

**Befund und Gutachten zur
Ermittlung des Verkehrswertes
von 2.300/10.000 Miteigentumsanteilen
an der Liegenschaft
1210 Wien, Jeneweingasse 34**

B-LNR 15, EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf



Bewertungstichtag: 4. Oktober 2024

Qualitätsstichtag: 4. Oktober 2024

Management Summary

Auftraggeber	Frau Rechtsanwältin Dr. Angela Steger Rabensteig 1, A-1010 Wien als Insolvenzverwalterin der BBB Immo GmbH Stephansplatz 3, A-1010 Wien
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes
Annahmen	siehe Pkt. 1.1.3 auf S. 7 in diesem Gutachten
Besondere Annahmen	siehe Pkt. 1.1.4 auf S. 8 in diesem Gutachten
Zweck der Wertermittlung	siehe Pkt. 1.1.5 auf S. 8 in diesem Gutachten
Liegenschaft	Jeneweingasse 34, A-1210 Wien, EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf insgesamt 2.300/10.000-Miteigentumsanteile B-Blatt-Laufnummer 15
Nutzflächen lt. Mietzinsliste	rund 1.050,50 m ² Wohnnutzflächen, rund 110,40 m ² KFZ-Stellplatzflächen
Nutzflächen lt. Ausführungsplan	rund 1.004,73 m ² Wohnnutzflächen, rund 43,02 m ² Loggiaflächen, rund 111,46 m ² Terrassenflächen, 6 Stapelparkplätze, 1 Garagenstellplatz, 3 Frestellplätze
Bewertungsstichtag	4. Oktober 2024
Qualitätsstichtag	4. Oktober 2024
Bewertungsmethodik	Ertragswertverfahren
Verkehrswert	€ 698.000,- (Euro Sechshundertachtundneunzigtausend)

Inhaltsverzeichnis

Management Summary.....	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
1 Allgemeines.....	7
1.1 Auftraggeber, Auftrag, Finanzierendes Kreditinstitut, (besondere) Annahmen, Zweck der Wertermittlung	7
1.1.1 Auftraggeber	7
1.1.2 Auftrag.....	7
1.1.3 Annahmen.....	7
1.1.4 Besondere Annahmen.....	8
1.1.5 Zweck der Wertermittlung.....	8
1.2 Stichtage, Befundaufnahme und Besichtigung.....	8
1.2.1 Bewertungsstichtag.....	8
1.2.2 Qualitätsstichtag.....	8
1.2.3 Befundaufnahme.....	8
1.2.4 Besichtigung	9
1.3 Bewertungsgrundlagen und Unterlagen	10
1.3.1 Unterlagen des Auftraggebers	10
1.3.2 Selbst beschaffte Unterlagen	11
1.4 Vorbemerkungen	14
1.4.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz und Normengruppe B 1802.....	14
1.4.2 Einhaltung nationaler und internationaler Standards	14
1.4.3 Verkehrswert und andere Wertbegriffe.....	15
1.4.4 Lastenfreiheit.....	15
1.4.5 Währungsbeträge, Flächenmaße	15
1.4.6 Gebäudeausstattung, Außenanlagen, Fahrnisse, Bauaufträge	16
1.4.7 Umsatzsteuer.....	16
1.4.8 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht	17
1.4.9 Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit.....	17
2 Befund.....	18
2.1 Lage.....	18
2.1.1 Makrolage	18
2.1.2 Mikrolage	19
2.2 Grundbuch	31
2.2.1 Aufschrift.....	31

2.2.2	A 1-Blatt.....	32
2.2.3	A 2-Blatt.....	32
2.2.4	B-Blatt.....	32
2.2.5	C-Blatt.....	33
2.2.6	Außerbücherliche Rechte und Lasten	34
2.2.7	Grundbuchauszug	34
2.3	Digitaler Katastralplan	35
2.3.1	Gst.-Nr. 170/4, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf	35
2.3.2	Gst.-Nr. 171/1, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf	35
2.3.3	Gst.-Nr. 700/6, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf	35
2.3.4	Digitaler Katastralplan ohne Luftbild	36
2.3.5	Digitaler Katastralplan mit Luftbild	37
2.4	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	38
2.4.1	Flächenwidmung	38
2.4.2	Bebauungsbestimmungen.....	39
2.4.3	Abschließende Hinweise	40
2.5	Kriegssachschädenverzeichnis	41
2.6	Kontaminierung, Naturgefahren, Senderkataster, Lärminformationen	41
2.6.1	Kontaminierung.....	41
2.6.2	Naturgefahren	43
2.6.3	Senderkataster	47
2.6.4	Lärminformationskarten	48
2.7	Gebäude.....	51
2.7.1	Baubeschreibung	51
2.7.2	Flächenaufstellung.....	53
2.7.3	Bestandrechte und Rechte Dritter	54
2.7.4	Bau- und Erhaltungszustand	57
2.7.5	Zubehör und besondere Betriebseinrichtungen	59
2.7.6	Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben.....	59
2.7.7	Grenzüberbau und Energieausweis	59
2.7.8	Fotodokumentation	60
3	Gutachten (Wertermittlung).....	106
3.1	Annahmen und besondere Annahmen	106
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	106
3.2.1	Stand der Wissenschaft.....	106
3.2.2	Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren	107
3.2.3	Immobilienmarkt und Wertermittlungsverfahren.....	108

3.2.4	Schematische Darstellung des Ertragswertverfahrens.....	109
3.3	Bodenwert.....	110
3.3.1	Vergleichstransaktionen	110
3.3.2	Zu- und Abschläge	110
3.3.3	Ausreißerprüfung.....	111
3.3.4	Grundkostenanteil.....	112
3.3.5	Bodenwert.....	112
3.4	Ertragswert.....	113
3.4.1	Jahresrohertrag	113
3.4.2	Bewirtschaftungsaufwand	120
3.4.3	Jahresreinertrag der Liegenschaft	121
3.4.4	Vervielfältiger	123
3.4.5	Bodenwert und Bodenwertverzinsung	127
3.4.6	Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.....	127
3.4.7	Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	128
3.4.8	Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	128
3.4.9	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	128
3.4.10	Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.....	131
3.4.11	Marktanpassung.....	133
3.4.12	Verkehrswert von 2.300/10.000 Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft.....	133
3.4.13	Plausibilisierung	138
	Zusammenfassung.....	140
	Bewertungsrelevante Anhänge.....	141
	Grundbuchauszug: B-LNR 15, EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf.....	142
	Bestandsplan: Plankopf	144
	Bestandsplan: Kellergeschoß.....	145
	Bestandsplan: Erdgeschoß.....	146
	Bestandsplan: 1. Obergeschoß	147
	Bestandsplan: 2. Obergeschoß	148
	Bestandsplan: Dachgeschoß	149
	Bestandsplan: Ansichten und Schnitte	150
	Mietzinsliste vom 24.09.2024	151
	Unterlagen Darlehen: Grundbild.....	155
	Kaufvertrag inkl. Miteigentümervertrag.....	157
	Miteigentumsabrechnung 2022	181
	Miteigentumsabrechnung 2023	191

Endabrechnung der Förderung vom 3. Juni 2011	195
Änderung der Endabrechnung der Förderung vom 29. August 2019	198
Schlussprüfbericht des wohnfonds wien vom 19. Mai 2011.....	202
Information der MA 50 vom 17. Oktober 2024	213
Literaturverzeichnis.....	214
Abbildungsverzeichnis.....	216
Tabellenverzeichnis.....	218

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber, Auftrag, Finanzierendes Kreditinstitut, (besondere) Annahmen, Zweck der Wertermittlung

1.1.1 Auftraggeber

-  Frau Rechtsanwältin Dr. Angela Steger
-  Rabensteig 1, A-1010 Wien
-  als Insolvenzverwalterin der
-  BBB Immo GmbH
-  Stephansplatz 3, A-1010 Wien

1.1.2 Auftrag

Ermittlung des **Verkehrswertes von 2.300/10.000-Miteigentumsanteilen** an der **Liegenschaft**

-  Jeneweingasse 34, A-1210 Wien
-  EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf
-  B-Blatt-Laufnummer 15

unter **Berücksichtigung**

-  der **Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 7 in diesem Gutachten),
-  der **besonderen Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.4 auf S. 8 in diesem Gutachten) sowie
-  des **Zwecks der Wertermittlung** (vgl. Pkt. 1.1.5 auf S. 8 in diesem Gutachten).

1.1.3 Annahmen

Soweit nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden sind, muss der Bewerter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien **Einschätzungen** und **Annahmen** treffen.¹ Der Sachverständige geht im Rahmen des vorliegenden Gutachtens von den **folgenden Annahmen** aus:

-  **Geldlastenfreiheit** der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile, allerdings Berücksichtigung der Deckungsmieten aufgrund der erfolgten Sockelsanierung
-  **Kontaminationsfreiheit** der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile
-  **Nicht-Vorliegen** von **zusätzlichen**, im Rahmen des vorliegenden Gutachtens **nicht berücksichtigten, bürgerlichen und außerbürgerlichen Rechten und Lasten**
-  **Baubehördliche Bewilligung** der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile
-  **Widmungsmäße Nutzung** der baulichen und sonstigen Anlagen
-  **Kein Abgabenrückstand bei den laufenden Gemeindeabgaben** (insb. Grundsteuer, Wasserbezugsgebühr, Kanalbenutzungsgebühr, Wasserbereitstellungsgebühr, Abfall- und Seuchenabgaben)
-  **Vollständige Entrichtung der Aufschließungsabgaben** und der **Anschlussgebühren** für Wasser, Kanal und Fernwärme

¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.1.

1.1.4 Besondere Annahmen

-  Sofern von einem **Umstand** auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum **Tag der Befundung verifizierbar** ist, gilt dies als eine **besondere Annahme**. Eine besondere Annahme bezieht sich auf den **Bewertungsgegenstand** (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch **nicht** auf den **Käuferkreis**.²
-  Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens werden **keine besonderen Annahmen** getroffen.

1.1.5 Zweck der Wertermittlung

-  Das **Verkehrswertgutachten** wird **ausschließlich** für **Verwertungszwecke** der **bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile** benötigt.

1.2 Stichtage, Befundaufnahme und Besichtigung

1.2.1 Bewertungsstichtag

-  Der **Bewertungsstichtag** ist jener **Tag**, für den der **Wert** ermittelt wird.³
-  Als Bewertungsstichtag gilt im vorliegenden Fall das **Datum der Befundaufnahme** (vgl. Pkt. ☐ auf S. 8 in diesem Gutachten), d. h. der **4. Oktober 2024**.

1.2.2 Qualitätsstichtag

-  Der **Qualitätsstichtag** ist jener **Tag**, an dem aus **rechtlichen** oder **sonstigen Gründen** der **Liegenschaftszustand** zu einem **anderen Zeitpunkt** als zum **Bewertungsstichtag** maßgebend ist.⁴
-  Im bewertungsgegenständlichen Fall entspricht der **Qualitätsstichtag** dem **Datum der Befundaufnahme**, weshalb der Qualitätsstichtag mit **4. Oktober 2024** angenommen wird.

1.2.3 Befundaufnahme

-  Die **Befundaufnahme** der **bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile** wurde am **4. Oktober 2024** von Herrn **Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS WAVO WRV** (Realbewertung Gerald Stocker e. U., allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger) durchgeführt.
-  Bei der Befundaufnahme waren **folgende weitere Person anwesend**: Frau **Melanie Wallner, MA**, Mitarbeiterin von Realbewertung Gerald Stocker e. U., Kollonitschgasse 5b/2/24, 2700 Wiener Neustadt

² Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.2.

³ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.8.

⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.22.

1.2.4 Besichtigung

1.2.4.1 Besondere Hinweise

Bei der **Befundaufnahme** wurden die bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile wie folgt **besichtigt**:

-  Die **Besichtigung** bezog sich insb. auf die **Allgemeinbereiche** (insb. zentraler Eingangsbe- reich, Stiegenhaus, Aufzug, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Müllraum, Waschküche sowie Parteienkeller), die **Garage** (Zufahrts- und Rangierfläche, Stapelparkplätze, Garagen- stellplatz) sowie die **Außenanlagen** (Zufahrtsbereich, KFZ-Freistellplätze).
-  Die **Bestandseinheiten Top 2 (vermietete Wohnung im 1. OG), Top 4 (vermietete Wohnung im 1. OG), Top 5 (vermietete Wohnung im 1. OG), Top 9 (vermietete Wohnung im 2. OG), Top 10 (vermietete Wohnung im 2. OG) sowie Top 11 (vermietete Wohnung im 2. OG)** konn- ten im Rahmen der Befundaufnahme **besichtigt** werden. Weiters wurden die **Stapelpark- plätze** sowie der **Garagenstellplatz** und die **Freistellplätze** besichtigt. Für die **nicht besich- tigten Bestandseinheiten (weitere vermietete Wohnungen)** unterstellt der Sachverständige laut **Auskunft der zuständigen Hausverwaltung** einen **zumindest guten bis durchschnittli- chen Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand** analog der **besichtigten vermieteten Be- standseinheiten**.
-  Die **Technikräume der Liegenschaft** konnten im Rahmen der Befundaufnahme **nur stich- probenartig besichtigt** werden. Im Rahmen der Besichtigung wurde die **Funktionsweise**, die **Qualität** sowie der **Zustand der haustechnischen Einrichtungen**, der **besonderen Betriebs- einrichtungen** sowie des **Zubehörs** nicht geprüft. Weiters wurde die **Funktion der Stapel- parkplätze im Rahmen der Befundaufnahme nicht geprüft**. Laut Auskunft der zuständigen Hausverwaltung wurden die **diesbezüglichen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgängig durchgeführt** und ist daher **keine Beeinträchtigung der Funktionsweise** gege- ben.

1.2.4.2 Allgemeine Hinweise

-  Die Liegenschaft wurde mit **bloßem Augenschein** besichtigt. Die Feststellungen zur Be- schaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, der Grundstücke und des Bodens erfolgt **ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung** und der **vorlie- genden Unterlagen**.
-  Eine **Überprüfung der baubehördlichen Genehmigung** des Bestandes und von **widmungs- gemäßen Nutzungen** wurde auftragsgemäß **nicht durchgeführt**. Weiters wurde **nicht ge- prüft**, ob die **geplanten Umbau-, Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen baubehördlich ge- nehmigungsfähig** sind.
-  Vom Sachverständigen wurden **weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersu- chung** der Gebäude durchgeführt, **noch** wurde eine **Untersuchung der Teile** durchgeführt, welche **überdeckt** sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Die **Funktionsfä- higkeit** der **haustechnischen** und **sonstigen technischen Anlagen** wurde seitens der Sach- verständigen **nicht im Detail, sondern nur nach bloßem Augenschein geprüft**.

-  **Detaillierte Untersuchungen**, insb. zerstörende Untersuchungen wurden **nicht ausgeführt**, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen. Sie dürfen daher nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Tragwerk in seiner Gesamtheit beurteilen.
-  Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls **kein Gutachten** über den allgemeinen **Erhaltungszustand** des Hauses i. S. d. **§ 37 (4) WEG 2002** darstellt. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

1.3 Bewertungsgrundlagen und Unterlagen

Der Sachverständige geht bei der **Gutachtenserstellung** von den ihm zur Verfügung **gestellten Unterlagen** und den ihm **übermittelten** sowie **selbst beschafften Informationen** aus.

1.3.1 Unterlagen des Auftraggebers

Die nachfolgenden Unterlagen wurden dem Sachverständigen **seitens des Auftraggebers** bzw. der **zuständigen Hausverwaltung übermittelt** und bilden die **Grundlage** für die vorliegende Wertermittlung:

-  Bestandsplan (Plannr. PW-02, Grundrisse Keller – DDS, Schnitte und Ansichten, Lageplan) vom 10.06.2010
-  Energieausweis vom 18.01.2023
-  Grundbuchsauszug der EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf vom 03.06.2011
-  Jahresabrechnung Betriebskosten (01.01.2023 – 31.12.2023) vom 13.06.2024
-  Kaufvertrag zwischen EB Real Estate GmbH als verkaufende Partei und BBB Immo GmbH als kaufende Partei (TZ 3271/2022) vom 04.11.2021
-  Miteigentümervertrag vom 21.10.2019
-  Schlussprüfbericht Nr. 01 vom 19.05.2011 (MA 50 – HS 6898/07/SR)
-  Telefonliste per 24.09.2024 für das Objekt Jeneweingasse 34, 1210 Wien
-  Vollmacht der BBB Immo GmbH für ima Immobilien Management GmbH zur laufenden Verwaltung der Liegenschaft 1210 Wien, Jeneweingasse 34 vom 07.07.2022
-  Zinsliste vom 21.02.2023
-  Zinsliste vom 24.09.2024

1.3.2 Selbst beschaffte Unterlagen

Die nachfolgenden Unterlagen wurden vom **Sachverständigen erhoben** und finden im Rahmen des vorliegenden Gutachtens **Verwendung**:

-  Abnahmegutachten Garagen Ein- /Ausfahrt vom 07.06.2010
-  Altlasten- und Verdachtsflächenkataster: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Umweltbundesamt GmbH
-  Angebotsmieten von Wohnungen im Regel- und Dachgeschoß in mehrgeschossigen Wohnbauten und Mietzinshäusern, von Büroflächen im Erdgeschoß sowie von KFZ-Garagen- und Freistellplätzen in 1210 Wien über den privaten Datenanbieter IMABIS
-  Anschreiben MA 37/21 is Immobilien-Service GmbH als bevollmächtigte Verwaltung, ohne Datum
-  Anschreiben MA 37/21 – Auszug der Mieter der Top 5 vom 04.07.2007
-  Anschreiben MA 37/21 – Auszug der Mieter der Top 3 vom 22.08.2007
-  Antwortschreiben der is Immobilien-Service GmbH zum Bescheid vom 17.04.2007
-  Anzeige der Durchführung der Ersatzpflanzung vom 15.06.2010
-  Anzeige gem. § 7 Wiener Aufzugsgesetz 2006 vom 23.06.2010
-  Aufzug-Anzeige (Errichtung) vom 28.06.2010
-  Ausführungsplan Umbau, Aufstockung, Errichtung einer Aufzugsanlage, Herstellen einer Garage mit 7 Stellplätzen und von 3 Stellplätzen im Freien (Plannr BP-02, Grundrisse Keller – DDS, Schnitte und Ansichten, Lageplan) vom 06.12.2010
-  Änderung der Endabrechnung der MA 50 vom 03.06.2011 (MA 50 – HS 06898/07) vom 26. August 2019
-  Baubeginnsanzeige vom 25.05.2009
-  Bauphysikalische Berechnungen Wärmeschutz/Schallschutz vom 22.11.2007
-  Bearbeitungsbogen Baubeginn – Baubeginnsanzeige vom 27.05.2010
-  Befund Eisenbeschau vom 21.06.2010
-  Befund Rohbaubeschau vom 21.06.2010
-  Befund und Gutachten Rauch- und Abgasfänge vom 10.06.2010
-  Befund Untergrund- und Fundamentbeschau vom 21.06.2010
-  Bericht Feuerbeschau vom 02.01.1914
-  Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige gem. § 128 BO vom 26.01.2011
-  Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige gem. § 128 BO vom 26.01.2011
-  Bestätigung über Versorgung mit Fernwärme, ohne Datum
-  Bekanntgabe Bauführer vom 20.05.2009
-  Bestätigung vom 03.12.194 bzgl. der Bauarbeiten laut Bescheid vom 12.09.1984
-  Bescheid Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) und Zubau vom 19.04.2010
-  Bescheid Bauausschuss vom 28.10.2008
-  Bescheid Baubewilligung bauliche Änderung vom 12.09.1984
-  Bescheid Baubewilligung vom 31.10.2008
-  Bescheid Baubewilligung Lüftungsanlage vom 20.05.2010
-  Bescheid Baubewilligung (Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben – 2. Planwechsel, Baubewilligung für eine Wärmedämmfassade gem. § 71 BO, Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung) vom 25.11.2010
-  Bescheid Baugebrechen vom 14.12.1953
-  Bescheid Baugebrechen vom 17.04.2007
-  Bescheid Baugebrechen vom 20.09.2007
-  Bescheid Bewilligung bauliche Abänderungen vom 24.11.1961

-  Bescheid Bewilligung Gehsteigauf- und überfahrt vom 18.09.1985
-  Bescheid Bewilligung Gehsteigauf- und überfahrt vom 19.05.2010
-  Bescheid Bewilligung Gehsteigauf- und überfahrt vom 15.06.2010
-  Bescheid der MA 64 (MA 64-3773/2008) über die Abschreibung vom Gutsbestand vom 25.09.2008
-  Bescheid Kenntnisnahme Bauanzeige gem. § 61 BO vom 24.10.1962
-  Bescheid Zurückweisung Ansuchen um Fristerstreckung vom 23.05.2007
-  EHL Immobilien (2024): Zinshausmarktbericht Wien 2024
-  Einreichplan Garageneinreichung (Plannr. GE) vom 02.03.2010
-  Einreichplan Umbau, Aufstockung, Errichtung einer Aufzugsanlage, Herstellen einer Garage mit 7 Stellplätzen und von 3 Stellplätzen im Freien (Plannr E-01, Grundrisse Keller – DDS, Schnitte und Ansichten, Lageplan) vom 18.10.2007
-  Einreichplan zur Herstellung von 3 Parkplätzen im Freien (Plannr. E-03, Erdgeschoß, Lageplan) vom 23.10.2008
-  Einreichungsunterlagen Garagenlüftung vom 10.06.2010
-  Endabrechnung der MA 50 (MA 50 – HS 06898/07/MZ) vom 03.06.2011
-  Erklärung des Bauführers / der Bauführerin zur Fertigstellung vom 16.11.2020
-  Erteilung Bewilligung von baulichen Umgestaltungen vom 02.05.1919
-  Erteilung Bewilligung von baulichen Umgestaltungen vom 04.08.1923
-  Fertigstellungsanzeige Lüftungsanlage vom 11.07.2011
-  Fertigstellungsanzeige (MA37/21-Jeneweingasse 34/45085 – 4/2007) vom 18.07.2011
-  Fertigstellungsanzeige (MA37/GGO-BI-474027-2014-7) vom 01.12.2020
-  Flächenwidmungs- und Bebauungsplan: Auszug über die Online-Abfrage der Stadt Wien
-  Gebührenabrechnung MA 37 (Lüftungsanlage) vom 11.07.2011
-  Gebührenabrechnung MA 37/21-Jeneweing.34/45085-4/2007, ohne Datum
-  Grundbuchauszug EZ 130, KG 01609 Jedlese, BG Floridsdorf, eingeschränkt auf BBB Immo GmbH (Abfragedatum: 14.08.2024, 10:39:42)
-  Grundkostenanteile von mehrgeschossigen Wohnbauten im Nahebereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in 1210 Wien über den privaten Datenanbieter EXPLOREAL
-  Gutachten gem. § 63 Abs. 1 lit h BO vom 05.11.2008
-  Gutachten gem. § 63 Abs. 1 lit h BO bzgl. Umbau, Aufstockung und Aufzugseinbau vom 15.07.2010
-  Gutachten über die Abnahmeprüfung der Personenaufzugsanlage vom 23.06.2010
-  Inbetriebnahmeprotokoll Garagenlüftungssteuerung vom 29.04.2010
-  Infrastruktur: Auszug vom privaten Datenanbieter ImmoNetZT
-  Installations- und Betriebsanleitung (Version 2706) RWA-Zentrale RWZ 2 e vom 15.09.2006
-  Kanalbefund vom 21.06.2010
-  Katastralplan: Auszug über die Online-Abfrage der Stadt Wien
-  Kontrollbericht über den baulichen Zustand von Abflussleitung, Kanalrohren unter Verwendung einer Kanalrohrfernsehanlage vom 28.08.2009
-  Lärminfo-Karte: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie
-  Liegenschaftszinssätze des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
-  Mietverträge für die Top 1 bis 14 sowie die vermieteten Stellplätze
-  Miteigentumsabrechnung von 2022 und 2023
-  Naturgefahren: Abfrage über den öffentlichen Anbieter eHora
-  Otto Immobilien (2024): Erster Wiener Zinshausmarktbericht, Herbst 2024

-  Plandokument 7294 der MA 21 C, ohne Datum
-  Planunterlagen 2. Planwechsel (Plannr. PW-02, Grundrisse Keller – DDS, Schnitte und Ansichten, Lageplan) vom 09.07.2010
-  Planunterlage für eine Umwidmung und kleine bauliche Änderungen im Erdgeschoß vom März 1984
-  Planunterlage (Ansicht, Profil, Keller und Fundamente, Parterre, Erster Stock, Dachboden) vom 09.06.1891
-  Planunterlagen (Parterre Grundriss) über diverse Adaptierungsarbeiten vom Juli 1923
-  Planunterlage Personenaufzug vom 10.09.2009
-  Planunterlage über die Adaptierungsarbeiten von Oktober 1962
-  Plan über die Adaptierung einer Wohnung zu einem Lokal und einer Wohnung (Situation, Schnitt bei A, Parterregrundriss) vom April 1919
-  Planskizze über die Herstellung des Verputzes an der Gassenfassade vom November 1969
-  Planwechsel Umbau, Aufstockung, Errichtung einer Aufzugsanlage, Herstellen einer Garage mit 7 Stellplätzen und von 3 Stellplätzen im Freien (Plannr PW-01, Grundrisse Keller – DDS, Schnitte und Ansichten, Lageplan) vom 11.01.2010
-  Rücksprache bei Immobilienmaklern, Immobilienverwaltern und Sachverständigenkollegen
-  Senderkataster: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Forum Mobilkommunikation
-  Statische Berechnung (statischer Nachweis der Liftgrube) vom 14.10.2009
-  Statische Vorbemessung zum Planwechsel vom 11.01.2010
-  Stellungnahme der MA 19 bezgl. Farbgestaltung Wohngebäude vom 20.10.2009
-  Vergleichswerte zur Plausibilisierung: Angebotspreise von mit Mietzinshäusern in 1210 Wien über den privaten Datenanbieter IMABIS

1.4 Vorbemerkungen

1.4.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz und Normengruppe B 1802

Das **Gutachten** wurde nach den Bestimmungen des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992** sowie unter Berücksichtigung der folgenden Normen aus der **Normengruppe B 1802** erstellt:

-  ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
-  ÖNORM B 1802-2: Liegenschaftsbewertung Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)
-  ÖNORM B 1802-3: Liegenschaftsbewertung Teil 3: Residualwertverfahren

1.4.2 Einhaltung nationaler und internationaler Standards

1.4.2.1 Nationale Standards

-  Dem Sachverständigenwesen liegt in Österreich das Sachverständigen- und Dolmetschergesetz (SDG) zugrunde.
-  Sofern die Wertermittlung für eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erstellt wird, erfolgt die Bewertung gem. § 29 ImmoInvFG (Immobilien-Investmentfondsgesetz)

1.4.2.2 Internationale Standards

Der Sachverständige hält im Rahmen der Wertermittlung zudem die nachfolgenden internationalen Richtlinien ein:

-  European Valuation Standards (EVS) 2020 der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations)
-  International Valuation Standards (IVS) 2020 des IVSC (International Valuation Standards Committee)
-  Bewertung – Globale Standards 2020 der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)
-  International Accounting Standards (IAS)/International Financial Reporting Standards (IFRS) des IASB (International Accounting Standards Board)

1.4.3 Verkehrswert und andere Wertbegriffe

-  Der **Verkehrswert** ist jener **Preis**, der bei einer **Veräußerung** der Liegenschaft im **redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt** werden kann.⁵ Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben die **besondere Vorliebe** und andere **ideelle Wertzumessungen** einzelner Personen **außer Betracht** zu bleiben.⁶ Der Verkehrswert entspricht dem **Marktwert** einer Liegenschaft.⁷
-  Im Rahmen der Wertermittlung sind – in vollständiger Übereinstimmung mit dem Auftraggeber – **Annahmen** und **besondere Annahmen** zu berücksichtigen.
-  Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der **Verkehrswert nicht ident** mit den **nachfolgenden Wertbegriffen**, die u. a. in der ÖNORM B 1802-1 definiert werden, ist:
 -  beizulegender Zeitwert
 -  beizulegender Wert
 -  Beleihungswert nach BWG bzw. EVS
 -  fairer Wert
 -  Fixpreis nach WGG
 -  Individualwert
 -  vorhandener Bauwert gem. BauRG
-  Weiters ist der **Verkehrswert nicht** mit den folgenden – im **Ertragsteuer- und Unternehmensrecht** – definierten Wertbegriffen **ident**:
 -  fiktive Anschaffungskosten
 -  gemeiner Wert
 -  Teilwert

1.4.4 Lastenfreiheit

-  Die vorliegende **Wertermittlung** erfolgt – wenn nicht ausdrücklich anders angegeben – **geldlastenfrei**. Eine **rechtliche** und **steuerliche Beurteilung** wird vom Gutachter **nicht vorgenommen**. Es wird angenommen, dass **Abgaben, Beiträge** oder **Gebühren** zum **Stichtag bezahlt** sind.
-  Es wurde **nicht geprüft**, ob zugunsten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft irgendwelche **nicht** im **Grundbuch** eingetragenen **Rechte und Lasten**, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen der Liegenschaftseigentümer **bestehen**.

1.4.5 Währungsbeträge, Flächenmaße

-  Die **Währungsbeträge** sind in **Euro** angegeben. Die **Flächenmaße** werden in **Quadratmeter** angegeben. Maße und Flächen sind den **vorgelegten Unterlagen entnommen** und wurden örtlich **nicht** oder nur **stichprobenweise überprüft**. Technische **Berechnungen** wurden **überschlägig**, d. h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt, wie es für die Ermittlung des Wertes maßgeblich ist.

⁵ Vgl. § 2 (2) LBG, vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.26.

⁶ Vgl. § 2 (3) LBG.

⁷ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Anm. 1 zu Pkt. 3.26. Demnach führen die Ermittlung des Verkehrswertes und die Ermittlung des Marktwertes gem. § 103 (1) lit aa bb BWG sowie gem. EVS 2020 zum selben Ergebnis.

-  Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird **angenommen**, dass **konsensgemäß gebaut** wurde, daher **keine Abweichungen** der **tatsächlichen Bauführung** vom **genehmigten Bauplan** vorliegen und sämtliche behördliche **Auflagen erfüllt** wurden.
-  Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

1.4.6 Gebäudeausstattung, Außenanlagen, Fahrnisse, Bauaufträge

-  Die Bewertung der Liegenschaften **beinhaltet** grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten **Gebäude** und die darin eingebaute **Gebäudeausstattung**, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Wert berücksichtigt.
-  Die auf der Liegenschaft vorhandenen **Fahrnisse**, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Wert **nicht eingerechnet**.
-  **Bauaufträge** wurden seitens des Auftraggebers des vorliegenden Gutachtens **nicht bekannt gegeben**. Sonstige Verfahren wurden nicht erhoben oder mitgeteilt und werden daher im Rahmen der vorliegenden Bewertung nicht berücksichtigt.

1.4.7 Umsatzsteuer

-  Die Lieferung von Grundstücken ist **steuerfrei**.⁸ Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht allerdings die **Möglichkeit**, diese Lieferungen gem. **§ 6 (2) UStG steuerpflichtig zu behandeln**.
-  Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit **Inrechnungstellung** von **20 % USt** verwendet, so ist die Umsatzsteuer dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine ev. **Vorsteuerkorrektur** nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % USt verkauft werden, wären ev. geltend gemachte **Vorsteuerabzüge** von baulichen Maßnahmen der letzten 10 oder 20 Jahre zu **berichtigen** und anteilig an die **Finanzverwaltung abzuführen**.
-  Im **Zwangsversteigerungsverfahren** kommt es zum **Übergang der Steuerschuld**, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gem. § 6 (2) UStG verzichtet und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.⁹ **Bemessungsgrundlage** in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das **Meistbot**, welches in diesem Fall einen **Nettobetrag** (also exkl. der auf den Erwerber übergehenden USt) darstellt.
-  Erfolgt eine **Option zur Steuerpflicht** und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, ist das **Meistbot** als **Bruttobetrag** zu verstehen. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden. Eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie **spätestens 14 Tage** nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem **Gericht mitgeteilt** wird.

⁸ Vgl. § 6 (1) Z 9 lit a UStG.

⁹ Vgl. § 19 (1b) lit c UStG.

1.4.8 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

-  Angesichts der **Unsicherheit** einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insb. der Notwendigkeit, auf **Erfahrungswerte** zurückzugreifen und **Annahmen** zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung **keine** mit **mathematischer Exaktheit feststehende Größe**. Dennoch hat der Gutachter nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.¹⁰
-  Auftraggeber sind entsprechend der Bestimmungen der ÖNORM B 1802-1 insb. darauf hinzuweisen, dass der ermittelte **Verkehrs- bzw. Marktwert** bzw. andere ermittelte Werte **nicht bedeuten**, dass ein entsprechender **Preis** auch bei **gleichbleibenden äußeren Umständen** im **Einzelfall jederzeit**, insb. kurzfristig, am **Markt realisierbar** ist.¹¹
-  Je nach **Verwertungsdauer** und **Anzahl** der **Interessenten** kann der erzielte **Kaufpreis** daher innerhalb einer **Bandbreite** nach oben und unten **abweichen**. Die Größe der Bandbreite hängt dabei vom **Immobilientyp** (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Büroobjekt, Mietzinshaus, Sonderimmobilie etc.) und der **Größe** des jeweiligen **Immobilienteilmarktes** (Lage der Liegenschaft in einem Ballungszentrum mit vielen Marktteilnehmern oder Lage in einem ländlichen Gebiet mit geringer Immobiliennachfrage) ab.

1.4.9 Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit

-  Meine **Bewertungen** und **Berichte** sind **streng vertraulich** und **nur** für den **Auftraggeber** (vgl. Pkt. 1.1.1 auf S. 7 in diesem Gutachten) bestimmt. Sämtliche **Informationen** und **Unterlagen**, welche mir von Seiten des Auftraggebers schriftlich oder mündlich zur Verfügung gestellt werden, werden von mir **streng vertraulich** behandelt, insb. auch nach Beendigung des Auftrages. An **Dritte** dürfen vertrauliche Informationen **nur** nach vorheriger **ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung** durch den Auftraggeber weitergegeben werden.
-  Der **vorliegende Bericht** wurde ausschließlich zu dem o. a. **Zweck der Wertermittlung** (vgl. Pkt. 1.1.5 auf S. 8 in diesem Gutachten) erstellt. Es wird eine **Haftung gegenüber dem Auftraggeber** und dem **finanzierenden Kreditinstitut** übernommen. **Gegenüber dritten Parteien** wird **keine Haftung** übernommen für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.
-  Die **Haftung** für die **Richtigkeit** des **Verkehrswertgutachtens** wird von meiner abgeschlossenen **Vermögensschadenshaftpflichtversicherung** übernommen. Ich weise darauf hin, dass sämtliche Ansprüche des Auftraggebers für allenfalls eintretende Schadensfälle für den **einzelnen Schadensfall** auf die **Deckungssumme** mit dem Betrag von **€ 10.000.000,-** **beschränkt** ist.
-  Für **entgangenen Gewinn**, mittelbare **Schäden** und **Folgeschäden**, insbesondere auch **Mangelfolgeschäden** und **immaterielle Schäden** kann **keine Haftung** übernommen werden.
-  Dieser Bericht darf **ohne** meine **schriftliche** und vorab erteilte **Zustimmung** zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, **weder** in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden **noch** in einer anderen Weise **veröffentlicht** werden.
-  Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als **unabhängiger Gutachter** objektiv und unparteiisch erstellt hat.

¹⁰ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.

¹¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.

2 Befund

Im **Befund** wird der Bewertungsgegenstand nach seinen **Wertbestimmungsmerkmalen** und seinen **sonstigen** für die Bewertung bedeutsamen **Eigenschaften tatsächlicher** bzw. **rechtlicher Art** beschrieben.

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage



Der bewertungsgegenständliche Miteigentumsanteil liegt im **21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf**. Floridsdorf ist nach Fläche der **zweitgrößte** (44,52 km²) und der **drittbevölkerungsreichste** (186.233 Einwohner per 1. Jänner 2024) **Wiener Gemeindebezirk**. Er bildet gemeinsam mit der Donaustadt den links der Donau liegenden Teil Wiens.

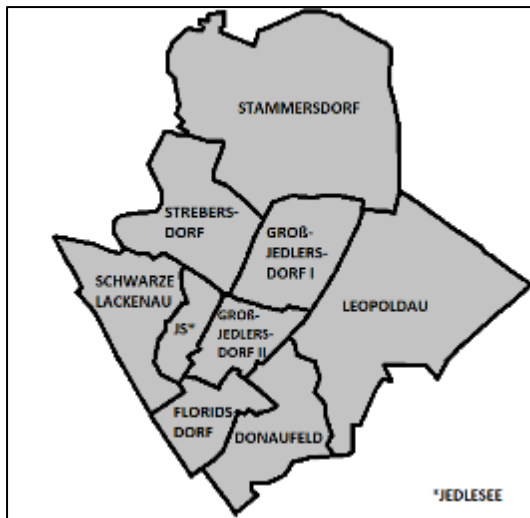
Die **Donau** bildet die **südwestliche Bezirks-grenze**. Ein Teil der **Neuen Donau** und ein Abschnitt der **Donauinsel** liegen in Floridsdorf, während sich die Wasserfläche unmittelbar jenseits der Donauinsel bereits auf

Döblinger Bezirksgebiet befindet. Die **Wiener Donaubrücken** auf Floridsdorfer Gebiet sind – gereiht in Fließrichtung der Donau – die Jedlesser Brücke, die Nordbrücke, der Steinitzsteg, die Floridsdorfer Brücke, die Nordbahnbrücke, der Georg-Danzer-Steg und die Brigittenauer Brücke.

Der Gemeindebezirk umfasst **9 Katastralgemeinden** bzw. **Bezirksteile**. Der namensgebende Bezirksteil Floridsdorf ist der flächenmäßig kleinste. Den größten Bezirksteil bildet **Stammersdorf** im Norden des Bezirks. An Stammersdorf grenzen **Strebersdorf** sowie **Großjedlersdorf** (Katastralgemeinden Großjedlersdorf I und II). Östlich davon, an der Grenze zum 22. Gemeindebezirk, liegen die **Leopoldau** und **Donaufeld**. **Jedlese** liegt im Westen des Bezirks, weiter donauaufwärts liegt die Katastralgemeinde **Schwarze Lackenau**. Zusätzlich befinden sich in Floridsdorf kleine Teile der Katastralgemeinden (nicht der heutigen Bezirksteile) **Kagran** und **Kaisermühlen**, die zum Großteil im Gemeindebezirk Donaustadt liegen.

Seit 1962 ist **Floridsdorf** der **nördliche Endpunkt** der sogenannten **Stammstrecke** der **Wiener Schnellbahn** zum **Bahnhof Wien Meidling**. Neben diesem Verkehrsknotenpunkt besitzt der Bezirk an der **Nordbahn** die S-Bahn-Stationen Siemensstraße und Leopoldau, an der **Nordwestbahn** Brünner Straße, Jedlersdorf und Strebersdorf. Seit 1996 führt die U-Bahn-Linie U6 zum Bahnhof Wien Floridsdorf. Seit 2006 führt die **U-Bahn-Linie U1**, von Kagran nordwärts verlängert, über die Stationen Kagraner Platz und Rennbahnweg (22. Bezirk) und die Stationen Aderklaaer Straße und Großfeldsiedlung im 21. Bezirk zur U-Bahn-Station Leopoldau (zugleich S-Bahn-Station). Zu den wichtigsten **Straßenbahnlinien** zählen die Linien 25, 26 und 31.

2.1.2 Mikrolage



Der bewertungsgegenständliche Miteigentumsanteil liegt in **Jedlesee**. Jedlesee war bis 1894 eine **eigenständige Gemeinde** und ist seit 1905 ein **Stadtteil** Wiens im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf sowie eine der 89 **Wiener Katastralgemeinden**. Die Katastralgemeinde Jedlesee umfasst 144,97 ha. Ab dem Zeitpunkt der Eingemeindung setzte eine immer schnellere Entwicklung von landwirtschaftlichen Dörfern zum suburbanen Siedlungsraum ein.

Jedlesee ist zur Gänze von anderen Floridsdorfer Bezirksteilen umgeben und grenzt westlich an die Schwarze Lackenau und im Norden an Strebersdorf. Im Osten liegt Großjedlersdorf und im Südosten Floridsdorf.

Der Kern des Ortsteils um den **Lorettoplatz** sowie der Bereich beim Zusammentreffen von **Jeneweingasse** und **Wiener Gasse** ist von der Stadt Wien als **bauliche Schutzzone** ausgewiesen.

Mit dem **Erholungsgebiet Donauinsel** ist Jedlesee durch eine Hängebrücke (Jedleseeer Brücke) in der Verlängerung der Überfuhrstraße verbunden. Der **Aupark Jedlesee** ist durch Grünbrücken über die Donauufer Autobahn (A22) mit der Neuen Donau verbunden.

Im Westen und Süden des Bezirksteils verläuft die **A22-Donauufer-Autobahn** mit dem **Knoten Floridsdorf** und im Osten die **B3 Prager Straße**. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt in erster Linie über die entlang der **Prager Straße** verlaufenden **Straßen- und Autobuslinien**.

Die **Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2021** sowie die **Bevölkerungsprognosen bis zum Jahr 2035** und **bis zum Jahr 2050** sind in der folgenden Abbildung dargestellt:

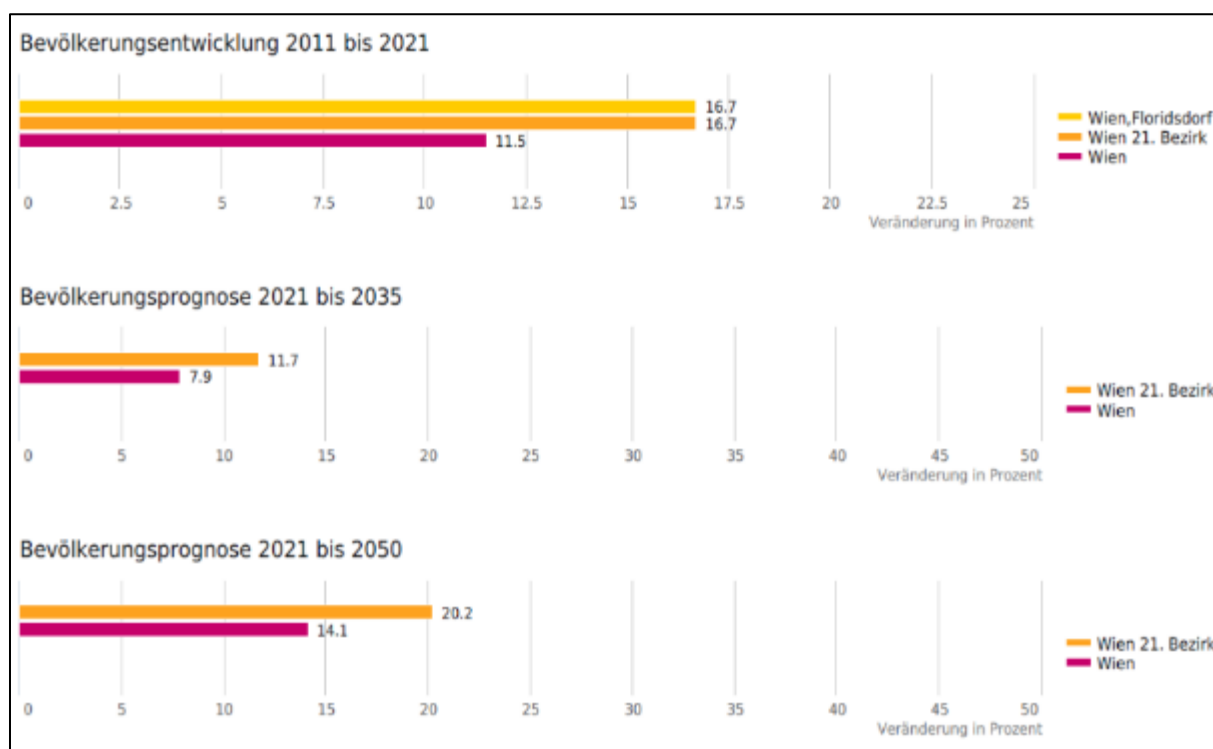


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 21. Wiener Gemeindebezirk von 2011 bis 2050¹²

Die **Altersverteilung** im **Stadtteil** als auch im **direkten Wohnumfeld** ist **überwiegend** durch die **Gruppe der 25- bis 44-Jährigen** geprägt. An zweiter Stelle folgt die **Gruppe der 45- bis 64-Jährigen** und an **dritter Stelle** folgen die Gruppe der **über 64-Jährigen**:

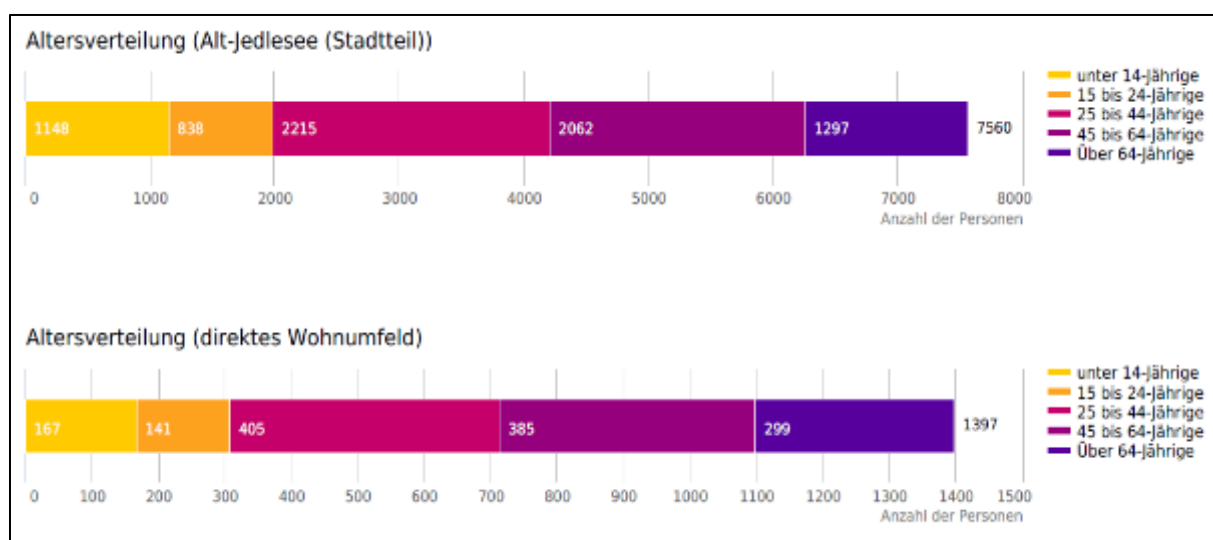


Abbildung 2: Altersverteilung und Bevölkerungsdichte 21. Wiener Gemeindebezirk¹³

¹² Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 21.

