung 2026</b>
Betriebskosten	55.697,25 €
Betriebskosten 2	1.545,00 €
Aufzug	4.365,90 €
Reparaturfonds	17.574,73 €
Reparaturfonds 2	5.500,00 €
Reparaturfonds Heizung	5.000,00 €
	<b>Stand per 20251031</b>
<b>Reparaturfonds</b>	<b>44.564,11 €</b>
<b>Reparaturfonds 2</b>	<b>6.265,88 €</b>
<b>Reparaturfonds Heizung</b>	<b>3.165,25 €</b>

Alle Beträge exklusive USt.

Die Instandsetzungsmaßnahmen und in Aussicht genommene Verbesserungsarbeiten werden gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung durchgeführt. Gesetzlich vorgeschriebene Anpassung der Reparaturrücklage entsprechend §31 WEG auf € 1,13/m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung der Darlehensrückzahlungen. Die Vorausschau wird gemäß § 24 Abs 5 WEG den Wohnungseigentümern sowohl durch Hausanschlag, als auch durch Übersendung zur Kenntnis gebracht. Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit und verbleiben mit den besten Wünschen zu den kommenden Feiertagen.

Ihre Hausverwaltung Franz Kramas

Beilagen: Wohnbeitragsvorschreibung ab 01.01.2026  
 Zahlscheine, sofern kein Einziehungsauftrag besteht

Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H., 1090 Wien, Liechtensteinstraße 36, FN 80246i Handelsgericht Wien  
 Tel: +43 (0)1 317 75 51, Fax: +43 (0)1 310 15 69, Email: kramas@kramas.at, Internet: www.kramas.at

Hausversammlungsprotokoll:

Protokoll der Eigentümersammlung

Objekt: Neulreichgasse 30, 1100 Wien  
 Datum: 11.09.2025  
 Zeit: 17:00 – 18:30  
 Ort: Franz Kramas Gebäudeverwaltung, Besprechungsraum im 3. OG,

Anwesend bzw. mit Vollmacht vertreten waren:  
 die Wohnungseigentümer laut Anwesenheitsliste nach Anteilen: 20,12%  
 Hausverwaltung Kramas:  
 Mag. (FH) Christian Fleischmann  
 Raphael Jan Brandstetter

Tagesordnung:

1. **Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und ordnungsgemäßen Ladung**  
 Herr Mag. (FH) Christian Fleischmann begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer und stellt fest, dass die Versammlung mit einer Anwesenheitsquote von 20,12% nach Anteilen (inklusive Vertretungen) nicht beschlussfähig ist.  
 Die Einladung zur Eigentümersammlung ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen erfolgt.
2. **Finanzbericht über die Bewirtschaftungskosten**  
**Kontostände per 11.09.2025:**

Betriebskosten	2025	€ 5.144,55 (Guthaben)
Rep. Fonds	2025	€ 50.445,74 (Guthaben)
Betriebskosten Aufzug	2025	€ 31,07 (Guthaben)
Rep. Fonds Aufzug	2025	€ 5.807,52 (Guthaben)
Rep. Fonds Heizung	2025	€ 4.235,44 (Guthaben)
3. **Allfälliges**  
**a) Aufzug – Schlüssel- bzw. Key-Card-System**  
 Es wurde das Problem angesprochen, dass der Aufzug von Personen benutzt wird, die dafür nicht berechtigt sind. Bis zum dritten Stockwerk ist keine Schlüsselbetätigung erforderlich, und auch die Fahrt in den Keller ist für jeden möglich. Die Kosten für den Aufzug werden jedoch ab Top 9 getragen. Beschwerden bestehen insbesondere wegen der Verschmutzung, die laut den anwesenden Eigentümern vor allem durch das angrenzende Grill-Lokal verursacht wird.  
 => Der Aufzug kann derzeit mit dem Haustürschlüssel betätigt werden. Hinkünftig soll jedoch ein gesonderter Schlüssel eingeführt werden. Dadurch wird verhindert, dass jeder Hausbewohner in den Keller fahren kann. Zutritt sollen künftig nur noch jene Personen haben, die tatsächlich eine

Seite 1 von 4

Berechtigung zur Nutzung des Aufzugs besitzen. Den berechtigten Eigentümern oder Mietern wird ein entsprechender Schlüssel zur Verfügung gestellt.

**b) Müllverbrauch durch Geschäftslokale**

Anwesende Eigentümer beschwerten sich, dass die Geschäftslokale im Erdgeschoss übermäßig viel Müll verursachen, insbesondere das Lokal „Olymp“ durch Kartonagen. Auch bei freundlichem Hinweis, die Kartonagen zu zerkleinern wird man nur unwirsch abgewiesen. Die Gebäudeverwaltung weist darauf hin, dass eine Änderung des Verteilungsschlüssels im Grunde nur via Antrag beim zuständigen Außenstreitgericht möglich ist.