¹³ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 20.

Die **Arbeitsplatzdichte** gibt Aufschluss darüber, wie viele Arbeitsplätze in der Stadt oder in der Gemeinde bzw. im Bezirk vorhanden sind. Eine Dichte von rund 500 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen bedeutet ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeitsplätzen und Wohnbevölkerung. Der **21. Wiener Gemeindebezirk** weist eine Arbeitsplatzdichte von **346 Beschäftigten** je 1.000 Personen auf, was darauf hinweist, dass der Bezirk primär einen „**Wohnbezirk**“ darstellt. Diese Arbeitsplatzdichte liegt unter dem **Wien-Schnitt** von **541 Beschäftigten**.

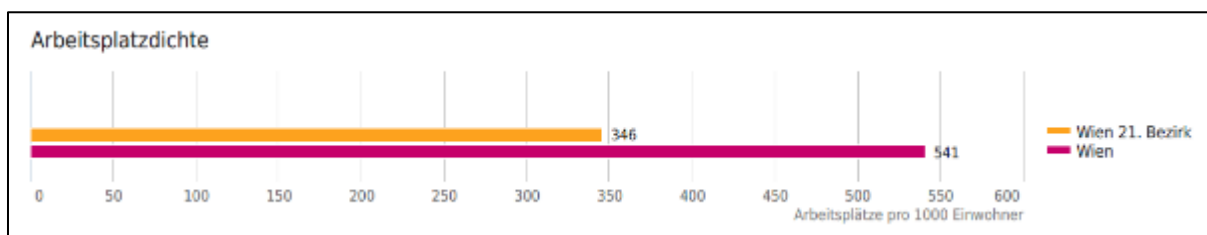


Abbildung 3: Arbeitsplatzdichte 21. Wiener Gemeindebezirk¹⁴

In der **mittelbaren Umgebung** des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils liegen **Kinder- gärten, Volksschulen, weiterführende Schulen, Hochschulen** sowie **sonstige Bildungseinrichtungen**:



Abbildung 4: Ausbildung und Kinderbetreuung 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)¹⁵

¹⁴ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 19.

¹⁵ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 10.

Kinderbetreuung A1 Kindergarten Michtnergasse 14 1210 Wien (0,20 km / 0,20 km) (Luftlinie / Mit Auto) A2 Pfarrkindertagesheim Maria Loretto Überfuhrstraße 65 1210 Wien (0,22 km / 0,26 km) (Luftlinie / Mit Auto) A3 Kindergarten Kleine Welt Pragerstraße 80-86 1210 Wien (0,33 km / 1,15 km) (Luftlinie / Mit Auto)	Volksschule B1 VS Christian-Bucher-Gasse 14 Christian-Bucher-Gasse 14 1210 Wien (0,46 km / 0,47 km) (Luftlinie / Mit Auto) B2 VS Schillgasse 31 Schillgasse 31 1210 Wien (0,11 km / 0,53 km) (Luftlinie / Mit Auto) B3 PVS Pragerstraße 124 Pragerstraße 124 1210 Wien (0,73 km / 1,07 km) (Luftlinie / Mit Auto)	Schule C1 SHE Pezzlgasse 29 Kammelweg 10 (SOS-Kinderdorf- Famili 1210 Wien (0,30 km / 0,33 km) (Luftlinie / Mit Auto) C2 MS Deublergasse 21 Deublergasse 21 1210 Wien (0,44 km / 0,72 km) (Luftlinie / Mit Auto) C3 Privatschule für instinktives Lernen Galvanigasse 15-17 1210 Wien (0,70 km / 1,68 km) (Luftlinie / Mit Auto)	Hochschule Fachhochschule Technikum Wien (2,00 km / 2,81 km) (Luftlinie / Mit Auto) Universität für Bodenkultur Wien – ... Muthgasse 107 1190 Wien (2,27 km / 5,00 km) (Luftlinie / Mit Auto)
sonstige Bildung E1 Naturakademie Villanatura Wenhartgasse 1210 Wien (0,24 km / 0,38 km) (Luftlinie / Mit Auto) E2 WATO Handels OG Prager Straße 54 1210 Wien (0,43 km / 0,89 km) (Luftlinie / Mit Auto) E3 Teach e.U. Schulzgasse 15 1210 Wien (0,90 km / 1,54 km) (Luftlinie / Mit Auto)			

Abbildung 5: Ausbildung und Kinderbetreuung 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)¹⁶

In der **mittelbaren und unmittelbaren Umgebung** des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils sind **praktische Ärzte, Zahnärzte, Fachärzte** sowie **Kinderärzte** angesiedelt:



Abbildung 6: Ärzte 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)¹⁷

¹⁶ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 10.

¹⁷ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 14.

Arzt für Allgemeinmedizin	Zahnarzt	Facharzt	Kinderarzt
A1 Dr. Nadejda Anastassova Christian-Bucher-Gasse 27/2 1210 Wien (0,34 km / 0,72 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B1 DDr. Mailath-Pokorny Georg Anton-Störck-Gasse 71 1210 Wien (0,40 km / 0,61 km) (Luftlinie / Mit Auto)	C1 Dr. Froese Georg Christian-Bucher-Gasse 27 1210 Wien (0,34 km / 0,73 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D1 Dr. Brozek Olga Wiener Gasse 16 1210 Wien (0,14 km / 0,62 km) (Luftlinie / Mit Auto)
A2 Dr. Rainer Krioll Prager Straße 42 1210 Wien (0,50 km / 0,95 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B2 Univ.-Prof. Dr. Mailath-Pokorny Georg Anton-Störck-Gasse 71 1210 Wien (0,40 km / 0,61 km) (Luftlinie / Mit Auto)	C2 Dr. Stohlhofer Birgit Dagmar Gerstlgasse 26 1210 Wien (0,35 km / 0,79 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D2 Dr. Boigner Harald Am Spitz 16 1210 Wien (1,38 km / 2,52 km) (Luftlinie / Mit Auto)
A3 Dr. Karin Rademacher Prager Straße 92/7 1210 Wien (0,48 km / 0,98 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B3 Dr. Maczek Karin Prager Straße 93 - 99 1210 Wien (0,28 km / 1,20 km) (Luftlinie / Mit Auto)	C3 Dr. Bas Didem Elif Prager Straße 91 1210 Wien (0,29 km / 1,28 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D3 Dr. Mihalache Violeta Mitterhofergasse 2 1210 Wien (1,35 km / 3,12 km) (Luftlinie / Mit Auto)

Abbildung 7: Ärzte 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)¹⁸

In der **mittelbaren** und **unmittelbaren Umgebung** des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils finden sich **Apotheken**, ein **Ärtezentrum/Krankenhaus**, **Physio- und Psychotherapeuten**, **Seniorenheime** und **Tierärzte**:



Abbildung 8: Medizinische Versorgung und weitere Therapieeinrichtungen 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)¹⁹

¹⁸ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 14.

¹⁹ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 16.

Apotheke A1 Apotheke Jedlese Jeneweingasse 2 1210 Wien (0,33 km / 0,33 km) (Luftlinie / Mit Auto) A2 Humanitas-Apotheke Jedleseer Straße 66/94 1210 Wien (0,84 km / 0,95 km) (Luftlinie / Mit Auto) A3 Apotheke "Zum Schutzengel" Prager Straße 81 1210 Wien (0,33 km / 1,37 km) (Luftlinie / Mit Auto)	Ärztzentrum/Krankenhaus B1 Wiener Gesundheitsverbund Klinik Fl... Brünner Straße 68 1210 Wien (1,27 km / 2,46 km) (Luftlinie / Mit Auto)	Physiotherapeut C1 Frau Doris Nirmberger Jedleseerstr.97 1210 Wien (0,60 km / 0,77 km) (Luftlinie / Mit Auto) C2 Frau Marion Schick Weissenwolffgasse 78 1210 Wien (1,08 km / 1,35 km) (Luftlinie / Mit Auto) C3 Frau Elisabeth Haider Volltagasse 40a 1210 Wien, Floridsdorf (0,58 km / 1,75 km) (Luftlinie / Mit Auto)	Psychotherapeut D1 Claudia Darvish Zadeh Anton-Bosch-Gasse 7 1210 Wien (0,08 km / 0,08 km) (Luftlinie / Mit Auto) D2 Dr.med. Herbert Oswald Schillgasse 32 1210 Wien (0,12 km / 0,55 km) (Luftlinie / Mit Auto) D3 Dr.phil. Michaela Kovarik Wienergasse 6 1210 Wien (0,03 km / 0,64 km) (Luftlinie / Mit Auto)
Seniorenheim E1 Caritas Pflege Haus St. Martin Anton-Boschgasse 22 1210 Wien (0,15 km / 1,30 km) (Luftlinie / Mit Auto) E2 Caritas Pflege Haus St. Antonius Hermann-Bahrstraße 16 1210 Wien (1,26 km / 1,69 km) (Luftlinie / Mit Auto) E3 Haus Jedlersdorf Jedlersdorfer Straße 98 1210 Wien (1,48 km / 2,50 km) (Luftlinie / Mit Auto)	Tierarzt F1 Dipl.-TA Mandl Michaela Anton-Störck-Gasse 67/1 1210 Wien (0,39 km / 0,57 km) (Luftlinie / Mit Auto) F2 Tierarztpraxis Pragerstraße Prager Straße 35 1210 Wien (0,73 km / 1,10 km) (Luftlinie / Mit Auto) F3 Tierarztpraxis Schwarzlackenau - Ma... Maulwurfasse 16 1210 Wien (1,35 km / 2,08 km) (Luftlinie / Mit Auto)		

Abbildung 9: Medizinische Versorgung und weitere Therapieeinrichtungen 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)²⁰

Banken, Postfilialen, Tankstellen und Trafiken finden sich in der **weiteren Umgebung** des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils:

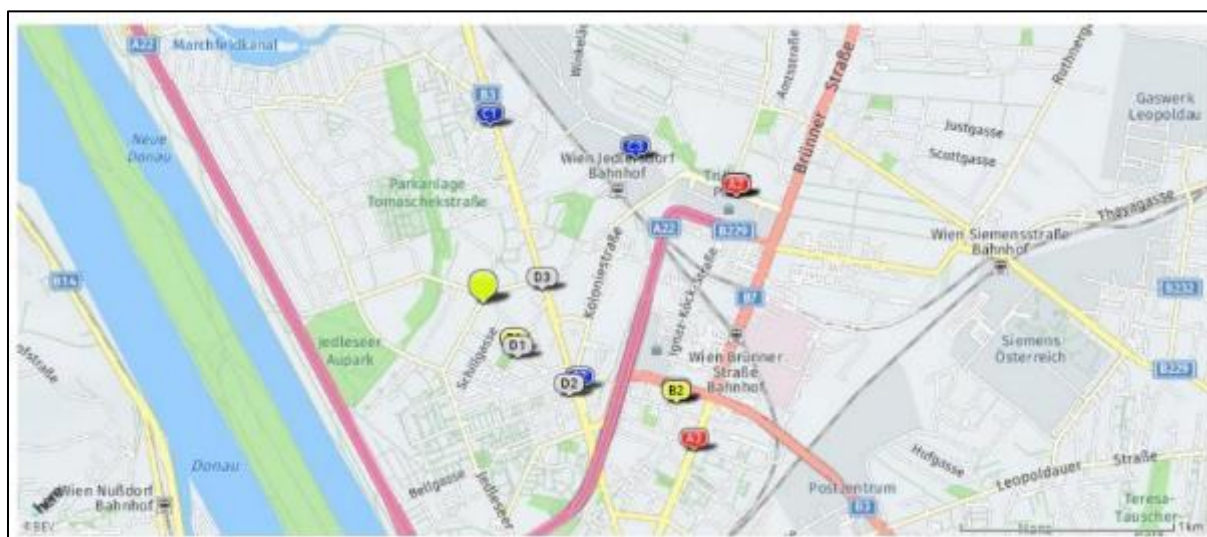


Abbildung 10: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)²¹

²⁰ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 16.

²¹ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 08.

Bank	Post	Tankstelle	Trafik
A1 bank99 Bahnstegasse 17-23 1210 Wien (1,01 km / 2,13 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B1 Postpartner 1212 Obergreifplatz 3 1210 Wien (0,27 km / 0,82 km) (Luftlinie / Mit Auto)	C1 Turmol Prager Straße 155 1210 Wien (0,82 km / 1,18 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D1 Trafik Andreas Ulrich Gerstlgasse 20 1210 Wien (0,30 km / 0,84 km) (Luftlinie / Mit Auto)
A2 bank99 Trillergasse 4 1213 Wien (1,28 km / 2,30 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B2 Post Filiale 1210 Bahnstegasse 17-23 1210 Wien (1,01 km / 2,13 km) (Luftlinie / Mit Auto)	C2 OMV Prager Straße 32-34 1210 Wien (0,60 km / 1,32 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D2 Trafik Katharina Pirker Prager Straße 49 1210 Wien (0,59 km / 0,92 km) (Luftlinie / Mit Auto)
A3 Oberbank Trillergasse 4 1213 Wien (1,20 km / 3,02 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B3 Post Filiale 1213 Trillergasse 4 1213 Wien (1,28 km / 2,29 km) (Luftlinie / Mit Auto)	C3 AGM Floridsdorf Odenburger Straße 7 1210 Wien (0,97 km / 3,50 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D3 Trafik Ursula Helfert Prager Straße 93-99 1210 Wien (0,28 km / 1,20 km) (Luftlinie / Mit Auto)

Abbildung 11: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)²²

In der **mittelbaren Nähe** des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils liegen **Supermärkte, Fleischer, Bäckereien und Drogerien**:



Abbildung 12: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)²³

²² Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 08.

²³ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 06.

Bäckerei	Metzgerei	Supermarkt	Drogerie
A1 Anker Snack & Coffee GmbH Jedleseer Straße 77 1210 Wien (0,69 km / 0,76 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B1 Gazi Kaplan Autokaderstraße 3/Top 14 1210 Wien (0,97 km / 1,49 km) (Luftlinie / Mit Auto)	G1 Lidl (0,31 km / 0,71 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D1 dm (0,93 km / 1,56 km) (Luftlinie / Mit Auto)
A2 Anker Snack & Coffee GmbH Prager Straße 57 1210 Wien (0,50 km / 0,84 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B2 KEMAL ÜNAL KC Prager Straße 7 1210 Wien (1,27 km / 1,67 km) (Luftlinie / Mit Auto)	G2 Hofer Prager Straße 115 1210 Wien (0,37 km / 0,93 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D2 dm (0,62 km / 1,61 km) (Luftlinie / Mit Auto)
A3 Unterleuthner GmbH Anton Dengler Gasse 18 1210 Wien (0,26 km / 1,38 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B3 Mehmet Vural & Co Gesellschaft m.b.... Prager Straße 7 1210 Wien (1,27 km / 1,67 km) (Luftlinie / Mit Auto)	G3 Billa (0,31 km / 1,19 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D3 Bipa Ignaz-Köck-Straße 1 1210 Wien (0,80 km / 1,92 km) (Luftlinie / Mit Auto)

Abbildung 13: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)²⁴

Die Anbindung des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils an den **öffentlichen Personennahverkehr** ist als **gut** einzustufen:



Abbildung 14: Öffentlicher Personennahverkehr 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)²⁵

²⁴ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 06.

²⁵ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 18.

Bus	U-Bahn	Straßenbahn	Lokalbahnhof
A1 Anton-Bosch-Gasse 34A Wien (0,05 km / 0,05 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B1 Floridsdorf U6 Wien (1,71 km / 3,21 km) (Luftlinie / Mit Auto)	C1 Hopfengasse 850 Wien (0,29 km / 1,15 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D1 Jedlersdorf S3, S4 Wien (0,82 km / 1,78 km) (Luftlinie / Mit Auto)
A2 Oberfellplatz 36A, 36B Wien (0,30 km / 0,85 km) (Luftlinie / Mit Auto)		C2 Hopfengasse 850 Wien (0,31 km / 1,29 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D2 Brünner Straße S3, S4 Wien (1,15 km / 3,18 km) (Luftlinie / Mit Auto)
A3 Hopfengasse 36A, 36B Wien (0,29 km / 1,27 km) (Luftlinie / Mit Auto)		C3 Hopfengasse 26 Wien (0,32 km / 1,31 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D3 Floridsdorf S1, S2, S3, S4, S7 Wien (1,66 km / 3,21 km) (Luftlinie / Mit Auto)

Abbildung 15: Öffentlicher Personennahverkehr 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)²⁶

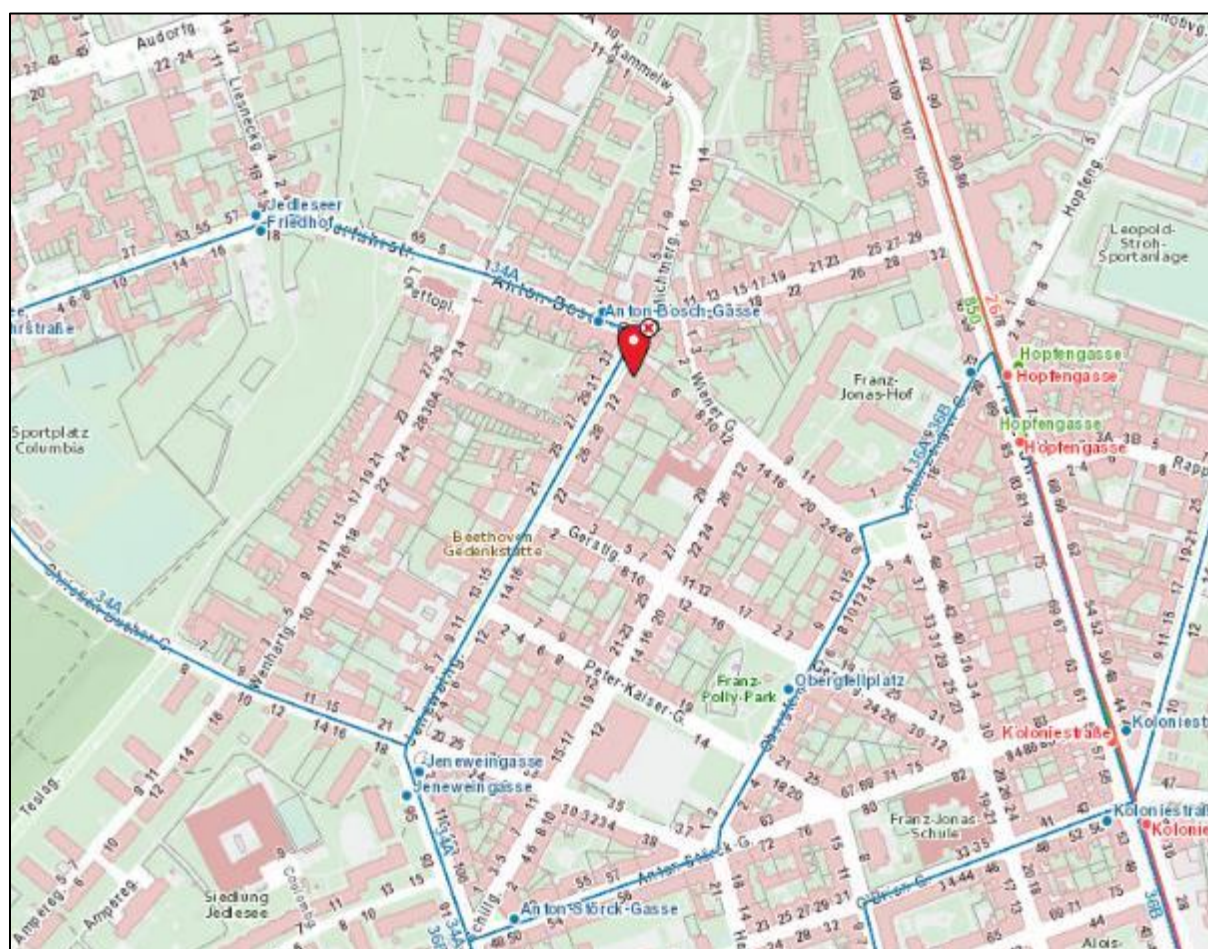


Abbildung 16: Öffentlicher Personennahverkehr 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 3)²⁷

²⁶ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 18.

²⁷ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/grafik.aspx>, abgerufen am: 24. September 2024.

Bei der bewertungsgegenständlichen Lage handelt es sich um eine **Kurzparkzone**. Das Parken ist von **Montag bis Freitag** in der Zeit von **9:00 Uhr bis 22:00 Uhr** für eine max. Parkdauer von **2 Stunden gebührenpflichtig**. Anrainer können ein sog. „Parkpickerl“ erwerben. Entlang der **Prager Straße** sind **Kurzparkstreifen** vorhanden:

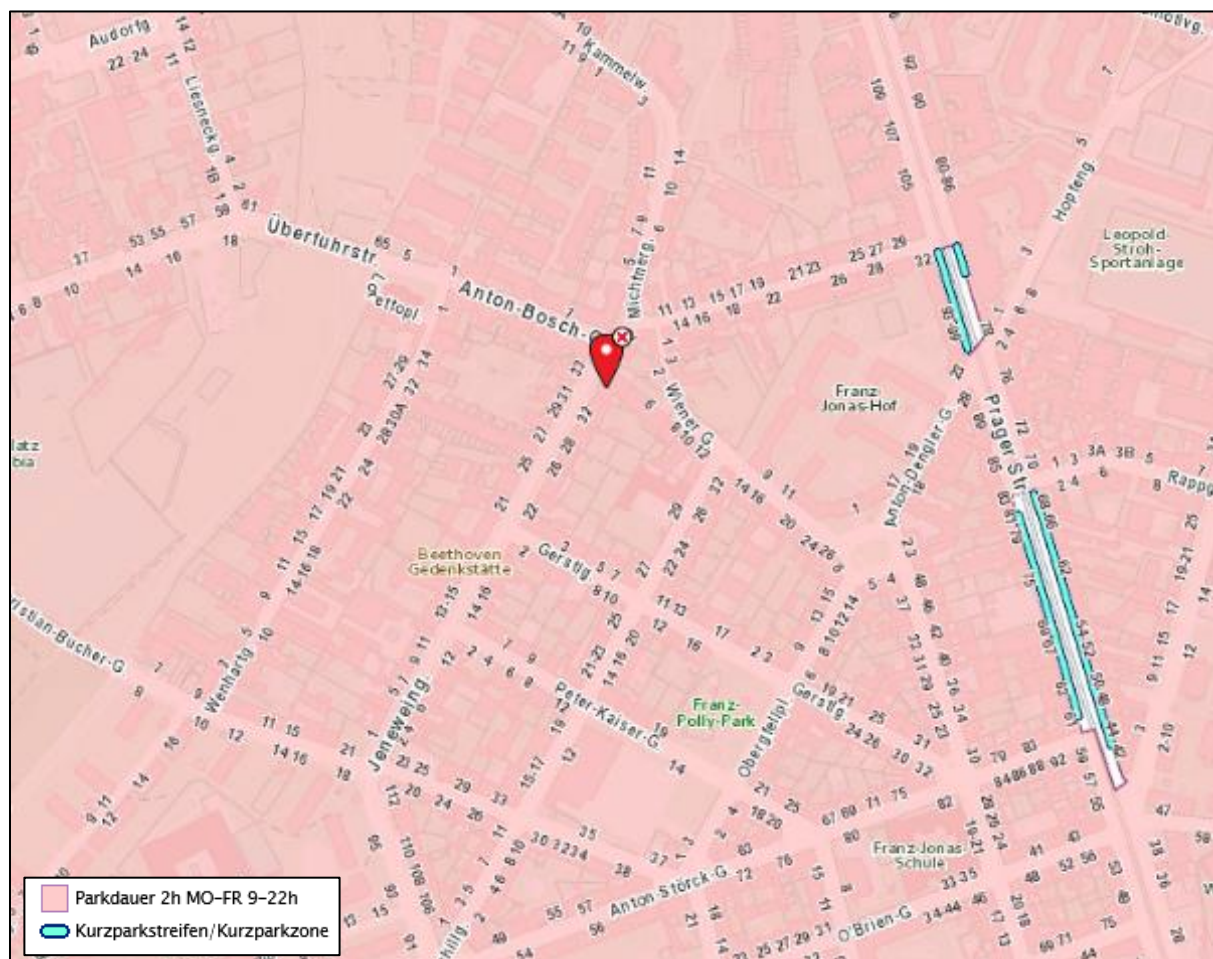


Abbildung 17: Kurzparkzone²⁸

²⁸ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/grafik.aspx>, abgerufen am: 24. September 2024.

Das bewertungsgegenständliche Miteigentumsanteils am Mietzinshaus liegt in der **Jeneweingasse 34** in **A-1210 Wien**:

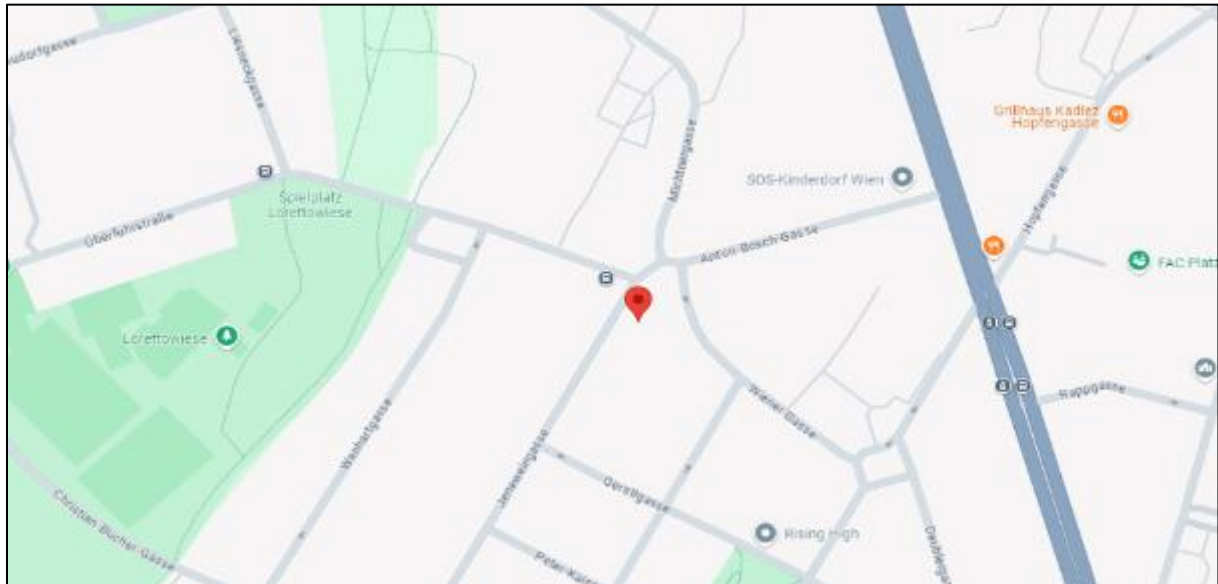


Abbildung 18: A-1210 Wien, Jeneweingasse 34 (Karte)²⁹

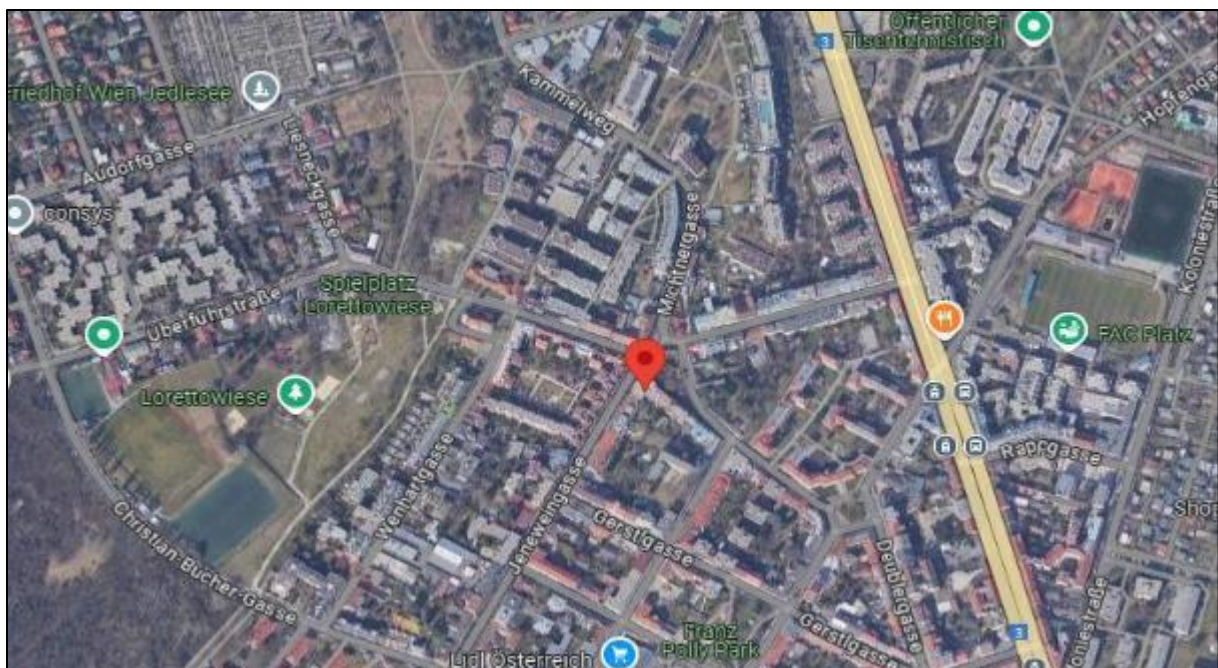


Abbildung 19: A-1210 Wien, Jeneweingasse 34 (Luftbild)³⁰

²⁹ Vgl. Google (2024), abrufbar unter: https://www.google.at/maps/place/Jeneweingasse+34,+1210+Wien/@48.269045,16.3850785,1377m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x476d0675613e2da7:0xf5e11468343c91c2!8m2!3d48.2690515!4d16.3877726!16s%2Fg%2F11c5px81q0?entry=tu&g_ep=EgoyMDIOMDkxOC4xIKXMD-SoASAFQAw%3D%3D, abgerufen am: 24. September 2024.

³⁰ Vgl. Google (2024), abrufbar unter: https://www.google.at/maps/place/Jeneweingasse+34,+1210+Wien/@48.269045,16.3850785,1377m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x476d0675613e2da7:0xf5e11468343c91c2!8m2!3d48.2690515!4d16.3877726!16s%2Fg%2F11c5px81q0?entry=tu&g_ep=EgoyMDIOMDkxOC4xIKXMD-SoASAFQAw%3D%3D

A street view from a vehicle's perspective, showing a white car parked on the left side of a road lined with trees and buildings. The road is paved and appears to be in a residential or urban area. The trees have some autumn-colored leaves, and the buildings are multi-story structures with light-colored facades. The sky is overcast.



A small, single-story building with a tiled roof and a sign that reads "HOTEL". The building is surrounded by trees and a fence. A red and white striped road marking is visible in the foreground.



8m2l3d48.2690515l4d16.3877726l16s%2Fg%2F11c5px81q0?entry=tту&_ep=EgoyMDl0MDkxOC4xIXMD-
SoASAFOAw%3D%3D, abgerufen am: 24. September 2024.

Gesamt gesehen kann der **Standort** des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils am Mietzinshaus – auf Basis einer üblichen Skala nach dem Schulnotensystem – insb. für **Wohnzwecke unter Berücksichtigung der Lage im 21. Wiener Gemeindebezirk** – als **sehr gut bis gut** bezeichnet werden:

Standortqualitätsmatrix	Sehr gut	Gut	Befriedigend	Genügend	Nicht genügend
Nähe zum Stadtzentrum					
Infrastruktur					
Parken auf öffentlichem Grund					
Parken auf Eigengrund					
Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr					
Anbindung an den Individualverkehr					
Wohnlage					

Tabelle 1: Standortbewertung

2.2 Grundbuch

2.2.1 Aufschrift

Der bewertungsgegenständliche Miteigentumsanteil am Mietzinshaus liegt in der **EZ 130** der Katastralgemeinde 01609 Jedlesee, Bezirksgericht Floridsdorf:

Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 01609 Jedlesee	EINLAGEZAHL	130
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf		

*** Eingeschränkter Auszug		***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen		***
*** Name 1: BBB Immo GmbH		***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt		***

Letzte TZ 1861/2024		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		

Abbildung 23: EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf, Aufschrift

2.2.2 A 1-Blatt

Die **EZ 130**, KG 01609 Jedlesee Stadt, BG Floridsdorf, umfasst das **Gst.-Nr. 170/4** mit einer Gesamtfläche laut Grundbuch von **46 m²**, das **Gst.-Nr. 171/1** mit einer Gesamtfläche laut Grundbuch von **507 m²** und das **Gst.-Nr. 700/6** mit einer Gesamtfläche laut Grundbuch von **131 m²** mit der **Adresse Jeneweingasse 34**, somit einer Gesamtfläche für die **EZ 130** laut Grundbuch von **684 m²**. Die Grundstücke **sind nicht** im **Grenzkataster** eingetragen, weshalb die **Grundstücksflächen laut Grundbuch** sowie die Grundstücksgrenzen **nicht** als **rechtsverbindlich** angesehen werden können. Bei einer **überschlägigen Flächenermittlung** der bewertungsgegenständlichen Grundstücksflächen mit Hilfe des **Flächenermittlungstools** des **digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes der Stadt Wien** konnten **keine wesentlichen Abweichungen** zu jenen Grundstücksflächen, die im Grundbuch ausgewiesen sind, **identifiziert werden**:

***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
170/4		Gärten(10)	46	
171/1		GST-Fläche	507	
		Bauf. (10)	458	
		Gärten(10)	49	
700/6		Gärten(10)	131	Jeneweingasse 34
GESAMTFLÄCHE			684	
Legende:				
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)				
Gärten(10): Gärten (Gärten)				

Abbildung 24: EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf, A1-Blatt

2.2.3 A 2-Blatt

Im **A 2-Blatt** ist unter der **Laufnummer 2a** (TZ 4187/2008) die **Zuschreibung der Gst.-Nr. 700/6** aus **EZ 751** ersichtlich gemacht:

***** A2 *****	
2	a 4187/2008 Zuschreibung Gst 700/6 aus EZ 751

Abbildung 25: EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf, A2-Blatt

2.2.4 B-Blatt

Im **Eigentumsblatt** ist unter der **Laufnummer 15** der Anteil von **2.300/10.000 Miteigentumsanteilen** für die **BBB Immo GmbH** (FB 456177z), **Stephansplatz 3, A-1010 Wien**, einverleibt. Die Basis für das **Eigentumsrecht** bildete ein **Kaufvertrag** vom **4. November 2021** (Laufnummer **15a**, TZ 3701/2022 im Rang TZ 6270/2021). Unter der **Laufnummer 15b** (TZ 3876/2023) ist die **Rangordnung für die Veräußerung bis 12. Oktober 2024** zugunsten Herrn Rechtsanwalt **Dr. Andreas Biel** als **Treuhänder** eingetragen. Unter der **Laufnummer 15c** (TZ 1861/2024) ist die **Eröffnung des Insolvenzverfahrens** am **27. Mai 2024** (HG Wien - 5 S 110/24x) ersichtlich gemacht:

```
***** B *****
15 ANTEIL: 2300/10000
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 3271/2022 IM RANG 6270/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
b 3876/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-12 für
Dr. Andreas Biel Rechtsanwalt als Treuhänder
c 1861/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.5.2024 (HG Wien - 5 S
110/24x)
```

Abbildung 26: EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf, B-Blatt

Der Sachverständige weist darauf hin, dass ein **Miteigentümervertrag** vorliegt, welcher sich **Anhang des o. a. Kaufvertrages** findet. Dieser ist im **Anhang dargestellt**. Im Wesentlichen ist in diesem Miteigentümervertrag

-  gem. Punkt VII ein Teilungsverzicht bis 31. Dezember 2036 sowie
-  gem. Punkt VIII der Verzicht auf Begründung von Wohnungseigentum als auch der Verzicht auf die Einräumung eines ausschließlichen Nutzungsrechtes an einer bestimmten Wohnung

vereinbart.

2.2.5 C-Blatt

Im **Lastenblatt** ist unter der **Laufnummer 1a** (TZ 1464/1918) die **Verpflichtung zur Duldung der Benützung von Gst.-Nr. 170/4 als Straßengrund als Dienstbarkeit für EZ 526** eingetragen. Die Verpflichtung wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung als **wertneutral** eingestuft.

Unter der **Laufnummer 18** ist auf den **Anteil B-LNR 15** unter **Laufnummer 18b**, TZ 3515/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien – 7331/2022) im Rang TZ 3272/2022 das **Pfandrecht** für die **Raiffeisenregionalkbank Wiener Neustadt eGen mbH** (FN 107016b) auf Basis einer **Pfandurkunde** vom **7. Dezember 2021** sowie eines **Firmenbuchauszuges** vom **11. Juli 2022** mit einem **Höchstbetrag von € 5.600.000,-** einverleibt. Unter der **Laufnummer 18c** (TZ 3515/2022) (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien – 7331/2022) ist die **Simultanhaftung** der Liegenschaften **EZ 381 KG 01009 Mariahilf C-LNR 30** mit **EZ 2639 KG 01405 Ottakring C-LNR 30** mit **EZ 727 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 146** mit **EZ 130 KG 01609 Jedlesee C-LNR 18** und **EZ 223 KG 01402 Hernals C-LNR 18** eingetragen:

***** C *****	
1	a 1464/1918 Verpflichtung zur Duldung der Benützung von Gst
	170/4 als Straßengrund als Dienstbarkeit für EZ 526
18	auf Anteil B-LNR 15
	b 3515/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
	7331/2022) IM RANG 3272/2022 Pfandurkunde 2021-12-07,
	Firmenbuchauszug 2022-07-11
	PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.600.000,--
	für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen mbH
	(FN 107016b)
	c 3515/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
	7331/2022) Simultan haftende Liegenschaften
	EZ 381 KG 01009 Mariahilf C-LNR 30
	EZ 2639 KG 01405 Ottakring C-LNR 30
	EZ 727 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 146
	EZ 130 KG 01609 Jedlesee C-LNR 18
	EZ 223 KG 01402 Hernals C-LNR 18
24	gelöscht

Abbildung 27: EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf, C-Blatt

2.2.6 Außerbücherliche Rechte und Lasten

-  Weitere **außerbücherliche Rechte und Lasten**, wie **Nutzungsrechte** und **Erhaltungsverpflichtungen** wurden dem Sachverständigen seitens des Auftraggebers **nicht übermittelt**. Diese können daher im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.
-  Mögliche **Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung** wurden seitens des Auftraggebers des vorliegenden Gutachtens **nicht übermittelt** und konnten daher im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung **nicht berücksichtigt** werden.
-  Das Gebäude ist **nicht im öffentlichen Denkmalverzeichnis eingetragen**. Eine **Unterschutzstellung** der bewertungsgegenständlichen Objekte ist **nicht bekannt**.

2.2.7 Grundbuchauszug

-  Ein auf den **Eigentümer BBB Immo GmbH eingeschränkter Grundbuchauszug** der EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf (Abfragedatum:14.08.2024, 10:39:42) findet sich im **Anhang** des vorliegenden Gutachtens.
-  Es wird im Rahmen des vorliegenden Gutachtens **davon ausgegangen**, dass **zwischen dem Abfragedatum und dem Bewertungs- und Qualitätsstichtag keine grundbücherlichen Änderungen** durchgeführt wurden.

2.3 Digitaler Katastralplan

2.3.1 Gst.-Nr. 170/4, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf

-  Das **bewertungsgegenständliche Gst.-Nr. 170/4** ist **annähernd rechteckig geschnitten**, **einigermaßen eben** und weist eine **Breite** von **durchschnittlich 8 m** bzw. **Tiefe** von **durchschnittlich ca. 7 m** auf.
-  Im **Nord und Osten** grenzt das bewertungsgegenständliche **Gst.-Nr. 170/4** an das **Gst.-Nr. 170/3** (Jeneweingasse 34, Grünanlage).
-  Im **Südwesten** schließt das bewertungsgegenständliche **Gst.-Nr. 170/4** an das ebenfalls bewertungsgegenständliche **Gst.-Nr. 171/1**.
-  Im **Westen** wird das bewertungsgegenständliche **Gst.-Nr. 170/4** durch das ebenfalls bewertungsgegenständliche **Gst.-Nr. 700/6** begrenzt.
-  Die **Anbindung** des bewertungsgegenständliche **Gst.-Nr. 170/4** an das **öffentliche Gut** erfolgt über das ebenfalls bewertungsgegenständliche **Gst.-Nr. 700/6**.

2.3.2 Gst.-Nr. 171/1, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf

-  Das **bewertungsgegenständliche Gst.-Nr. 171/1** ist **unregelmäßig**, **annähernd rechteckig geschnitten**, **einigermaßen eben** und weist eine **Breite** von **durchschnittlich 23 m** bzw. **Tiefe** von **durchschnittlich ca. 24 m** auf.
-  Im **Nordosten** grenzt das bewertungsgegenständliche **Gst.-Nr. 171/1** an die ebenfalls bewertungsgegenständliche **Gst.-Nr. 700/6** und **Gst.-Nr. 170/4**.
-  Im **Osten** schließt das bewertungsgegenständliche **Gst.-Nr. 171/1** an das **Gst.-Nr. 170/1** (Wiener Gasse 6, Bebauung mit Wohnhausanlage).
-  Im **Südwesten** wird das bewertungsgegenständliche **Gst.-Nr. 171/1** durch das **Gst.-Nr. 171/2** (Jeneweingasse 32, Bebauung mit Wohnhausanlage) begrenzt.
-  Im **Westen** raint das bewertungsgegenständliche **Gst.-Nr. 171/1** an das **Gst.-Nr. 700/1** (Teilfläche der Jeneweingasse, öffentliche Verkehrsfläche, Anbindung an das öffentliche Gut).

2.3.3 Gst.-Nr. 700/6, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf

-  Das **bewertungsgegenständliche Gst.-Nr. 700/6** ist **unregelmäßig**, **annähernd rechteckig geschnitten**, **einigermaßen eben** und weist eine **Breite** von **durchschnittlich 8 m** bzw. **Tiefe** von **durchschnittlich ca. 17 m** auf.
-  Im **Nordosten** grenzt das bewertungsgegenständliche **Gst.-Nr. 700/6** an das **Gst.-Nr. 172** (Anton-Bosch-Gasse 12/Wiener Gasse 2, Bebauung mit Mehrfamilienhaus).
-  Im **Osten** schließt das bewertungsgegenständliche **Gst.-Nr. 700/6** an das ebenfalls bewertungsgegenständliche **Gst.-Nr. 170/4** und das **Gst.-Nr. 170/3** (Jeneweingasse 34, Grünanlage).
-  Im **Südwesten** wird das bewertungsgegenständliche **Gst.-Nr. 700/6** durch das ebenfalls bewertungsgegenständliche **Gst.-Nr. 171/1** begrenzt.
-  Im **Westen** raint das bewertungsgegenständliche **Gst.-Nr. 700/6** an das **Gst.-Nr. 700/1** (Teilfläche der Jeneweingasse, öffentliche Verkehrsfläche, Anbindung an das öffentliche Gut).

2.3.4 Digitaler Katastralplan ohne Luftbild



Abbildung 28: Auszug aus dem digitalen Katastralplan ohne Luftbild³¹

	Gst.-Nr. 170/4, EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf
	Gst.-Nr. 171/1, EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf
	Gst.-Nr. 700/6, EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf

³¹ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, abgerufen am: 24. September 2024.

2.3.5 Digitaler Katastralplan mit Luftbild



Abbildung 29: Auszug aus dem digitalen Katastralplan mit Luftbild³²

	Gst.-Nr. 170/4, EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf
	Gst.-Nr. 171/1, EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf
	Gst.-Nr. 700/6, EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf

³² Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, abgerufen am: 23. September 2024.

2.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

2.4.1 Flächenwidmung

Aufgrund der Erhebungen im **digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien** (Plandokument: 7294, Kundmachung vom 4. Oktober 2001) weisen **definierte Bereiche** der bewertungsgegenständlichen Grundstücke die **Flächenwidmungen Bauland Wohngebiet (W)**, **öffentliche Anschließungsleitungen – Einbauten – Trasse (Ebt)** bzw. **gärtnerisch auszugestaltende Fläche (G)** auf:

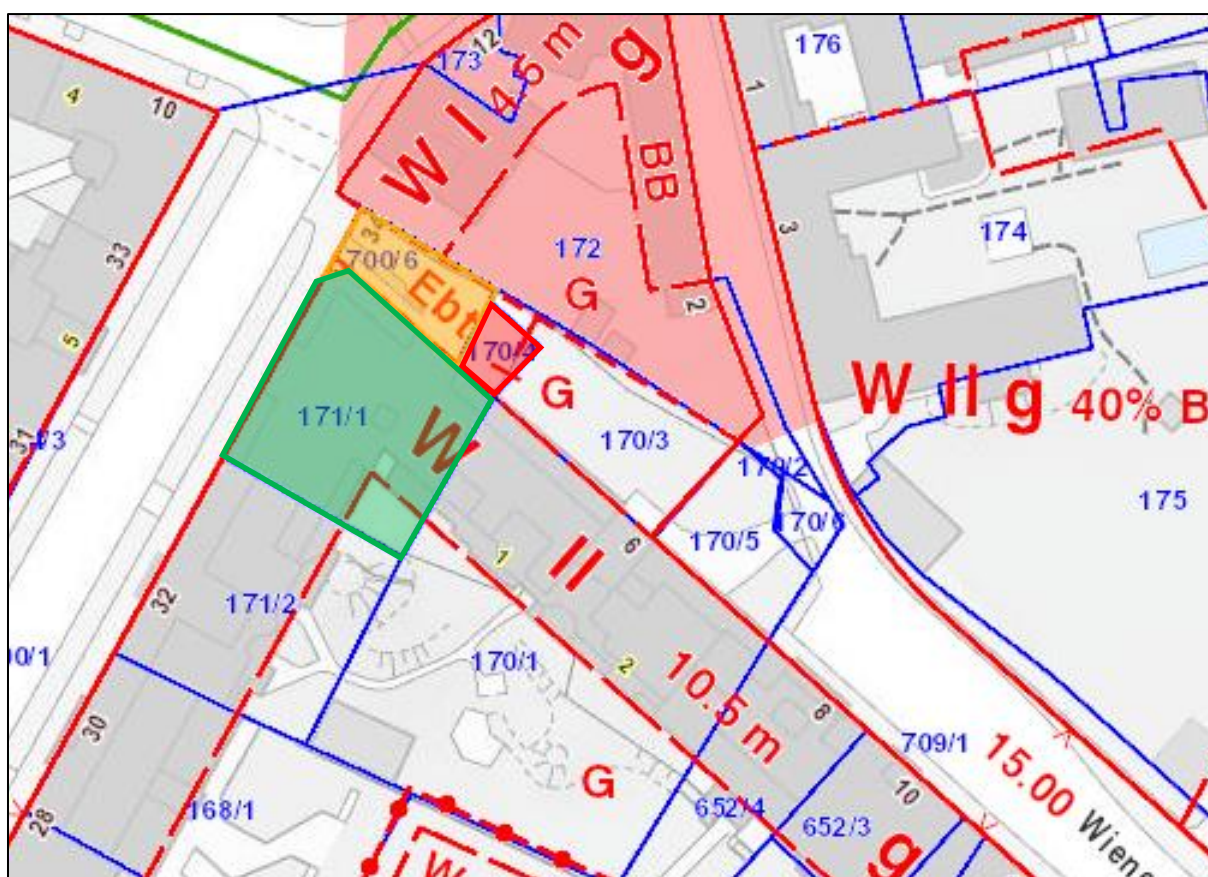


Abbildung 30: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan³³

	Gst.-Nr. 170/4, EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf
	Gst.-Nr. 171/1, EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf
	Gst.-Nr. 700/6, EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf

³³ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, abgerufen am 23. September 2024.

Bauland Wohngebiete werden in der **Wiener Bauordnung** wie folgt definiert:³⁴

-  In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden.
-  Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versamlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

Gärtnerisch auszugestaltende Flächen werden in der **Wiener Bauordnung** wie folgt definiert ³⁵

-  Die mit **G** bezeichneten Flächen sind **gärtnerisch auszugestalten** und in einem guten Zustand zu erhalten, soweit nicht zulässige Bauwerke errichtet werden (unter bestimmten Umständen Gebäudeteile und Nebengebäude). Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern u. ä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist auf diesen Flächen nicht zulässig, ausgenommen dann, wenn diese mindestens zehn Meter ab der Vorgartentiefe errichtet werden und nicht höher als 2,5 Meter sind (Firsthöhe max. 3,5 Meter). Unterirdische Gebäude- und Gebäudeteile sind zulässig, wenn die gärtnerische Ausgestaltung dadurch nicht behindert wird. Wird eine gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen im Bebauungsplan verankert ist je angefangener 250 m² Grundfläche ein Baum zu pflanzen. Davon ausgenommen sind Gebiete der Bauklasse I.

2.4.2 Bebauungsbestimmungen

Aufgrund der Erhebungen im **digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien** (Plandokument: 7294, Kundmachung vom 4. Oktober 2001) wurden für **überwiegende Bereiche** des bewertungsgegenständlichen **Gst.-Nr. 171/1** die folgenden **Bebauungsbestimmungen** definiert:

-  **Bauklasse II:** Gebäudehöhe mindestens 2,5 m und nicht höher als die Straßenbreite + 2 m, höchstens 12 m, im vorliegenden Fall Beschränkung auf **10,5 m**
-  **Geschlossene Bauweise:** In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.³⁶

³⁴ Vgl. § 6 (6) Wiener Bauordnung.

³⁵ Vgl. § 79 Wiener Bauordnung.

³⁶ Vgl. § 76 (8) Wiener Bauordnung.

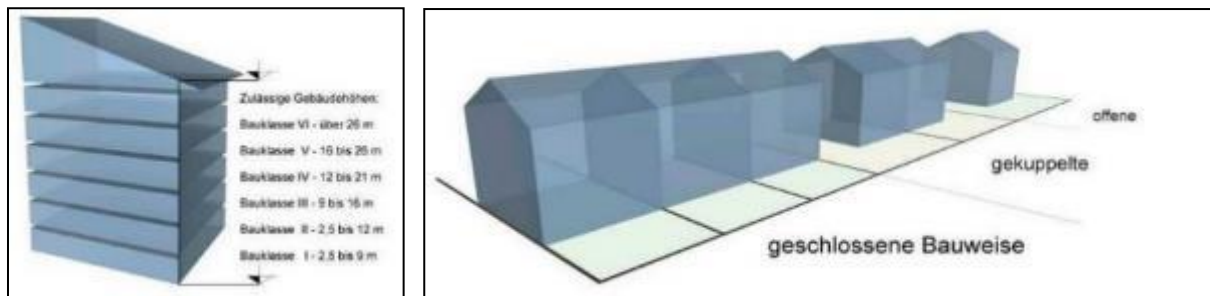


Abbildung 31: Bauklassen (links) und Bauweisen (rechts) nach Wiener Bauordnung

2.4.3 Abschließende Hinweise

-  In der Bewertung wird davon **ausgegangen**, dass das bestehende Mietzinshaus **baubehördlich genehmigt** ist, **rechtmäßig genutzt** werden kann und im **Einklang** mit den gültigen **Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen hergestellt** wurde.
-  Es wird empfohlen, im Zuge von **baulichen Änderungen** in den **letztgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan** sowie in die **weiteren Verordnungen der Stadt Wien** Einsicht zu nehmen.

2.5 Kriegssachschädenverzeichnis

Gem. digitalem Verzeichnis der **Kriegssachschäden um 1946 der Stadt Wien** scheinen für die **bewertungsgegenständlichen Grundstücke** die folgenden Eintragungen auf:



Abbildung 32: Auszug aus den Kriegssachschäden, um 1946³⁷

2.6 Kontaminierung, Naturgefahren, Senderkataster, Lärminformationen

2.6.1 Kontaminierung

Es sind **keine Informationen** hinsichtlich Wertminderungen durch **Altlasten** oder **Bodenkontaminationen** bekannt. Die Liegenschaft ist, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, auch nicht im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ausgewiesen. Die entsprechende negative Abfrage des Verdachtsflächenkatasters und des Altlastenatlas ist dem Gutachten in der Folge angeschlossen:

³⁷ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/>, abgerufen am: 24. September 2024.

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 21.,Floridsdorf
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Jedlesee (1609)
Grundstück	170/4

Information:

Das Grundstück 170/4 in Jedlesee (1609) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Abbildung 33: Auszug aus der Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster: Gst.-Nr. 170/4, KG 01609 Jedlesee³⁸

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 21.,Floridsdorf
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Jedlesee (1609)
Grundstück	171/1

Information:

Das Grundstück 171/1 in Jedlesee (1609) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Abbildung 34: Auszug aus der Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster: Gst.-Nr. 171/1, KG 01609 Jedlesee³⁹

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 21.,Floridsdorf
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Jedlesee (1609)
Grundstück	700/6

Information:

Das Grundstück 700/6 in Jedlesee (1609) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Abbildung 35: Auszug aus der Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster: Gst.-Nr. 700/6, KG 01609 Jedlesee⁴⁰

³⁸ Vgl. Umweltbundesamt GmbH (2024), abrufbar unter: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>, abgerufen am: 24. September 2024.

³⁹ Vgl. Umweltbundesamt GmbH (2024), abrufbar unter: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>, abgerufen am: 24. September 2024.

⁴⁰ Vgl. Umweltbundesamt GmbH (2024), abrufbar unter: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>, abgerufen am: 24. September 2024.

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Abbildung 36: Erläuterungen zur Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster der Umweltbundesamt GmbH⁴¹

-  Auftragsgemäß wurde **keine Baugrunduntersuchung** durchgeführt bzw. veranlasst.
-  Der Sachverständige geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand **keine Materialien** befinden, die auf einer **höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen** sind.
-  Ein **späteres Aufscheinen** solcher Substanzen kann eine **erhebliche Auswirkung** auf den **Wert der Liegenschaft** haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

2.6.2 Naturgefahren

Abgefragt wurden die Naturgefahren (Auswerteradius: 500 m) über die digitale **Gefahrenlandkarte HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria)** des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft:

⁴¹ Vgl. Umweltbundesamt GmbH (2024), abrufbar unter: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>, abgerufen am: 24. September 2024.

HORA-Pass

Adresse: Jeneweingasse 34, 1210 Wien
Seehöhe: 164 m
Auswerteradius: 500 m
Geogr. Koordinaten: 48,26905° N | 16,38769° O

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

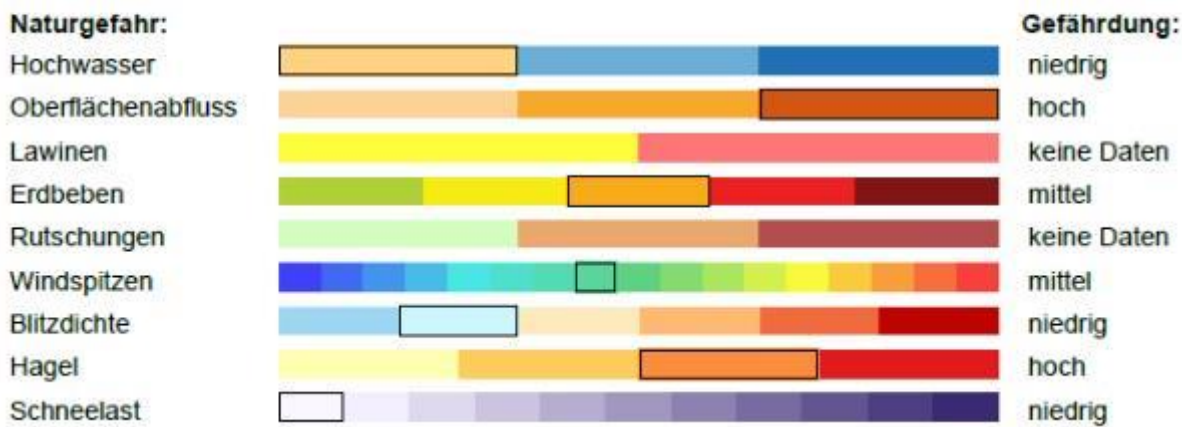
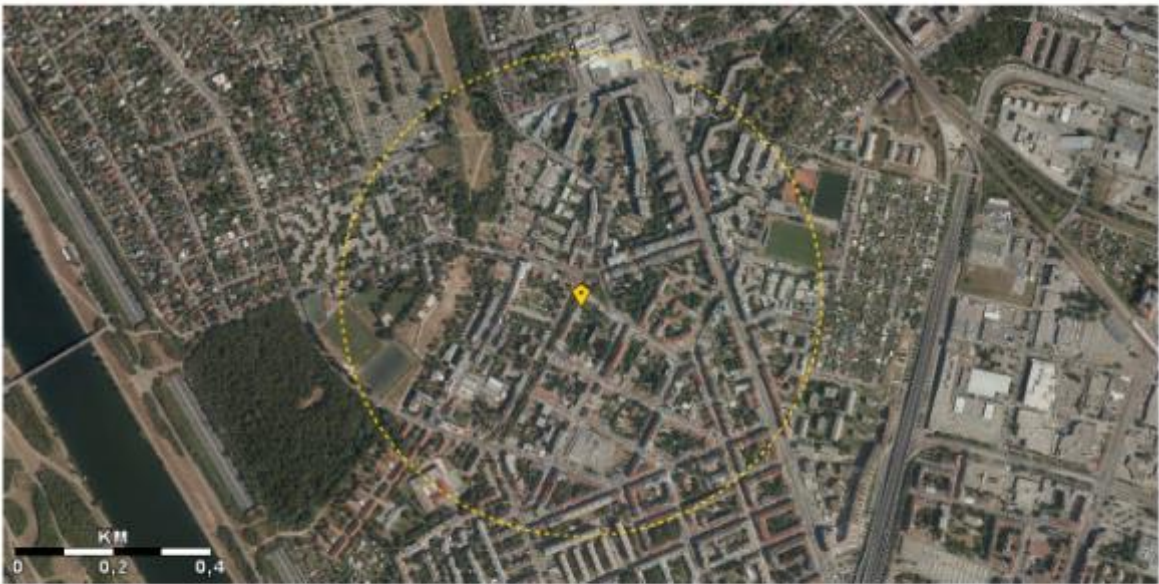


Abbildung 37: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1)⁴²

⁴² Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2024), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 24. September 2024.

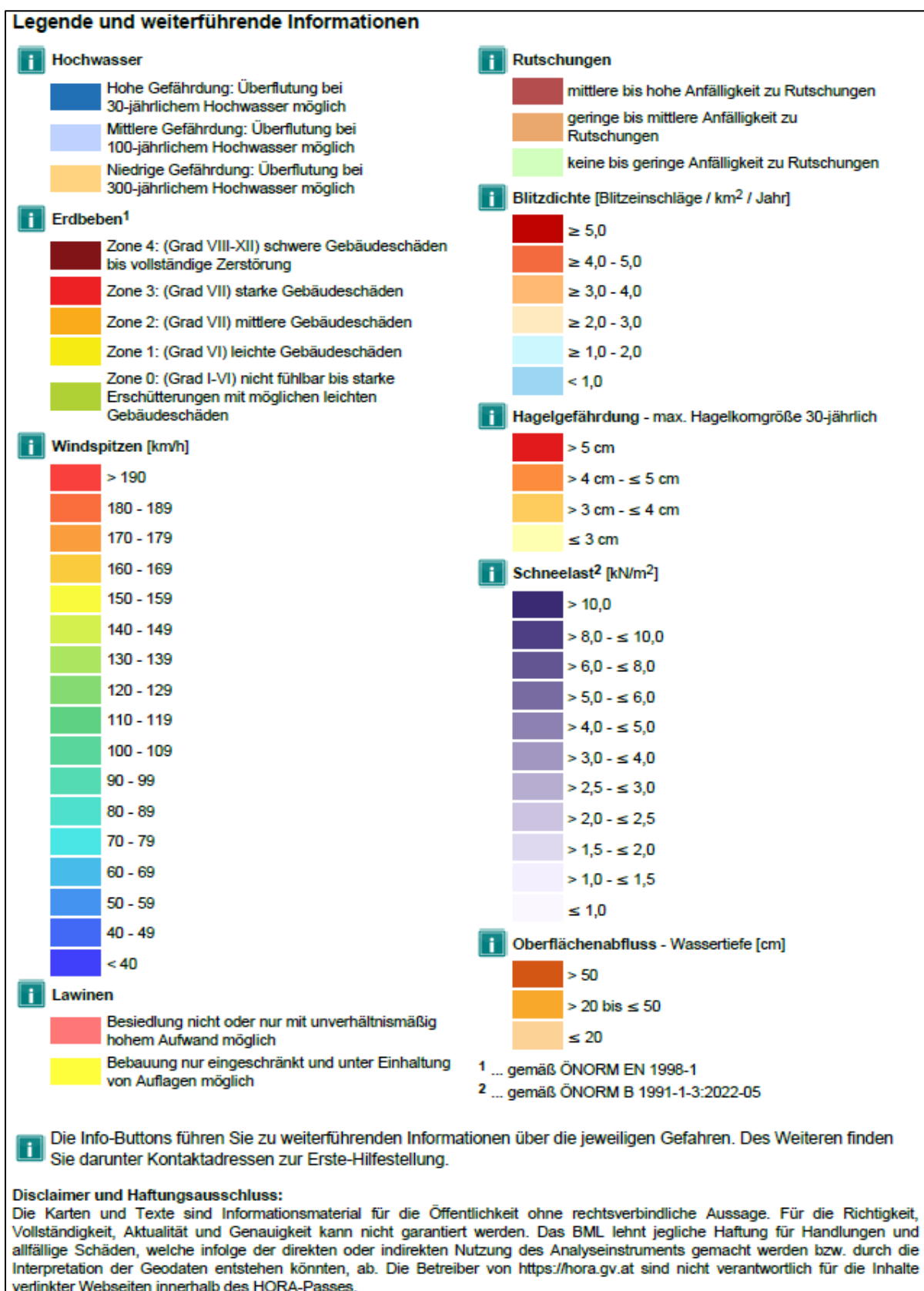


Abbildung 38: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2)⁴³

⁴³ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2024), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 24. September 2024.

Eine **Detailabfrage** in der Datenbank des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft ergab, dass **keine Gefährdung** hinsichtlich **Oberflächenabflusses** vorliegt:



Abbildung 39: Auszug aus HORA: Naturgefahren Oberflächenabfluss (Teil 3)⁴⁴

Bei **Interpretation** der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden **Punkte zu beachten**:

-  Die **Einschätzung** der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen.
-  Die **Gefährdung** kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich **ändern**.
-  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 ggf. 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.

Eine entsprechende **Haftung** für den Sachverständigen kann aufgrund der o. a. Parameter **nicht abgeleitet** werden.

⁴⁴ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2024), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 24. September 2024.

2.6.3 Senderkataster

- Im Senderkataster Austria sind die **Standorte der Mobilfunk- und Rundfunkstationen** eingetragen.
- Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben.

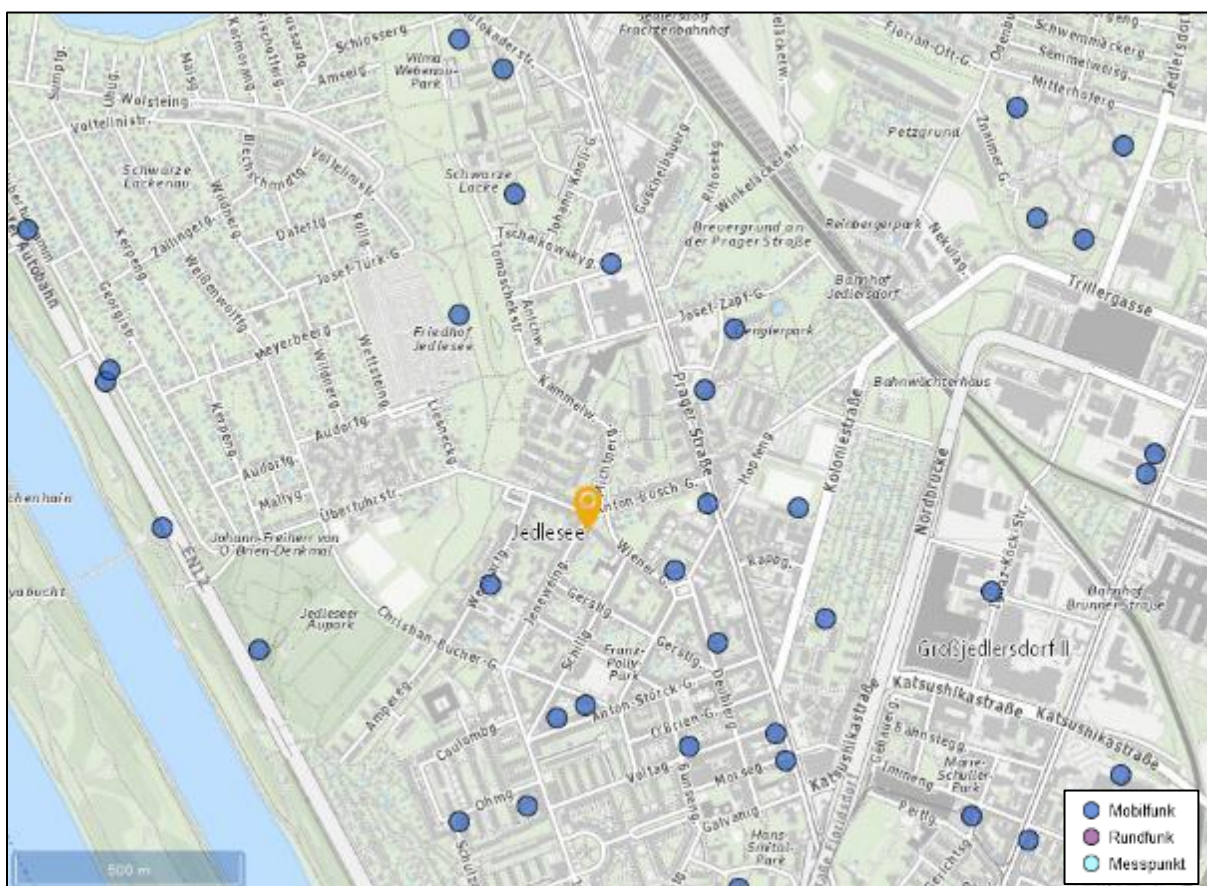


Abbildung 40: Auszug aus dem Senderkataster⁴⁵

- Im Umkreis um das bewertungsgegenständliche Grundstück sind **zahlreiche Mobilfunkstationen** vorhanden.

⁴⁵ Vgl. Forum Mobilkommunikation (FMK) (2024), abrufbar unter: <https://www.senderkataster.at/>, abgerufen am: 24. September 2024.

2.6.4 Lärminformationskarten

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von **Lärmbelastungen** in großen Gebieten. Sie sind aber nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z. B. der Raumordnung herangezogen werden. Die Erstellung der Lärmkarten ist noch nicht abgeschlossen, sodass die Karteninhalte einer **laufenden Änderung** unterliegen.

Strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung erforderlich sind. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich von Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass die Berechnung der Lärmausbreitung vereinfacht erfolgt – zum Beispiel mit der Beschränkung auf eine Reflexion und ggf. unter Verwendung einer generellen Boddendämpfung. Auch das Heranziehen der max. zulässigen Geschwindigkeiten für PKW und LKW anstelle der tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten kann zu Abweichungen führen.

Außerdem ist bei der Berechnung auch eine ausbreitungsgünstige **Witterungssituation** (leichter Wind in Lärmausbreitungsrichtung) zu Grunde zu legen. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher – insb. auch bei Vorliegen **lokaler Lärmquellen**, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen – von der tatsächlichen Lärmbelastung **abweichen**.

Auf der folgenden Karte ist die Lärmbelastung **farblich** dargestellt. Um ein Gefühl für die angegebene Lautstärke zu bekommen, sind Durchschnittswerte für Gespräch, Staubsauger und Laubbläser angeführt:



Abbildung 41: Lärmbelastung Straße⁴⁶

⁴⁶ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 30.

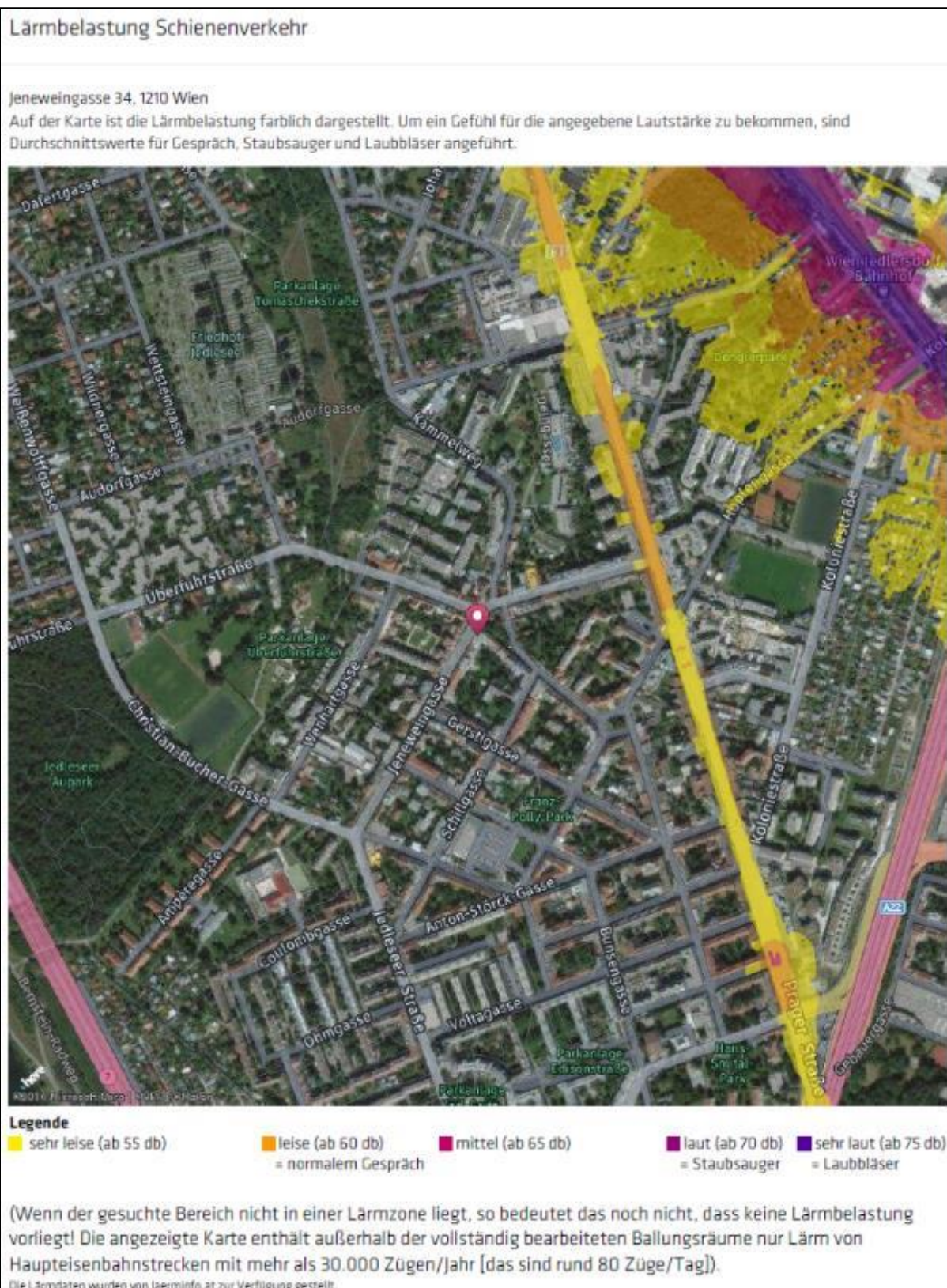


Abbildung 42: Lärmbelastung Schienenverkehr⁴⁷

⁴⁷ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 29.

2.7 Gebäude

2.7.1 Baubeschreibung

Die nachfolgende **Beschreibung** orientiert sich insb. am **Eindruck des Sachverständigen** im Rahmen der Befundaufnahme sowie am **Eindruck aus dem Bauakt**. Sofern Informationen fehlten, wurden **Annahmen** seitens des Sachverständigen **getroffen**, die als solche im Gutachten **gesondert gekennzeichnet** wurden:

Allgemeine Hinweise, Geschoße und Erschließung:

-  Beim **Mietzinshaus (Eckzinshaus, Straßentrakter)** handelt es sich bei der Grundsubstanz um ein **Wiener Mietzinshaus** aus der **Gründerzeit**.
-  Das Gebäude (Erdgeschoßzone) wurde in der Zeitspanne **1848 bis 1918 errichtet**. Als Baujahr wird in der Gebäudedatenbank der Stadt Wien **kein detailliertes Baujahr** angegeben.⁴⁸ In Salzberg (1929) wird das Baujahr des bewertungsgegenständlichen Mietzinshauses mit **1874** angegeben.⁴⁹
-  Es verfügt über **Kellergeschoß, Erdgeschoß** sowie über **zwei Obergeschoße** und ein **ausgebautes Dachgeschoß**.
-  Die Erschließung erfolgt über ein **zentrales Stiegenhaus**. Das Objekt verfügt zum Bewertungsstichtag über **einen Lift** (Marke Haushahn, Baujahr 2009, Tragkraft 675kg oder 9 Personen).

Bauweise:

-  **Tragende Wände:** Massivbauweise
-  **Decken:** Der durchgeführten Totalsanierung entsprechend Massivdecken
-  **Fassade:** Überwiegend glatt ausgeführt, nur geringfügig vorhandene Gliederung straßenseitig
-  **Fenster:** Kunststoff-Verbundglasfenster mit 3-fach Isolierverglasung und bei den Wohnungen mit innen liegenden Jalousien
-  **Böden:** Parkettböden sowie Fliesenbeläge in den Wohnungsbereichen, Fliesenbelag im Stiegenhaus
-  **Sanitärflächen:** Gefliest, Waschmaschinenanschlüsse vorhanden, automatische Abzüge
-  **Heizung:** Fernwärmeanschluss
-  **Parteienkeller:** Estrichboden, Aluwände mit Schloss gesichert
-  **Sonstige Allgemeinflächen:** Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Müllraum, Waschküche
-  **Sonstige Haustechnik:** Gegensprechanlage
-  **Garage:** Estrich, 1 Garagenstellplatz, Rest Stapelparkplätze
-  **Außenanlagen:** Frestellplätze

⁴⁸ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/>, abgerufen am: 27. November 2024.

⁴⁹ Vgl. Salzberg (1929): Häuser-Kataster der Bundeshauptstadt Wien, X Band: XX. und XXI. Bezirk, o. S.



Totalsanierung:



Die **Fertigstellung** der **geförderten Totalsanierung** erfolgte gem. Unterlagen der MA 50 im Jahr **2011**.



Durchgeführte Erhaltungsmaßnahmen: Instandsetzung sämtlicher Fassaden samt Wärmedämmung, Aufbringung eines Vollwärmeschutzes an den neuen Außenwänden, Aufbringung eines Vollwärmeschutzes an den freistehenden Feuermauern, Einbau von Wärmeschutzfenstern, Neuherstellung von Kellerfenstern, Neuherstellung des Hauseingangs- und Hoftores, Mauerwerkstrochenlegung mittels elektrophysikalischem Verfahren (anstatt Druckinjektionsverfahren), Unterfangung von Fundamenten, Deckenauswechslungen, Neuherstellung der Dachdeckung inkl. Seilsicherungssystem, Neuherstellung der Dach- und Fassadenverblechungen, Herstellung der Wärmedämmung des Flachdaches und der Terrassen, Herstellung der Wärmedämmung zu Keller und Garage, Herstellung der Wärmedämmung der Decke gegen Außenluft, Instandsetzung von Stiegenhaus und Gängen, Instandsetzung des Kellers und der Kellerabteile, Neuherstellung des Traufpflasters, Instandsetzung der Einfriedungen, Erneuerung der Steig- und Verteilungsleitungen für Strom, Wasser (inkl. Tausch der vorhandenen Bleiwasserleitungen), Erneuerung der Abfallroher und des Hauskanals



Durchgeführte hausseitige Verbesserungsarbeiten: Zubau eines Personenaufzuges mit 4 Stationen; Herstellung des Fernwärmeanschlusses, Herstellung einer Leerverrohrung für Kabel-TV, Einrichtung eines zentralen Montageplatzes inkl. Leerverrohrung für Sat-Anlagen, Herstellung einer Leerverrohrung für Telefon, Herstellung einer Blitzschutzanlage, Herstellung einer Torsprechanlage, Einbau eines Müllraumes, Einbau eines Kinderwagen- und Fahrradabstellraumes, Gestaltung des Hofes, Herstellung von Steig- und Verteilungsleitungen für Strom und Wasser, Herstellung von Abfallsträngen, Herstellung einer Zentralschließanlage mit Zentralsperre, Ausgestaltung einer allgemein begehbaren Gartenfläche



Mietobjektsbezogene Verbesserungsarbeiten: Top 1, Top 2, Top 5 und Top 6: Zusammenlegung von Wohnungen auf Anhebung auf Kategorie A



Zubau: Top 3, Top 4, Top 7, Top 8, Top 9, Top 10, Top 11: Schaffung von Wohnungen der Kategorie A; die Wohnungen Top 12, Top 13 und Top 14 wurden nicht gefördert, sondern freifinanziert ausgeführt



Angebotswohnungen: Die Top 1, Top 3 und Top 7 wurden als Angebotswohnung vorgeschlagen, was vom Wohnservice Wien bestätigt wurde.



Ver- und Entsorgungsanschlüsse: Die **folgenden Ver- und Entsorgungsanschlüsse** sind auf der Liegenschaft – gem. den Angaben des Miteigentümers – **vorhanden**:



Kanal



Strom



Telefon



Wasser



Fernwärme

2.7.2 Flächenaufstellung

Seitens der übermittelten **Mietzinsliste vom 24. September 2024** weist das gesamte **Mietzinshaus Wohnnutzflächen** von **rund 1.050,50 m²** sowie Stellplatzflächen von **rund 110,40 m²**:

Top	Geschoß	Nutzfläche Wohnen laut Zinsliste	Nutzfläche Stellplatz laut Zinsliste	Nutzfläche Wohnen laut Plan	Nutzfläche Loggia laut Plan	Nutzfläche Terrasse laut Plan
1	EG	79,80 m ²		79,80 m ²		10,13 m ²
2	1. OG	79,80 m ²		77,99 m ²		
3	1. OG	70,17 m ²		70,17 m ²		
4	1. OG	67,65 m ²		58,62 m ²	9,03 m ²	
5	1. OG	79,47 m ²		66,99 m ²	12,48 m ²	
6	1. OG	59,32 m ²		59,32 m ²		
7	2. OG	77,70 m ²		77,70 m ²		
8	2. OG	70,35 m ²		70,35 m ²		
9	2. OG	67,52 m ²		58,49 m ²	9,03 m ²	
10	2. OG	82,41 m ²		69,93 m ²	12,48 m ²	
11	2. OG	60,87 m ²		60,87 m ²		
12	DG	89,60 m ²		89,12 m ²		25,20 m ²
13	DG	73,65 m ²		73,65 m ²		31,90 m ²
14	DG	92,19 m ²		91,73 m ²		44,23 m ²
101	EG		11,04 m ²			
102	EG		11,04 m ²			
103	EG		11,04 m ²			
104	EG		11,04 m ²			
105	EG		11,04 m ²			
106	EG		11,04 m ²			
107	EG		11,04 m ²			
108	Freifläche		11,04 m ²			
109	Freifläche		11,04 m ²			
110	Freifläche		11,04 m ²			
Summe		1050,50 m²	110,40 m²	1004,73 m²	43,02 m²	111,46 m²

Tabelle 2: Nutzflächen der einzelnen Bestandseinheiten

Für die **Richtigkeit** der o. a. **Flächenangaben** kann **keine Haftung übernommen** werden. Die **Flächenangaben** in der Mietzinsliste vom 24.09.2024 wurden mit den erhaltenen Planunterlagen (Ausführungsplan vom 6. Dezember 2010) **plausibilisiert**. Im Zuge dessen konnten **geringe Abweichung der Flächenangaben** festgestellt werden. Eine Überprüfung der Flächenangaben im Zuge der Befundaufnahme wurde nicht vorgenommen.

2.7.3 Bestandrechte und Rechte Dritter

-  Im Fall einer **Neuvermietung** kommt gem. der übermittelten Unterlagen (Mietverträge, Zubau und Neuschaffung nach Totalsanierung) bei allen Wohnungsobjekten – mit **Ausnahme der Wohnung Top 1** – der **freie Mietzins** zur Anwendung. Bei **Wohnung Top 1** kommt der **Richtwertmietzins gem. § 16 (2) MRG** zur Vorschreibung.
-  Gem. der **übermittelten Mietzinsliste** und der **übermittelten Mietverträge** kommen zum Bewertungsstichtag für **die Top 1, die Top 3 sowie die Top 7** noch **Deckungsmieten** zur Vorschreibung. Die **Förderdauer (Rückzahlung des Darlehens)** läuft gem. der übermittelten Unterlagen **per 30. November 2025** aus. Nach diesem Zeitpunkt kommt gem. der übermittelten Mietverträge für das **Top 1** ein **indexierter Richtwertmietzins** und die **Top 3 und die Top 7** jeweils ein **freier Mietzins** zur Vorschreibung.
-  Die **Mietzinsliste** vom **September 2024** wird inkl. der **möglichen überschlägig** ermittelten **Indexierung** für die **Top 1, die Top 3 und die Top 7** wie folgt dargestellt.

Top	Geschoß	Mietergruppe	Miet- beginn	Miet- ende	Nutzung	Nutzfläche Wohnen laut Zinsliste	Nutzfläche Stellplatz laut Zinsliste	Nutzfläche Wohnen laut Plan	Nutzfläche Loggia laut Plan	Nutzfläche Terrasse laut Plan	Deckungs- erfordernis	Mietzins Stichtag	Mietzins nach Tilgung
1	EG	Privat	01.10.2019	unbefristet	Wohnung	79,80 m²		79,80 m²		10,13 m²	ja	Deckungsmiete	Richtwertmietzins
2	1. OG	Privat	04.09.2024	03.09.2027	Wohnung	79,80 m²		77,99 m²			ja	Freier Mietzins	Freier Mietzins
3	1. OG	Privat	25.05.2021	unbefristet	Wohnung	70,17 m²		70,17 m²			ja	Deckungsmiete	Freier Mietzins
4	1. OG	Privat	28.06.2023	27.07.2026	Wohnung	67,65 m²		58,62 m²	9,03 m²		ja	Freier Mietzins	Freier Mietzins
5	1. OG	Trappl	01.10.2018	30.09.2028	Wohnung	79,47 m²		66,99 m²	12,48 m²		ja	Freier Mietzins	Freier Mietzins
6	1. OG	Privat	01.01.2021	31.12.2025	Wohnung	59,32 m²		59,32 m²			ja	Freier Mietzins	Freier Mietzins
7	2. OG	Privat	23.08.2021	unbefristet	Wohnung	77,70 m²		77,70 m²			ja	Deckungsmiete	Freier Mietzins
8	2. OG	Privat	15.01.2021	31.12.2025	Wohnung	70,35 m²		70,35 m²			ja	Freier Mietzins	Freier Mietzins
9	2. OG	Privat	11.06.2021	10.06.2027	Wohnung	67,52 m²		58,49 m²	9,03 m²		ja	Freier Mietzins	Freier Mietzins
10	2. OG	Privat	01.10.2022	31.10.2025	Wohnung	82,41 m²		69,93 m²	12,48 m²		ja	Freier Mietzins	Freier Mietzins
11	2. OG	Privat	01.08.2010	31.12.2025	Wohnung	60,87 m²		60,87 m²			ja	Freier Mietzins	Freier Mietzins
12	DG	Privat	22.08.2024	21.08.2027	Wohnung	89,60 m²		89,12 m²		25,20 m²	nein	Freier Mietzins	Freier Mietzins
13	DG	Privat	05.05.2021	04.05.2026	Wohnung	73,65 m²		73,65 m²		31,90 m²	nein	Freier Mietzins	Freier Mietzins
14	DG	Privat	01.06.2019	31.05.2027	Wohnung	92,19 m²		91,73 m²		44,23 m²	nein	Freier Mietzins	Freier Mietzins
101	EG	Leerstand			Stapelarkplatz		11,04 m²						
102	EG	Leerstand			Stapelarkplatz		11,04 m²						
103	EG	Leerstand			Stapelarkplatz		11,04 m²						
104	EG	Leerstand			Stapelarkplatz		11,04 m²						
105	EG	Privat	10.09.2010	unbefristet	Stapelarkplatz		11,04 m²						
106	EG	Privat	16.05.2016	unbefristet	Stapelarkplatz		11,04 m²						
107	EG	Privat	01.02.2022	unbefristet	Garagenstellplatz		11,04 m²						
108	Freifläche	Privat	01.11.2024	unbefristet	Freistellplatz		11,04 m²						
109	Freifläche	Unternehmen	15.03.2022	unbefristet	Freistellplatz		11,04 m²						
110	Freifläche	Unternehmen	06.10.2017	unbefristet	Freistellplatz		11,04 m²						
Summe						1050,50 m²	110,40 m²	1004,73 m²	43,02 m²	111,46 m²			

Tabelle 3: Mieterliste (Teil 1)

Top	Hauptmietzins netto p. m.						Stellplatz- miet- miete	RWZ nach Tilgung	RW Miet- begin- n	FRMZ nach Tilgung	FRMZ VPI Monat	RW Stich- tag	Indexierung	Indexierter RWZ/FRMZ nach Tilgung
	EB	HMZ/An	HMZ/EK	MZK	RWMZ	FRMZ								
1	€ 58,26	€ 56,66	€ 497,27					€ 500,35	€ 5,81			€ 6,67	1,1480	€ 574,41
2						€ 608,87								
3	€ 51,22	€ 49,82	€ 437,25	€ 42,00		€ 531,37			€ 771,87	VPI 2015, 05/2021			1,2100	€ 933,93
4						€ 736,59								
5						€ 586,93								
6														
7	€ 56,71	€ 55,16	€ 484,18	€ 42,00					€ 854,70	VPI 2015, 08/2021			1,2002	€ 1 025,79
8						€ 622,43								
9						€ 624,56								
10						€ 616,48								
11						€ 591,97								
12						€ 931,84								
13						€ 779,44								
14						€ 1 000,26								
101														
102														
103														
104														
105							€ 43,12							
106							€ 60,60							
107							€ 103,38							
108							€ 46,17							
109							€ 81,59							
110							€ 62,51							
Summ	€ 166,19	€ 161,64	€ 1 418,70	€ 84,00	€ 0,00	€ 7 630,74	€ 397,37	€ 500,35						€ 2 534,13

Tabelle 4: Mieterliste (Teil 2)

-  Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens geht der Sachverständige davon aus, dass **keine – über die o. a. Mieterliste hinausgehende – Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverträge** zugunsten oder zulasten der bewertungsgegenständlichen Gebäudebereiche und/oder eines Teiles oder des gesamten Grundstückes bestehen. Es wurden keine diesbezüglichen Verträge vorgelegt.
-  Hinsichtlich **Kautionen** geht der Sachverständige davon aus, dass diese – entsprechend der **übermittelten Mietverträge** – in **hinreichendem Ausmaß tatsächlich geleistet** wurden.

2.7.4 Bau- und Erhaltungszustand

2.7.4.1 Allgemeine Hinweise

-  Der **Bau- und Erhaltungszustand** der **Allgemeinflächen** (Gebäude, Allgemeinflächen und bauliche Außenanlagen) kann, aufgrund des **Augenscheins** anlässlich der Befundaufnahme, insgesamt als **gut bis durchschnittlich** bezeichnet werden. **Kleinere Fassadenschäden** finden sich vor allem im Bereich der **Müllraum-Tür**. Weiter findet sich im Bereich des Eingangs in die Anlage im Bereich zur Garage eine **aufsteigende Mauerwerksfeuchte**.
-  Die **Bestandsflächen Top 2, Top 4 und Top 5 (Wohnungen im 1. Obergeschoß)** weisen aufgrund des **Augenscheins** anlässlich der Befundaufnahme einen überwiegend **guten** Bau- und Erhaltungszustand auf.
-  Der **Bau- und Erhaltungszustand** der **Bestandsflächen Top 9, Top 10 und Top 11 (Wohnungen im 2. Obergeschoß)** kann aufgrund des **Augenscheins** anlässlich der Befundaufnahme überwiegend als **gut** bezeichnet werden.
-  Für die **Bestandsflächen**, die im Zuge der Befundaufnahme **nicht besichtigt werden konnten**, wird ein **guter bis durchschnittlicher Bau- und Erhaltungszustand** analog zu den besichtigten Bestandsflächen angenommen.



Abbildung 43: Fassadenschäden im Zutrittsbereich des Müllraums (Teil 1)



Abbildung 44: Fasadenschäden im Zutrittsbereich des Müllraums (Teil 2)



Abbildung 45: Feuchtigkeitsschäden im Stiegenhaus

2.7.4.2 Wesentliche Hinweise

Der **Sachverständige** geht in der **vorliegenden Verkehrswertermittlung** von den **folgenden Umständen** aus:

-  Es waren **altersentsprechende Abnutzungserscheinungen** in **allen Bereichen** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft feststellbar.
-  Weiters geht der Sachverständige in der vorliegenden Verkehrswertermittlung davon aus, dass **sämtliche Gebäudebereiche baubehördlich genehmigt** und **rechtmäßig genutzt** werden und im **Einklang** mit der gültigen **Raumordnung** und **Bauordnung hergestellt** wurden.
-  **Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen** wurden auftragsgemäß **nicht durchgeführt**.
-  Der Sachverständige hält ausdrücklich fest, dass anlässlich der Befundaufnahme nur eine stichprobenartige Besichtigung erfolgte und ein **bautechnisches Gutachten nicht Inhalt** der vorliegenden **Verkehrswertermittlung** ist.

2.7.5 Zubehör und besondere Betriebseinrichtungen

-  Unter **Zubehör** wird i. S. d. ABGB jenes verstanden, das mit der **Sache** in **fortdauernde Verbindung** gesetzt wird. Dazu zählen der **Zuwachs** einer Sache, solange dieser von derselben **nicht abgesondert** wird, und die **Nebensachen**, ohne welche die **Hauptsache nicht gebraucht** werden kann, oder die das **Gesetz** oder die **Eigentümer** zum **fortdauernden Gebrauch** der Hauptsache bestimmt hat.
-  Aufgrund des **vorliegenden Bewertungsauftrages** wird der **Wert des Zubehörs** sowie **besonderer Betriebseinrichtungen** im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung **nicht berücksichtigt**.

2.7.6 Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben

-  Ein **Einheitswertbescheid** sowie der festgesetzte **Grundsteuermessbetrag** wurden dem Sachverständigen **nicht übermittelt**. Weiters wurde die **Höhe der laufenden Grundabgaben nicht mitgeteilt**.
-  Der Sachverständige geht im Rahmen der vorliegenden Bewertung davon aus, dass die **Gemeindeabgaben** (Grundsteuer, Wasserbezugsgebühr, Kanalbenützungsgebühr, Wasserbereitstellungsgebühr, Abfall- und Seuchenabgaben) **regelmäßig bezahlt** wurden und zum **Bewertungs- und Qualitätsstichtag kein Rückstand** besteht.
-  Weiters geht der Sachverständige davon aus, dass die **Aufschließungsabgaben** für die bewertungsgegenständlichen **Liegenschaften** in ihren derzeitigen Grenzen **entrichtet** wurden. Zudem ist anzunehmen, dass die **Anschlussgebühren** für Fernwärme, Wasser und Kanal bereits entrichtet wurden.

2.7.7 Grenzüberbau und Energieausweis

2.7.7.1 Grenzüberbau

-  Nach den bei der **Befundaufnahme** durch den Sachverständigen gemachten Wahrnehmungen aufgrund des Augenscheins ist auf den **bewertungsgegenständlichen Liegenschaften kein Grenzüberbau** gegeben.
-  Der Sachverständige weist in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass **keine Hinweise** auf mögliche **Grenzüberbauten** vorliegen. Diese können aber – ggf. etwa im Bereich der Einfriedung – nicht vollständig ausgeschlossen werden.

2.7.7.2 Energieausweis

-  Ein **Energieausweis** wurde dem Sachverständigen für die **bewertungsgegenständliche Liegenschaft übermittelt** und findet sich im Anhang des vorliegenden Gutachtens.
-  Das bewertungsgegenständliche Mietzinshaus weist einen **Heizwärmebedarf** von 37,4 kWh/m².a und einen **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** von 1,01 auf.