**c) Videoüberwachung**

Es kommt vermehrt zu Diebstählen der im Postkasten hinterlegten gelben Abholzettel für Pakete, mit welchen in der Folge aus den Paketpostkästen die Pakete gestohlen werden. Es wird auch über die Möglichkeit der Anbringung von Kameras besprochen. Diese Maßnahme ist unter Berücksichtigung des Datenschutzes nicht einfach umzusetzen. Wir haben dem Protokoll einen Artikel aus den OVI News 01/2023 zur Nachlese beigelegt. Es werden darüber hinaus weitere Möglichkeiten diskutiert. Die Gebäudeverwaltung wird in der Folge folgende Maßnahmen veranlassen:

=> Es wird anstelle des Postschlusses beim Klingeltableau eine Standard-Begeh-Card montiert. In der Folge haben Zusteller und Einsatzkräfte die Möglichkeit via elektronischem Schlüssel den Türöffner zu betätigen und nicht wie bisher mit dem Postschlüssel.

=> Es werden beim Haustür und beim Hoftor Aufkleber angebracht: Dieser Bereich wird videoüberwacht.

=> Die Hausverwaltung wird die Post kontaktieren, es sollen die Paketboxen entfernt werden oder die Post trägt dafür Sorge, dass die Zustellungszettel nur mehr elektronisch erfolgt.

**d) Taubenplage**

In der Liegenschaft, besonders im Innenhof und bei Lüftungsrohren, gibt es ein starkes Taubenproblem.

=> Die Hausverwaltung wird die Röhre mit Netzen verschließen und einen Spengler beauftragen, um die Machbarkeit eines Taubennetzes zu prüfen.

**e) Baustelle nebenan**

Der Bauzaun der Nachbarliegenschaft wurde am Blitzableiter des Hauses befestigt.

Seite 2 von 4

wodurch dieser beschädigt wurde.

=> Die Hausverwaltung wird den Bauträger zur Reparatur auffordern.

**f) Bassena/Waschbecken am Gang**

Ein Eigentümer regte an, die Bassena zu entfernen, da diese als Mistkübel missbraucht wird. Eine Verlegung in den Hof ist nicht möglich, da das Wasser im Winter abgedreht werden müsste. Eine Alternative wäre die Verlegung in den Keller.

=> Die Gebäudeverwaltung wird die Verlegung in den Keller von einem Installateur prüfen lassen.

**g) WC-Türen des Lokals „Homolie“**

Die WC-Türen des Lokals im Gang stehen häufig offen und verursachen Geruchsbelästigungen.

=> Der Eigentümer wird ersucht, bei seinen Mietern zu urgieren, dass die WC-Türen immer geschlossen werden.

**h) Eingangsbereich**

Die Wände beim Aufzug sind stark beschmiert.

=> Die Hausverwaltung wird diese ausmalen lassen. Das „Rauchen verboten“-Schild fehlt und wird erneuert.

**i) Begrünung des Innenhofes**

Ein nicht anwesender Eigentümer schlug die Begrünung des Innenhofes vor. Die anwesenden Eigentümer stehen diesem Vorschlag eher ablehnend gegenüber.

**j) Überdachter Fahrradständer**

Ein Eigentümer schlug vor, einen überdachten Fahrradständer zu errichten. Die Eigentümer fanden diesen Vorschlag interessant.

=> Die Hausverwaltung wird ein Angebot einholen und einen Umlaufbeschluss durchführen.

Herr Mag. (FH) Christian Fleischmann bedankt sich im Namen der Gebäudeverwaltung herzlich bei der Wohnungseigentümergeinschaft für das konstruktive Mitwirken und Erscheinen.

Protokollaufbereitung: 16.09.2025

Hinweis zur Beschlussanfechtung:  
 Die Wahrung ihrer Rechte erfolgt im Sinne der §§ 24 und 29 WEG (Mitwirkung an der Beschlussfassung).  
 Die Frist der Beschlussanfechtung (je nach Maßnahme im Rahmen der ordentlichen Verwaltung: 1 Monat; im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung: 3 Monate) beginnt ab Bekanntmachung durch Hausanschlag.  
 Die Erfordernisse an einen rechtmäßigen Beschluss sind gegebenenfalls im Protokoll beinhaltet.  
 Der Aushang im Haus erfolgt am: 0.  
 Die Anfechtungsfrist für Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung ist daher bis 0.  
 Die Anfechtungsfrist für Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung ist daher bis 0.

Anlage:  
 Anwesenheitsliste bzw. erwähnt