2.7.8 Fotodokumentation

2.7.8.1 Außenansichten Straße

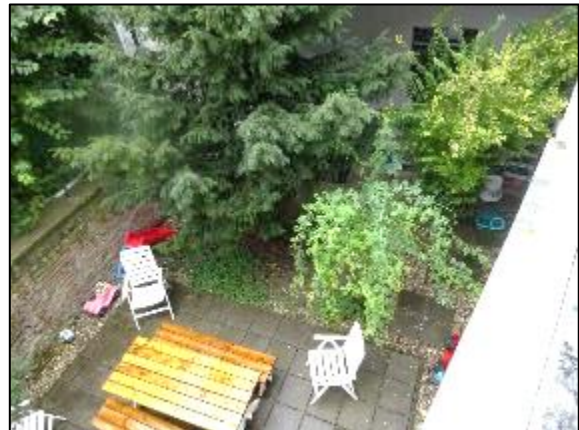






2.7.8.2 Außenansichten Innenhof





2.7.8.3 Eingangsbereich

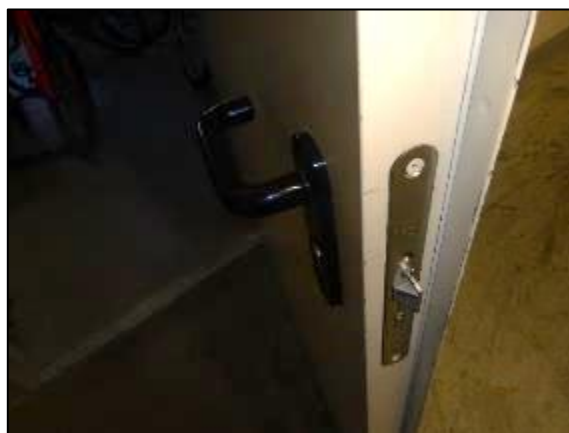






2.7.8.4 Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum





2.7.8.5 Müllraum



2.7.8.6 Waschküche





2.7.8.7 Parteienkeller

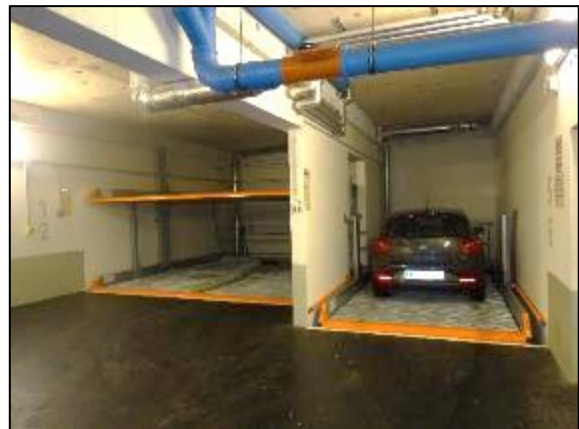
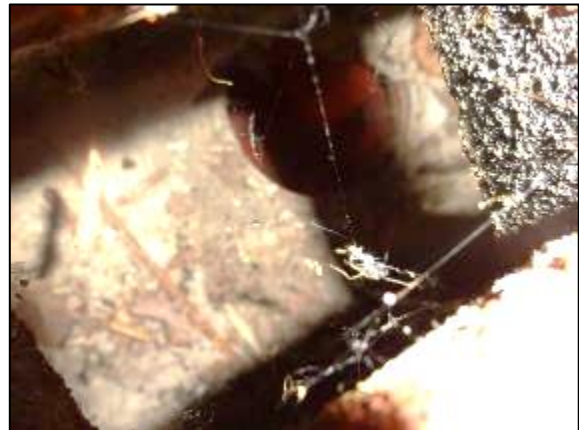




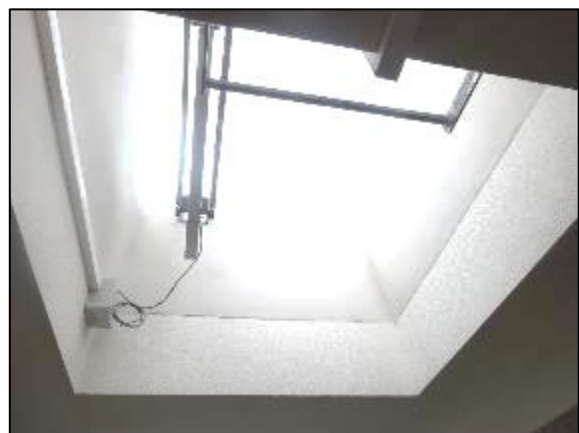
2.7.8.8 Garage



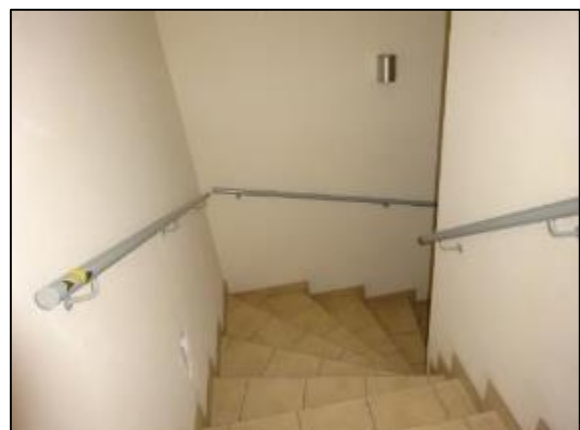
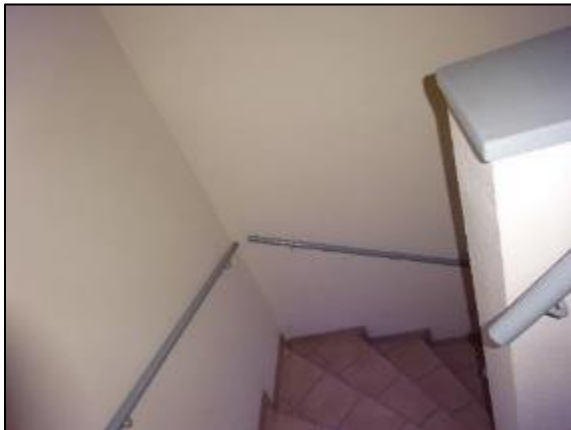




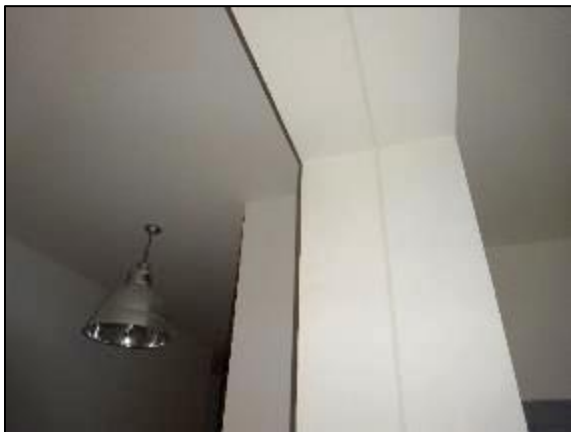
2.7.8.9 Stiegenhaus

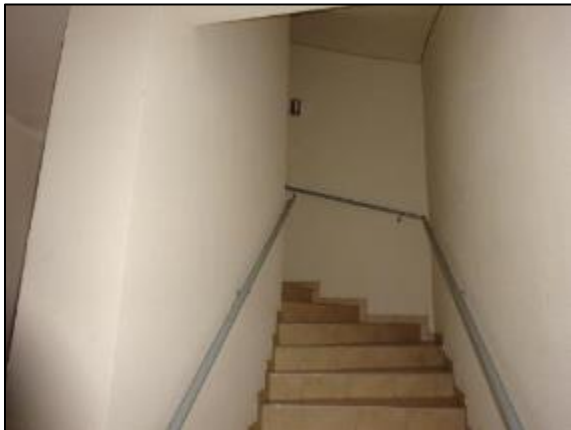








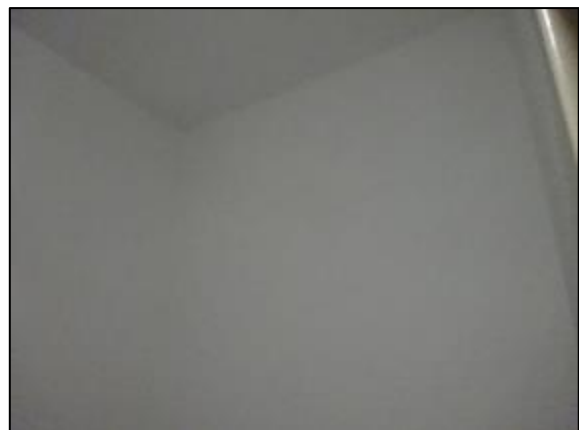




2.7.8.10 Aufzug

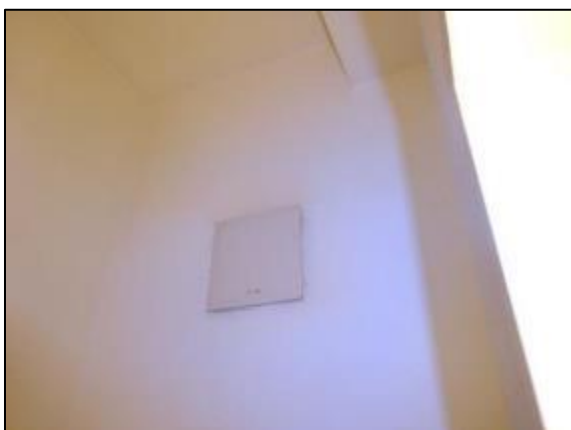


2.7.8.11 Top 2



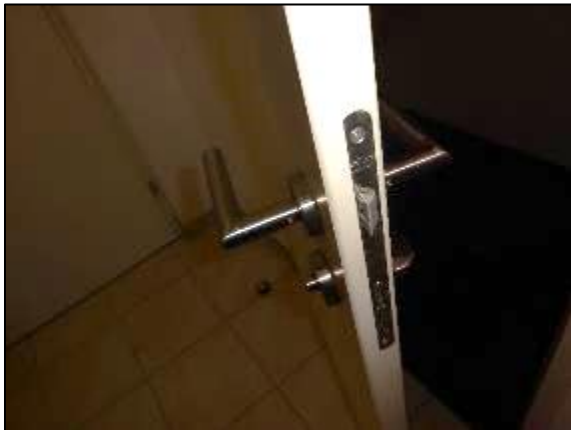


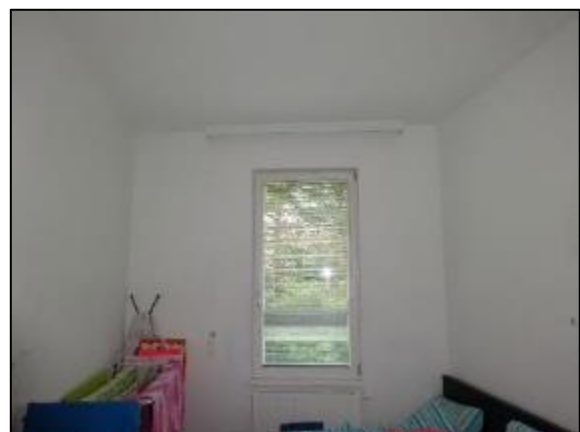
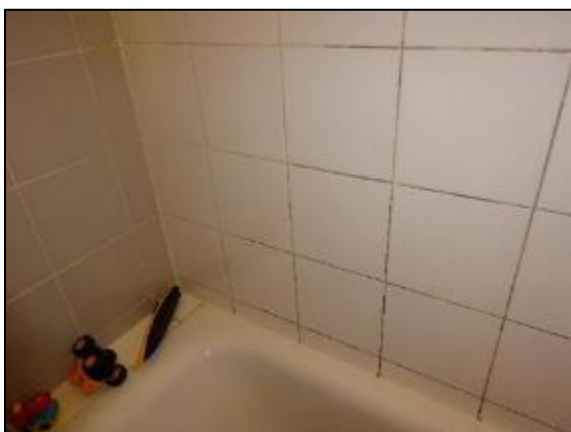


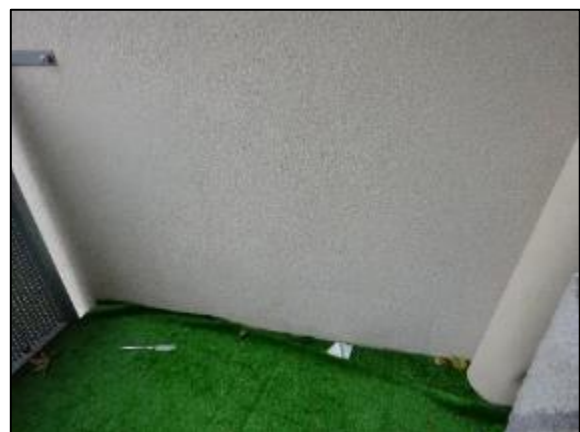
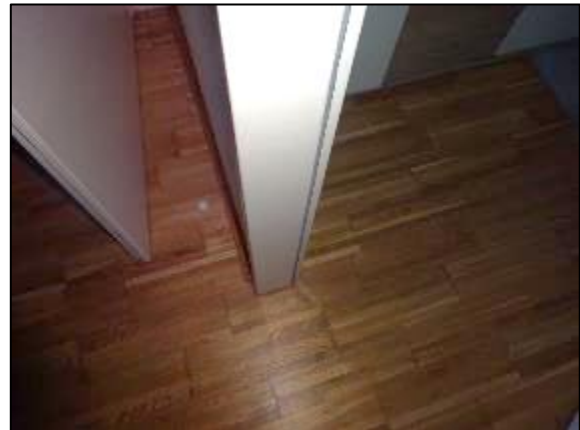
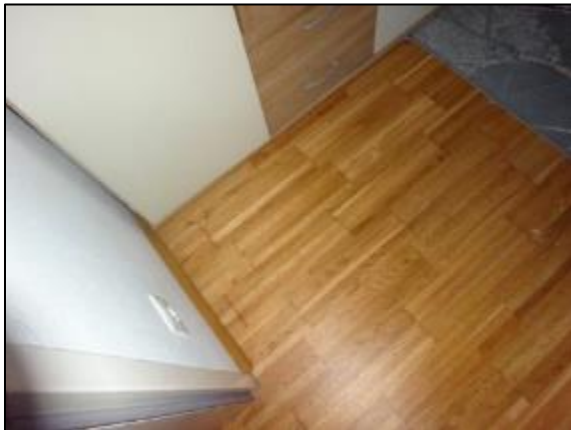


2.7.8.12 Top 4



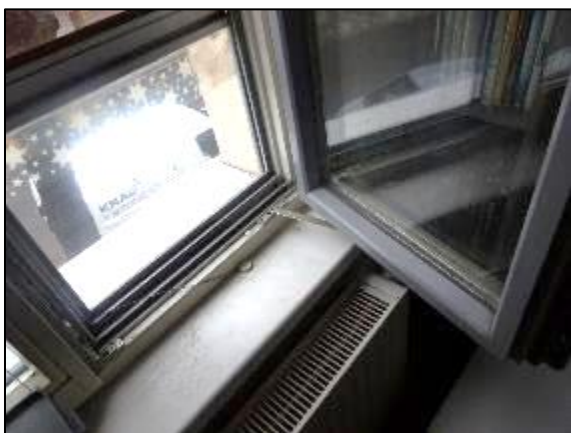


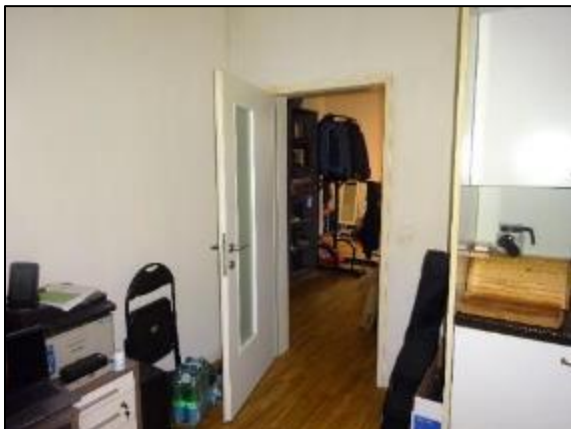


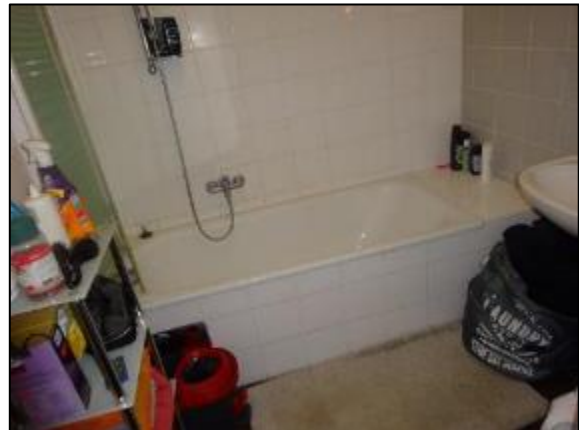


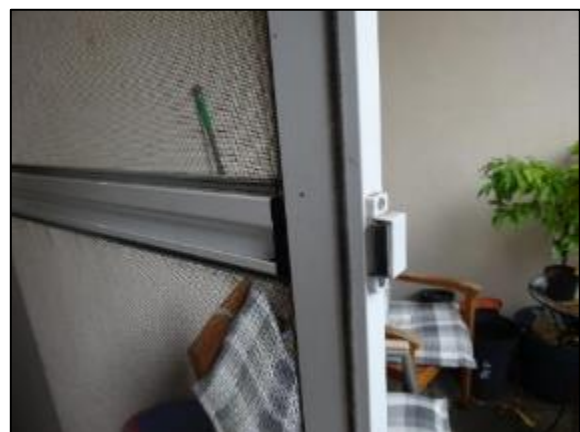


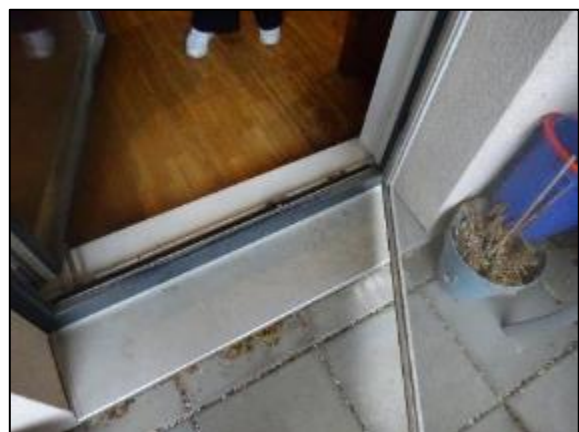
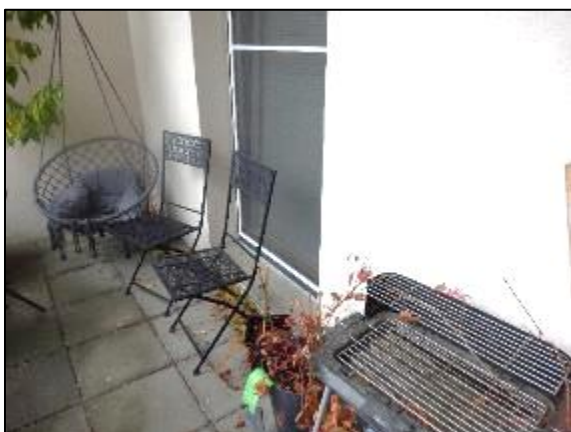
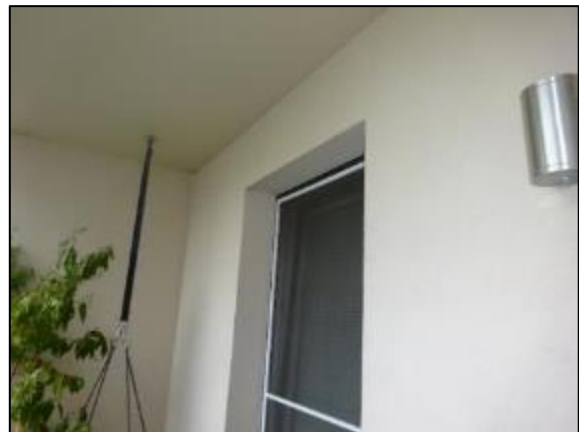
2.7.8.13 Top 5







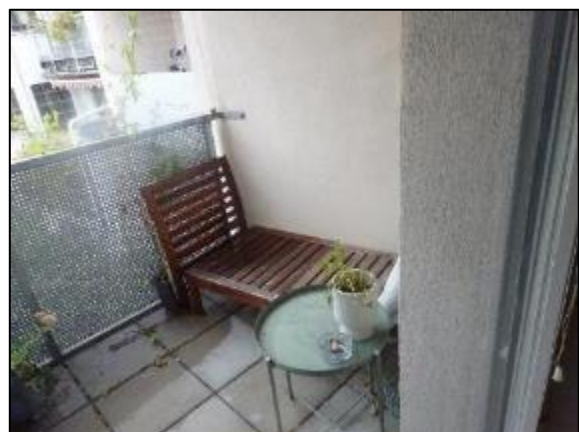




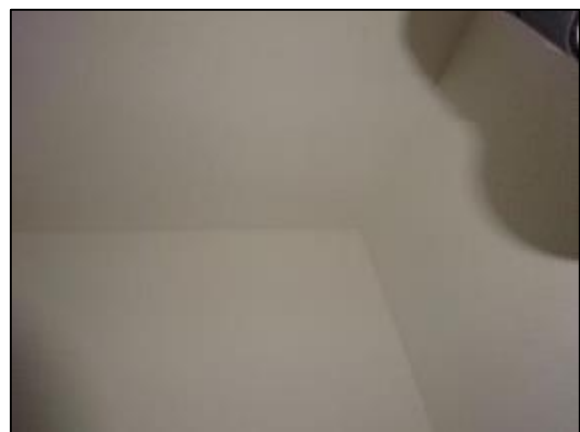
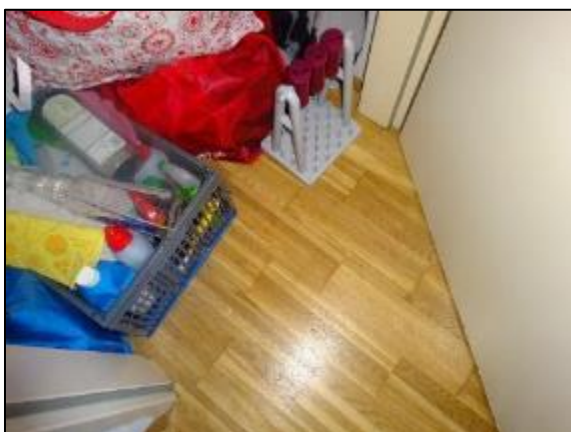


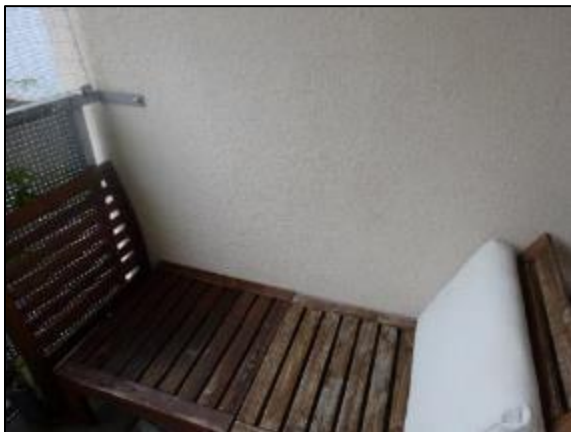
2.7.8.14 Top 9



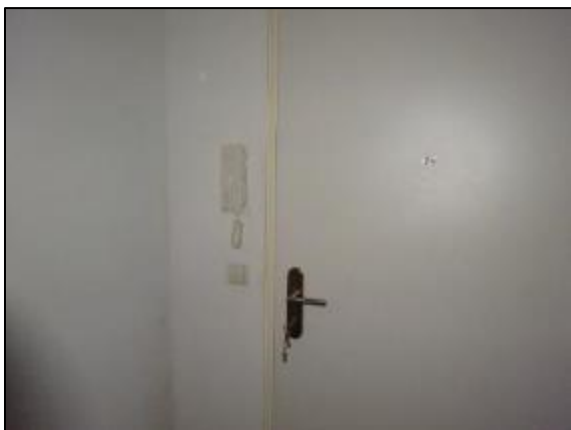
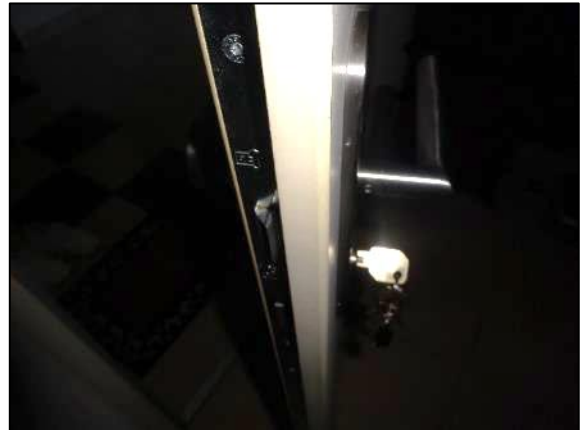


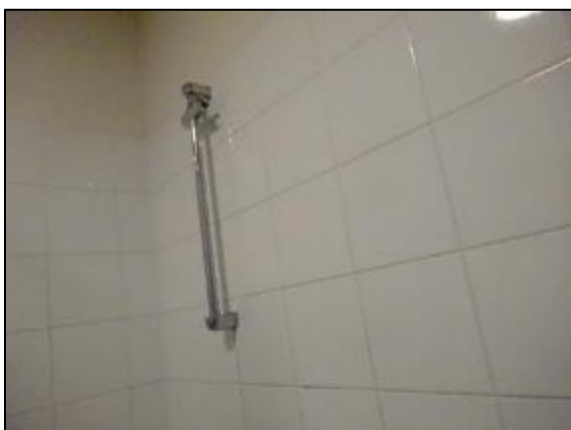
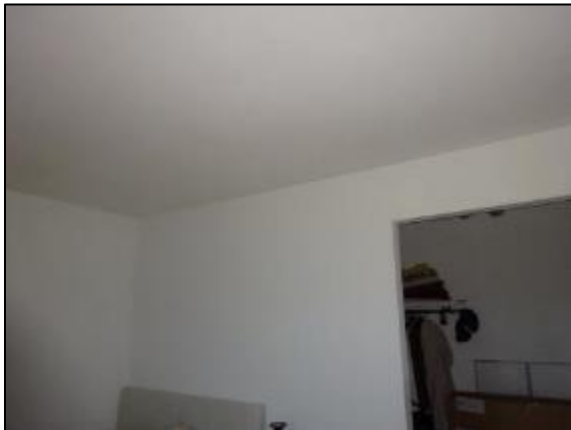


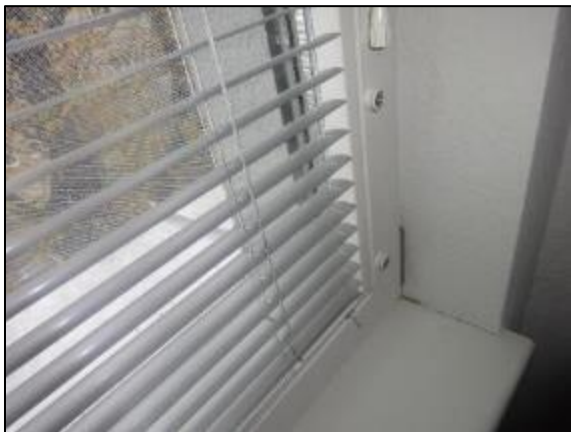




2.7.8.15 Top 10



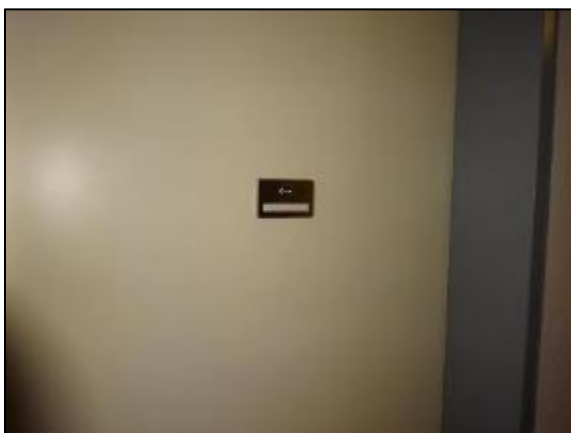


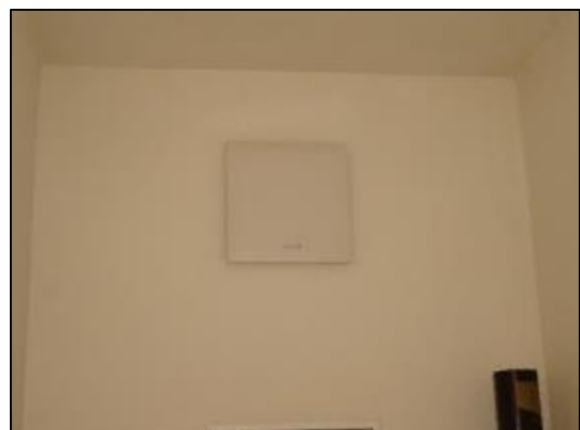
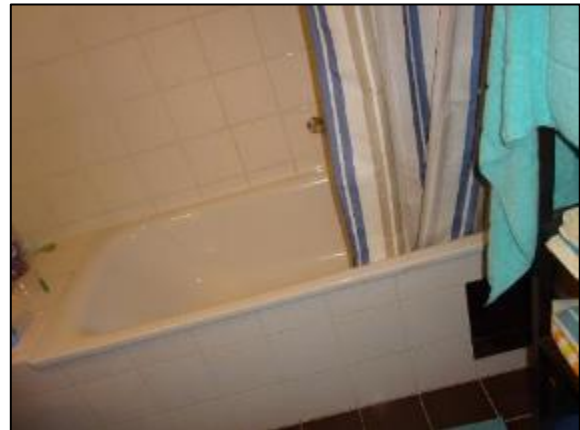


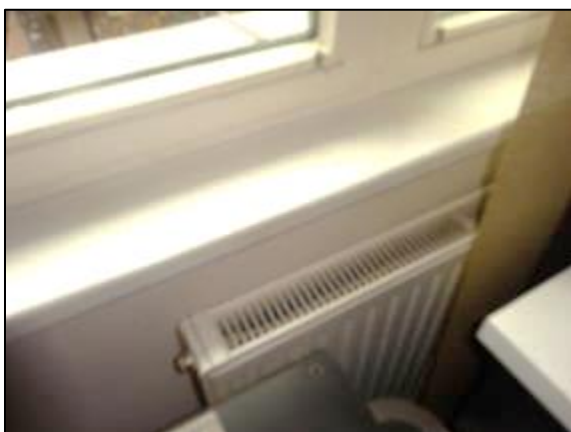
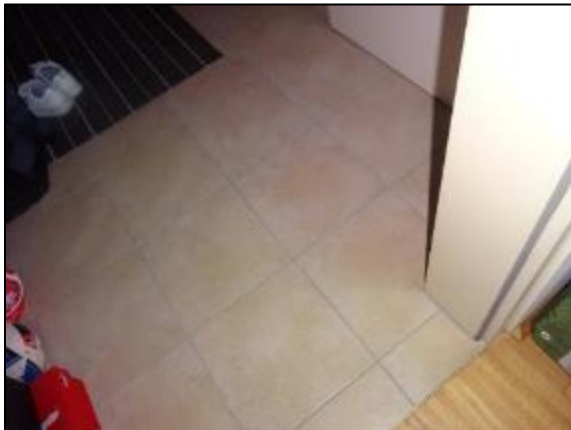




2.7.8.16 Top 11









2.7.8.17 Fernwärme Wärmezähler



2.7.8.18 Freistellplätze



3 Gutachten (Wertermittlung)

Auf die im **Befund** enthaltenen **Feststellungen** und **Annahmen** sowie auf die wertbeeinflussenden wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen **Liegenschaftseigenschaften** wird in der folgenden Wertermittlung **Rücksicht** genommen.

3.1 Annahmen und besondere Annahmen

Die im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden sowohl **Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 7 in diesem Gutachten) als auch **besondere Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.4 auf S. 8 in diesem Gutachten) definiert:

-  Die Annahmen und die besonderen Annahmen bilden einen **integralen Bestandteil** des vorliegenden Gutachtens.
-  **Ändern** sich die **Annahmen** und **besonderen Annahmen**, so **ändert** sich der in diesem Gutachten ausgewiesene **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

3.2.1 Stand der Wissenschaft

-  Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insb. das **Vergleichswert-**, das **Ertragswert-** und das **Sachwertverfahren** in Betracht.⁵⁰
-  Zusätzlich wurden – seit Inkrafttreten des LBG im Jahr 1992 – das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** im Jahr 2008 in der ÖNORM B 1802-2 und das **Residualwertverfahren** im Jahr 2014 in der ÖNORM 1802-3 normiert. Diese beiden – in Österreich normierten – Bewertungsverfahren entsprechen daher dem Stand der Wissenschaft. Die nicht normierte, aber im internationalen Bereich gebräuchliche **Investment Method**, entspricht ebenfalls dem Stand der Wissenschaft.⁵¹
-  Grundsätzlich hat der **Sachverständige** – sofern das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nicht anderes anordnen – das **Wertermittlungsverfahren auszuwählen**. Dabei hat er den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Wertermittlungsverfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.⁵²

⁵⁰ Vgl. § 3 (1) LBG.

⁵¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.1.

⁵² Vgl. § 7 (1) LBG.

-  Sofern für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im **redlichen Geschäftsverkehr** zu ermitteln.⁵³ Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insb. dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Abteilung des Wertes auf diese Weise besser begründet werden kann.⁵⁴

3.2.2 Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren

-  Das **Vergleichswertverfahren** ist insb. zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwerts anzuwenden.⁵⁵ Ebenso wird das Vergleichswertverfahren bei eigengenutzten Eigentumswohnungen angewendet. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt eine sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung sowie eine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen, die im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielt wurden.
-  Das **Sachwertverfahren** ist insb. bei bebauten Liegenschaften zu ermitteln, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht.⁵⁶ Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln. Im Falle der Eigennutzung sind demnach die Wiederherstellungskosten für die bebaute Liegenschaft für in Betracht kommende Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung.
-  Sofern Liegenschaften primär der Ertragszwecken dienen oder dienen können, ist der **Ertragswert** der Liegenschaften zu ermitteln.⁵⁷ Der Ertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.
-  Bei Renditeliegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und rückgebaut werden müssen, um den Grund und Boden einer anderen wirtschaftlichen Nutzung zuführen zu können, kommt das **Liquidationswertverfahren** zur Anwendung. Es handelt sich bei derartigen Fallkonstellationen um die Ermittlung eines Ertragswertes in besonderen Fällen.⁵⁸
-  Weiters kann für Ertragswertobjekte das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** angewendet werden. Die Anwendung des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens eignet sich insb. bei diskontinuierlichen Entwicklungen, die z. B. durch Abweichungen zum aktuellen Marktmietniveau, Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Vermietungsbegünstigungen (sog. Incentives), schwankende Bewirtschaftungskosten und Instandsetzungen verursacht werden.⁵⁹

⁵³ Vgl. § 7 (2) LBG.

⁵⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.2.

⁵⁵ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.3.

⁵⁶ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.4.1.

⁵⁷ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.1.

⁵⁸ Vgl. Bienert in Bienert/Funk (Hrsg., 2014), S. 383.

⁵⁹ Vgl. ÖNORM B 1802-2, Pkt. 1.

-  Für Bewertung von Immobilienentwicklungen von Bauträgern und Immobilienprojektentwicklern steht das **Residualwertverfahren** zur Verfügung. Dieses beruht auf Investitionsüberlegungen und ist darauf ausgerichtet, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln. Die Anwendung eignet sich insb., wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, bei der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes, bei der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei welchen eine Revitalisierung bzw. ein Abriss mit einer anschließenden Neuentwicklung geplant ist sowie zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften.⁶⁰

3.2.3 Immobilienmarkt und Wertermittlungsverfahren

3.2.3.1 Einordnung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in den entsprechenden Immobilienmarkt

-  Die Wertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der (potentiellen) **Nutzungsmöglichkeiten** einer Liegenschaft aus der **Perspektive eines typischen Marktteilnehmers (Highest-and-Best-Use-Prinzip)**.⁶¹
-  Die möglichen Käufergruppen von Miteigentumsanteilen an Wiener Mietzinshäusern bilden – unter Berücksichtigung der vorliegenden Miteigentümervereinbarung – insbesondere **Privatpersonen bzw. Privatstiftungen bzw. immobilienhaltende Gesellschaften**.
-  **Investitionsentscheidungen** für den **Ankauf von Miteigentumsanteilen an Mietzinshäusern** werden von **diesen Gruppen** üblicherweise zur **Erzielung einer laufenden Rendite**, einer mittel- und langfristigen **Wertsteigerung** sowie unter Berücksichtigung üblicher **steuerlicher Parameter** (z. B. Geltendmachung der Finanzierungskosten als Betriebsausgabe, Ansatz der Absetzung für Abnutzung) getroffen.

3.2.3.2 Begründung der Wahl des Ertragswertverfahrens

Die bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile an der Liegenschaft eignen sich zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag zur **Vermietung** und stellen ein **klassisches Renditeobjekt (laufende Rendite durch Mietzinzahlung sowie künftige Wertsteigerung)** dar. Unter Berücksichtigung

-  der **vorliegenden Situation** sowie der **Angebots- und Nachfragestruktur** auf dem betreffenden **Immobilienmarkt** und
-  des **überwiegenden Renditeerzielungsgedankens etwaiger Käufergruppen**

wählt der Sachverständige für die **Wertermittlung** das **Ertragswertverfahren**. Der Ertragswert wird bei Liegenschaften ermittelt, wenn diese **primär Ertragszwecken** dienen oder dienen können.⁶²

⁶⁰ Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 1.

⁶¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.16.

⁶² Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.1.

3.2.4 Schematische Darstellung des Ertragswertverfahrens

Beim **Ertragswertverfahren** sind der **Jahresrohertrag**, der **Bewirtschaftungsaufwand**, der **Bodenwert**, der **Vervielfältiger** sowie die **Wertminderung infolge Mängel, Schäden und rückgestauten Reparaturbedarfs** zu ermitteln. **Sonstige wertbeeinflussende Umstände** (z. B. Rechte und Lasten) sind zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren weist den folgenden **schematischen Ablauf** auf:

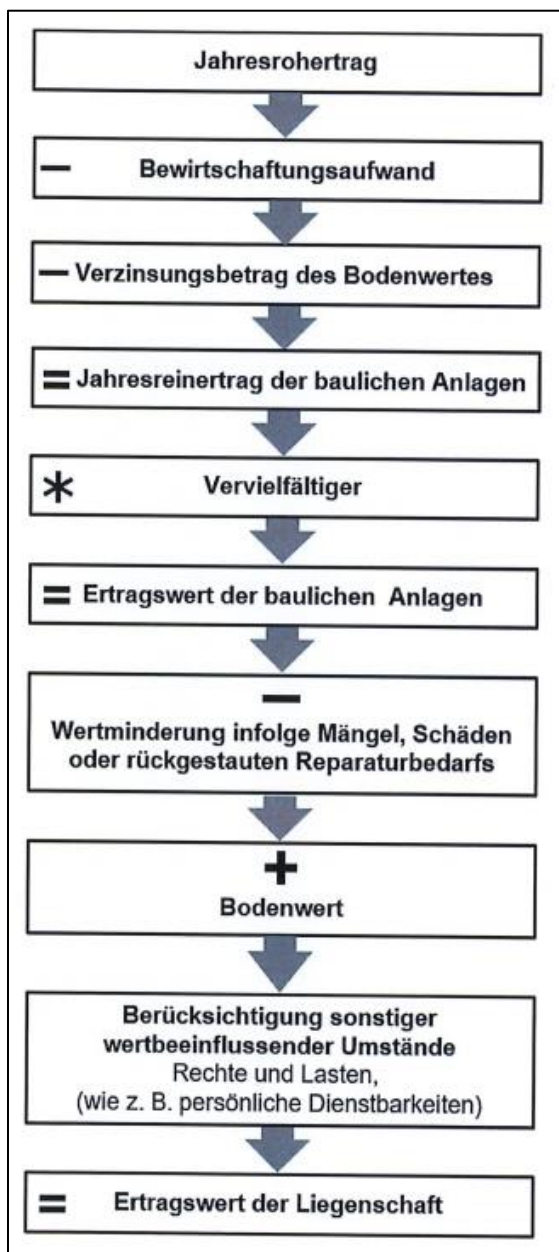


Abbildung 46: Schematischer Ablauf des Ertragswertverfahrens⁶³

Die wesentlichen **Eingangsparameter** des angewendeten **Ertragswertverfahrens** werden bei den **jeweiligen Bewertungsschritten** erläutert.

⁶³ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. A.4.

3.3 Bodenwert

3.3.1 Vergleichstransaktionen

In der **Urkundensammlung** des **Bezirksgerichtes Floridsdorf** konnten – unter Berücksichtigung der **Nutzflächenangaben nach Neubau** aus der Datenbank **EXPLOREAL** – die folgenden **Grundkostenanteile** aus den Jahren **2019 und 2021** für **unbebaute Grundstücke, abbruchreife Objekte** sowie für **bestandsfreie und nicht bestandsfreie Mietzinshäuser**, bei welchen nach Neubau bzw. Sanierung **mehrgeschossige frei finanzierte Wohnbauten** entstanden bzw. entstehen werden, identifiziert werden:

Nr.	Adresse	PLZ	Ort	Projektname	Sanierung/ Neubau	TZ
1	Jedleseer Straße 59	1210	Wien	Wohnpark Donau	Neubau	4681 / 2019
2	Christian-Bucher-Gasse 15	1210	Wien	Christian-Bucher-Gasse 15	Neubau	3752 / 2019; 3751 / 2019
3	Wenhartgasse 12	1210	Wien	Wenhartgasse 12	Neubau	3741 / 2019
4	Nordbahnanlage 4	1210	Wien	Nord4	Neubau	3995 / 2021

Tabelle 5: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 1)

Nr.	Kaufvertrags- datum	Bewertungs- stichtag	Indexierung in Monaten	Datum des Projektes	Einheiten	Anzahl der Einheiten
1	08.10.2019	04.10.2024	59,89 Monate	November 2023	Wohnungen	119
2	02.08.2019	04.10.2024	62,09 Monate	Mai 2023	Wohnungen, Reihenhäuser	31
3	18.07.2019	04.10.2024	62,59 Monate	Q3 2023	Wohnungen	16
4	18.02.2021	04.10.2024	43,50 Monate	Februar 2023	Wohnungen	55

Tabelle 6: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 2)

Nr.	Eigentum/ Miete	freifinanziert oder gefördert	Projekt	Bauträger	Grundkosten- anteil pro m²
1	Eigentum	freifinanziert	nicht genehmigt	BOE Baumanagement Gesellschaft m.b.H.	€ 1 150,00
2	Eigentum	freifinanziert	nicht genehmigt	CBG15 Immobilien GmbH	€ 1 062,00
3	Eigentum	freifinanziert	nicht genehmigt	ADEMI Immobilien GmbH; SUPER-IMMO Immobilientreuhand GmbH	€ 1 079,00
4	Eigentum/Miete	freifinanziert	genehmigt	Donor Bauträger GmbH	€ 1 276,00

Tabelle 7: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 3)

3.3.2 Zu- und Abschlüsse

Die nachfolgenden **Zu- bzw. Abschlüsse** wurden unter Berücksichtigung der **einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen** auf **Basis von Erfahrungssätzen** abgeleitet:

 **Zeitliche Anpassung:** Es wurde eine zeitliche Anpassung der erhobenen Vergleichstransaktionen durchgeführt. Aus den **Immobilien-Preisspiegeln 2020 bis 2024** (es wird im Immobilien-Preisspiegel jeweils das Vorjahr abgebildet) des **Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich** lässt sich für **Erstbezugs-Eigentumswohnungen bis 50 m², bis 100 m² und über 100 m²** (es wurde der Mittelwert angesetzt) mit **sehr gutem Wohnwert in sehr guter Wohnlage in 1210 Wien** eine **durchschnittliche Preissteigerung i. d. H. v. rund 7,09 % p. a. bzw. i. d. H. v. 0,57 % p. m.** ableiten. Der Sachverständige geht im Rahmen des vorliegenden Gutachtens davon aus, dass die Preisentwicklung von Erstbezugs-Eigentumswohnungen und der Grundkostenanteile konstant verläuft.

Immobilien-Preisspiegel								
Preise für Erstbezugs-Eigentumswohnungen im 21. Wiener Gemeindebezirk in sehr guter Wohnlage mit sehr gutem Wohnwert								
Jahr Preisspiegel	Jahr Bezug	bis 50 m²	bis 100 m²	über 100 m²	Mittel- wert	Steigerungs- faktor	Durchschnittliche Preissteigerung p. a.	Durchschnittliche Preissteigerung p. m.
2020	2019	€ 4 201,43	€ 4 192,76	€ 4 189,05	€ 4 194,41		7,09%	0,57%
2021	2020	€ 4 528,11	€ 4 399,31	€ 4 365,75	€ 4 431,06	1,0564		
2022	2021	€ 4 787,50	€ 4 712,50	€ 4 675,00	€ 4 725,00	1,0663		
2023	2022	€ 5 169,34	€ 5 098,88	€ 5 031,00	€ 5 099,74	1,0793		
2024	2023	€ 5 741,00	€ 5 566,50	€ 5 240,67	€ 5 516,06	1,0816		
2025	2024	Daten zum Bewertungsstichtag nicht vorhanden						

Tabelle 8: Zeitliche Anpassung auf Basis von Erstbezugs-Eigentumswohnungen (Abverkauf durch Bauträger)

-  **Anpassung Mikrolage:** Aufgrund der nicht unmittelbar vergleichbaren Lagen wurden Abschläge von bis zu - 5 % sowie Zuschläge von bis zu + 5 % angesetzt. Die Höhe wurde auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig eingeschätzt.
-  **Anpassung Projekt:** Hinsichtlich der Projektarten wurden Zuschläge von bis zu + 5 % auf Basis von Erfahrungswerten angesetzt.
-  **Anpassung Genehmigung:** Bei bereits genehmigten Projekten, wurden Abschläge von - 20 % angesetzt. Die Höhe wurde auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig eingeschätzt.
-  **Anpassung eingeschränkte Marktlage:** Aufgrund der zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag äußerst eingeschränkten Marktlage bei Immobilienentwicklungen werden die letzten 3,5 Jahre der zeitlichen Anpassung wertmindernd berücksichtigt, da die Grundkostenanteile zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag im Sinken begriffen sind. Es wird daher ein Abschlag von - 27,08 % angesetzt.

3.3.3 Ausreißerprüfung

Im Rahmen eines üblichen Ausreißertests von $\pm$ dem 1,5-fachen der Standardabweichung der Stichprobe konnte im bewertungsgegenständlichen Fall **kein Ausreißer** identifiziert werden.

3.3.4 Grundkostenanteil

Der Grundkostenanteil des bewertungsgegenständlichen Mietzinshauses beträgt rund € 1.236,- pro m² Nutzfläche. Die Ableitung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Nr.	Anpassung Zeit	Anpassung Mikrolage	Anpassung Projekt	Anpassung Genehmigung	Anpassung eingeschränkte Marktlage	Summe Anpassungen	Angespasster Grundkostenanteil pro m ²	Herangezogener Grundkostenanteil pro m ²
1	40,74%	-5,00%	5,00%	0,00%	-27,08%	13,66%	€ 1 307,11	€ 1 307,11
2	42,52%	0,00%	0,00%	0,00%	-27,08%	15,44%	€ 1 225,98	€ 1 225,98
3	42,93%	0,00%	0,00%	0,00%	-27,08%	15,84%	€ 1 249,94	€ 1 249,94
4	28,17%	5,00%	5,00%	-20,00%	-27,08%	-8,91%	€ 1 162,33	€ 1 162,33
Mittelwert							€ 1 236,34	€ 1 236,34
Mittelwert (gerundet)							€ 1 236,00	€ 1 236,00
Minimum							€ 1 162,33	€ 1 162,33
Median							€ 1 237,96	€ 1 237,96
Maximum							€ 1 307,11	€ 1 307,11
Standardabweichung der Stichprobe							€ 59,94	€ 59,94
Variationskoeffizient							0,05	0,05
Untergrenze	-1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe						€ 1 146,43	
Obergrenze	1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe						€ 1 326,25	

Tabelle 9: Grundkostenanteil des bewertungsgegenständlichen Mietzinshauses

3.3.5 Bodenwert

Der Bodenwert des bewertungsgegenständlichen Mietzinshauses wird unter Berücksichtigung der realisierten Nutzflächen laut Mietzinsliste mit rund € 1.298.000,- angesetzt. Die Ableitung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Position	Wert 1	Wert 2
Grundkostenanteil pro m ²	€ 1 236,00	
Realisierte oberirdische Nutzfläche gem. Mietzinsliste	1 050,50 m ²	
Gewichtungsfaktor	100%	
Bodenwert auf Basis der realisierten Wohnnutzfläche		€ 1 298 418,00
Bodenwert gerundet		€ 1 298 000,00
Bodenwert pro m ² Grundstücksfläche laut Grundbuch	684 m ²	€ 1 898

Tabelle 10: Bodenwertermittlung auf Basis der realisierten Nutzfläche

3.4 Ertragswert

3.4.1 Jahresrohertrag

Bei der Ertragswertermittlung ist von **jenen Erträgen** auszugehen, die aus der **Bewirtschaftung** der Liegenschaft **zu erzielen** sind (Jahresrohertrag):⁶⁴

-  Der Jahresrohertrag umfasst alle bei **ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge**, wie z. B. Miete und sonstige Vergütungen.
-  Bei der Bewertung der Liegenschaft sind die **Erträge** eines auf dieser Liegenschaft betriebenen **Unternehmens nicht zu berücksichtigen**. Bei **Verpachtung** ist **nur das** im **Pachtzins** enthaltene **Entgelt** für die **Nutzung der Liegenschaft** anzusetzen.
-  Sind Nutzungen bekannt oder ist bei verkehrsüblicher Sorgfalt erkennbar, dass **Nutzungen** den **gesetzlichen Vorschriften nicht entsprechen**, so ist dieser Umstand bei der **Prüfung der nachhaltigen Erträge zu berücksichtigen**.

Sollten sich die **Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt ändern**, so wäre eine **neuerliche Bewertung** durchzuführen.

3.4.1.1 Wohnflächen im Regelgeschoß

Im **Immobilien-Preisspiegel 2024** des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich werden – in Abhängigkeit von der Wohnlage – für **Mietwohnungen**, für welche die **Mietzinsobergrenzen gem. § 16 (2) MRG nicht gelten**, die nachfolgenden **Marktmieten netto pro m² Nutzfläche** für den **21. Wiener Gemeindebezirk** ausgewiesen:

Normale Wohnlage		Gute Wohnlage		Sehr gute Wohnlage	
brauchbar bis 50 m ²	neuwertig bis 50 m ²	brauchbar bis 50 m ²	neuwertig bis 50 m ²	brauchbar bis 50 m ²	neuwertig bis 50 m ²
€ 9,23	€ 9,93	€ 9,49	€ 10,98	€ 10,44	€ 12,97
brauchbar ab 50 m ²	neuwertig ab 50 m ²	brauchbar ab 50 m ²	neuwertig ab 50 m ²	brauchbar ab 50 m ²	neuwertig ab 50 m ²
€ 8,61	€ 9,53	€ 9,08	€ 10,18	€ 9,80	€ 11,85

Tabelle 11: Marktmieten für Mietwohnungen im 21. Wiener Gemeindebezirk⁶⁵

In **mittelbar und unmittelbar vergleichbaren Lagen** konnten die folgenden **Angebotsmieten** für **Wohnflächen im Regelgeschoß** (unbefristete und befristete Mietverträge, marktübliche Konditionen) in der Angebotsdatenbank IMABIS im **21. Wiener Gemeindebezirk** (Einschränkung: Wohnflächen 50 m² bis 90 m², mit Lift) aufgefunden werden:

⁶⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.3.

⁶⁵ Vgl. Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (2024).

Nr.	Objektarten	Titel
1	Wohnung	Vermietung 3 Zimmer Wohnung
2	Wohnung	Leopold XXI – RUHELAGE – 4-Zimmer-Wohnung zum Wohlfühlen
3	Wohnung	Wohnung mit Terrasse und Garage
4	Wohnung	Wunderschöne, gemütliche 2 Zimmer Wohnung zu vermieten!!
5	Wohnung	Suche Nachmieter !
6	Wohnung	2 Zimmer Mietwohnung hofseitig mit Balkon in Stammersdorf
7	Wohnung	2-Zimmer Mietwohnung 59m2 Leopoldtower
8	Wohnung	Gemeindewohnung an der Alten Donau
9	Wohnung	Gemeindewohnung , 3-Zimmer mit Loggia und Blick ins Grüne
10	Wohnung	Direktvergabe: 3 Zimmer Gemeindewohnung, WICHTIG: Vormerkschein Stichtag 31.01.2024 für 3 Zimmer
11	Wohnung	Direktvergabe 3-Zimmer Gemeindewohnung
12	Wohnung	Modern Wohnen im Herzen von Floridsdorf!
13	Wohnung	Stg.1 / Top 2
14	Wohnung	Wohnung in Wien, Floridsdorf zu mieten - 3862/33
15	Wohnung	Wohnung in Wien, Floridsdorf zu mieten - 3862/31
16	Wohnung	Wohnung in Wien, Floridsdorf zu mieten - 3862/28
17	Wohnung	Moderne Wohndylle in 1210 Wien - 2 Zimmer Wohnung mit Balkon, Fußbodenheizung mit Pellets und Solaranlage!
18	Wohnung	3-ZIMMER-HOFRUHELAGE MIT TERRASSE - SPITZNÄHE!!!
19	Wohnung	SCHÖNE 3-ZIMMER-WOHNUNG IN DER KANTNERGASSE
20	Wohnung	MODERNE 2-ZIMMER MIT LOGGIA
21	Wohnung	Helle 3-Zimmer Wohnung in Floridsdorf

Tabelle 12: Angebotsmieten für Wohnungen im Regelgeschoß im 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)⁶⁶

Nr.	Mietpreis brutto	Mietpreis netto	Mietpreis brutto pro m²	Mietpreis netto pro m²	Nutz- fläche	Bau- jahr	Zimmer	Stockwerk	Stock- werk	PLZ	Ort	Straße	Online	Ver- weil- dauer
1	€ 689,00		€ 10,44	€ 8,70	66,00 m²		3	Obergeschoss	2	1210	Wien		08.11.2024	20
2	€ 1 192,14	€ 1 192,14	€ 13,87	€ 11,56	85,93 m²		4	Erdgeschoss	EG	1210	Wien	Leopoldauer Platz 9-11	04.11.2024	23
3	€ 754,00		€ 12,36	€ 10,30	61,00 m²		2			1210	Wien		04.11.2024	24
4	€ 1 045,00		€ 12,74	€ 10,62	82,00 m²		2	Obergeschoss	1	1210	Wien		27.10.2024	32
5	€ 1 000,00		€ 13,89	€ 11,57	72,00 m²		3	Obergeschoss	1	1210	Wien	Leopoldauer 19	24.10.2024	35
6	€ 790,00		€ 13,17	€ 10,97	60,00 m²		2	Obergeschoss	2	1210	Wien		24.10.2024	35
7	€ 650,00		€ 11,02	€ 9,18	59,00 m²		2			1210	Wien		08.10.2024	51
8	€ 700,00		€ 10,29	€ 8,58	68,00 m²		3	Obergeschoss	1	1210	Wien		06.10.2024	53
9	€ 807,00		€ 11,53	€ 9,61	70,00 m²		3	Obergeschoss	2	1210	Wien	Aistgasse 8-16	02.10.2024	57
10	€ 547,65		€ 8,98	€ 7,48	61,00 m²		3	Obergeschoss	2	1210	Wien	Voltagasse 55-63	30.09.2024	59
11	€ 789,00		€ 10,38	€ 8,65	76,00 m²		3	Obergeschoss	3	1210	Wien	Moritz-Dreger-Gasse 8-12	28.09.2024	61
12	€ 800,00	€ 800,00	€ 12,60	€ 10,50	63,47 m²	2017	2			1210	Wien	Kantnergasse 58	25.09.2024	64
13	€ 987,55		€ 13,26	€ 11,05	74,50 m²		2	Erdgeschoss	EG	1210	Wien	Zaunscherbgasse 3	13.09.2024	75
14	€ 612,00		€ 12,24	€ 10,20	50,00 m²	2017	2			1210	Wien		08.09.2024	81
15	€ 925,00		€ 12,85	€ 10,71	72,00 m²	2017	3			1210	Wien		30.08.2024	90
16	€ 900,00		€ 10,47	€ 8,72	86,00 m²	2017	3			1210	Wien	Kantnergasse 58	27.08.2024	93
17	€ 690,00	€ 690,00	€ 13,66	€ 11,39	50,50 m²		2	Obergeschoss	1	1210	Wien	Weisselgasse 24/18	20.08.2024	99
18	€ 964,92	€ 964,92	€ 11,00	€ 9,17	87,72 m²		3	Obergeschoss	2	1210	Wien	Prager Straße 14/6	09.08.2024	111
19	€ 997,16		€ 12,46	€ 10,39	80,01 m²		3	Obergeschoss	1	1210	Wien		07.08.2024	113
20	€ 754,88		€ 13,75	€ 11,46	54,90 m²		2	Obergeschoss	2	1210	Wien	Gerasdorfer Straße 131	06.08.2024	113
21	€ 958,10		€ 11,42	€ 9,51	83,93 m²		3	Obergeschoss	1	1210	Wien	Pilzgasse 14	06.08.2024	114
			Minimum	€ 8,98	€ 7,48									
			Mittelwert	€ 12,02	€ 10,01									
			Median	€ 12,36	€ 10,30									
			Maximum	€ 13,89	€ 11,57									

Tabelle 13: Angebotsmieten für Wohnungen im Regelgeschoß im 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)⁶⁷

Die **Marktmieten** werden innerhalb einer **Bandbreite von rund € 7,50 netto pro m² p. m. und rund € 12,- netto pro m² p. m.** eingepreist. Aufgrund der Lage, der Größe, der Art, der Beschaffenheit sowie des Ausstattungs- und Erhaltungszustandes der **bewertungsgegenständlichen vermieteten Bestandseinheiten im Regelgeschoß** werden mit Ausnahme der Wohnungen Top 1, Top 3 und Top 7 die zum Bewertungsstichtag **erzielten Ist-Mieten** als nachhaltig erzielbar eingestuft.

⁶⁶ Vgl. IMMOUnited GmbH (2024), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 27. November 2024.

⁶⁷ Vgl. IMMOUnited GmbH (2024), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 27. November 2024.

Bei den **Wohnungen Top 1, Top 3 und Top 7** wurden die **indexierten Mietzinse** auf Basis des jeweiligen Mietvertrages als **nachhaltig erzielbar eingestuft**. Der **jeweilige Minderertrag** aufgrund der zum Bewertungsstichtag vorliegenden **Deckungsmiete, welche zur Rückführung des noch aushaftenden Darlehens bis 30. November 2025 herangezogen wird und daher kein Ertrag im klassischen Sinn darstellt**, wird an anderer Stelle **wertmindernd berücksichtigt**.

3.4.1.2 Wohnflächen im Dachgeschoß

Im **Immobilien-Preisspiegel 2024** des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich werden – in Abhängigkeit von der Wohnlage – für **Mietwohnungen**, für welche die **Mietzinsobergrenzen gem. § 16 (2) MRG nicht gelten**, die nachfolgenden **Marktmieten netto pro m² Nutzfläche** für den **21. Wiener Gemeindebezirk** ausgewiesen:

Normale Wohnlage		Gute Wohnlage		Sehr gute Wohnlage	
brauchbar bis 50 m²	neuwertig bis 50 m²	brauchbar bis 50 m²	neuwertig bis 50 m²	brauchbar bis 50 m²	neuwertig bis 50 m²
€ 9,23	€ 9,93	€ 9,49	€ 10,98	€ 10,44	€ 12,97
brauchbar ab 50 m²	neuwertig ab 50 m²	brauchbar ab 50 m²	neuwertig ab 50 m²	brauchbar ab 50 m²	neuwertig ab 50 m²
€ 8,61	€ 9,53	€ 9,08	€ 10,18	€ 9,80	€ 11,85

Tabelle 14: Marktmieten für Mietwohnungen im 21. Wiener Gemeindebezirk⁶⁸

In **mittelbar und unmittelbar vergleichbaren Lagen** konnten die folgenden **Angebotsmieten** für **Wohnflächen im Dachgeschoß** (unbefristete und befristete Mietverträge, marktübliche Konditionen) in der Angebotsdatenbank IMABIS im **21. Wiener Gemeindebezirk** (Einschränkung: Wohnflächen 70 m² bis 100 m², mit Lift) aufgefunden werden:

Nr.	Objektarten	Titel
1	DG-Wohnung	Schöne Dachgeschoßwohnung
2	DG-Wohnung	SEHR SCHÖNE UND HELLE DG-WOHNUNG * 3-Zimmer * Nähe Floridsdorf
3	Wohnung,DG-Wohnung	Traumhafte 3-Zimmerwohnung mit großzügiger Freifläche
4	DG-Wohnung	3-Zimmer Dachgeschosswohnung in unmittelbarer Nähe zur Siemensstraße
5	DG-Wohnung	WG-geeignete Dachgeschoßwohnung in der Ostmarkgasse
6	DG-Wohnung	Wohnung inkl. Garagenplatz zu vermieten
7	DG-Wohnung,Wohnung	sehr schöne, helle Dachterrassenwohnung mit westseitiger Terrasse mit Blick in den Wienerwald!
8	Wohnung,DG-Wohnung	COMING SOON!!! 3-Zimmer-Neubauwohnung im Dachgeschoß mit 10,71m² großer Außenfläche
9	DG-Wohnung	3-Zimmerwohnung in ruhiger Grünlage - direkt vom Eigentümer
10	Wohnung,DG-Wohnung	Modern Wohnen im Herzen von Floridsdorf!
11	Wohnung,DG-Wohnung	Modern Wohnen im Herzen von Floridsdorf!
12	DG-Wohnung,Wohnung	3 Zimmer DG-Wohnung mit Balkon!
13	DG-Wohnung,Wohnung	helle, ruhige Dachterrassenwohnung mit Wienerwaldblick nächst Floridsdorfer Spitz!
14	DG-Wohnung,Wohnung	3-Zi + Terrasse im DG + Video - TOP 459 (AB APRIL)
15	Wohnung,DG-Wohnung	360 TOUR // ERSTBEZUG DACHTERRASSENWOHNUNG / FIRST LETTING ROOF-TOP TERRACE APARTMENT

Tabelle 15: Angebotsmieten für Wohnungen im Dachgeschoß im 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)⁶⁹

⁶⁸ Vgl. Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (2024).

⁶⁹ Vgl. IMMOUnited GmbH (2024), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 27. November 2024.

Nr.	Mietpreis brutto	Mietpreis netto	Mietpreis brutto pro m²	Mietpreis netto pro m²	Nutz- fläche	Bau- jahr	Stockwerk	Stock- werk	PLZ	Ort	Straße	Online	Ver- weil- dauer
1	€ 1 443,00		€ 14,88	€ 12,40	97,00 m²	2022	Obergeschoss	4	1210	Wien	Christian Buchergasse 1	26.11.2024	1
2	€ 1 289,00		€ 14,48	€ 12,07	89,00 m²		Dachgeschoss	DG	1210	Wien		23.11.2024	5
3	€ 1 228,99		€ 14,52	€ 12,10	84,67 m²	2018	Obergeschoss	5	1210	Wien	Prager Straße 109	24.10.2024	35
4	€ 1 080,00		€ 14,24	€ 11,86	75,86 m²		Dachgeschoss	DG	1210	Wien		24.10.2024	35
5	€ 1 200,00		€ 13,33	€ 11,11	90,00 m²				1210	Wien		17.10.2024	41
6	€ 1 250,00		€ 16,03	€ 13,35	78,00 m²				1210	Wien		08.10.2024	51
7	€ 984,75		€ 12,71	€ 10,59	77,50 m²				1210	Wien	Brünner Straße 15	04.10.2024	55
8	€ 1 295,00	€ 989,81	€ 17,04	€ 14,20	76,00 m²	2015	Obergeschoss	5	1210	Wien		03.10.2024	56
9	€ 1 177,00		€ 14,53	€ 12,11	81,00 m²				1210	Wien		03.10.2024	56
10	€ 1 194,68		€ 13,83	€ 11,53	86,37 m²		Obergeschoss	4	1210	Wien	Kantnergasse 58	26.08.2024	93
11	€ 1 175,00		€ 15,49	€ 12,91	75,86 m²	2017	Dachgeschoss	DG	1210	Wien	Kantnergasse 58	17.06.2024	163
12	€ 1 399,65	€ 1 079,50	€ 17,28	€ 14,40	81,00 m²	1900			1210	Wien	Schloßhofer Straße	31.05.2024	180
13	€ 1 081,55		€ 13,87	€ 11,56	78,00 m²				1210	Wien	Brünner Straße 15	28.05.2024	183
14	€ 1 229,00	€ 907,34	€ 14,52	€ 12,10	84,67 m²	2019	Obergeschoss	6	1210	Wien	Prager Straße 109	02.01.2024	330
15	€ 1 297,19		€ 16,24	€ 13,53	79,88 m²	2023	Obergeschoss	4	1210	Wien		27.10.2023	397
			Minimum	€ 12,71	€ 10,59								
			Mittelwert	€ 14,86	€ 12,39								
			Median	€ 14,52	€ 12,10								
			Maximum	€ 17,28	€ 14,40								

Tabelle 16: Angebotsmieten für Wohnungen im Dachgeschoß im 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)⁷⁰

Die **Marktmieten** werden innerhalb einer **Bandbreite von rund € 10,50 netto pro m² p. m. und rund € 14,- netto pro m² p. m.** eingepreist. Aufgrund der Lage, der Größe, der Art, der Beschaffenheit sowie des Ausstattungs- und Erhaltungszustandes der **bewertungsgegenständlichen vermieteten Bestandseinheiten im Dachgeschoß** werden die zum Bewertungsstichtag **erzielten Ist-Mieten** als nachhaltig erzielbar eingestuft.:

Wohnflächen Top Nr. laut Mietzinsliste	Nutzfläche gem. Zinsliste	Rohertrag pro m² netto p. m.	Rohertrag netto p. m.	Rohertrag netto p. a.
1	79,80 m²	€ 7,20	€ 574,41	€ 6 892,95
2	79,80 m²	€ 7,63	€ 608,87	€ 7 306,44
3	70,17 m²	€ 13,31	€ 933,93	€ 11 207,13
4	67,65 m²	€ 7,85	€ 531,37	€ 6 376,44
5	79,47 m²	€ 9,27	€ 736,59	€ 8 839,08
6	59,32 m²	€ 9,89	€ 586,93	€ 7 043,16
7	77,70 m²	€ 13,20	€ 1 025,79	€ 12 309,52
8	70,35 m²	€ 8,85	€ 622,43	€ 7 469,16
9	67,52 m²	€ 9,25	€ 624,56	€ 7 494,72
10	82,41 m²	€ 7,48	€ 616,48	€ 7 397,76
11	60,87 m²	€ 9,73	€ 591,97	€ 7 103,64
12	89,60 m²	€ 10,40	€ 931,84	€ 11 182,08
13	73,65 m²	€ 10,58	€ 779,44	€ 9 353,28
14	92,19 m²	€ 10,85	€ 1 000,26	€ 12 003,12
Jahresrohertrag Wohnflächen	1 050,50 m²	€ 9,68	€ 10 164,87	€ 121 978,48

Tabelle 17: Jahresroherträge der Wohnflächen

3.4.1.3 Stapelparkplätze

In **mittelbar und unmittelbar vergleichbaren Lagen** konnten die folgenden **Angebotsmieten** für **Stapelparkplätze** (unbefristete und befristete Mietverträge, marktübliche Konditionen) in der Angebotsdatenbank IMABIS im **21. Wiener Gemeindebezirk** aufgefunden werden:

⁷⁰ Vgl. IMMOUnited GmbH (2024), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 27. November 2024.

Nr.	Objektarten	Titel
1	PKW Abstellplatz	Tiefgaragen-Parklift Stellplätze in 1210 Wien, Trillergasse 6 - PROVISIONSFREI
2	PKW Abstellplatz	Floridsdorf: Garagenstapelparker bis Autohöhe 1,50m oder Einzelparker nach Verfügbarkeit!
3	PKW Abstellplatz	Floridsdorf: Garagenstapelparker bis Autohöhe 1,50m oder Einzelparker nach Verfügbarkeit!
4	PKW Abstellplatz	Floridsdorf: Garagenstapelparker bis Autohöhe 1,50m oder Einzelparker nach Verfügbarkeit!
5	PKW Abstellplatz	Garagenstapelparkplatz bis Autohöhe 1,50m in Schillgasse 11!
6	PKW Abstellplatz	Angerer Straße 20-22 - Stapelparkplatz
7	PKW Abstellplatz	Floridsdorf: Garagenstapelparker bis Autohöhe 1,50m oder Einzelparker nach Verfügbarkeit!
8	PKW Abstellplatz	Demmergasse 7 - Stapelparkplatz/Einzelparkplatz/Motorradabstellplatz
9	Sonderfall, PKW A	Anton-Störck-Gasse 78 - Stapelparkplatz

Tabelle 18: Angebotsmieten für Stapelparkplätze im 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)⁷¹

Nr.	Mietpreis brutto	Mietpreis netto	Mietpreis brutto pro m²	Mietpreis netto pro m²	Nutz- fläche	PLZ	Ort	Straße	Bezirk	Online	Ver- weil- dauer
1	€ 74,00		€ 6,43	€ 5,36	11,50 m²	1210	Wien	Trillergasse	Wien 21., Floridsdorf	18.09.2024	71
2	€ 79,80		€ 6,65	€ 5,54		1210	Wien	Rappgasse	Wien 21., Floridsdorf	22.04.2024	220
3	€ 99,00	€ 82,50	€ 8,25	€ 6,88	12,00 m²	1210	Wien	Rappgasse	Wien 21., Floridsdorf	22.04.2024	220
4	€ 68,00		€ 5,67	€ 4,72	12,00 m²	1210	Wien		Wien 21., Floridsdorf	13.04.2024	229
5	€ 80,00		€ 6,67	€ 5,56	12,00 m²	1210	Wien		Wien 21., Floridsdorf	13.04.2024	229
6	€ 90,00		€ 7,50	€ 6,25	12,00 m²	1210	Wien	Siegfriedgasse 58	Wien 21., Floridsdorf	13.04.2024	229
7	€ 80,00		€ 6,67	€ 5,56	12,00 m²	1210	Wien	Rappgasse 3c	Wien 21., Floridsdorf	23.04.2022	950
8	€ 85,00	€ 70,83	€ 7,08	€ 5,90	12,00 m²	1210	Wien	Demmergasse 7	Wien 21., Floridsdorf	27.05.2021	1280
9	€ 149,00		€ 12,42	€ 10,35	12,00 m²	1210	Wien	Anton-Störck-Gasse 78	Wien 21., Floridsdorf	08.11.2016	2942
		Minimum	€ 5,67	€ 4,72							
		Mittelwert	€ 7,48	€ 6,23							
		Median	€ 6,67	€ 5,56							
		Maximum	€ 12,42	€ 10,35							

Tabelle 19: Angebotsmieten für Stapelparkplätze im 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)⁷²

Die **Marktmieten** werden innerhalb einer **Bandbreite von rund € 4,72 netto pro m² p. m. und rund € 10,- netto pro m² p. m.** eingepreist. Aufgrund der Lage, der Größe, der Art, der Beschaffenheit sowie des Ausstattungs- und Erhaltungszustandes der **bewertungsgegenständlichen vermieteten Stapelparkplätze** werden die zum Bewertungsstichtag **erzielten Ist-Mieten** als nachhaltig erzielbar eingestuft. Für die zum Bewertungsstichtag **nicht vermieteten Stapelparkplätze** geht der Sachverständige – unter Berücksichtigung der schwierigen Vermarktung – von einer **nachhaltig erzielbaren Miete von rund € 4,70 netto pro m² p. m.** aus:

Stapelparkplätze Top Nr. laut Mietzinsliste	Nutzfläche gem. Zinsliste	Rohertrag pro m² netto p. m.	Rohertrag netto p. m.	Rohertrag netto p. a.
101	11,04 m²	€ 4,70	€ 45,00	€ 540,00
102	11,04 m²	€ 4,70	€ 45,00	€ 540,00
103	11,04 m²	€ 4,70	€ 45,00	€ 540,00
104	11,04 m²	€ 4,70	€ 45,00	€ 540,00
105	11,04 m²	€ 3,91	€ 43,12	€ 517,44
106	11,04 m²	€ 5,49	€ 60,60	€ 727,20
Jahresrohertrag Stapelparkplätze	66,24 m²	€ 4,28	€ 283,72	€ 3 404,64

Tabelle 20: Nachhaltig erzielbare Jahresroherträge Stapelparkplätze

⁷¹ Vgl. IMMOUnited GmbH (2024), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 27. November 2024.

⁷² Vgl. IMMOUnited GmbH (2024), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 27. November 2024.

3.4.1.4 Garagenparkplatz

In mittelbar und unmittelbar vergleichbaren Lagen konnten die folgenden Angebotsmieten für Garagenparkplätze (unbefristete und befristete Mietverträge, marktübliche Konditionen) in der Angebotsdatenbank IMABIS im 21. Wiener Gemeindebezirk aufgefunden werden:

Nr.	Objektarten	Titel
1	PKW Abstellplatz	Garagenparkplatz
2	PKW Abstellplatz	Provisionsfreie Tiefgaragenplätze in 1210 Wien Jedlersdorfer Straße 314 - schnell zugreifen
3	PKW Abstellplatz	Garagenstellplatz - Bahnhof Floridsdorf ganz nah
4	PKW Abstellplatz	Tiefgaragenstellplatz im Herzen von Floridsdorf zu vermieten!
5	PKW Abstellplatz	Wien - Brünnerstraße 106 - Garagenplatz in Neubauhaus zu vermieten - Nähe Trillerpark
6	PKW Abstellplatz	GÜNSTIGE KFZ-STELLPLÄTZE
7	PKW Abstellplatz	Sichern Sie sich Ihren Tiefgaragenplatz in 1210 Wien Kantnergasse 42
8	PKW Abstellplatz	Sichern Sie sich Ihren Tiefgaragenplatz in 1210 Wien Kantnergasse 43 - PROVISIONSFREI
9	PKW Abstellplatz	Jerusalemgasse 46 - Einzelparkplatz
10	PKW Abstellplatz	Garage: Donaufelder Straße 53-55 Einzelparker
11	PKW Abstellplatz	Garagenstellplatz nahe Mühlenschüttel Park bei Alter Donau in 1210 Wien zu mieten
12	PKW Abstellplatz	Garagenplatz Siegfriedgasse
13	PKW Abstellplatz	Schenkendorfgasse 78-80 - Garagenplatz
14	PKW Abstellplatz	Tiefgaragenplätze in 1210 Wien, Trillergasse 6
15	PKW Abstellplatz	Tiefgaragenplätze in 1210 Wien Kantnergasse 42

Tabelle 21: Angebotsmieten für Stapelparkplätze im 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)⁷³

Nr.	Mietpreis brutto	Mietpreis netto	Mietpreis brutto pro m²	Mietpreis netto pro m²	Nutzfläche	PLZ	Ort	Straße	Bezirk	Online	Verweildauer
1	€ 100,00		€ 8,33	€ 6,94	12,00 m²	1210	Wien	Ocwirkgasse 10	Wien 21.,Floridsdorf	12.11.2024	16
2	€ 92,00	€ 92,00	€ 7,67	€ 6,39	12,00 m²	1210	Wien	Jedlersdorfer Straße	Wien 21.,Floridsdorf	05.11.2024	22
3	€ 120,00		€ 10,00	€ 8,33	12,00 m²	1210	Wien		Wien 21.,Floridsdorf	01.11.2024	27
4	€ 108,00	€ 90,00	€ 9,82	€ 8,18	11,00 m²	1210	Wien	Kantnergasse	Wien 21.,Floridsdorf	26.10.2024	32
5	€ 120,00		€ 12,00	€ 10,00	10,00 m²	1210	Wien		Wien 21.,Floridsdorf	16.10.2024	43
6	€ 75,00		€ 6,25	€ 5,21	12,00 m²	1210	Wien		Wien 21.,Floridsdorf	02.10.2024	57
7	€ 133,00		€ 11,55	€ 9,62	11,52 m²	1210	Wien	Kantnergasse	Wien 21.,Floridsdorf	18.09.2024	71
8	€ 133,00		€ 11,55	€ 9,62	11,52 m²	1210	Wien	Kantnergasse	Wien 21.,Floridsdorf	18.09.2024	71
9	€ 140,00	€ 120,00	€ 11,67	€ 9,72	12,00 m²	1210	Wien	Jerusalemgasse 46	Wien 21.,Floridsdorf	19.08.2024	101
10	€ 141,00	€ 117,50	€ 11,75	€ 9,79	12,00 m²	1210	Wien	Donaufelder Straße	Wien 21.,Floridsdorf	14.04.2024	228
11	€ 98,00	€ 75,17	€ 8,31	€ 6,92	11,80 m²	1210	Wien		Wien 21.,Floridsdorf	29.02.2024	273
12	€ 98,00	€ 75,17	€ 8,17	€ 6,81	12,00 m²	1210	Wien		Wien 21.,Floridsdorf	16.02.2024	286
13	€ 150,00		€ 13,64	€ 11,36	11,00 m²	1210	Wien		Wien 21.,Floridsdorf	12.04.2023	596
14	€ 74,00	€ 74,00	€ 6,43	€ 5,36	11,50 m²	1210	Wien	Trillergasse	Wien 21.,Floridsdorf	20.04.2022	953
15	€ 133,00	€ 133,00	€ 11,55	€ 9,62	11,52 m²	1210	Wien	Kantnergasse	Wien 21.,Floridsdorf	12.04.2022	961
Minimum			€ 6,25	€ 5,21							
Mittelwert			€ 9,91	€ 8,26							
Median			€ 10,00	€ 8,33							
Maximum			€ 13,64	€ 11,36							

Tabelle 22: Angebotsmieten für Stapelparkplätze im 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)⁷⁴

⁷³ Vgl. IMMOUnited GmbH (2024), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 27. November 2024.

⁷⁴ Vgl. IMMOUnited GmbH (2024), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 27. November 2024.

Die Marktmieten werden innerhalb einer **Bandbreite von rund € 5,- netto pro m² p. m. und rund € 11,- netto pro m² p. m.** eingepreist. Aufgrund der Lage, der Größe, der Art, der Beschaffenheit sowie des Ausstattungs- und Erhaltungszustandes des **bewertungsgegenständlichen vermieteten Garagenparkplatzes** wird die zum Bewertungsstichtag **erzielte Ist-Miete** als nachhaltig erzielbar eingestuft:

Garagenparkplatz Top Nr. laut Mietzinsliste	Nutzfläche gem. Zinsliste	Rohertrag pro m ² netto p. m.	Rohertrag netto p. m.	Rohertrag netto p. a.
107	11,04 m ²	€ 9,36	€ 103,38	€ 1 240,56
Jahresrohertrag Garagenparkplatz	11,04 m²	€ 9,36	€ 103,38	€ 1 240,56

Tabelle 23: Nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag Garagenparkplatz

3.4.1.5 Freistellplätze

In **mittelbar und unmittelbar vergleichbaren Lagen** konnten die folgenden **Angebotsmieten für Freistellplätze** (unbefristete und befristete Mietverträge, marktübliche Konditionen) in der Angebotsdatenbank IMABIS im **21. Wiener Gemeindebezirk** aufgefunden werden:

Nr.	Objektarten	Titel
1	PKW Abstellplatz	Stellplatz Pilzgasse - Parkplatzsuche adé ...
2	PKW Abstellplatz	Carport Anton-Anderer-Platz 3 - überdachter Freiplatz
3	PKW Abstellplatz	Brünner Straße 101 - überdachter Freiplatz
4	PKW Abstellplatz	AUTOSTELLPLATZ IN FLORIDSDORF
5	PKW Abstellplatz	GÜNSTIGE KFZ-STELLPLÄTZE
6	PKW Abstellplatz	Stellplatz Pilzgasse - Parkplatzsuche adé ... (Mietbeginn 01.07.2024)
7	PKW Abstellplatz	Stellplatz Pilzgasse - Parkplatzsuche adé ... (Mietbeginn 01.07.2024)
8	PKW Abstellplatz	Stellplatz Pilzgasse - Parkplatzsuche adé ... (Mietbeginn 01.07.2024)
9	PKW Abstellplatz	Stellplatz zu vermieten
10	PKW Abstellplatz	Floridsdorf: Garagenstapelparker bis Autohöhe 1,50m oder Einzelparker nach Verfügbarkeit!

Tabelle 24: Angebotsmieten für Freistellplätze im 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)⁷⁵

Nr.	Mietpreis brutto	Mietpreis netto	Mietpreis brutto pro m ²	Mietpreis netto pro m ²	Nutz- fläche	PLZ	Ort	Straße	Bezirk	Online	Ver- weil- dauer
1	€ 90,00	€ 75,00	€ 7,50	€ 6,25	12,00 m ²	1210	Wien	Pilzgasse	Wien 21.,Floridsdorf	15.11.2024	14
2	€ 129,65	€ 108,04	€ 10,80	€ 9,00	12,00 m ²	1210	Wien	Anton-Anderer-Platz	Wien 21.,Floridsdorf	14.11.2024	14
3	€ 100,20	€ 83,50	€ 8,35	€ 6,96	12,00 m ²	1210	Wien		Wien 21.,Floridsdorf	14.11.2024	14
4	€ 72,00	€ 60,00	€ 3,43	€ 2,86	21,00 m ²	1210	Wien		Wien 21.,Floridsdorf	21.10.2024	39
5	€ 75,00	€ 62,50	€ 6,25	€ 5,21	12,00 m ²	1210	Wien		Wien 21.,Floridsdorf	02.10.2024	58
6	€ 90,00	€ 75,00	€ 7,50	€ 6,25	12,00 m ²	1210	Wien		Wien 21.,Floridsdorf	16.05.2024	197
7	€ 84,00	€ 70,00	€ 7,00	€ 5,83	12,00 m ²	1210	Wien	Pilzgasse	Wien 21.,Floridsdorf	15.05.2024	198
8	€ 90,00	€ 75,00	€ 7,50	€ 6,25	12,00 m ²	1210	Wien	Pilzgasse	Wien 21.,Floridsdorf	15.05.2024	198
9	€ 60,00	€ 50,00	€ 5,00	€ 4,17	12,00 m ²	1210	Wien	Seyringerstraße 17	Wien 21.,Floridsdorf	15.04.2024	228
10	€ 68,00	€ 56,67	€ 5,67	€ 4,72	12,00 m ²	1210	Wien		Wien 21.,Floridsdorf	13.04.2024	230
			Minimum	€ 3,43	€ 2,86						
			Mittelwert	€ 6,90	€ 5,75						
			Median	€ 7,25	€ 6,04						
			Maximum	€ 10,80	€ 9,00						

Tabelle 25: Angebotsmieten für Freistellplätze im 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)⁷⁶

⁷⁵ Vgl. IMMOUnited GmbH (2024), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 28. November 2024.

⁷⁶ Vgl. IMMOUnited GmbH (2024), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 28. November 2024.

Die **Marktmieten** werden innerhalb einer **Bandbreite von rund € 3,- netto pro m² p. m. und rund € 9,- netto pro m² p. m.** eingepreist. Aufgrund der Lage, der Größe, der Art, der Beschaffenheit sowie des Ausstattungs- und Erhaltungszustandes der **bewertungsgegenständlichen vermieteten Frestellplätze** wird die zum Bewertungsstichtag **erzielte Ist-Miete** als nachhaltig erzielbar eingestuft. Für den zum Bewertungsstichtag nicht vermieteten Frestellplatz Top 108 geht der Sachverständige von einer **nachhaltig erzielbaren Miete von € 6,50 netto pro m² p. m.** aus:

Frestellplätze Top Nr. laut Mietzinsliste	Nutzfläche gem. Zinsliste	Rohertrag pro m ² netto p. m.	Rohertrag netto p. m.	Rohertrag netto p. a.
108	11,04 m ²	€ 6,50	€ 46,17	€ 554,04
109	11,04 m ²	€ 7,39	€ 81,59	€ 979,08
110	11,04 m ²	€ 5,66	€ 62,51	€ 750,12
Jahresrohertrag Frestellplätze	33,12 m²	€ 5,74	€ 190,27	€ 2 283,24

Tabelle 26: Nachhaltig erzielbare Jahresroherträge Frestellplätze

3.4.2 Bewirtschaftungsaufwand

Der **Bewirtschaftungsaufwand** umfasst die Gesamtheit aller **marktüblichen Aufwendungen**, die mit dem **bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft** notwendigerweise **verbunden** sind.⁷⁷ Grundsätzlich ist nur jener Bewirtschaftungsaufwand vom Rohertrag abzuziehen, der üblicherweise nicht von Bestandnehmern zu tragen ist.⁷⁸

3.4.2.1 Nicht umlagefähige Betriebskosten

Die **nicht-umlagefähigen Betriebskosten** sind jene **Betriebskosten**, die aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Grundlagen **nicht an den Mieter überwält werden können** und daher **vom Eigentümer getragen werden müssen**. Diese schmälern den Reinertrag des Bewertungsobjektes und sind daher im Rahmen der Verkehrswertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen. Die Höhe der nicht-umlagefähigen Betriebskosten wird mit einem Ansatz von durchschnittlich **rund 1,00 % des Jahresrohertrages** angesetzt.

3.4.2.2 Nicht umlagefähige Verwaltungskosten

Zu den **nicht umlagefähigen Verwaltungskosten** zählen jene **Kosten**, die **nicht auf den Mieter umgelegt werden können** und somit **vom Vermieter**, respektive vom Eigentümer der Liegenschaft, **zu tragen** sind. Für nicht umlegbare Verwaltungskosten werden im Rahmen der gegenständlichen Bewertung durchschnittlich **rund 0,50 % des Jahresrohertrages** berücksichtigt.

⁷⁷ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.9.

⁷⁸ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.4.

3.4.2.3 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch **Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen** und für die **Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit** im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand entstehen. In der gegenständlichen Bewertung werden die Instandhaltungskosten – unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten – wie folgt eingeschätzt:

-  Wohnflächen: durchschnittlich **rund € 14,- netto pro m² p. a.**
-  Stapelparkplätze: durchschnittlich **rund € 6,- netto pro m² p. a.**
-  Garagenparkplatz: durchschnittlich **rund € 8,- netto pro m² p. a.**
-  Frestellplätze: durchschnittlich **rund € 3,- netto pro m² p. a.**

3.4.2.4 Mietausfallwagnis

Das **Mietausfallwagnis** wird aufgrund der Lage, der Ausstattung, der Konfiguration, des Zustandes des Objektes, etc. festgelegt und deckt das **Wagnis einer Ertragsminderung**, die durch **uneinbringliche Mietrückstände** entstehen sowie das **Risiko der Leerstehung** zwischen zwei Vermietungsperioden ab. In der gegenständlichen Bewertung wird das Mietausfallwagnis – unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten – wie folgt eingeschätzt:

-  Wohnflächen: durchschnittlich **rund 2,50 % des Jahresrohertrages**
-  Stapelparkplätze: durchschnittlich **rund 6,00 % des Jahresrohertrages**
-  Garagenparkplatz: durchschnittlich **rund 3,00 % des Jahresrohertrages**
-  Frestellplätze: durchschnittlich **rund 4,00 % des Jahresrohertrages**

3.4.3 Jahresreinertrag der Liegenschaft

Der **Jahresreinertrag der Liegenschaft** wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung mit **rund € 108.000,- netto** angenommen. Die Ableitung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Wohnflächen Top Nr. laut Mietzinsliste	Nutzfläche gem. Zinsliste	Rohrertrag pro m² netto p. m.	Rohrertrag netto p. m.	Rohrertrag netto p. a.
1	79,80 m²	€ 7,20	€ 574,41	€ 6 892,95
2	79,80 m²	€ 7,63	€ 608,87	€ 7 306,44
3	70,17 m²	€ 13,31	€ 933,93	€ 11 207,13
4	67,65 m²	€ 7,85	€ 531,37	€ 6 376,44
5	79,47 m²	€ 9,27	€ 736,59	€ 8 839,08
6	59,32 m²	€ 9,89	€ 586,93	€ 7 043,16
7	77,70 m²	€ 13,20	€ 1 025,79	€ 12 309,52
8	70,35 m²	€ 8,85	€ 622,43	€ 7 469,16
9	67,52 m²	€ 9,25	€ 624,56	€ 7 494,72
10	82,41 m²	€ 7,48	€ 616,48	€ 7 397,76
11	60,87 m²	€ 9,73	€ 591,97	€ 7 103,64
12	89,60 m²	€ 10,40	€ 931,84	€ 11 182,08
13	73,65 m²	€ 10,58	€ 779,44	€ 9 353,28
14	92,19 m²	€ 10,85	€ 1 000,26	€ 12 003,12
Jahresrohertrag Wohnflächen		1 050,50 m²	€ 9,68	€ 10 164,87
Bewirtschaftungsaufwand Wohnflächen				
Nicht umlagefähige Betriebskosten		1,00% des Jahresrohertrages		-€ 1 219,78
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten		0,50% des Jahresrohertrages		-€ 609,89
Instandhaltungskosten		€ 14,00 netto pro m² p. a.		-€ 14 707,00
Mietausfallwagnis		2,50% des Jahresrohertrages		-€ 3 049,46
Jahresreinertrag der Wohnflächen				€ 102 392,34
Stapelparkplätze Top Nr. laut Mietzinsliste	Nutzfläche gem. Zinsliste	Rohrertrag pro m² netto p. m.	Rohrertrag netto p. m.	Rohrertrag netto p. a.
101	11,04 m²	€ 4,70	€ 45,00	€ 540,00
102	11,04 m²	€ 4,70	€ 45,00	€ 540,00
103	11,04 m²	€ 4,70	€ 45,00	€ 540,00
104	11,04 m²	€ 4,70	€ 45,00	€ 540,00
105	11,04 m²	€ 3,91	€ 43,12	€ 517,44
106	11,04 m²	€ 5,49	€ 60,60	€ 727,20
Jahresrohertrag Stapelparkplätze		66,24 m²	€ 4,28	€ 283,72
Bewirtschaftungsaufwand Stapelparkplätze				
Nicht umlagefähige Betriebskosten		1,00% des Jahresrohertrages		-€ 34,05
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten		0,50% des Jahresrohertrages		-€ 17,02
Instandhaltungskosten		€ 6,00 netto pro m² p. a.		-€ 397,44
Mietausfallwagnis		6,00% des Jahresrohertrages		-€ 204,28
Jahresreinertrag Stapelparkplätze				€ 2 751,85
Garagenparkplatz Top Nr. laut Mietzinsliste	Nutzfläche gem. Zinsliste	Rohrertrag pro m² netto p. m.	Rohrertrag netto p. m.	Rohrertrag netto p. a.
107	11,04 m²	€ 9,36	€ 103,38	€ 1 240,56
Jahresrohertrag Garagenparkplatz		11,04 m²	€ 9,36	€ 1 240,56
Bewirtschaftungsaufwand Garagenparkplatz				
Nicht umlagefähige Betriebskosten		1,00% des Jahresrohertrages		-€ 12,41
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten		0,50% des Jahresrohertrages		-€ 6,20
Instandhaltungskosten		€ 8,00 netto pro m² p. a.		-€ 88,32
Mietausfallwagnis		3,00% des Jahresrohertrages		-€ 37,22
Jahresreinertrag Garagenparkplatz				€ 1 096,41
Freistellplätze Top Nr. laut Mietzinsliste	Nutzfläche gem. Zinsliste	Rohrertrag pro m² netto p. m.	Rohrertrag netto p. m.	Rohrertrag netto p. a.
108	11,04 m²	€ 6,50	€ 46,17	€ 554,04
109	11,04 m²	€ 7,39	€ 81,59	€ 979,08
110	11,04 m²	€ 5,66	€ 62,51	€ 750,12
Jahresrohertrag Freistellplätze		33,12 m²	€ 5,74	€ 190,27
Bewirtschaftungsaufwand Freistellplätze				
Nicht umlagefähige Betriebskosten		1,00% des Jahresrohertrages		-€ 22,83
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten		0,50% des Jahresrohertrages		-€ 11,42
Instandhaltungskosten		€ 3,00 netto pro m² p. a.		-€ 99,36
Mietausfallwagnis		4,00% des Jahresrohertrages		-€ 91,33
Jahresreinertrag Freistellplätze				€ 2 058,30
Jahresreinertrag der Liegenschaft				€ 108 298,91

Tabelle 27: Jahresreinertrag der Liegenschaft

3.4.4 Vervielfältiger

Der **Vervielfältiger** entspricht dem **Rentenbarwertfaktor einer nachschüssigen Rente**. Die wesentlichen Parameter bilden der **Liegenschaftszinssatz** sowie die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer**.

3.4.4.1 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** ist der in der **Verkehrswertermittlung** zu Grunde gelegte **Zeitraum in Jahren**, in dem das Gebäude oder die bauliche Anlage bei **ordnungsgemäßer Erhaltung** und **Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen** üblicherweise **wirtschaftlich genutzt** werden kann.

Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** wird in der aktuellen Literatur für **Miet- und Eigentumswohngebäude** in einer **Bandbreite** zwischen **50 Jahren und 80 Jahren** angegeben.⁷⁹ Im bewertungsgegenständlichen Fall schätzt der Sachverständige die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer im oberen Bereich **dieser Bandbreite**, d. h. mit **rund 80 Jahren** ein.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** ist der in der **Verkehrswertermittlung** zu Grunde gelegte **Zeitraum in Jahren**, in dem ein Gebäude oder eine bauliche Anlage bei **ordnungsgemäßer Erhaltung** und **Bewirtschaftung** voraussichtlich noch **wirtschaftlich genutzt** werden kann.⁸⁰

Unter Berücksichtigung der zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag bereits durchgeführten **Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen** sowie der erfolgten **Zu- und Aufbauten** (Fertigstellung der Totalsanierung im Jahre 2011) wird das **fiktive Baujahr für das Gesamtobjekt um das Jahr 2002** eingeschätzt. Unter Berücksichtigung dieses fiktiven Baujahres ergibt sich zum Bewertungsstichtag im Jahr 2024 eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von **rund 58 Jahren**.

3.4.4.2 Liegenschaftszinssatz

Der **Liegenschaftszinssatz** ist jener **Zinssatz**, mit dem die **künftig erzielbaren, nachhaltigen Reinerträge einer Liegenschaft** auf den **Zeitraum** ihrer angenommenen **Zahlung barwertberechnet** werden.⁸¹ Der Liegenschaftszinssatz ist wie folgt zu ermitteln:⁸²

-  Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei **Investitionen in vergleichbare Liegenschaften** üblicherweise erzielbaren Verzinsung.
-  Der Liegenschaftszinssatz ist aus der **regionalen Immobilienmarktentwicklung** zum Bewertungsstichtag abzuleiten.

⁷⁹ Vgl. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (2020): Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, S. 23.

⁸⁰ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.30.

⁸¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.20.

⁸² Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.6.

-  **Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko** der Immobilie einzustufen ist, **umso höher** ist auch der **Zinssatz** zu wählen.
-  **Verschiedene Nutzungsarten** sind jeweils **gesondert** zu **betrachten**.

Die **Höhe des Liegenschaftszinssatzes** wird ausgehend aus den publizierten **Zinssatzbandbreiten** des **Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs** ermittelt:

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

Tabelle 28: Empfohlene Bandbreiten für Liegenschaftszinssätze des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs⁸³

Bei der Ermittlung des standort- und objektbezogenen Liegenschaftszinssatzes findet ein **Ratingmodell** Anwendung, welches insb. die **nachfolgenden Risikozuschläge** berücksichtigt:

-  Lage des Objekts und Standortrisiko
-  Baujahr und Gebäudezustand
-  Drittverwendungsrisiko
-  Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, Mietentwicklungsrisiko
-  Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation, alternative Verzinsungen am Kapitalmarkt
-  Sonstige Objektrisiken

Unter Berücksichtigung der **Einschätzungen des Sachverständigen** auf Basis von Erfahrungswerten wird der **Liegenschaftszinssatz für die Wohnflächen** wie folgt angesetzt:

⁸³ Vgl. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (2024), S. 91.

Nutzungsart: Wohnen sehr gute Lage			Bandbreite Zinssatz	
			Minimum	Maximum
			1,50%	3,50%
Delta			2,00%	
Risikozuschläge	Gewichtung		Rating	Zuschläge
Lage des Objekts/Standortrisiko	20,00%	0,40%	75,00%	0,30%
Baujahr und Gebäudezustand	10,00%	0,20%	33,00%	0,07%
Drittverwendungsrisiko	20,00%	0,40%	25,00%	0,10%
Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, Mietentwicklungsrisiko	20,00%	0,40%	100,00%	0,40%
Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation, alternative Verzinssungen am Kapitalmarkt	10,00%	0,20%	75,00%	0,15%
Sonstige Objektrisiken	20,00%	0,40%	75,00%	0,30%
Summen	100,00%	2,00%		1,32%
Unterer Bandbreitenwert	1,50%			
Saldo der Zuschläge			1,32%	
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,82%			

Tabelle 29: Ermittlung der Höhe des Liegenschaftszinssatzes für die Wohnflächen

Unter Berücksichtigung der **Einschätzungen des Sachverständigen** auf Basis von Erfahrungswerten wird der **Liegenschaftszinssatz** für die **Stapelparkplätze** wie folgt angesetzt:

Nutzungsart: Stapelparkplätze sehr gute Lage			Bandbreite Zinssatz	
			Minimum	Maximum
			4,50%	6,50%
Delta			2,00%	
Risikozuschläge	Gewichtung		Rating	Zuschläge
Lage des Objekts/Standortrisiko	20,00%	0,40%	70,00%	0,28%
Baujahr und Gebäudezustand	10,00%	0,20%	33,00%	0,07%
Drittverwendungsrisiko	20,00%	0,40%	25,00%	0,10%
Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, Mietentwicklungsrisiko	20,00%	0,40%	100,00%	0,40%
Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation, alternative Verzinssungen am Kapitalmarkt	10,00%	0,20%	75,00%	0,15%
Sonstige Objektrisiken	20,00%	0,40%	100,00%	0,40%
Summen	100,00%	2,00%		1,40%
Unterer Bandbreitenwert	4,50%			
Saldo der Zuschläge			1,40%	
Liegenschaftszinssatz Stapelparkplätze	5,90%			

Tabelle 30: Ermittlung der Höhe des Liegenschaftszinssatzes für die Stapelparkplätze

Unter Berücksichtigung der **Einschätzungen des Sachverständigen** auf Basis von Erfahrungswerten wird der **Liegenschaftszinssatz** für den **Garagenstellplatz** wie folgt angesetzt:

Nutzungsart: Garagenstellplatz sehr gute Lage			Bandbreite Zinssatz	
			Minimum	Maximum
			4,50%	6,50%
Delta			2,00%	
Risikozuschläge	Gewichtung		Rating	Zuschläge
Lage des Objekts/Standortrisiko	20,00%	0,40%	70,00%	0,28%
Baujahr und Gebäudezustand	10,00%	0,20%	33,00%	0,07%
Drittverwendungsrisiko	20,00%	0,40%	25,00%	0,10%
Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, Mietentwicklungsrisiko	20,00%	0,40%	100,00%	0,40%
Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation, alternative Verzinssungen am Kapitalmarkt	10,00%	0,20%	75,00%	0,15%
Sonstige Objektrisiken	20,00%	0,40%	10,00%	0,04%
Summen	100,00%	2,00%		1,04%
Unterer Bandbreitenwert	4,50%			
Saldo der Zuschläge			1,04%	
Liegenschaftszinssatz Garagenstellplatz	5,54%			

Tabelle 31: Ermittlung der Höhe des Liegenschaftszinssatzes für den Garagenstellplatz

Unter Berücksichtigung der **Einschätzungen des Sachverständigen** auf Basis von Erfahrungswerten wird der **Liegenschaftszinssatz** für die **Freistellplätze** wie folgt angesetzt:

Nutzungsart: Freistellplätze sehr gute Lage			Bandbreite Zinssatz	
			Minimum	Maximum
			4,50%	6,50%
Delta			2,00%	
Risikozuschläge	Gewichtung		Rating	Zuschläge
Lage des Objekts/Standortrisiko	20,00%	0,40%	70,00%	0,28%
Baujahr und Gebäudezustand	10,00%	0,20%	33,00%	0,07%
Drittverwendungsrisiko	20,00%	0,40%	25,00%	0,10%
Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, Mietentwicklungsrisiko	20,00%	0,40%	100,00%	0,40%
Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation, alternative Verzinsungen am Kapitalmarkt	10,00%	0,20%	75,00%	0,15%
Sonstige Objektrisiken	20,00%	0,40%	25,00%	0,10%
Summen	100,00%	2,00%		1,10%
Unterer Bandbreitenwert	4,50%			
Saldo der Zuschläge	1,10%			
Liegenschaftszinssatz Freistellplätze	5,60%			

Tabelle 32: Ermittlung der Höhe des Liegenschaftszinssatzes für die Freistellplätze

Der **nach den Jahresreinerträgen gewichtete Liegenschaftszinssatz** beläuft sich auf **rund 2,97 %**. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Jahresreinertrag	Jahresreinertrag netto	Anteiliger Jahresreinertrag netto	Liegenschaftszinssatz	Anteiliger Liegenschaftszinssatz
Jahresreinertrag der Wohnflächen	€ 102 392,34	94,55%	2,82%	2,66%
Jahresreinertrag Stapelparkplätze	€ 2 751,85	2,54%	5,90%	0,15%
Jahresreinertrag Garagenparkplatz	€ 1 096,41	1,01%	5,54%	0,06%
Jahresreinertrag Freistellplätze	€ 2 058,30	1,90%	5,60%	0,11%
Gewichteter Liegenschaftszinssatz	€ 108 298,91	100,00%		2,97%

Tabelle 33: Nach Jahresreinerträgen gewichteter Liegenschaftszinssatz

Übersicht Vervielfältiger

Der **Vervielfältiger** auf Basis eines **Barwertes einer nachschüssigen Rente** beträgt unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes **rund 27,4770**:

Vervielfältiger	
Liegenschaftszinssatz	2,97%
fiktives Baujahr	2002
Bewertungsjahr	2024
fiktives Alter	22 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	58 Jahre
Vervielfältiger	27,4770

Tabelle 34: Ermittlung des Vervielfältigers

3.4.5 Bodenwert und Bodenwertverzinsung

3.4.5.1 Bodenwert

Der **Bodenwert** wurde auf Basis der zum **Bewertungsstichtag** realisierten Nutzfläche mit **rund € 1.298.000,-** ermittelt.

3.4.5.2 Bodenwertverzinsung

Die **Bodenwertverzinsung** für die realisierten Grundkostenanteile beträgt **rund € 38.600,-**:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes		
Bodenwert gerundet	€ 1 298 000	
Liegenschaftszinssatz	2,97%	
Bodenwertverzinsung		-€ 38 610,77

Tabelle 35: Ermittlung der Bodenwertverzinsung

3.4.6 Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Der **Ertragswert** des bewertungsgegenständlichen Mietzinshauses **vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** beläuft sich auf **rund € 3.210.000,-**. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Jahresreinertrag der Liegenschaft		€ 108 298,91
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes		
Bodenwert gerundet	€ 1 298 000	
Liegenschaftszinssatz	2,97%	
Bodenwertverzinsung		-€ 38 610,77
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€ 69 688,14
Vervielfältiger		
Liegenschaftszinssatz	2,97%	
fiktives Baujahr	2002	
Bewertungsjahr	2024	
fiktives Alter	22 Jahre	
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	58 Jahre	
Vervielfältiger		27,4770
Ertragswert der baulichen Anlagen		€ 1 914 818,54
Bodenwert		
Bodenwert gerundet	€ 1 298 000,00	€ 1 298 000,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		€ 3 212 818,54
Brutto-Anfangsrendite vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		3,90%
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Wohnnutzfläche		€ 3 058

Tabelle 36: Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

3.4.7 Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

Im bewertungsgegenständlichen Fall konnten **kein besonders umfangreicher rückgestauter Reparaturbedarf noch wesentliche Mängel bzw. Schäden** festgestellt werden, welche nicht durch den Ansatz des Instandhaltungskostenpauschales abgedeckt wären:

Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	€ 0,00

Tabelle 37: Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

3.4.8 Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen

Der **Wert des Zubehörs sowie der besonderen Betriebseinrichtungen** wird im bewertungsgegenständlichen Fall **auftragsgemäß nicht berücksichtigt**:

Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	€ 0,00

Tabelle 38: Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen

3.4.9 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

3.4.9.1 Minderertrag Wohnung Top 1 (Deckungsmiete)

-  Angenommener Rohertrag netto p. a.: **rund € 6.890,- netto**
-  Restlaufzeit der Förderung: **rund 1,16 Jahre**
-  **Liegenschaftszinssatz Wohnen i. d. H. v. rund 2,82 %**
-  Daraus ergibt sich ein **Barwert des Minderertrages i. d. H. v. rund € 7.730,-:**

Minderertrag Wohnung Top 1			
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 6 892,95		
Bewertungsstichtag	04.10.2024		
Ende der Förderung	30.11.2025		
Restlaufzeit der Förderung	1,16 Jahre		
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,82%		
Vervielfältiger		1,1213	
Barwert Minderertrag			-€ 7 729,19

Tabelle 39: Minderertrag Wohnung Top 1

3.4.9.2 Minderertrag Wohnung Top 3 (Deckungsmiete)

-  Angenommener Rohertrag netto p. a.: **rund € 11.200,- netto**
-  Restlaufzeit der Förderung: **rund 1,16 Jahre**
-  **Liegenschaftszinssatz Wohnen** i. d. H. v. **rund 2,82 %**
-  Daraus ergibt sich ein **Barwert des Minderertrages** i. d. H. v. **rund € 12.600,-**

Minderertrag Wohnung Top 3			
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 11 207,13		
Bewertungsstichtag	04.10.2024		
Ende der Förderung	30.11.2025		
Restlaufzeit der Förderung	1,16 Jahre		
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,82%		
Vervielfältiger		1,1213	
Barwert Minderertrag			-€ 12 566,77

Tabelle 40: Minderertrag Wohnung Top 3

3.4.9.3 Minderertrag Wohnung Top 7 (Deckungsmiete)

-  Angenommener Rohertrag netto p. a.: **rund € 12.300,- netto**
-  Restlaufzeit der Förderung: **rund 1,16 Jahre**
-  **Liegenschaftszinssatz Wohnen** i. d. H. v. **rund 2,82 %**
-  Daraus ergibt sich ein **Barwert des Minderertrages** i. d. H. v. **rund € 13.800,-**

Minderertrag Wohnung Top 7			
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 12 309,52		
Bewertungsstichtag	04.10.2024		
Ende der Förderung	30.11.2025		
Restlaufzeit der Förderung	1,16 Jahre		
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,82%		
Vervielfältiger		1,1213	
Barwert Minderertrag			-€ 13 802,90

Tabelle 41: Minderertrag Wohnung Top 7

3.4.9.4 Minderertrag Staplerparkplatz Top 101 (Leerstand)

-  Angenommener Rohertrag netto p. a.: **rund € 540,- netto**
-  Annahme einer **Vermietung** innerhalb von **rund 18 Monaten** ab dem Bewertungsstichtag
-  **Liegenschaftszinssatz Staplerparkplatz** i. d. H. v. **rund 5,90 %**
-  Daraus ergibt sich ein **Barwert des Minderertrages** i. d. H. v. **rund € 754,-**

Minderertrag Staplerparkplatz Top 101				
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 540,00			
Angenommene Dauer bis Vermietung	1,50 Jahre			
Liegenschaftszinssatz Staplerparkplatz	5,90%			
Vervielfältiger		1,3966		
Barwert Minderertrag				-€ 754,15

Tabelle 42: Minderertrag Staplerparkplatz Top 101

3.4.9.5 Minderertrag Staplerparkplatz Top 102 (Leerstand)

-  Angenommener Rohertrag netto p. a.: **rund € 540,- netto**
-  Annahme einer **Vermietung** innerhalb von **rund 18 Monaten** ab dem Bewertungsstichtag
-  **Liegenschaftszinssatz Staplerparkplatz** i. d. H. v. **rund 5,90 %**
-  Daraus ergibt sich ein **Barwert des Minderertrages** i. d. H. v. **rund € 754,-**

Minderertrag Staplerparkplatz Top 102				
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 540,00			
Angenommene Dauer bis Vermietung	1,50 Jahre			
Liegenschaftszinssatz Staplerparkplatz	5,90%			
Vervielfältiger		1,3966		
Barwert Minderertrag				-€ 754,15

Tabelle 43: Minderertrag Staplerparkplatz Top 102

3.4.9.6 Minderertrag Staplerparkplatz Top 103 (Leerstand)

-  Angenommener Rohertrag netto p. a.: **rund € 540,- netto**
-  Annahme einer **Vermietung** innerhalb von **rund 18 Monaten** ab dem Bewertungsstichtag
-  **Liegenschaftszinssatz Staplerparkplatz** i. d. H. v. **rund 5,90 %**
-  Daraus ergibt sich ein **Barwert des Minderertrages** i. d. H. v. **rund € 754,-**

Minderertrag Staplerparkplatz Top 103				
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 540,00			
Angenommene Dauer bis Vermietung	1,50 Jahre			
Liegenschaftszinssatz Staplerparkplatz	5,90%			
Vervielfältiger		1,3966		
Barwert Minderertrag				-€ 754,15

Tabelle 44: Minderertrag Staplerparkplatz Top 103

3.4.9.7 Minderertrag Staplerparkplatz Top 104 (Leerstand)

-  Angenommener Rohertrag netto p. a.: **rund € 540,- netto**
-  Annahme einer **Vermietung** innerhalb von **rund 18 Monaten** ab dem Bewertungsstichtag
-  **Liegenschaftszinssatz Staplerparkplatz** i. d. H. v. **rund 5,90 %**
-  Daraus ergibt sich ein **Barwert des Minderertrages** i. d. H. v. **rund € 754,-**

Minderertrag Staplerparkplatz Top 104				
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 540,00			
Angenommene Dauer bis Vermietung	1,50 Jahre			
Liegenschaftszinssatz Staplerparkplatz	5,90%			
Vervielfältiger		1,3966		
Barwert Minderertrag				-€ 754,15

Tabelle 45: Minderertrag Staplerparkplatz Top 104

3.4.9.8 Minderertrag Freistellplatz Top 108 (Leerstand)

-  Angenommener Rohertrag netto p. a.: **rund € 554,- netto**
-  Restlaufzeit bis Vermietung: **rund 0,08 Jahre**
-  **Liegenschaftszinssatz Stellplätze** i. d. H. v. **rund 5,60 %**
-  Daraus ergibt sich ein **Barwert des Minderertrages** i. d. H. v. **rund € 41,20:**

Minderertrag Freistellplatz Top 108				
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 554,04			
Bewertungstichtag	04.10.2024			
Beginn Mietvertrag	01.11.2024			
Restlaufzeit der Förderung	0,08 Jahre			
Liegenschaftszinssatz Stellplätze	5,60%			
Vervielfältiger		0,0744		
Barwert Minderertrag				-€ 41,24

Tabelle 46: Minderertrag Freistellplatz Top 108

3.4.9.9 Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände

Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände i. S. v. **Rechten und Lasten (verbücherte Dienstbarkeiten und Reallasten sowie außerbücherliche Rechte und Lasten)** werden im gegenständlichen Fall als **wertneutral eingeschätzt**. Die **mangelnde Ertragslage bis zur Rückführung des Darlehens (30. November 2025)** aufgrund der durchgeführten Totalsanierung wurde im Rahmen der Mindererträge gesondert ausgewiesen.

3.4.10 Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Der **Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (= Verkehrswert)** der **Gesamtliegenschaft** beläuft sich unter Berücksichtigung der o. a. Ausführungen auf **rund € 3.176.000,-**. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		€ 3 212 818,54
Brutto-Anfangsrendite vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		3,90%
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Wohnnutzfläche		€ 3 058
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs		
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs		€ 0,00
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen		
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen		€ 0,00
Sonstige wertbeeinflussende Umstände		
Minderertrag Wohnung Top 1		
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 6 892,95	
Bewertungsstichtag	04.10.2024	
Ende der Förderung	30.11.2025	
Restlaufzeit der Förderung	1,16 Jahre	
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,82%	
Vervielfältiger	1,1213	
Barwert Minderertrag		-€ 7 729,19
Minderertrag Wohnung Top 3		
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 11 207,13	
Bewertungsstichtag	04.10.2024	
Ende der Förderung	30.11.2025	
Restlaufzeit der Förderung	1,16 Jahre	
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,82%	
Vervielfältiger	1,1213	
Barwert Minderertrag		-€ 12 566,77
Minderertrag Wohnung Top 7		
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 12 309,52	
Bewertungsstichtag	04.10.2024	
Ende der Förderung	30.11.2025	
Restlaufzeit der Förderung	1,16 Jahre	
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,82%	
Vervielfältiger	1,1213	
Barwert Minderertrag		-€ 13 802,90
Minderertrag Staplerparkplatz Top 101		
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 540,00	
Angenommene Dauer bis Vermietung	1,50 Jahre	
Liegenschaftszinssatz Staplerparkplatz	5,90%	
Vervielfältiger	1,3966	
Barwert Minderertrag		-€ 754,15
Minderertrag Staplerparkplatz Top 102		
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 540,00	
Angenommene Dauer bis Vermietung	1,50 Jahre	
Liegenschaftszinssatz Staplerparkplatz	5,90%	
Vervielfältiger	1,3966	
Barwert Minderertrag		-€ 754,15
Minderertrag Staplerparkplatz Top 103		
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 540,00	
Angenommene Dauer bis Vermietung	1,50 Jahre	
Liegenschaftszinssatz Staplerparkplatz	5,90%	
Vervielfältiger	1,3966	
Barwert Minderertrag		-€ 754,15
Minderertrag Staplerparkplatz Top 104		
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 540,00	
Angenommene Dauer bis Vermietung	1,50 Jahre	
Liegenschaftszinssatz Staplerparkplatz	5,90%	
Vervielfältiger	1,3966	
Barwert Minderertrag		-€ 754,15
Minderertrag Freistellplatz Top 108		
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 554,04	
Bewertungsstichtag	04.10.2024	
Beginn Mietvertrag	01.11.2024	
Restlaufzeit der Förderung	0,08 Jahre	
Liegenschaftszinssatz Stellplätze	5,60%	
Vervielfältiger	0,0744	
Barwert Minderertrag		-€ 41,24
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände		-€ 37 156,72
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		€ 3 175 661,82

Tabelle 47: Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

3.4.11 Marktanpassung

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens werden **sämtliche wesentlichen wertbeeinflussenden Umstände** bei der Ableitung des **Bodenwertes**, der **Roherträge**, der **Bewirtschaftungskosten**, der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer**, des **Liegenschaftszinssatzes** sowie der **sonstigen wertbeeinflussenden Umstände** berücksichtigt. Eine gesonderte **Marktanpassung** wird daher **nicht vorgenommen**.

3.4.12 Verkehrswert von 2.300/10.000 Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft

Der **Verkehrswert von insgesamt 2.300/10.000 Miteigentumsanteilen** ist im gegenständlichen Fall um einen **Miteigentumsabschlag** zu korrigieren. In der Literatur werden die Miteigentumsanschlüsse in einer Bandbreite, abhängig von der Höhe des Miteigentumsanteils, von durchschnittlich – 17 % bis – 25 % angeführt:

Quelle	Weitere Quelle	Anteil	Minimum	Maximum	Durchschnitt
Seiser/Kainz (2011), S. 692, RZ 105	SV-Hauptverband 1976	kleiner als 25 %	-20,00%		-20,00%
	Ak beim OÖ SV-Verband 2004	20%	-14,50%	-28,50%	-21,50%
		25%	-13,50%	-26,50%	-20,00%
	Autoren selbst	16 % bis 30 %	-25,00%		-25,00%
Bienert/Flödl (2022), S. 606	Autoren selbst	keiner als 1/4-Anteil	-20,00%		-20,00%
Kranewitter (2017)	Autor selbst	keiner als 1/4-Anteil	-20,00%		-20,00%
Wehinger (1990), S. 131, S. 134	Autor selbst	25%	-17,00%		-17,00%
Wehinger (1990), S. 131, S. 134	Autor selbst	20%	-18,00%		-18,00%

Tabelle 48: Mögliche Abschläge für den Miteigentumsanteil aus der Literatur

Im Gegensatz zu den **o. a. Abschlägen bei vorliegendem Miteigentum** sei auf die in **Immobilienbewertung Österreich** (4. Auflage aus 2022) publizierte **Studie von Otto Immobilien** aus dem **Jahr 2021** verweisen, in welcher **entsprechende Miteigentumsabschlüsse** direkt aus dem **Wiener Zins- hausmarkt empirisch erhoben** wurden. In der Studie wurde im Wesentlichen festgestellt, dass **je kleiner die transaktionierten Miteigentumsanteile sind, desto geringer die Miteigentumsabschlüsse anzunehmen** und ggf. **auch Zuschläge denkbar** sind. Sofern daher **Miteigentumsanteile von bis zu 24 %** an der Gesamtliegenschaft transaktioniert werden, werden **Abschlüsse von bis zu – 5 % bis – entgegen der o. a. Meinungen aus der Literatur – auch Zuschläge von bis zu + 16 %** erzielt. Somit ist – bei entsprechender linearer Interpolation – **bei Miteigentumsanteilen von 24 % ein Abschlag von – 5 %** und bei **Miteigentumsanteilen ab ca. 1 % ein Zuschlag von + 5 %** anzusetzen.

Eine zum Bewertungsstichtag **nicht publizierte Studie von Otto Immobilien** zeigt – auch unter Berücksichtigung der Marktlage in den Jahren 2022 bis 2024 – **ein ähnliches vergleichbares Bild**.⁸⁴ Die Studie aus dem Jahr 2021 wird wie folgt abgebildet:

⁸⁴ Vortrag im Rahmen des 16. Forums [immobewertung]⁵ am 29. August 2024 in Stegersbach.

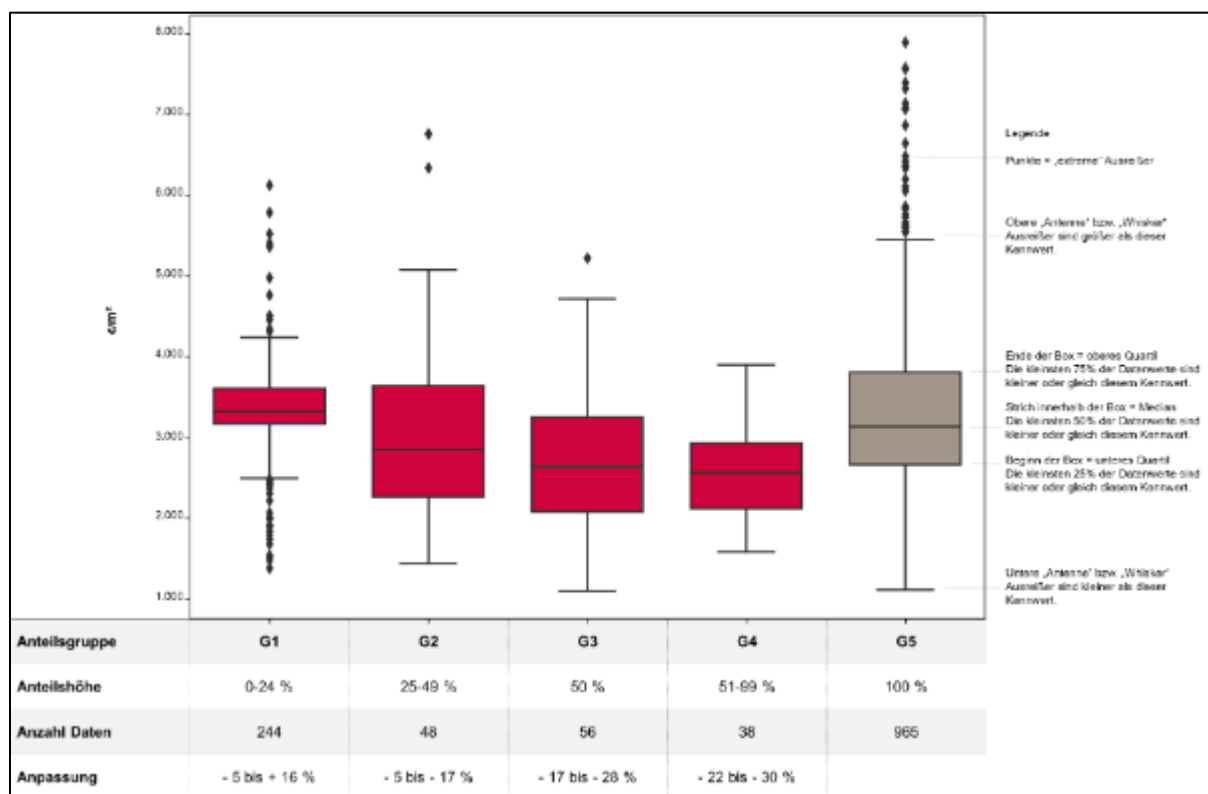


Abbildung 47: Schematischer Ablauf des Ertragswertverfahrens⁸⁵

Entsprechend der **vorliegenden Studie** wird ein **Miteigentumsablag** für den zu bewertenden **Miteigentumsanteil** von **rund – 4,5 %** angesetzt. Der Sachverständige weist **explizit** darauf hin, dass dieser **Abschlag** für vorliegendes Miteigentum nicht für potentielle Käufergruppen anzuwenden ist, welche **bereits Miteigentümer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft** sind. In diesem Fall wären – entsprechend der vorliegenden Studie – **andere Ab- bzw. Zuschläge** anzuwenden, da die **potentiellen Kaufbereitschaften** hinsichtlich der **Erlangung von Mehrheits- bis hin zu Alleineigentum** anders einzuschätzen sind.

Der **Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils** beläuft sich demnach auf **rund € 698.000,-**:

Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		€ 3 175 661,82
Verkehrswert der Gesamtliegenschaft (gerundet)		€ 3 176 000
Brutto-Anfangsrendite nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	3,95%	
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Wohnnutzfläche	€ 3 023	
Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils		
Rechnerischer Wert des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils		
Miteigentumsanteil (2.300/10.000)	23,00%	€ 730 480,00
Abschlag für ideelles Miteigentum		
Abschlag für ideelles Miteigentum	-4,50%	-€ 32 871,60
Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils		€ 697 608,40
Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils (gerundet)		€ 698 000

Tabelle 49: Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils

⁸⁵ Vortrag im Rahmen des 16. Forums [immobewertung]⁵ am 29. August 2024 in Stegersbach.

Die vollständige Wertermittlung wird in den folgenden Tabellen dargestellt:

Wohnflächen Top Nr. laut Mietzinsliste	Nutzfläche gem. Zinsliste	Rohrertrag pro m² netto p. m.	Rohrertrag netto p. m.	Rohrertrag netto p. a.
1	79,80 m²	€ 7,20	€ 574,41	€ 6 892,95
2	79,80 m²	€ 7,63	€ 608,87	€ 7 306,44
3	70,17 m²	€ 13,31	€ 933,93	€ 11 207,13
4	67,65 m²	€ 7,85	€ 531,37	€ 6 376,44
5	79,47 m²	€ 9,27	€ 736,59	€ 8 839,08
6	59,32 m²	€ 9,89	€ 586,93	€ 7 043,16
7	77,70 m²	€ 13,20	€ 1 025,79	€ 12 309,52
8	70,35 m²	€ 8,85	€ 622,43	€ 7 469,16
9	67,52 m²	€ 9,25	€ 624,56	€ 7 494,72
10	82,41 m²	€ 7,48	€ 616,48	€ 7 397,76
11	60,87 m²	€ 9,73	€ 591,97	€ 7 103,64
12	89,60 m²	€ 10,40	€ 931,84	€ 11 182,08
13	73,65 m²	€ 10,58	€ 779,44	€ 9 353,28
14	92,19 m²	€ 10,85	€ 1 000,26	€ 12 003,12
Jahresrohertrag Wohnflächen	1 050,50 m²	€ 9,68	€ 10 164,87	€ 121 978,48
Bewirtschaftungsaufwand Wohnflächen				
Nicht umlagefähige Betriebskosten		1,00% des Jahresrohertrages		-€ 1 219,78
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten		0,50% des Jahresrohertrages		-€ 609,89
Instandhaltungskosten		€ 14,00 netto pro m² p. a.		-€ 14 707,00
Mietausfallwagnis		2,50% des Jahresrohertrages		-€ 3 049,46
Jahresreinertrag der Wohnflächen				€ 102 392,34
Stapelparkplätze Top Nr. laut Mietzinsliste	Nutzfläche gem. Zinsliste	Rohrertrag pro m² netto p. m.	Rohrertrag netto p. m.	Rohrertrag netto p. a.
101	11,04 m²	€ 4,70	€ 45,00	€ 540,00
102	11,04 m²	€ 4,70	€ 45,00	€ 540,00
103	11,04 m²	€ 4,70	€ 45,00	€ 540,00
104	11,04 m²	€ 4,70	€ 45,00	€ 540,00
105	11,04 m²	€ 3,91	€ 43,12	€ 517,44
106	11,04 m²	€ 5,49	€ 60,60	€ 727,20
Jahresrohertrag Stapelparkplätze	66,24 m²	€ 4,28	€ 283,72	€ 3 404,64
Bewirtschaftungsaufwand Stapelparkplätze				
Nicht umlagefähige Betriebskosten		1,00% des Jahresrohertrages		-€ 34,05
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten		0,50% des Jahresrohertrages		-€ 17,02
Instandhaltungskosten		€ 6,00 netto pro m² p. a.		-€ 397,44
Mietausfallwagnis		6,00% des Jahresrohertrages		-€ 204,28
Jahresreinertrag Stapelparkplätze				€ 2 751,85
Garagenparkplatz Top Nr. laut Mietzinsliste	Nutzfläche gem. Zinsliste	Rohrertrag pro m² netto p. m.	Rohrertrag netto p. m.	Rohrertrag netto p. a.
107	11,04 m²	€ 9,36	€ 103,38	€ 1 240,56
Jahresrohertrag Garagenparkplatz	11,04 m²	€ 9,36	€ 103,38	€ 1 240,56
Bewirtschaftungsaufwand Garagenparkplatz				
Nicht umlagefähige Betriebskosten		1,00% des Jahresrohertrages		-€ 12,41
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten		0,50% des Jahresrohertrages		-€ 6,20
Instandhaltungskosten		€ 8,00 netto pro m² p. a.		-€ 88,32
Mietausfallwagnis		3,00% des Jahresrohertrages		-€ 37,22
Jahresreinertrag Garagenparkplatz				€ 1 096,41
Freistellplätze Top Nr. laut Mietzinsliste	Nutzfläche gem. Zinsliste	Rohrertrag pro m² netto p. m.	Rohrertrag netto p. m.	Rohrertrag netto p. a.
108	11,04 m²	€ 6,50	€ 46,17	€ 554,04
109	11,04 m²	€ 7,39	€ 81,59	€ 979,08
110	11,04 m²	€ 5,66	€ 62,51	€ 750,12
Jahresrohertrag Freistellplätze	33,12 m²	€ 5,74	€ 190,27	€ 2 283,24
Bewirtschaftungsaufwand Freistellplätze				
Nicht umlagefähige Betriebskosten		1,00% des Jahresrohertrages		-€ 22,83
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten		0,50% des Jahresrohertrages		-€ 11,42
Instandhaltungskosten		€ 3,00 netto pro m² p. a.		-€ 99,36
Mietausfallwagnis		4,00% des Jahresrohertrages		-€ 91,33
Jahresreinertrag Freistellplätze				€ 2 058,30
Jahresreinertrag der Liegenschaft				€ 108 298,91

Tabelle 50: Verkehrswert (Teil 1)

Jahresreinertrag der Liegenschaft		€ 108 298,91
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes		
Bodenwert gerundet	€ 1 298 000	
Liegenschaftszinssatz	2,97%	
Bodenwertverzinsung		-€ 38 610,77
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€ 69 688,14
Vervielfältiger		
Liegenschaftszinssatz	2,97%	
fiktives Baujahr	2002	
Bewertungsjahr	2024	
fiktives Alter	22 Jahre	
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	58 Jahre	
Vervielfältiger		27,4770
Ertragswert der baulichen Anlagen		€ 1 914 818,54
Bodenwert		
Bodenwert gerundet	€ 1 298 000,00	€ 1 298 000,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		€ 3 212 818,54
Brutto-Anfangsrendite vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		3,90%
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Wohnnutzfläche		€ 3 058
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs		
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs		€ 0,00
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen		
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen		€ 0,00
Sonstige wertbeeinflussende Umstände		
Minderertrag Wohnung Top 1		
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 6 892,95	
Bewertungsstichtag	04.10.2024	
Ende der Förderung	30.11.2025	
Restlaufzeit der Förderung	1,16 Jahre	
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,82%	
Vervielfältiger	1,1213	
Barwert Minderertrag		-€ 7 729,19
Minderertrag Wohnung Top 3		
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 11 207,13	
Bewertungsstichtag	04.10.2024	
Ende der Förderung	30.11.2025	
Restlaufzeit der Förderung	1,16 Jahre	
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,82%	
Vervielfältiger	1,1213	
Barwert Minderertrag		-€ 12 566,77
Minderertrag Wohnung Top 7		
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 12 309,52	
Bewertungsstichtag	04.10.2024	
Ende der Förderung	30.11.2025	
Restlaufzeit der Förderung	1,16 Jahre	
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,82%	
Vervielfältiger	1,1213	
Barwert Minderertrag		-€ 13 802,90

Tabelle 51: Verkehrswert (Teil 2)

Minderertrag Staplerparkplatz Top 101			
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 540,00		
Angenommene Dauer bis Vermietung	1,50 Jahre		
Liegenschaftszinssatz Staplerparkplatz	5,90%		
Vervielfältiger		1,3966	
Barwert Minderertrag			-€ 754,15
Minderertrag Staplerparkplatz Top 102			
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 540,00		
Angenommene Dauer bis Vermietung	1,50 Jahre		
Liegenschaftszinssatz Staplerparkplatz	5,90%		
Vervielfältiger		1,3966	
Barwert Minderertrag			-€ 754,15
Minderertrag Staplerparkplatz Top 103			
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 540,00		
Angenommene Dauer bis Vermietung	1,50 Jahre		
Liegenschaftszinssatz Staplerparkplatz	5,90%		
Vervielfältiger		1,3966	
Barwert Minderertrag			-€ 754,15
Minderertrag Staplerparkplatz Top 104			
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 540,00		
Angenommene Dauer bis Vermietung	1,50 Jahre		
Liegenschaftszinssatz Staplerparkplatz	5,90%		
Vervielfältiger		1,3966	
Barwert Minderertrag			-€ 754,15
Minderertrag Freistellplatz Top 108			
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 554,04		
Bewertungsstichtag	04.10.2024		
Beginn Mietvertrag	01.11.2024		
Restlaufzeit der Förderung	0,08 Jahre		
Liegenschaftszinssatz Stellplätze	5,60%		
Vervielfältiger		0,0744	
Barwert Minderertrag			-€ 41,24
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände			-€ 37 156,72
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen			€ 3 175 661,82
Verkehrswert der Gesamtliegenschaft (gerundet)			€ 3 176 000
Brutto-Anfangsrendite nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen			3,95%
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Wohnnutzfläche			€ 3 023
Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils			
Rechnerischer Wert des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils			
Miteigentumsanteil (2.300/10.000)		23,00%	€ 730 480,00
Abschlag für ideelles Miteigentum			
Abschlag für ideelles Miteigentum		-4,50%	-€ 32 871,60
Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils			€ 697 608,40
Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils (gerundet)			€ 698 000

Tabelle 52: Verkehrswert (Teil 3)

3.4.13 Plausibilisierung

3.4.13.1 Angebotspreise

In **mittelbar und unmittelbar vergleichbaren Lagen** konnten die folgenden **Angebotspreise** für **Mietzinshäuser** in der Angebotsdatenbank IMABIS im **21. Wiener Gemeindebezirk** aufgefunden werden:

	Zinshaus aus Familienbesitz zu verkaufen 1210 Wien  	1.175 m ² Wohnfläche 1.175 m ² Grundfläche 376 m ²	€ 3.999.000,00 € 3.403,40	253 Tage 1 Makler
Gelistet auf: 				
	Zinshaus - bestandsfrei mit Potenzial 1210 Wien	443 m ² Nutzfläche 443 m ²	€ 1.350.000,00 € 3.047,40	87 Tage 1 Makler
Gelistet auf:    				
	Gepflegtes Zinshaus aus dem 19. Jahrhundert in gefragter Stammersdorfer Lage mit 328m ² Wohnfläche, aufgeteilt auf 12x Wohnungen - davon 69% leer und befristet vermietet 1210 Wien	328 m ² Wohnfläche 328 m ²	€ 720.000,00 € 2.195,12	36 Tage 1 Makler
Gelistet auf: 				

Abbildung 48: Angebotspreise für Zinshäuser⁸⁶

Der **Verkehrswert des gesamten Mietzinshauses zum Bewertungsstichtag** beläuft sich auf **rund € 3.023,- pro m² Wohnnutzfläche** und liegt daher im **Bereich der Angebotspreise für mittelbar vergleichbare Objekte**. Der **ermittelte Verkehrswert erscheint** unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation am Bewertungs- und Qualitätsstichtag **plausibel**.

⁸⁶ Vgl. IMMOUnited GmbH (2024), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 29. November 2024.

3.4.13.2 Marktberichte

In **Immobilienmarktberichten** werden im **Herbst 2024** die folgenden **Bandbreiten für Renditen in 1210 Wien** angegeben:

Maklerunternehmen	Quelle	Rendite Min.	Rendite Max.
Otto Immobilien	Erster Wiener Zinshaus Marktbericht Herbst 2024	3,22%	4,24%
EHL Immobilien	Zinshausmarktbericht 2024	3,10%	4,00%
Durchschnitt		3,16%	4,12%

Tabelle 53: Mindest- und Maximalrenditen für Mietzinshäuser in 1210 Wien

Die ermittelte **Rendite des gesamten Mietzinshauses zum Bewertungsstichtag** beläuft sich auf **rund 3,95 %**. Die Rendite liegt im Bereich der **publizierten Bandbreiten**. Der **ermittelte Verkehrswert** erscheint unter **Berücksichtigung der Mikrolage, des Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustandes** und der herangezogenen **Marktdaten** plausibel.

Zusammenfassung

Der Verkehrswert von insgesamt 2.300/10.000 Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft

Jeneweingasse 34, A-1210 Wien,

inne liegend EZ 130, KG 01609 Jedlesee Stadt, BG Floridsdorf, B-Blatt-Laufnummer 15

werden unter **Berücksichtigung**

-  der im **Befund** geschilderten **Ausführungen** und **Umstände**,
-  den **Annahmen** des vorliegenden Gutachtens (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 7 in diesem Gutachten),
-  den **besonderen Annahmen** des vorliegenden Gutachtens (vgl. Pkt. 1.1.4 auf S. 8 in diesem Gutachten),
-  des **Zwecks der Wertermittlung** (vgl. Pkt. 1.1.5 auf S. 8 in diesem Gutachten),
-  der **Lage** auf dem **Immobilienmarkt** zum **Bewertungsstichtag 4. Oktober 2024** (vgl. Pkt. 1.2.1 auf S. 8 in diesem Gutachten) sowie
-  zum **Qualitätsstichtag 4. Oktober 2024** (vgl. Pkt. 1.2.2 auf S. 8 in diesem Gutachten)

wie folgt **festgesetzt**:

EUR 698.000,–
(Euro Sechshundertachtundneunzigtausend)

Signiert von:	Gerald Stocker
Datum:	02.12.2024 05:40:44
 Dieses Dokument ist digital signiert! Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument. Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf	



Gerald Stocker



Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS
CIS ImmoZert CIS HypZert (MLV) REV WAVO WRV IRRV (Hons) CIPS
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Recognised European Valuer, World Recognized Valuer, RICS Registered Valuer

Wiener Neustadt und Wien, am 2. Dezember 2024

Bewertungsrelevante Anhänge

Grundbuchauszug: B-LNR 15, EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01609 Jedlesee
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 130

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: BBB Immo GmbH ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1861/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
170/4	Gärten(10)	46	
171/1	GST-Fläche	507	
	Bauf.(10)	458	
	Gärten(10)	49	
700/6	Gärten(10)	131	Jeneweingasse 34
GESAMTFLÄCHE		684	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 4187/2008 Zuschreibung Gst 700/6 aus EZ 751

***** B *****

15 ANTEIL: 2300/10000

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 3271/2022 IM RANG 6270/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht

b 3876/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-12 für

Dr. Andreas Biel Rechtsanwalt als Treuhänder

c 1861/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.5.2024 (HG Wien - 5 S 110/24x)

***** C *****

1 a 1464/1918 Verpflichtung zur Duldung der Benützung von Gst

170/4 als Straßengrund als Dienstbarkeit für EZ 526

18 auf Anteil B-LNR 15

b 3515/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -

7331/2022) IM RANG 3272/2022 Pfandurkunde 2021-12-07,

Firmenbuchauszug 2022-07-11

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 5.600.000,--

für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen mbH

(FN 107016b)

c 3515/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -

7331/2022) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 381 KG 01009 Mariahilf C-LNR 30

EZ 2639 KG 01405 Ottakring C-LNR 30

EZ 727 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 146

EZ 130 KG 01609 Jedlesee C-LNR 18

EZ 223 KG 01402 Hernals C-LNR 18

Seite 1 von 2

24 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

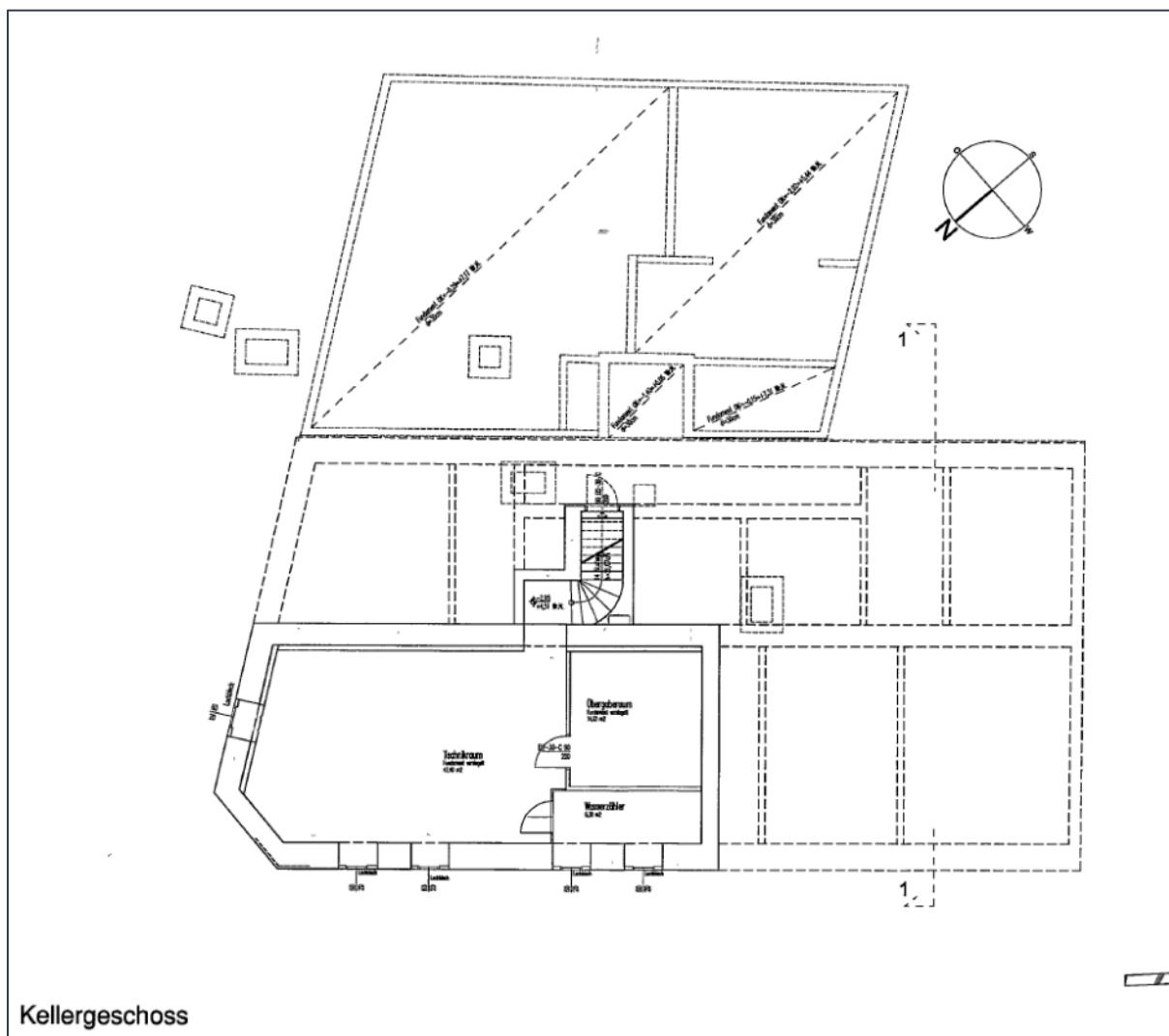
Grundbuch

14.08.2024 10:39:42

Bestandsplan: Plankopf

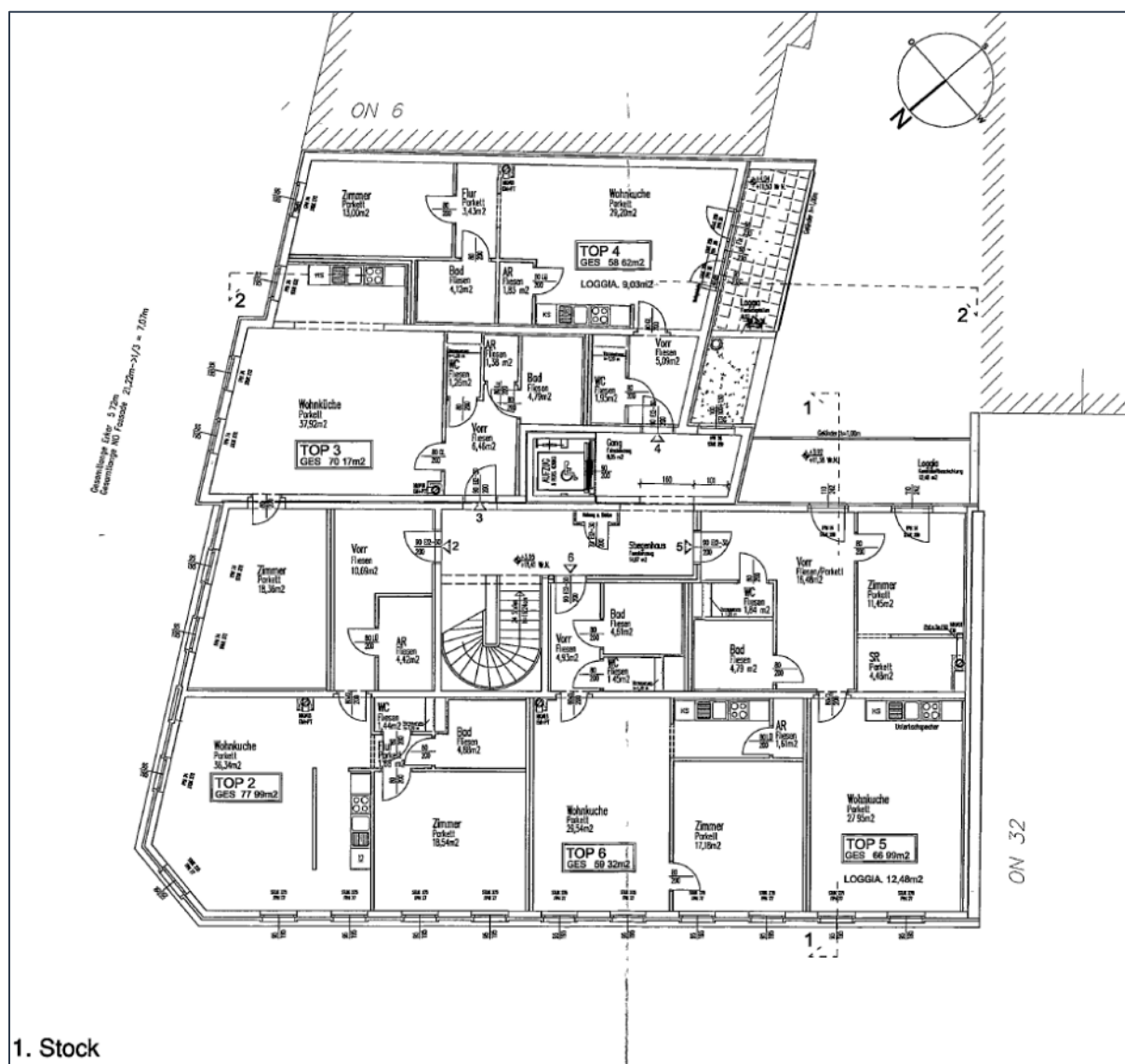
BESTANDPLAN UMBAU, AUFSTOCKUNG, ERRICHTUNG EINER AUFZUGSANLAGEN HERSTELLEN EINER GARAGE MIT 7 STELLPLATZEN UND VON 3 STELLPLATZEN IM FREIEN 1210 WIEN, JENEWEINGASSE 34 EZ 130, GST 171/1 u 170/4 KG 01609 JEDLESEE				
PLANINHALT	Grundrisse Keller - DDS Schnitte und Ansichten Lageplan M 1 250	P A R T I E		
		A 1	B 1	
		C 1	D 1	
GRUNDSTUCKS EIGENTUMER	BAGL Anton und Miteigentümer 3511 Furth bei Gottweig, Kühnhaugasse 49 vert. durch Ing Fritz BRANDSTÄTTER Bauplanung & Management GmbH 1170 Wien, Kalvarienberggasse 12			
BAUWERBER	BAGL Anton und Miteigentümer 3511 Furth bei Gottweig, Kühnhaugasse 49 vert. durch Ing Fritz BRANDSTÄTTER Bauplanung & Management GmbH 1170 Wien, Kalvarienberggasse 12			
PLANVERFASSER	Ing Fritz BRANDSTÄTTER Bauplanung & Management GmbH 1170 Wien, Kalvarienberggasse 12			
BAUFUHRER				
BEHORDE				
PROJEKTNR	PLANNR	HÖHENLAGE	MASSSTAB	DATUM
6012	PW-02	±0,00=+7,46 Wr N	1:100	10 06 2010
 BRANDSTÄTTER baumanagement		Ing Fritz Brandstätter Bauplanungs- & Management GmbH A-3430 Tulln Karl-Metz-Gasse 28 Tel +43 (0)1-408 94 61 Email office@brandstaetter-bauplanung.com		
		A-1170 Wien Kalvarienberggasse 12 Fax +43 (0)1-408 94 61 12		
PLANAUSDRUCK VOM 10 06 2010		GEZEICHNET: MEH		

Bestandsplan: Kellergeschoß

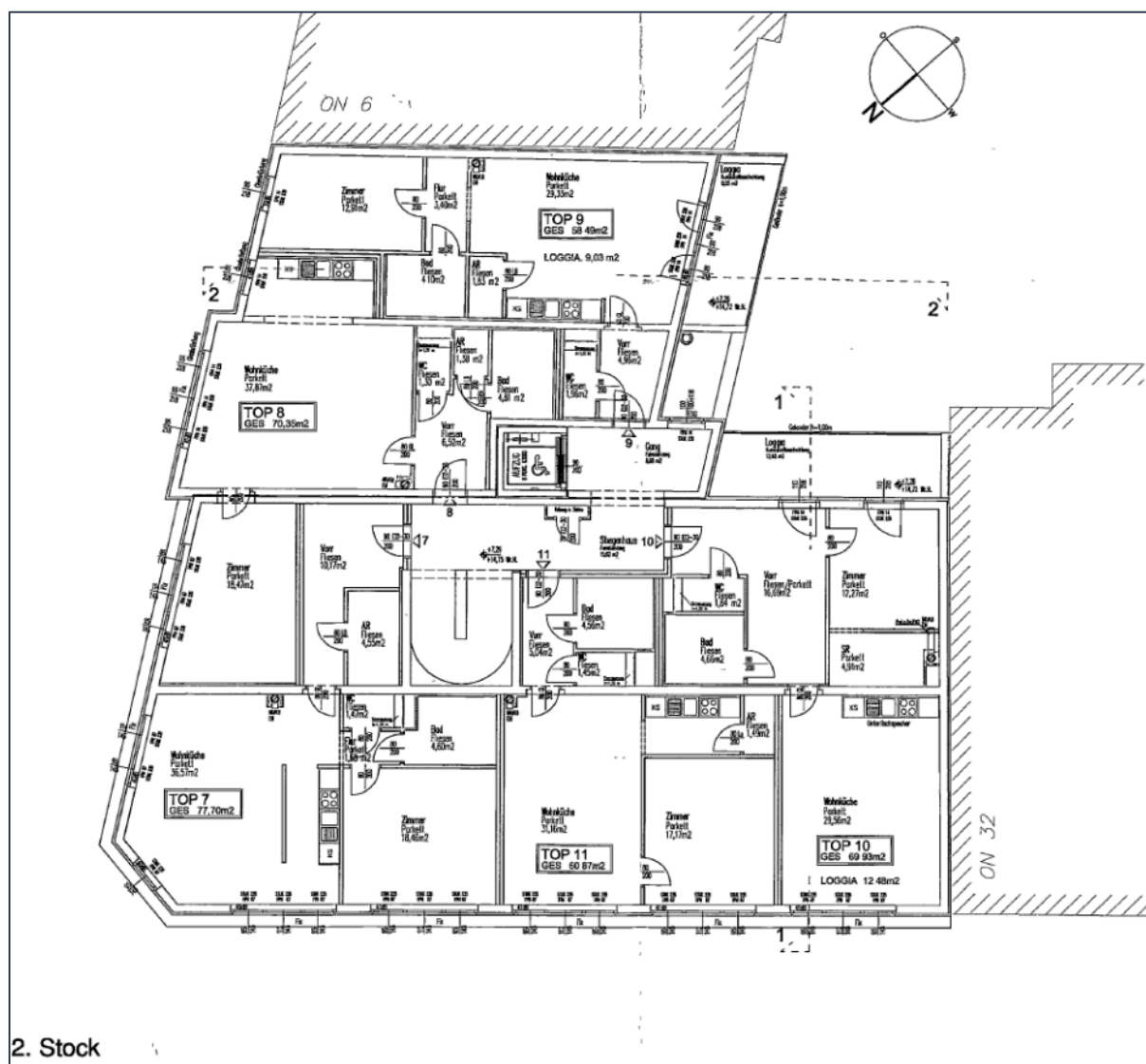


[illegible]

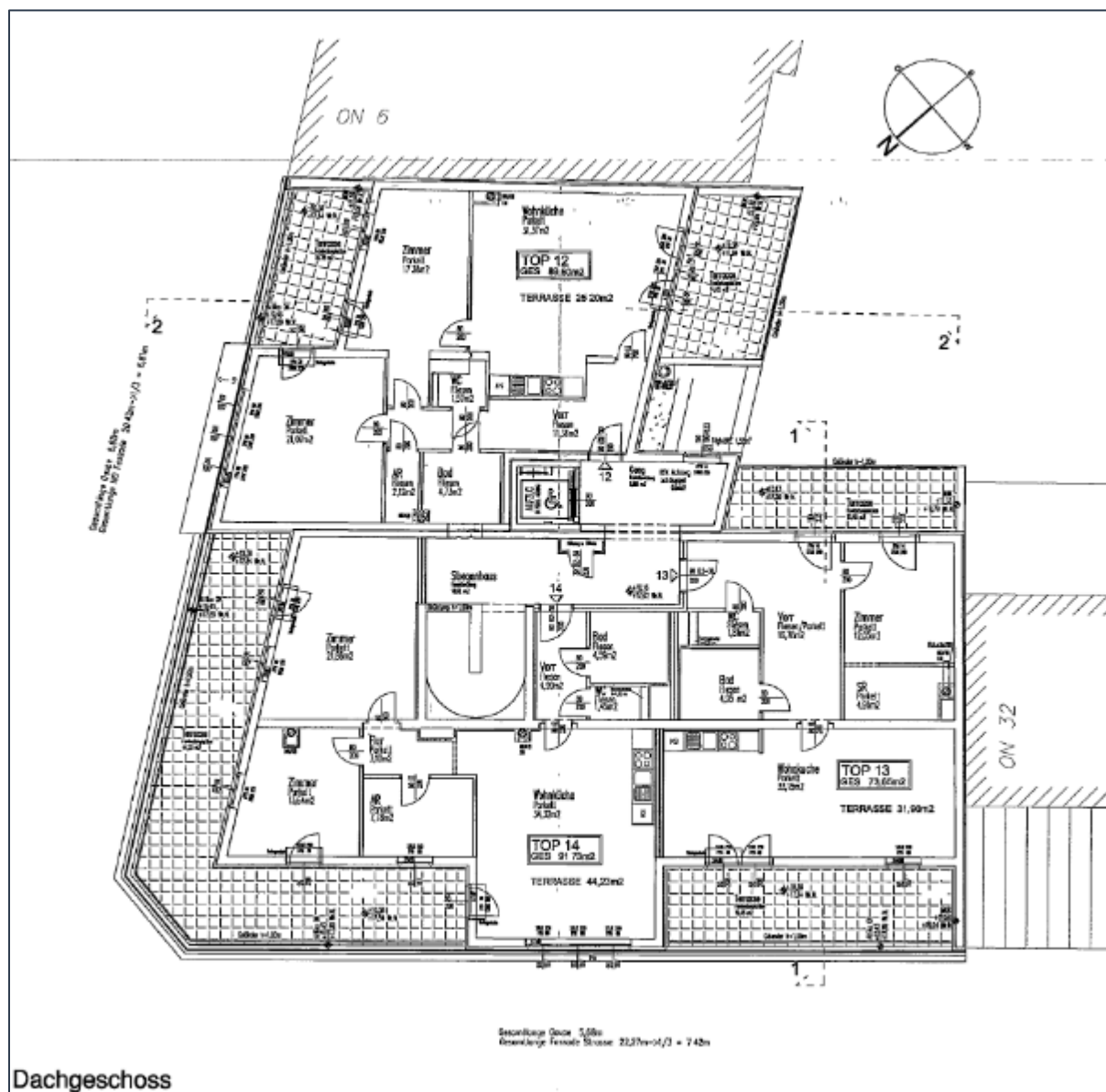
Bestandsplan: 1. Obergeschoß



Bestandsplan: 2. Obergeschoß



Bestandsplan: Dachgeschoß



Bestandsplan: Ansichten und Schnitte



Mietzinsliste vom 24.09.2024

IMA

IMMOBILIEN
MANAGEMENT
AG

Seite 1 von 4

Zinsliste

vom 24.09.2024

1270 / 1210 Wien, Jeneweingasse 34

Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw m²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteil in %	Netto	USt	Brutto	Internet Code
001	001	Jeneweingasse 34	1.10.2019	1	M	Wohnung	79,80			EB	58,28	10,00	BK	52,70	10,00	6,87	796,99	79,71	876,70	WS
		Jeneweingasse 34	1.10.2019							HMZ/An	58,66	10,00	BK1	132,10	10,00	7,60				
		Jeneweingasse 34	1.8.2024							HMZ/EK	497,27	10,00								
002	002	LEERSTELLUNG		n	LE	Wohnung	79,80						BK	5,27	0,00	6,87	18,48	0,00	18,48	B
		Jeneweingasse 34								BK1			BK1	13,21	0,00	7,60				
002	002	Jeneweingasse 34	4.9.2024	1	M	Wohnung	79,80			HMZ	547,98	10,00	BK	47,43	10,00	6,87	714,30	71,43	785,73	
		Jeneweingasse 34	3.9.2027							BK1			BK1	118,89	10,00	7,60				
003	003	Jeneweingasse 34		1	M	Wohnung	70,17	A		EB	51,22	10,00	BK	48,34	10,00	6,04	742,79	74,28	817,07	WS
		Jeneweingasse 34								HMZ/An	49,82	10,00	BK1	116,16	10,00	6,68				
		Jeneweingasse 34								HMZ/EK	437,25	10,00								
		Jeneweingasse 34								MZK	42,00	10,00								
004	004	Jeneweingasse 34	25.5.2021	1	M	Wohnung	67,65			HMZ	531,37	10,00	BK	44,68	10,00	5,83	888,04	88,81	756,85	WS
		Jeneweingasse 34								BK1			BK1	111,99	10,00	6,44				
005	005	Jeneweingasse 34	28.6.2023	1	M	Wohnung	79,47			HMZ	736,59	10,00	BK	52,48	10,00	6,85	920,82	92,07	1.012,69	WS
		Jeneweingasse 34								BK1			BK1	131,55	10,00	7,56				
006	006	Jeneweingasse 34	1.10.2018	1	M	Wohnung	59,32	A		HMZ	508,93	10,00	BK	39,18	10,00	5,11	724,31	72,43	796,74	WS
		Jeneweingasse 34	30.9.2028							BK1			BK1	98,20	10,00	5,65				
007	007	Jeneweingasse 34	1.1.2021	1	M	Wohnung	77,70			EB	58,71	10,00	BK	51,32	10,00	6,89	817,99	81,80	899,79	WS
		Jeneweingasse 34								HMZ/An	55,16	10,00	BK1	128,62	10,00	7,40				
		Jeneweingasse 34								HMZ/EK	484,18	10,00								
		Jeneweingasse 34	23.8.2021							MZK	42,00	10,00								

gedruckt am 24.09.2024 um 10:46:17 von GerdlerD auf VDI67-01-4037

(C) 1988-2024 by arminmuda GmbH / asaysen & IT 0715

Zinsliste vom 24.09.2024									
1270 / 1210 Wien, Jeneweingasse 34									
Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	Art	nw m²	Kategorie	Geschoss	Interne Code
008	008	Jeneweingasse 34	15.1.2021 - 31.12.2025	1	M Wohnung	70,35			WS
009	009	Jeneweingasse 34	11.6.2024 - 10.6.2027	1	M Wohnung	67,52			WS
010	010	Jeneweingasse 34	1.10.2022 - 31.10.2025	1	M Wohnung	82,41			
011	011	Jeneweingasse 34	1.8.2010 - 31.12.2025	1	M Wohnung	80,87			WS
012	012	Jeneweingasse 34	22.8.2024 - 21.8.2027	1	M Wohnung	89,80			
013	013	Jeneweingasse 34	5.5.2021 - 4.5.2026	1	M Wohnung	73,65			WS
014	014	Jeneweingasse 34	1.6.2019 - 31.5.2027	1	M Wohnung	92,19			WS
101	101	LEERSTEHUNG	Jeneweingasse 34	n	LE Stoppelpar	11,04	T/G		B
102	102	LEERSTEHUNG	Jeneweingasse 34	n	LE Stoppelpar	11,04	T/G		B

(C) 1988-2024 by andriomas GmbH / asypro 6.11.0715

gedruckt am 24.09.2024 um 10:46:17 von Ossiard auf VD67-01-007

IA

INSTITUT FÜR
IMMOBILIENWIRTSCHAFTSLEHRE
AN DER UNIVERSITÄT
WIEN

Seite 3 von 4

Zinsliste

vom 24.09.2024

1270 / 1210 Wien, Jeneweingasse 34

Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw m²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteile in %	Netto	USt	Brutto	Interne Code
103	103	LEERSTELLUNG Jeneweingasse 34 1.8.2023		n	LE	Stapelpar	11,04	TG				BK-TG	7,29 13,07	0,00 0,00	0,95 10,00	20,36	0,00	20,36	B
104	104	LEERSTELLUNG Jeneweingasse 34 1.3.2024		n	LE	Stapelpar	11,04	A	TG			BK-TG	7,29 13,07	0,00 0,00	0,95 10,00	20,36	0,00	20,36	B
105	105	Jeneweingasse 34 10.9.2010		2	M	Stapelpar	11,04		TG	HMZ-ST	43,12 20,00	BK-TG	7,29 13,07	20,00 20,00	0,95 10,00	63,48	12,69	76,17	WS
106	106	Jeneweingasse 34 16.5.2016		2	M	Stapelpar	11,04		TG	HMZ-ST	60,60 20,00	BK-TG	7,29 13,07	20,00 20,00	0,95 10,00	80,96	16,19	97,15	WS
107	107	Jeneweingasse 34 1.2.2022		2	M	TG-Stellp	11,04		TG	HMZ-ST	103,38 20,00	BK-TG	7,29 13,07	20,00 20,00	0,95 10,00	123,74	24,75	148,49	WS
108	108	LEERSTELLUNG Jeneweingasse 34 15.9.2023		n	LE	Absteipl.	11,04					BK-TG	7,29 13,07	0,00 0,00	0,95 10,00	20,36	0,00	20,36	B
109	109	Jeneweingasse 34 15.3.2022		2	M	Absteipl.	11,04	A		HMZ-ST	81,59 20,00	BK-TG	7,29 13,07	20,00 20,00	0,95 10,00	101,95	20,39	122,34	WS
110	110	Jeneweingasse 34 6.10.2017		2	M	Absteipl.	11,04			HMZ-ST	62,51 20,00	BK-TG	7,29 13,07	20,00 20,00	0,95 10,00	82,87	16,57	99,44	WS
000	D01	Jeneweingasse 34 1.1.2022		2	M	Verrechn.	0,00									0,00	0,00	0,00	

gedruckt am 24.09.2024 um 10:48:17 von GeraldD auf V1207.04.2027

(c) 1999-2024 by Antonioda GmbH / essypro 8.11.0715

Zinsliste vom 24.09.2024 1270 / 1210 Wien, Jeneinegasse 34

Seite 4 von 4

Lfd. Nr.	Name	Vergabedauer	Ust Kat	Art	nw m²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteil in %	Netto	USt	Brutto	Interim Code
	Objektsummen LE/EN				135,00				0,00			120,28			120,28	0,00	120,28	
	Objektsummen M				1.025,90				9.751,58			2.516,08			12.267,66	1.272,09	13.539,75	
	Objektsummen gesamt				1.160,90				9.751,58			2.636,36			12.387,94	1.272,09	13.660,03	

Summe Anteile:

Nutzwert	

		0%	10%	20%
Komponentensummen HMZ	M	EB	166,19	0,00
Komponentensummen HMZ		HMZ	7.569,85	0,00
Komponentensummen HMZ		HMZ/Ann	161,64	0,00
Komponentensummen HMZ		HMZ/EK	1.418,70	0,00
Komponentensummen HMZ		HMZ-STELL	351,20	351,20
Komponentensummen HMZ		M/ZK	84,00	0,00

Summe BK-Anteile

BK	
BK1	106,87
BK-TG	107,60
	100,00

		0%	10%	20%
Komponentensummen BK	M	BK	724,96	688,51
Komponentensummen BK		BK1	1.725,77	1.725,77
Komponentensummen BK		BK-TG	65,35	0,00
Komponentensummen BK		BK	41,72	0,00
Komponentensummen BK	LE	BK1	13,21	0,00
Komponentensummen BK		BK-TG	65,35	0,00
Komponentensummen BK		BK	766,68	688,51
Komponentensummen BK	gesamt	BK1	1.738,98	1.725,77
Komponentensummen BK		BK-TG	130,70	0,00

gedruckt am 24.09.2024 um 10:42:17 von GoogleD auf VD697-01-0037 (C) 1986-2024 by andreas GmbH / asygero 6.11.0715

Unterlagen Darlehen: Grundbild

Haus: ATU63027478	1210 Wien, Jeneweingasse 34 gefördert - Vollarwendung MRG
Vermieter:	MEG
HV-Konto:	Volksbank Wien AG IBAN: AT41 4300 0431 8023 9014 / BIC: VBOEATWWXXX
Kautionskonto:	Vlbk. Landeshypothek IBAN: AT07 5800 0745 2168 4082 / BIC: HYPVAT2B
Kaution gemäß Förderung:	bis zu 6 Bruttomonatsmieten
Datum der Baubewilligung:	31.10.2008
Datum der Zusicherung	18.03.2010
Datum - Fertigstellung/Erstbezug:	26.06.2010
Gesamtnutzfläche (exkl. Balkone etc.)	1148,42 m²
Mietzinsbildung-Wohnungen:	15 Jahre (Förderungszeitraum)
Bis Ablauf-Förderung:	Deckungserfordernis <u>außer Top 12-14 (DG) nicht gefördert</u>
Nach Ablauf-Förderung:	Bestand: Richtwert-Mietzins <u>Lagezuschlag:</u> Neubau (Aufstockung) + Dachgeschoß frei vereinbarter Mietzins (Baubewilligung nach dem 31.12.2001) <u>Anbotswohnungen:</u> <u>bei aufrechtem Mietverhältnis - je nach Stockwerk</u> <u>bei Neuvermietung - je nach Stockwerk</u>
Anzahl-Wohnungen:	14
Anbotswohnungen:	Top 1 Top 3 und 7
Anzahl-Garagenplätze:	10
Wartung-Garagantor:	Mewald
Beheizung/Wartung:	Fernwärme / SEM
Abrechnung-Heizkosten:	ISTA
Lift/ Wartung:	Haushahn
Waschküche:	JA / Jessemig

Gegensprechanlage:	JA
Hausreinigung/Winterdienst	icm
Garten / Betreuung:	icm
Besonderheiten:	Top 12-14 sind frei finanziert

Kaufvertrag inkl. Miteigentümervertrag

65849

Abgabenkonto
Grundbesitzsteuer/Einftragungsgebühr selbstberechnet
am *22.12.2021*
Erf.Nr. *10-312.011/2021*

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

EB Real Estate GmbH
FN 361940s
Raiffeisenstraße 29
4300 St. Valentin
(im Folgenden kurz: **verkaufende Partei**) einerseits

und

BBB Immo GmbH
FN 456177z
Stephansplatz 3
1010 Wien
(im Folgenden kurz: **kaufende Partei**) andererseits

wie folgt:

1

BG 016 TZ 3271/2022

**§ 1.
Kaufgegenstand**

1. Die verkaufende Partei ist Eigentümerin der sich aus dem nachstehenden Grundbuchauszug ergebenden Anteile an der Liegenschaft Einlagezahl 130 des Grundbuchs 01609 der Katastralgemeinde Jedlesee, mit der Anschrift 1210 Wien, Jeneweingasse 34 (im Folgenden auch: „Kaufgegenstand“):

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINSCHAFT 01609 Jedlesee
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf
EINLAGEZAHL 130
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 14 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
Letzte T2 4653/2019
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.08.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
170/4 Gärten(10) 46
171/1 GST-Fläche 507
Bauf.(10) 458
Gärten(10) 49
700/6 Gärten(10) 131 Jeneweingasse 34
GESAMTFLÄCHE 684

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 4187/2008 Zuschreibung Gst 700/6 aus EZ 751

***** R *****

14 ANTRIL: 2300/10000

EB Real Estate GmbH (FN 361940s)

ADR: Raiffeisenstraße 29, St. Valentin 4300

a 3820/2019 IM RANG 2538/2019 Kaufvertrag 2019-06-13 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 1464/1918 Verpflichtung zur Duldung der Benützung von Gst

170/4 als Straßengrund als Dienstbarkeit für EZ 526

17 auf Anteil B-LNR 14

a 4164/2013 Pfandurkunde 2019-07-03

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 800.000,--

für Raiffeisenbank Prambachkirchen eGen (FN 94262x)

b 4164/2019 Kautionsband

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2. Der Kaufgegenstand stellt in der Natur einen ideellen Anteil an einem Zinshaus dar.

§ 2.

Vertragsabrede

1. Die verkaufende Partei verkauft und übergibt und die kaufende Partei kauft und übernimmt den Kaufgegenstand mit allen Rechten, Vorteilen und Pflichten, mit denen die verkaufende Partei diesen bisher besessen und benützt hat beziehungsweise zu besitzen und zu benützen berechtigt war.
2. Die kaufende Partei übernimmt den Kaufgegenstand goldlastenfrei. Die aus dem obenstehenden Grundbuchauszug ersichtlichen Geldlasten sind zu löschen.

Die kaufende Partei übernimmt jedoch die Verpflichtung C-LNr 1 ohne Anrechnung auf den Kaufpreis.

§ 3.

Kaufpreis

1. Die Vertragsparteien bestimmen den Kaufpreis für den Kaufgegenstand einvernehmlich mit

€ 780.000,--

(Euro siebenhundertachtzigtausend).

2. Die Vertragsparteien verzichten auf die Ausübung des Optionsrechts gemäß § 6 Absatz 2 des Umsatzsteuergesetzes 1994, sodass auf den Kaufpreis keine Umsatzsteuer entfällt und in diesem auch keine Umsatzsteuer enthalten ist.
3. Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5% vom Kaufpreis, daher € 27.300,-- und die Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1% vom Kaufpreis, daher € 8.580,--, insgesamt somit € 35.880,--. Dieser Betrag ist zusätzlich zum Kaufpreis von der kaufenden Partei aufzubringen.

§ 4.

Zahlungsbedingungen

1. Die kaufende Partei verpflichtet sich, binnen sechs Wochen ab Abschluss dieses Vertrags den gesamten Kaufpreis von € 780.000,-- bei der hiermit einvernehmlich zur Treuhänderin bestellten Rechtsanwaltsgesellschaft Schlosser-Péter Rechtsanwälte OG, FN

3

016 TZ 3271/2022

266226i, Plankengasse 1, 1010 Wien (im Folgenden auch: „Treuhänderin“) auf deren Rechtsanwalts-Treuhandkonto AT09 3200 0064 1273 6948 bei der Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG sowie die darauf entfallende Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr von zusammen € 35.880,- auf das Anderkonto der Treuhänderin AT69 3239 5000 0120 3934 zu erlegen.

2. Die Vertragsparteien erteilen der Treuhänderin ausdrücklich Vollmacht, Geld und Geldeswert zu beheben, in Empfang zu nehmen und darüber rechtsgültig zu quittieren.

§ 5.

Beizubringende Urkunden

1. Die Vertragsparteien haben die folgenden Urkunden an die Treuhänderin zu übergeben beziehungsweise die Übergabe durch Dritte zu veranlassen:
 - Das Original dieses von sämtlichen Vertragsparteien in grundbuchsfähiger Form unterfertigten Kaufvertrags;
 - die von der verkaufenden Partei in grundbuchsfähiger Form unterfertigte Rangordnungserklärung für die die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung ob des Kaufgegenstands (dies mit dem Auftrag an die Treuhänderin, die Anmerkung der Rangordnung im Grundbuch zu beantragen und die Beschlussausfertigung entgegenzunehmen);
 - die zur Lastenfreistellung des Kaufgegenstands erforderlichen Urkunden, jeweils im Original und in grundbuchsfähiger Form;
 - die zur Besicherung der Kaufpreisfinanzierung allenfalls erforderlichen Urkunden, jeweils im Original und in grundbuchsfähiger Form.
2. Die Vertragsparteien verzichten für die Zeit bis zum vollständigen Abschluss der Treuhandschaft auf das Recht, jene Urkunden von der Treuhänderin ausgefolgt zu erhalten, die die Treuhänderin für die Erfüllung ihrer mit dem Treuhandauftrag übernommenen Verpflichtungen benötigt.

§ 6.

Rücktrittsrechte; Verzugszinsen

1. Für den Fall, dass die kaufende Partei mit den Zahlungen in Verzug gerät, ist die verkaufende Partei berechtigt, mittels eingeschriebenen Briefs an die kaufende Partei samt Kopie an die Treuhänderin, unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen vom Vertrag zurückzutreten.

4

EG 016 TZ 3271/2022

Wenn der Rücktritt rechtswirksam wird, gilt der gegenständliche Kaufvertrag als endgültig nicht abgeschlossen.

2. Für den Fall, dass von der verkaufenden Partei beizubringende Urkunden, insbesondere solche zur Lastenfreistellung, nicht innerhalb von sechs Wochen ab Unterfertigung bei der Treuhänderin vorliegen, ist die kaufende Partei berechtigt, mittels eingeschriebenen Briefs an die verkaufende Partei samt Kopie an die Treuhänderin, unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen, vom Vertrag zurückzutreten.

Wenn der Rücktritt rechtswirksam wird, gilt der gegenständliche Kaufvertrag als endgültig nicht abgeschlossen.

3. Für den Verzugsfall werden Verzugszinsen in Höhe von 3,5% p.a. vereinbart.

§ 7.

Treuhandschaft

1. Die Treuhänderin wird von den Vertragsparteien einvernehmlich und von keiner Seite einseitig widerruflich beauftragt und bevollmächtigt, die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr vorzunehmen und die selbstberechneten Beträge aus dem dafür gewidmeten Betrag abzuführen.

Für den Fall, dass die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr nicht fristgerecht bei der Treuhänderin erlegt werden, nehmen die Vertragsparteien zur Kenntnis, dass die Treuhänderin in diesem Fall berechtigt ist, eine Abgabenerklärung zu erstatten. Die Vertragsparteien nehmen überdies zu Kenntnis, dass die Treuhänderin verpflichtet ist, bis zum 15. des auf den Vertragsabschluss zweitfolgenden Monats eine Abgabenerklärung zu erstatten, wenn bis dahin keine Selbstberechnung erfolgt.

Für den Fall, dass die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr nach erstatteter Abgabenerklärung bei der Treuhänderin erlegt werden, steht dies der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrags nicht entgegen; es sei denn, die verkaufende Partei hätte schon zuvor den Rücktritt vom Vertrag erklärt. Die Treuhänderin wird jedenfalls unwiderruflich beauftragt und bevollmächtigt, den Abgabenbescheid entgegenzunehmen, die Grunderwerbsteuer nach Zustellung des Abgabenbescheids bzw. die Eintragungsgebühr nach entsprechender Vorschreibung durch das Gericht aus den dafür erlegten Beträgen zu entrichten und die Unbedenklichkeitsbescheinigung entgegenzunehmen.

5

B 016 TZ 3271/2022

2. Die Treuhänderin wird überdies von den Vertragsparteien einvernehmlich und von keiner Seite einseitig widerruflich beauftragt und bevollmächtigt, nach vollständigem Erlag der in § 4 genannten Beträge bei der Treuhänderin und der an diese erfolgten Übergabe der in § 5 genannten Urkunden,
 - unverzüglich das Grundbuchsgesuch zur Einverleibung des lastenfreien Eigentumsrechts der kaufenden Partei, ausgenommen solche Lasten, die diese selbst begehrt, einzubringen;
 - den treuhändig bei ihr erlegten Kaufpreis im erforderlichen Ausmaß zur Lastenfreistellung des Kaufgegenstands zu verwenden; und
 - den verbleibenden Betrag zuzüglich Zinsen und abzüglich KEST und Bankspesen an die verkaufende Partei durch Überweisung auf bekanntzugehende Bankkonten auszufolgen, sobald das lastenfreie Eigentumsrecht der kaufenden Partei, ausgenommen solche Lasten, die sie selbst begehrt, im Grundbuch einverleibt worden ist.

Festgehalten wird, dass der Erlag des Kaufpreises nicht Bedingung für die Rechtswirksamkeit dieses Vertrags ist.

3. Zur Feststellung des Grundbuchstands durch die Treuhänderin ist ausschließlich die Einsicht in das elektronische Grundbuch maßgeblich, auf die Beschlusszustellung kommt es nicht an.

Die Einverleibung des lastenfreien Eigentums im Sinne dieser Treuhandvereinbarung ist auch schon dann anzunehmen, wenn das Eigentumsrecht der kaufenden Partei einverleibt ist und die für die Löschung der bestehenden Lasten erforderlichen Urkunden bei der Treuhänderin aufliegen. Diesfalls ist die Treuhänderin verpflichtet, die Löschung der bürgerlichen Lasten Zug-um-Zug gegen Ausfolgung des Treuhanderlags zu beantragen.

4. Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass die das Treuhandkonto führende Bank Entgelte für die Führung des Treuhandkontos verrechnet (derzeit in Höhe von 0,5% p.a. vom jeweiligen Guthabenstand). Diese Entgelte werden voraussichtlich den Zinsertrag übersteigen und es kann dadurch zu Kürzungen des Treuhanderlags kommen.
5. Die Vertragsparteien sind damit einverstanden, dass die Treuhänderin zur Einbringung von Grundbuchsgesuchen berechtigt ist, wenn die in § 4 genannten Beträge in voller Höhe dem Treuhandkonto gutgeschrieben wurden; auf den Zeitpunkt der Freigabe des

Treuhandkontos durch das elektronische anwaltliche Treuhandbuch der Rechtsanwaltskammer Wien („eATHB“) kommt es nicht an.

6. Die Treuhandenschaft erfolgt nach den Bestimmungen über das Statut 2019 der Treuhandeinrichtung der Rechtsanwaltskammer Wien „elektronisches anwaltliches Treuhandbuch (eATHB)“. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen vor Abschluss dieses Kaufvertrags das genannte Statut durch die Treuhänderin zur Kenntnis gebracht wurde.

Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Zusammenhang, die von der Treuhänderin und von allen Vertragsparteien an das eATHB zu richtende Treuhand-Kammermeldung zugleich mit diesem Kaufvertrag zu unterfertigen, ohne dass diese Meldung dadurch Bestandteil des Kaufvertrages wird. Sollte, aus welchen Gründen immer, eine neuerliche Unterfertigung der Treuhand-Kammermeldung erforderlich sein, verpflichten sich sämtliche Vertragsparteien, dies unverzüglich auf Ersuchen der Treuhänderin vorzunehmen.

7. Zu dem erteilten Treuhandauftrag gilt als vereinbart:

- Die Treuhänderin ist allein über die treuhändig erlegten Beträge Verfügungsberechtigt.
- Weisungen einzelner Vertragsparteien an die Treuhänderin sind unbeachtlich. Übereinstimmende Weisungen aller Vertragsparteien an die Treuhänderin sind nur dann beachtlich, wenn diese mit Verpflichtungen der Treuhänderin gegenüber Dritten, insbesondere finanzierenden Banken, vereinbar sind.
Dem entgegenstehende (versuchte) Weisungen berechtigen die Treuhänderin zum gerichtlichen Erlag mit schuldbefreiender Wirkung (§ 1425 ABGB).
- Sobald die von diesem Vertrag erfassten Treuhanderläge zumindest teilweise erfolgt sind, bedarf sowohl die Aufhebung des Treuhandauftrags als auch die Aufhebung, Änderung und Ergänzung des zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts der ausdrücklichen Zustimmung der Treuhänderin. Dies gilt gleichermaßen für einvernehmliche als auch einseitige Erklärungen.
- Die Parteien entbinden die Treuhänderin von jeglichen Verschwiegenheitspflichten, soweit dies für die Durchführung der Treuhandenschaft erforderlich ist. Insbesondere ist die Treuhänderin von der beruflichen Verschwiegenheitspflicht gegenüber dem eATHB entbunden.
- Die Treuhänderin ist berechtigt und verpflichtet, das das Treuhandkonto führende Kreditinstitut gegenüber dem eATHB hinsichtlich der Verfügungen über das Anderkonto von der Verpflichtung zur Wahrung des Bankgeheimnisses zu entbinden.

7

BC 016 TZ 3271/2022

- Die Treuhänderin ist zur Überprüfung der ordnungsgemäßen Abwicklung der von ihr übernommenen Treuhandschaften nach den Richtlinien gemäß § 27 Abs 1 lit g RAO zur Erteilung entsprechender Auskünfte und zur Einsichtnahme in die Unterlagen aller von ihr übernommenen Treuhandschaften, einschließlich des von ihr zu führenden Verzeichnisses, von ihrer Verpflichtung zur Verschwiegenheit gegenüber dem eATHB befreit.
 - Die Treuhänderin ist von ihrer Verpflichtung zur Verschwiegenheit befreit, um ihren Offenlegungspflichten gemäß §§ 5ff FM-GwG gegenüber Kredit- und Finanzinstituten und der Prüf-, Feststellungs- und Meldepflichten gemäß §§ 8a bis 8f RAO nachkommen zu können.
 - Die Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Zustimmung, dass die zur Abwicklung erforderlichen Daten elektronisch gespeichert, verarbeitet und übermittelt werden.
 - Für den Fall, dass es zu einer Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolge in der Person der Treuhänderin kommt, stimmen die Vertragsparteien ausdrücklich zu, dass die Treuhandschaft statt der Schlosser-Péter Rechtsanwälte OG auch von deren Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolgern übernommen wird.
8. Die Treuhänderin übernimmt diese Treuhandschaft durch Unterfertigung des Formulars für die an das eATHB zu richtende Treuhand-Kammermeldung.

§ 8.

Rechtsmittelverzichte

1. Die Vertragsparteien verzichten auf Rechtsmittel
 - gegen den Grundbuchsbeschluss, mit dem das Eigentumsrecht der kaufenden Partei antragsgemäß gemäß diesem Kaufvertrag einverleibt wird, und
 - gegen sonstige zur Herbeiführung des vereinbarungsgemäßen Grundbuchsstandes erforderliche gerichtliche oder sonstige behördliche Erledigungen.
2. Die Treuhänderin wird von den Vertragsparteien unwiderruflich bevollmächtigt und ermächtigt, in deren Vollmachtsnamen solche Rechtsmittelverzichte gegenüber Gerichten oder sonstigen Behörden zu erklären. Die Treuhänderin wird von den Vertragsparteien überdies unwiderruflich bevollmächtigt und ermächtigt, allfällige von den Vertragsparteien entgegen dem vorstehenden Verzicht dennoch erhobene Rechtsmittel in deren Vollmachtsnamen zurückzuziehen.

§ 9.

Stichtag; Übergabe und deren Folgen

1. Als Stichtag für den Übergang der Nutzungen und Vorteile sowie Gefahr und Zufall wird der Tag des vollständigen Erlags der in § 4 genannten Beträge bei der Treuhänderin (im Folgenden auch: „**Stichtag**“) vereinbart. An diesem Tag gilt auch der Kaufgegenstand als an die kaufende Partei übergeben.
2. Als Stichtag für die Verrechnung der Erträge, Lasten und Aufwendungen wird davon abweichend der nächstfolgende Monatserste vereinbart (im Folgenden auch: „**Verrechnungstichtag**“). Fällt der Stichtag jedoch auf einen Tag bis zum Siebenten eines Kalendermonats, gilt davon abweichend der vorangehende Monatserste als Verrechnungstichtag vereinbart.

Alle Einnahmen und Nutzungen aus dem Kaufgegenstand stehen ab dem Verrechnungstichtag ausschließlich der kaufenden Partei zu und diese hat ab diesem Tag alle den Kaufgegenstand betreffenden und nach dem Verrechnungstichtag entstehenden Auslagen und Lasten zu tragen (mit Ausnahme solcher, für deren Lastenfreiheit die verkaufende Partei einzustehen hat). Verbindlichkeiten, Rückforderungen, etc., die ihre materielle Grundlage im Zeitraum vor dem Verrechnungstichtag haben, gehen ausschließlich zu Lasten der verkaufenden Partei und diese hat die kaufende Partei schad- und klaglos zu halten.

Die kaufende Partei tritt in die pauschale Betriebskostenverrechnung ein. Dies bedeutet insbesondere, dass auch alle Guthaben aus bereits bezahlten Betriebskosten und Ansprüche auf Betriebskostennachzahlungen auf die kaufende Partei übertragen werden.

3. Die Hauptmietzinsreserve und allfällige Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gelten als verrechnet.
4. Die verkaufende Partei verpflichtet sich, ab dem Vertragsabschluss ohne ausdrückliche Zustimmung der kaufenden Partei keine den Kaufgegenstand betreffende Verfügungen und Vereinbarungen, wie insbesondere die Neuvermietung oder sonstige Neuverwertung von freien oder freiwerdenden Objekten, sowie die Einräumung von wesentlichen Rechten beziehungsweise den Verzicht auf wesentliche Rechte gegenüber Mietern, Nutzern oder sonstigen Dritten, zu treffen.

5. Die verkaufende Partei überbindet der kaufenden Partei sämtliche Rechte und Pflichten gemäß dem Miteigentümervertrag, dem die verkaufende Partei mit Erklärung vom 21.10.2019 (*Beilage 11*) beigetreten ist und die kaufende Partei nimmt diese Überbindung an.
6. Die kaufende Partei tritt in die bestehenden Mietverträge mit dem Verrechnungsstichtag vollinhaltlich ein. Weiters tritt die verkaufende Partei als Nebenleistung aus dem Kaufvertrag alle ihr zustehenden Forderungen und Ansprüche in Zusammenhang mit dem Kaufgegenstand, soweit rechtlich zulässig, und alle ihr zustehenden Gewährleistungsansprüche in Zusammenhang mit der Liegenschaft, gegenüber den beauftragten Professionisten, an die kaufende Partei ab. Sollte eine Abtretung rechtlich nicht möglich sein, wird die verkaufende Partei entsprechende Forderungen und Ansprüche in eigenem Namen auf Aufforderung durch die kaufende Partei und auf Kosten der kaufenden Partei geltend machen und den der verkaufenden Partei zufließenden wirtschaftlichen Vorteil an die kaufende Partei weiterleiten.
7. Die verkaufende Partei hat der kaufenden Partei einen Energieausweis nach EAVG übergeben, übernimmt aber keine Gewährleistung für dessen Richtigkeit.

§ 10.

Zusicherungen

1. Die kaufende Partei ist mit dem Zustand des Kaufgegenstands vertraut. Soweit dieser Vertrag nichts anderes bestimmt, leistet die verkaufende Partei daher keine Gewähr und haftet diese nicht für einen bestimmten Wert, ein bestimmtes Ausmaß oder eine bestimmte Beschaffenheit, Verwendbarkeit, eine bestimmte Eigenschaft oder bestimmte Erträge des Kaufgegenstands. Der Kaufgegenstand wird so, wie er liegt und steht, übergeben.
2. Die verkaufende Partei leistet jedoch Gewähr und haftet für die Richtigkeit der nachstehenden Aussagen:
 - 2.1. Der Kaufgegenstand steht in ihrem freien Eigentum und geht frei von Rechten Dritter in das Eigentum der kaufenden Partei über, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird.
Davon ausgenommen die Verpflichtung C-LNr 1, die von der kaufenden Partei ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen wird.

10

016 TZ 3271/2022

Von vorstehender Zusicherung sind weiters die mit Dritten bestehenden Bestandverhältnisse ausgenommen. Die verkaufende Partei hat der kaufenden Partei anlässlich des Vertragsabschlusses eine aktuelle Zinsliste übergeben und leistet dafür Gewähr und haftet dafür, dass die dort ausgewiesenen Mietzinse den Mietern derzeit auch tatsächlich vorgeschrieben werden. Eine Gewährleistung oder Haftung für deren Einbringlichkeit ist damit jedoch nicht verbunden.

2.2. Es bestehen keinerlei Sonderrechte, wie Weitergabe- oder Untervermietungsrechte sowie Leerstellungsrechte, oder sonstige Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, sofern sich diese nicht aus den zur Prüfung der kaufenden Partei übermittelten Mietverträgen ergeben sollten.

2.3. Auf dem Kaufgegenstand haften keine Sanierungsaufgaben, Abbruchbescheide, Bauaufträge oder sonstige unerfüllte öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, Auflagen oder Beschränkungen und es sind keine den Kaufgegenstand betreffenden gerichtlichen oder verwaltungsbehördlichen Verfahren anhängig oder angedroht und auf dem Kaufgegenstand haften keine Steuern, Gebühren oder sonstige Abgaben unberichtigt aus.

2.4. Die von den Mietern erlegten Kautionen gehen im Weg der Hausverwaltung auf die kaufende Partei über.

2.5. Nach Wissen der verkaufenden Partei ist der Kaufgegenstand frei von Altlasten, Kontaminierungen und entsorgungspflichtigen Stoffen. Festgehalten wird, dass der Kaufgegenstand weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas eingetragen ist.

2.6. Der Kaufgegenstand ist zum Stichtag ausreichend versichert (Haftpflicht-, Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschadenversicherung). Alle Prämien wurden rechtzeitig und vollständig bezahlt. Es sind keine Umstände eingetreten, die eine Versicherung zur Verweigerung von Versicherungsleistungen berechtigen.

§ 11.

Vorgangsweise bei Verletzung von Zusicherungen

1. Trifft eine der vorstehenden Zusicherungen nicht zu, hat die kaufende Partei die verkaufende Partei von der Verletzung schriftlich in Kenntnis zu setzen. Die kaufende

11

BG 16 TZ 3271/2022

Partei ist verpflichtet, den behaupteten Anspruch zu konkretisieren und die konkret verletzte Zusicherung darzulegen.

Für den Fall einer Verletzung einer der vorstehenden Zusicherungen ist die verkaufende Partei nach eigener Wahl berechtigt, (i) innerhalb einer angemessenen Frist den Zustand herzustellen, der bestünde, wenn die Zusicherung zutreffend wäre (Naturalrestitution) oder (ii) Ersatz des durch die Verletzung der Zusicherung entstandenen positiven Schadens in Geld zu leisten.

Ist eine Naturalrestitution nicht oder nicht innerhalb angemessener Frist möglich oder wird diese durch die verkaufende Partei endgültig verweigert, kann die kaufende Partei den Ersatz des Betrages der Wertminderung des Kaufgegenstands in Geld verlangen.

2. Die verkaufende Partei haftet insbesondere nicht für Forderungen und Ansprüche der kaufenden Partei, wenn und soweit diese Umstände der kaufenden Partei am Tag der Unterfertigung bekannt waren oder der Anspruch auf Umständen beruht, die im Rahmen der der kaufenden Partei offen gelegten Dokumente bei sorgfältiger Prüfung oder durch Einsichtnahme in öffentliche Register für die kaufende Partei erkennbar gewesen wären.
3. Vorteile, die die kaufende Partei direkt oder mittelbar aufgrund einer Verletzung einer Zusicherung erlangt hat, sind in voller Höhe nachteilsmindernd zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für Beträge oder Vorteile, die die kaufende Partei direkt oder mittelbar aus Versicherungsleistungen erlangt hat oder erlangen hätte können.
4. Behebt die kaufende Partei, außer bei Gefahr im Verzug, einen Mangel selbst, ohne die verkaufende Partei vorher zur Verbesserung aufgefordert zu haben, oder die gesetzte angemessene Nachfrist abgewartet zu haben, oder anerkennt sie einen Anspruch eines Dritten ohne hierfür die schriftliche Zustimmung der verkaufenden Partei eingeholt zu haben, so treffen die daraus resultierenden Mehrkosten die kaufende Partei.
5. Die Frist zur Anspruchsgeltendmachung durch die kaufende Partei wegen der Verletzung der vorstehend abgegebenen Zusicherungen endet 36 Monate nach dem Stichtag. Ein Anspruch ist rechtzeitig geltend gemacht worden, wenn spätestens am letzten Tag der Frist Klage beim zuständigen Gericht erster Instanz erhoben wird.
6. Erlangt die kaufende Partei davon Kenntnis, dass ein Dritter im Zusammenhang mit dem Kaufgegenstand einen Anspruch erhoben hat oder ein behördliches oder

gerichtliches Verfahren in Bezug auf den Kaufgegenstand eingeleitet wurde und dies zu einer Haftung der verkaufenden Partei führen kann, hat die kaufende Partei die verkaufende Partei tunlichst binnen 20 Tagen hiervon zu informieren. Die verkaufende Partei hat das Recht, nicht aber die Verpflichtung, der kaufenden Partei einen Vertreter namhaft zu machen, der die kaufende Partei in einem solchen Verfahren vor Behörden oder Gerichten vertritt. Macht die verkaufende Partei von diesem Recht Gebrauch, treffen sie die Kosten des von ihr namhaft gemachten Vertreters; die verkaufende Partei hat die kaufende Partei soweit schad- und klaglos zu halten.

7. Aufgrund ein und desselben Sachverhalts kann die kaufende Partei insgesamt nur einmal Ersatz fordern, mag der betreffende Sachverhalt auch die Verletzung mehrerer Zusicherungen zugleich verwirklichen oder unter mehrere Vertragsbestimmungen fallen.

§ 12.

Aufsandungserklärung

Die verkaufende Partei erteilt hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrags, nicht jedoch auf ihre Kosten, das Eigentumsrecht ob des Kaufgegenstands für die kaufende Partei einverleibt wird.

§ 13.

Eidesstattliche Erklärungen

1. Die kaufende Partei erklärt an Eides statt, dass sie ihren Sitz in Wien hat und dass an ihrer Gesellschaft Ausländer im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes nicht überwiegend beteiligt sind.
2. Die Vertragsparteien erklären jeweils an Eides Statt, den gegenständlichen Kaufvertrag im eigenen Namen und auf eigene Rechnung abzuschließen.

§ 14.

Rechtsfreundliche Vertretung; Haftungsbeschränkungen

1. Der verkaufenden Partei ist bekannt, dass die Schlosser-Péter Rechtsanwälte OG ausschließlich mit der rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung der kaufenden Partei beauftragt ist. Die verkaufende Partei erklärt, selbst über hinreichende Kenntnisse des Immobilienwesens zu verfügen und dass sie sich eigenverantwortlich rechtlich und steuerlich beraten hat lassen.

13

B 016 TZ 3271/2022

Die vorstehende Einschränkung gilt nicht für die Abwicklung der Treuhandschaft.

2. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Vertragserrichterin die Angaben der Parteien diesem Vertrag zugrunde gelegt hat.
3. Die Vertragsparteien haben die Vertragserrichterin ausdrücklich nicht beauftragt, zu den tatsächlichen Verhältnissen, wie etwa dem baulichen Zustand des Kaufgegenstands eigene Nachforschungen zu unternehmen.

Die Vertragsparteien haben die Vertragserrichterin ausdrücklich nicht beauftragt, zu den wirtschaftlichen Verhältnissen, wie etwa Fragen der Finanzierung, der Vermögensverhältnisse der Parteien, der Angemessenheit der wechselseitigen Vertragsleistungen, etc., eigene Nachforschungen zu unternehmen.

Die Vertragsparteien haben die Vertragserrichterin ausdrücklich nicht mit der Prüfung steuerrechtlicher Fragen im Zusammenhang mit der gegenständlichen Transaktion beauftragt. Die Parteien sind daher angehalten, selbst steuerlichen Rat einzuholen.

Die Vertragsparteien haben die Vertragserrichterin zudem ausdrücklich nicht mit der Prüfung rechtlicher Verhältnisse beauftragt, soweit diese sich nicht aus dem Grundbuch ergeben. Dies umfasst insbesondere auch die Einsichtnahme in den Bauakt, in die Verwaltungsunterlagen, in die Mietverträge und sonstigen allenfalls bestehende Urkunden bzw. die eingehende Prüfung wohnungseigentumsrechtlicher oder mietrechtlicher Fragen.

Die Vertragserrichterin hat daher auch keine solchen Prüfungen oder Nachforschungen durchgeführt. Die Vertragserrichterin kennt den Kaufgegenstand auch nicht aus eigener Wahrnehmung. Die Vertragsparteien erklären, aufgrund dieser Umstände gegenüber der Vertragserrichterin keine wie immer gearteten Rechtsfolgen abzuleiten.

4. Die Haftung der Vertragserrichterin und Treuhänderin für den und im Zusammenhang mit dem übernommenen Auftrag ist auf den Betrag von € 3.000.000,- (Euro drei Millionen) beschränkt, welcher Betrag der Höhe ihrer Haftpflichtversicherung entspricht. Eine darüberhinausgehende Haftung wird ausdrücklich ausgeschlossen. Diese vereinbarte Haftungsbeschränkung ist auch im Verhältnis zu Dritten zu berücksichtigen.

Schadenersatzforderungen gegen die Vertragserrichterin und Treuhänderin sind innerhalb von sechs Monaten ab Kenntnis von Schaden und Schädiger (relative Verjährungsfrist) und in jedem Fall innerhalb von zwei Jahren ab Vertragsabschluss (absolute Verjährungsfrist) geltend zu machen.

§ 15.

Schlussbestimmungen

1. Die Parteien erklären ausdrücklich, dass sie den Wert des Kaufgegenstands genau geprüft haben und für angemessen befinden. Sie verzichten demnach auf die Anfechtung des Vertrags wegen Irrtums oder Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes und die Erhebung diesbezüglicher Einreden.
2. Die mit der Errichtung und Beurkundung dieses Vertrags und mit dessen Durchführung und der Treuhandenschaft verbundenen Kosten trägt die kaufende Partei.

Die Kosten der Lastenfreistellung und die Steuerlast in Folge der Veräußerung trägt die verkaufende Partei.

Die Kosten ihrer rechtsfreundlichen Beratung trägt jede Partei selbst.

3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke befinden, so wird hiedurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke tritt eine angemessene Regelung, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrags gewollt hätten, wenn sie den Punkt bedacht hätten.
4. Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, die nach Abschluss des Grundbuchsverfahrens und der Treuhandenschaft der kaufenden Partei verbleibt. Die verkaufende Partei erhält eine Abschrift.

Für den Fall, dass dieser Kaufvertrag vor Durchführung im Grundbuch aufgehoben werden sollte, ist die Kaufvertragsurkunde der verkaufenden Partei auszuhändigen. Gleiches gilt für allenfalls vorhandene, nicht ausgenützte Rangordnungsbeschlüsse.

5. Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrags bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen vom Schriftformerfordernis.
6. Sämtliche Mitteilungen zwischen den Vertragsparteien und der Treuhänderin an die Vertragsparteien erfolgen ausschließlich an deren auf Seite 1 dieses Vertrages angeführte Adressen oder eine andere, schriftlich der anderen Vertragspartei und der Treuhänderin bekanntgegebene inländische Adresse, womit sie der betreffenden Vertragspartei als zugegangen gelten.
7. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, sämtliche Rechte und Pflichten aus und im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag erforderlichenfalls ihren allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden.
8. Dieser Vertrag und alle damit zusammenhängenden Fragen unterliegen österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen.
9. Gerichtsstand ist 1010 Wien.

§ 16. Vollmachten

1. Die Vertragsparteien bevollmächtigen und ermächtigen hiermit die Schlosser-Péter Rechtsanwälte OG, Wien, FN 266226i, oder deren vertretungsbefugte Gesellschafter, Dr. Lothar Schlosser, geboren am 29.06.1974 oder Dr. Anna Schlosser-Péter, geboren am 17.12.1975, jeweils einzeln, unwiderruflich in ihrem Namen zu sämtlichen zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendigen Handlungen, insbesondere zur Einbringung von Grundbuchgesuchen sowie zur Entgegennahme von Grundbuchsbeschlüssen und zur Ergreifung von Rechtsmitteln und aller sonstigen Rechtshilfe gegen diese. Die Vollmacht umfasst auch die Vertretung vor Finanzbehörden, insbesondere für Tätigkeiten im Sinne des § 90a BAO.
2. Die Vertragsparteien bevollmächtigen und ermächtigen hiermit die Schlosser-Péter Rechtsanwälte OG, Wien, FN 266226i, oder deren vertretungsbefugte Gesellschafter, Dr. Lothar Schlosser, geboren am 29.06.1974 oder Dr. Anna Schlosser-Péter, geboren am 17.12.1975, jeweils einzeln, überdies unwiderruflich in ihrem Namen zur Abänderung und Ergänzung dieses Vertrags, soweit diese zu dessen grundbücherlicher Durchführung erforderlich sein sollten, insbesondere auch im Fall von Änderungen der vertragsgegenständlichen Anteile.

16

BG 016 TZ 3271/2022

Beilage /1 Miteigentümervertrag

Wien, am 4. November 2021


EB Real Estate GmbH
FN 361940s


BBB Immo GmbH
FN 456177z

17

BG 016 TZ 3271/2022

Rechtsanwalt
Dr. Thomas GRATZL
Verteidiger in Strafsachen

4600 Wels, Pfarrgasse 15 a
Telefon 07242/43122-0
Fax 07242/43122-22
e-mail: kanzlei@dr-gratzl.at

MITEIGENTÜMERVERTRAG

der

**Miteigentümergeinschaft
1210 Wien, Jeneweingasse 34**

nachfolgend „MEG“ genannt, abgeschlossen zwischen den Personen laut Miteigentümerliste, nachfolgend „Miteigentümer“ genannt, die Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 130, Grundbuch 01609 Jedlese, Bezirksgericht Floridsdorf bestehend aus dem Grundstück 170/4 [Baufläche begrünt 46 m²] und dem Grundstück 171/1 [Baufläche Gebäude 363 m² und Baufläche begrünt 144 m²] mit einer unverbürgten Gesamfläche laut Grundbuch von 553 m² und mit der Adresse 1210 Wien, Jeneweingasse 34, nachfolgend „Liegenschaft“ genannt, erworben haben, wie folgt:

I. VERTRAGSGEGENSTAND UND -ZWECK

- 1.) Gegenstand dieses Vertrages ist die Regelung der wechselseitigen Rechte und Pflichten der Miteigentümer hinsichtlich der gemeinsamen Nutzung und Verwaltung der Liegenschaft sowie die Verteilung der damit verbundenen Aufwendungen und Lasten sowie Erträge und Vorteile aller Art unter den Miteigentümern.
- 2.) Zweck und Zielsetzung der MEG ist es, durch den Erwerb ideeller Miteigentumsanteile an der Liegenschaft das eingesetzte Kapital dauerhaft zu veranlagern und nach Maßgabe ihrer jeweiligen Beschlussfassung(en) jeweils alles Notwendige vorzunehmen, um die Liegenschaft samt jeweiligem Zubehör durch umfassende Revitalisierung, nämlich Sanierung und Ausbau des Altbestandes zur Schaffung von Wohnungen und allenfalls anderen Bestandsobjekten zur Erzielung möglichst hoher Einkünfte gemeinsam ertragbringend zu vermieten, um dadurch langfristig einen Beitrag zur persönlichen Vorsorge der Miteigentümer zu sichern.

II. WILLENSBILDUNG

- 1.) Die Willensbildung der MEG erfolgt durch Mehrheitsentscheidung, die primär in einer gemäß Punkt III. stattfindenden Miteigentümerversammlung durch mündliche, nicht formgebundene Abstimmung herbeigeführt werden kann, wobei die Ausübung des Stimmrechtes auch durch allgemein, schriftlich bevollmächtigte Vertreter zulässig ist. Für eine Willensbildung der MEG außerhalb einer Miteigentümerversammlung wird Schriftlichkeit, allenfalls auch in Form eines Umlaufbeschlusses vereinbart.

BG 016 TZ 3271/2022

- 2 -

- 2.) Soweit dieser Vertrag oder eine gesonderte Beschlussfassung nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt, ist für jeden Beschluss die absolute Mehrheit (mehr als 50 %) der abgegebenen Stimmen erforderlich und ausreichend, wobei sich das Stimmrecht aus dem Verhältnis der Miteigentumsanteile ergibt.
- 3.) Sofern Beschlüsse schriftlich gefasst werden, erfordern diese für ihre Gültigkeit die Teilnahme von Miteigentümern mit mindestens 75 % der Miteigentumsanteile.

III. MITEIGENTÜMERVERSAMMLUNG

- 1.) Binnen 3 Monaten nach Vorliegen der Miteigentümerabrechnung gemäß Punkt IX. soll, jedoch nur bei wichtigem Erfordernis, eine ordentliche Versammlung der Miteigentümer stattfinden.
- 2.) Diese Versammlung ist im gegebenen Fall vom gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter mittels eingeschriebenen Briefes unter Bekanntgabe der Tagesordnung einzuberufen, wobei zwischen dem Tag der Absendung der Einladung und dem Tag der Versammlung eine Frist von mindestens 28 Tagen zu liegen hat.
- 3.) Eine Miteigentümerversammlung muss jedoch vom gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter jederzeit einberufen werden, wenn dies Miteigentümer mit mindestens 25 % der Miteigentumsanteile schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Tagesordnung verlangen.
- 4.) Kommt der gemeinsame Vertreter bzw. Verwalter seiner Pflicht zur Einberufung einer Miteigentümerversammlung nicht binnen 14 Tagen nach, so können Miteigentümer mit mindestens 25 % der Miteigentumsanteile selbst die Versammlung einberufen, wobei der Punkt III.2.) analog gilt.
- 5.) Die Miteigentümerversammlung ist ungeachtet der Art der Einberufung bzw. der Einhaltung des Punktes III.2.) jedenfalls beschlussfähig, wenn Miteigentümer mit mindestens 75 % der Miteigentumsanteile anwesend oder entsprechend vertreten sind.
- 6.) Wird der Ladungsmodus gemäß Punkt III.2.) nicht eingehalten und auch das Präsenzquorum gemäß Punkt III.5.) nicht erreicht, so hat der gemeinsame Vertreter bzw. Verwalter bzw. haben die einberufenden Miteigentümer die Miteigentümerversammlung gemäß Punkt III.2.) mit gleicher Tagesordnung nochmals einzuberufen. Eine derart nochmals einberufene weitere Miteigentümerversammlung ist in jedem Fall ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig.
- 7.) Alle Beschlüsse sind vom gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter bzw. von den einberufenden Miteigentümern zu protokollieren und sämtlichen Miteigentümern (bei Nichtteilnahme des gemeinsamen Vertreters bzw. Verwalters auch diesem) schriftlich bekanntzugeben.

BG 016 TZ 3271/2022

- 3 -

IV. VERTRETUNG

- 1.) Zur einheitlichen Wahrung ihrer Rechte und Pflichten sowie zur Ausführung der gemeinschaftlichen Beschlüsse zur Erreichung des Vertragszweckes gemäß Punkt I. wird die MEG bzw. werden die Miteigentümer stets einen gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter beauftragen und bevollmächtigen. Im Falle eines Widerrufs der Bestellung ist gleichzeitig ein neuer gemeinsamer Vertreter bzw. Verwalter zu beauftragen und zu bevollmächtigen.
- 2.) Der gemeinsame Vertreter bzw. Verwalter ist berechtigt, bei Gefahr in Verzug und für den Fall, dass Beschlüsse über Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung oder auch sonstige erforderliche Beschlüsse durch die Miteigentümer nicht gefasst werden, alle zur Erreichung des Vertragszweckes bzw. zur Abwendung eines möglichen Schadens für die MEG erforderlich erscheinenden Maßnahmen unter möglichster Gleichbehandlung aller Miteigentümer nach billigem Ermessen und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes vorzunehmen.
- 3.) Der gemeinsame Vertreter bzw. Verwalter ist ermächtigt, alle Miteigentümer gemeinsam sowie die MEG gegenüber einzelnen Miteigentümern zu vertreten und zu diesem Zweck bzw. in diesem Zusammenhang, insbesondere zur Vertretung nach außen hin befugte dritte Personen zu beauftragen und zu bevollmächtigen. Der gemeinsame Vertreter bzw. Verwalter ist insbesondere ermächtigt, von den einzelnen Miteigentümern die von diesen zugesagten bzw. auf sie entfallenden Beträge einzufordern.

V. HAFTUNG

- 1.) Die Miteigentümer haften für Verbindlichkeiten der MEG im Innen- und Außenverhältnis nur im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile als Teilschuldner. Dies gilt nach außen hin nur dort nicht, wo entweder ein gesetzliches Solidarschuldverhältnis besteht oder bei jenen Vertragsverhältnissen, bei denen ein Ausschluss der Solidarhaftung nicht möglich ist, wie zum Beispiel bei Verträgen mit Versorgungsbetrieben, Inanspruchnahme eines geförderten Darlehens udgl.
- 2.) Bei einer Inanspruchnahme von einzelnen Miteigentümern sind jedenfalls die übrigen, die nicht zur Zahlung herangezogen werden, wechselseitig zum anteiligen Ersatz bei sonstiger Schad- und Klagloshaltung verpflichtet. Im Falle einer allfälligen Uneinbringlichkeit einer solchen Zahlungsverpflichtung eines Miteigentümers ist dieser Ausfall von den verbleibenden Miteigentümern anteilig - unter Wahrung ihrer Regressansprüche gegen den betreffenden Miteigentümer - zu tragen.

VI. RECHTSNACHFOLGE

- 1.) Sämtliche Rechte und Pflichten der Miteigentümer aus deren Zugehörigkeit zur MEG, in welchem Zusammenhang auch immer, insbesondere aus diesem Vertrag und sonstigen von der MEG abgeschlossenen Verträgen oder gefassten Beschlüssen gehen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger der Miteigentümer über.

BG 016 TZ 3271/2022

- 2.) Dessen ungeachtet verpflichten sich die Miteigentümer wechselseitig in jedem Falle einer Übertragung ihrer Miteigentumsanteile, in welcher Rechtsform auch immer, dem Übernehmer nachweislich sämtliche Rechte und Pflichten, die in diesem Vertrag festgelegt sind oder sich aus sonstigen von der MEG abgeschlossenen Verträgen oder gefassten Beschlüssen ergeben, zur Gänze schriftlich zu überbinden und den Übernehmer zur weiteren schriftlichen Überbindung an seine Rechtsnachfolger zu verpflichten; dies bei sonstiger wechselseitiger Schad- und Klagloshaltung auch hinsichtlich des entgangenen Gewinnes.

VII. TEILUNGSVERZICHT

Die Miteigentümer verzichten bei sonstiger Schad- und Klagloshaltung der anderen Miteigentümer, auch hinsichtlich des entgangenen Gewinnes, für einen Zeitraum von 30 ganzen Kalenderjahren, konkret bis 31.12.2036, wechselseitig auf das Recht, die Teilung des gemeinschaftlichen Eigentums zu verlangen und dazu eine Teilungsklage einzubringen. Diesbezüglich verpflichten sich die Miteigentümer ihre Miteigentumsanteile nur dann zu belasten, wenn auch der jeweilige Pfandgläubiger diesen Teilungsverzicht vor grundbücherlicher Eintragung der Belastung rechtsverbindlich erklärt. Die Miteigentümer vereinbaren ausdrücklich, dass ein derartiges Teilungsverlangen entgegen dieser Regelung, insbesondere vor Ablauf der genannten Frist jedenfalls zur Unzeit und zum Nachteil der übrigen Miteigentümer erfolgen würde und sich der Teilungswerber jedenfalls bis zum Ablauf dieser Frist den Teilungsaufschub gemäß § 830 ABGB gefallen lassen muss. Die Miteigentümer nehmen hiemit diesen Teilungsverzicht sowie den diesbezüglichen Verzicht auf Teilungsklage wechselseitig und rechtsverbindlich an.

VIII. VERZICHT AUF BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

Die Miteigentümer verzichten im Hinblick auf die Erzielung von Einkünften durch gemeinschaftliche Vermietung des gesamten Objektes wechselseitig sowohl auf die Begründung von Wohnungseigentum als auch auf die Einräumung eines ausschließlichen Nutzungsrechtes an einer bestimmten Wohneinheit.

IX. KOSTENTRAGUNG UND ERTRAGSAUFTEILUNG

- 1.) Die Miteigentümer tragen den von der MEG beschlossenen wie auch den mit der Verwaltung und Erhaltung der Liegenschaft sonst verbundenen Aufwand anteilig im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile und verpflichten sich, diesen Aufwand aus eigenen Mitteln oder aus selbst aufzunehmenden Fremdmitteln jeweils unverzüglich aufzubringen. Jeder Miteigentümer hat die Tilgung von Fremdkapital und anfallenden Zinsen selbst und direkt vorzunehmen, sofern dies nicht im gemeinschaftlich beschlossenen Aufwand und/oder durch laufende Einkünfte der MEG gedeckt ist.
- 2.) Einnahmen und Ausgaben haben über ein gemeinschaftliches Konto der MEG zu erfolgen, über welches vom gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter bis längstens 30.9. des Folgejahres, erstmals für den Zeitraum bis zum Ende des ersten ganzen Kalenderjahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens eine Abrechnung unter Berücksichtigung der Bestimmungen dieses Vertragspunktes zu erstellen ist.

- 5 -

- 3.) Die durch die gemeinschaftliche Vermietung (Mietpool) erzielten Einkünfte werden nach Abdeckung der Kosten und Ausgaben sowie unter Berücksichtigung von sonstigen abschabaren Verbindlichkeiten der MEG im Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die Miteigentümer aufgeteilt, wobei im Hinblick auf den zu erwartenden Überschuss laufende Akontozahlungen an die Miteigentümer verteilt werden.
- 4.) Sofern eine Abdeckung sämtlicher Kosten und Ausgaben unter Berücksichtigung von sonstigen abschabaren Verbindlichkeiten der MEG aus den laufenden Einkünften nicht möglich ist, ist jeder Miteigentümer verpflichtet, den auf ihn entfallenden Betrag innerhalb von 28 Tagen nach mittels eingeschriebenen Briefes ergangener Aufforderung durch den gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter auf das Gemeinschaftskonto der MEG einzuzahlen. Demgegenüber werden Guthaben aus der Jahresabrechnung auf neue Rechnung vorgetragen, sofern die MEG nichts anderes beschließt.
- 5.) Kommt ein Miteigentümer seinen sich aus diesem Vertrag und sonstigen Beschlüssen der MEG ergebenden Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht nach, schuldet er den anderen Miteigentümern ab Fälligkeit Verzugszinsen in Höhe von 12 % p.a., die auf diese im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzuteilen sind.

X. KONVENTIONALSTRAFE

- 1.) Jeder Miteigentümer verpflichtet sich zur Zahlung einer vom Verschulden und Verschuldensgrad unabhängigen, nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden pauschalierten Konventionalstrafe an die übrigen Miteigentümer in Höhe von 25 % des auf ihn anteilig entfallenden, von der MEG zur Erreichung des Vertragszweckes gemäß Punkt I. jeweils zuletzt beschlossenen Gesamtaufwandes für den Fall, dass von ihm trotz Setzung einer Nachfrist von 28 Tagen mittels eingeschriebenen Briefes durch den gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter gegen eine der Bestimmungen der Punkte VI.2.) und VII. dieses Vertrages verstoßen wurde.
- 2.) Die Konventionalstrafe ist vom gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter im Namen und auf Rechnung der übrigen Miteigentümer geltend zu machen und nach Eingang auf diese im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile aufzuteilen.
- 3.) Darüber hinaus gehende Ansprüche welcher Art auch immer, insbesondere auf Schadenersatz aus Vertragsverletzung, auf Erfüllung bzw. Unterlassung gegen den vertragswidrig handelnden Miteigentümer bleiben hiervon unberührt.

XI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 1.) Für diesen Vertrag gelten grundsätzlich die Bestimmungen der §§ 825 ff ABGB, soweit durch diesen Vertrag selbst oder durch Beschlüsse der MEG nichts anderes bestimmt wird.
- 2.) Die jeweils letztgültige Miteigentümerliste bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

BG 016 TZ 3271/2022

- 6 -

- 3.) Beim Begriff „Miteigentumsanteil(e)“ handelt es sich um jene(n) laut Liegenschafts Kaufvertrag, soweit ebenfalls durch diesen Vertrag selbst oder durch Beschlüsse der MEG nichts anderes bestimmt wird.
- 4.) Soweit einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sind oder werden sollten, berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen bzw. dieses Vertrages selbst und verpflichten sich die Miteigentümer eine unwirksame Bestimmung durch eine dem Gegenstand und Zweck dieses Vertrages entsprechende wirksame Bestimmung zu ersetzen. Dies gilt auch dann, wenn sich herausstellt, dass eine Vertragslücke besteht und diese geschlossen werden muss.
- 5.) Zustellungen an Miteigentümer erfolgen an die dem gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter zuletzt schriftlich bekanntgegebene Adresse. Solange ein Miteigentümer dem gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter nicht schriftlich eine Änderung der Anschrift bekanntgegeben hat, gelten die an die vormalige Anschrift abgesandten Schriftstücke als dem Miteigentümer zugestellt.
- 6.) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform und einer Beschlussfassung mit einer Mehrheit von Miteigentümern mit mindestens 75 % aller Miteigentumsanteile. Hievon ausgenommen sind die Punkte V., VI., VII., VIII., IX.1.) und IX.3.), für deren Modifikation Einstimmigkeit aller Miteigentümer erforderlich ist.
- 7.) Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, das beim gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter verbleibt. Jeder Miteigentümer erhält davon eine einfache Abschrift.
- 8.) Allfällige Kosten und Gebühren dieses Vertrages werden von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen.
- 9.) Die Miteigentümer vereinbaren für sämtliche wechselseitigen Streitigkeiten, die sich aus deren Zugehörigkeit zur MEG, in welchem Zusammenhang auch immer, insbesondere aus diesem Vertrag ergeben, die Anwendung Österreichischen Rechtes und insbesondere gemäß § 104 JN die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich nach Lage der Liegenschaft in Betracht kommenden Gerichtes.

Wien, am 21.10.2019

EB Real Estate GmbH
+43 650 314 64 07
office@ebreal.at
www.ebreal.at
UID ATU66496801

EB Real Estate GmbH
FN 361940a

BG 016 TZ 3271/2022

B.R.Zl.: 379/2021

Die Echtheit-----

1. der Zeichnung der BBB Immo GmbH in 1010 Wien, Stephansplatz 3, durch Herrn Ingenieur Alexander Mayer, MSc., geboren am 25.11.1986 (fünfundzwanzigsten November neunzehnhundertsechundachtzig), 1010 Wien, Rauhensteingasse 1/19, als Geschäftsführer und -----
 2. der Zeichnung der EB Real Estate GmbH in 4300 Sankt Valentin, Raiffeisenstraße 29, durch Herrn Magister Wolfgang Engelberger, geboren am 04.03.1981 (vierten März neunzehnhunderteinundachtzig), 1190 Wien, Gunoldstraße 8/15, als Geschäftsführer -----
- wird bestätigt.-----

Weiters wird bestätigt, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt.-----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß §89a Notariatsordnung, aufgrund heute erfolgter Einsichtnahme in die Datenbank des Firmenbuches,-----

- a) dass Herr Ingenieur Alexander Mayer, MSc., geboren am 25.11.1986 (fünfundzwanzigsten November neunzehnhundertsechundachtzig), als Geschäftsführer berechtigt ist, die im Firmenbuch zu FN 456177 z eingetragene BBB Immo GmbH mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Wien, und-----
- b) dass Herr Magister Wolfgang Engelberger, geboren am 04.03.1981 (vierten März neunzehnhunderteinundachtzig), als Geschäftsführer berechtigt ist, die im Firmenbuch zu FN 361940 s eingetragene EB Real Estate GmbH mit dem Sitz in der politischen Gemeinde St. Valentin,-----

selbstständig zu vertreten.-----

Wien, am 04.11.2021 (vierten November zweitausendeinundzwanzig).-----

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.




Mag. Alexander Schlegel
Notar-Partner
als Substitut des öff. Notars
Dr. Arthur Rasse
Wien-Simmering

BG 016 TZ 3271/2022

Miteigentumsabrechnung 2022



IMA
IMMOBILIEN MANAGEMENT GMBH

A-4020 Linz I Grillparzerstraße 18-20
Tel: +43 732 66 08 74
Email: office.linz@ima-gmbh.at

Unser Zeichen: JLLE
Ihr Ansprechpartner:
Jolanda Leidenfrost
Tel.: 0732 / 66 08 74 - 2130
E-Mail:
J.Leidenfrost@ima-gmbh.at
27. Juli 2023

Firma
BBB Immo GmbH
Stephansplatz 3
1010 Wien

**MITEIGENTÜMERABRECHNUNG
WIEN / JENEWEINGASSE 34
1270/122217**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die ima Immobilien Management GmbH, freuen uns Ihnen in der Beilage Ihre Miteigentümerabrechnung für den Zeitraum **01.04.2022 bis 31.12.2022** übermitteln zu dürfen.

In der Eigentümerabrechnung finden Sie – übersichtlich zusammengefasst – die für Sie wesentlichen Einnahmen und Ausgaben aus der Bewirtschaftung Ihres Hauses. Detaillierte Begriffserklärungen finden Sie in der Beilage zu Ihrer Abrechnung.

Bitte beachten Sie, dass das in der Abrechnung ausgewiesene Guthaben nicht die aktuelle Liquidität, sondern lediglich eine buchhalterische Kenngröße per Stichtag darstellt. Der entsprechende Saldo wird in die nächste Abrechnungsperiode übertragen und dient als Grundlage für die Liquiditätssteuerung und etwaige noch zu setzende Zahlungsmaßnahmen.

Das Asset Management der IFA AG wird die aktuelle Kosten- und Ertragslage für Ihr Objekt einer eingehenden Prüfung unterziehen und gegebenenfalls etwaige Zahlungsmaßnahmen ankündigen. (Sonderausschüttung, Erhöhung/Reduktion der Mietkonti etc.)

Aufgrund der vorzeitigen Darlehenstilgung und dadurch entstandener Liquiditätsdifferenz, erfolgt in den nächsten Tagen eine Sonderzahlung in Höhe von € 1.556,87

Des Weiteren finden Sie in Ihrer Eigentümerabrechnung ein Datenblatt zu Ihrem Objekt, welches eine zusammenfassende Rückschau über wesentliche Ausgaben bzw. Ereignisse und eine Übersicht über die Mietauslastung enthält.

Im Falle etwaiger Unklarheiten zu Aufbau und Inhalt der Eigentümerabrechnung zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.

Freundliche Grüße
ima Immobilien Management GmbH



ATU 53590509
FN 85368t ILG Linz
DVR 0605737



IMA
IMMOBILIEN MANAGEMENT GMBH

A-4020 Linz | Gellipsenstraße 10-12
Tel.: +43 732 664674
Email: office.linz@ima-gmbh.at

Abz.: ima Immobilien Management GmbH

Firma
BBB Immo GmbH
Stephansplatz 3
1010 Wien

Kunden-Nr.: 245020
Objekt Nr.: 1270
Anteile: 2.300/10.000

Linz, am 27.07.2023

Miteigentümerabrechnung 1210 Wien, Jeneweingasse 34

für den Zeitraum 01.04.2022 bis 31.12.2022

Position	Objektsumme	Ihr Anteil
Saldo vortrag		0,00
Einnahmen		
Mietzinseinnahmen (netto je USt.-Satz) auf SOLL-Basis	76.904,44	17.688,02
Hauptmietzins 10% USt.	68.400,09	15.732,02
Hauptmietzins 20% USt.	483,93	111,30
Hauptmietzins Abstellplatz 20% USt.	4.972,86	1.143,76
Miete Einbauküche 10% USt.	1.218,00	280,14
Erhaltungsbetrag 10% USt.	1.829,56	420,80
Sonstige Erträge (netto je USt.-Satz)	0,01	0,00
Sonstige Erträge 0% USt.	0,01	0,00
Darlehen	30.844,46	7.094,23
Annuitätenzuschuss Förderdarlehen	30.844,46	7.094,23
Ihr Anteil 2.300/10.000 (23,00%) von Summe	107.748,91	24.782,25
Darlehen		-7.094,22
Annuitätenzuschuss Förderdarlehen		-7.094,22
Ihr Anteil 2.300/2.300 (100,00%) von Summe		-7.094,22
Summe Einnahmen		17.688,03
Ausgaben		
Darlehen	-37.612,57	-8.650,89
Darlehen gefördert (Tilgung)	-36.235,14	-8.334,08
Darlehen gefördert (Zinsen)	-1.377,43	-316,81

1270/245020

Seite 1/2

Position	Objektsumme	Ihr Anteil
Instandhaltung/Erhaltung	-7.422,35	-1.707,14
Baumeister	-1.149,88	-284,47
Installateur	-1.186,62	-272,92
Elektriker	-2.866,90	-659,39
Schlösser/Schlüssel	-2.033,83	-467,78
Kleinreparaturen/-material	-154,57	-35,55
Instandhaltungsaufwand	-30,55	-7,03
Sonstige Aufwendungen	-5.508,08	-1.266,86
Investorenbetreuung	-1.979,40	-455,26
Steuerberatung	-1.045,00	-240,35
Vermittlungsprovision (Neuvermietung)	-818,00	-188,14
Leerstehungsbetriebskosten	-625,08	-143,77
nicht verrechenbare Betriebskosten	-691,05	-158,94
Bankspesen	-349,55	-80,40
Ihr Anteil 2.300/10.000 (23,00%) von Summe	-50.543,00	-11.624,89
Darlehen		8.650,89
Darlehen gefördert (Tilgung)		8.334,08
Darlehen gefördert (Zinsen)		316,81
Ihr Anteil 2.300/2.300 (100,00%) von Summe		8.650,89
Summe Ausgaben		-2.974,00
Ergebnis aus Abrechnungszeitraum		14.714,03
Eigentümerverrechnung		
Eigentümerverr./Mietauszahlungen		-8.729,99
01.04.2022 von EB Real GmbH Übertrag	3.690,01	
22.07.2022 Mietkonto 04.06/22	-4.140,00	
25.07.2022 Mietkonto	-1.380,00	
25.08.2022 Mietkonto	-1.380,00	
26.09.2022 Mietkonto	-1.380,00	
25.10.2022 Mietkonto	-1.380,00	
25.11.2022 Mietkonto	-1.380,00	
27.12.2022 Mietkonto	-1.380,00	
Ihr Anteil 2.300/2.300 (100,00%) von Summe		-8.729,99
Summe Eigentümerverrechnung		-8.729,99
Ergebnis der Abrechnung zu Ihren Gunsten		5.984,04



BEGRIFFSERKLÄRUNG

Eigentümer-/Miteigentümerabrechnung

SALDOVORTRAG

Saldovortrag aus der Vorperiode (=Ergebnis der letzten Abrechnung)

EINNAHMEN

Mietzinseinnahmen (netto je USt.-Satz)

Mietzinseinnahmen (netto pro USt.-Satz) aus dem Abrechnungszeitraum (auf Solbasis = vereinbarte Erträge). Die „vereinbarten Erträge“ stellen die Summe der in den Mietverträgen vereinbarten Hauptmietzinse dar. Allfällige Zahlungsrückstände sind in dieser Position nicht berücksichtigt.

Sonstige Erträge (netto je USt.-Satz)

Zinserträge; Münz-/Quickzähler (Einnahmen aus Gemeinschaftswaschküchen), allfällige anderweitige Positionen, welche Einnahmen für den Vermieter darstellen.

Darlehen

Annuitätenzuschüsse für bestehende Förderdarlehen.

Summe Einnahmen

Summe der Einnahmen (Objektsumme / Ihr Anteil).

AUSGABEN

Darlehen

Sofern für die Liegenschaft ein offenes Darlehen besteht, enthält diese Position die geleisteten Annuitätenzahlungen (Tilgung/Zinsen).

Instandhaltung/Erhaltung

Instandhaltung bzw. Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft; Reparaturen und sonstige Aufwendungen in den Mietgegenständen, sofern diese nicht (beispielsweise im Zuge der Kautionsabrechnung) an den Mieter verrechnet werden können.

Sonstige Aufwendungen

Sonstige, nicht an den Mieter verrechenbare Aufwendungen wie z. B. Bankspesen, Rechts- u. Beratungsaufwand (z. B. Honorare für die rechtliche Vertretung bei Mietzins- und Räumungsklagen sofern diese nicht auf dem Exekutionsweg einbringlich gemacht werden konnten), Steuerberatungskosten, Investorenbetreuungshonorar (Aufbereitung der steuerlichen Unterlagen für die Erstellung der Feststellungs- und Umsatzsteuererklärungen, Einholung individueller Sonderwerbskosten, Einholung von Zinsenbestätigungen, sonstige über die ordentliche Verwaltung hinausgehende Leistungen), Leerstellungsbetriebskosten (Betriebskostenanteil für leerstehende Einheiten), nicht verrechenbare Betriebskosten (Energiekosten für leerstehende Einheiten), Waschküche (Aufwendungen Gemeinschaftswaschküche).

Summe Ausgaben

Summe der Ausgaben (Objektsumme / Ihr Anteil).

ERGEBNIS AUS ABRECHNUNGSZEITRAUM

Summe aus: Einnahmen (Ihr Anteil); Ausgaben (Ihr Anteil); Diese Zwischensumme stellt das Ergebnis aus dem Abrechnungszeitraum dar.

EIGENTÜMERVERRECHNUNG

Im Abrechnungszeitraum geleistete Mietauszahlungen (Mietkonti).

ERGEBNIS DER ABRECHNUNG ZU IHREN GUNSTEN / LASTEN

Summe aus: Saldovortrag; Einnahmen (Ihr Anteil); Ausgaben (Ihr Anteil); Eigentümerverrechnung; Dieses Ergebnis stellt den Saldovortrag für die nächste Abrechnungsperiode dar.

ZAHLUNGSRÜCKSTÄNDE MIETER

Anteilige Zahlungsrückstände der Mieter (Stand Abrechnungstichtag). Evtl. bestehende Guthaben werden nicht ausgewiesen, da diese Liquidität erst bei Verwendung (Ausgleich der in Zukunft gestellten Vorschreibung) zur Verfügung steht. Nicht verwendete Guthaben müssen zurückgezahlt werden (z.B. Überzahlung bei Beendigung des Mietverhältnisses).

POSITIVER/NEGATIVER SALDO STICHTAG ABRECHNUNG

Buchhalterische Größe der zum Abrechnungstichtag bestehenden Liquiditätsreserve. Dieser Wert entspricht, insbesondere aufgrund etwaiger zum Abrechnungstichtag bestehender Forderungen und Verbindlichkeiten nicht zwangsläufig dem Stand des Hausverwaltungskontos zu diesem Stichtag. Die Liquiditätsreserve unterliegt laufenden Veränderungen. Über Ihren aktuellen Stand und daraus allenfalls abzuleitende Zahlungsmaßnahmen (Reduktionen/Erhöhungen/Aussetzungen von Mietkonti/Entnahmen bzw. Sonderauszahlungen) werden Sie gesondert vom IFA Asset Management informiert.

Stand 31.12.2022

DATENBLATT 2022

1210 WIEN, JENEWEINGASSE 34

ALLGEMEINE PRODUKTDATEN



PRODUKT
1210 WIEN, JENEWEINGASSE 34

TYPE
Miteigentümergeinschaft

BAUBEGINN
01.06.2009

FERTIGSTELLUNG
23.06.2010

MIETFLÄCHE
1.050 m²

INVESTITION
EUR 2.850.000,00

WOHNUNGEN
14 Top(s) / 1.050 m²

BÜROS
0 / 0 m²

GESCHÄFTSLOKALE
0 Top(s) / 0 m²

STELLPLÄTZE
7 Stk. / 77 m²

LAGER
0 / 0 m²

SONSTIGES
3 Top(s) / 33 m²

MEILENSTEINE



IMA-INFORMATION SEITENS DER HAUSVERWALTUNG

Im Zuge von Neuvermietungen wurden die gesetzlich vorgeschriebenen E-Befundungen samt notwendigen Brauchbarmachungen vorgenommen. Außerdem wurde die E-Befundung inkl. notwendiger Reparaturen der Allgemeinteile durchgeführt und die allgemeinen Brandschutztüren mit einem Panikbeschlag versehen.



IHRE ANSPRECHPERSON:
Sandra Uebauer
+43 1 5227112 2515
S.Uebauer@ima-gmbh.at

IMMOCONTRACT-VERMIETUNGSINFORMATIONEN

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH als Spezialist für die Vermarktung und Vermietung von IMMOBILIEN gewann den HERMES.Wirtschafts.Preis 2022 in der Kategorie Dienstleistung, Platz 1 beim österreichischen Makler ranking im Bereich Wohnen. Dank der Kooperation mit allen großen Immobilien-Plattformen garantieren wir einen raschen Vermittlungserfolg. IMMOcontract deckt die gesamte Servicepalette rund um IMMOBILIEN aus einer Hand ab und vermittelt durch die einzigartige Partnerschaft mit der Volksbank Wien, NÖ und OÖ Bauherrenmodelle, Beteiligungsmodelle sowie viele weitere Investmentprodukte.



IHRE ANSPRECHPERSON:
Bettina Kobi
+43 1 8900800 2731
B.Kobi@immocontract.at

VERMIETUNGSGRAD STAND PER 26.07.2023

WOHNUNGEN



GESCHÄFTSLOKALE / BÜROS / LAGER



STELLPLÄTZE



MIETERWECHSEL



VERMIETUNGSGRAD JAHRE

WOHNUNGEN



GESCHÄFTSLOKALE / BÜROS / LAGER



STELLPLÄTZE



MIETERWECHSEL



DATENBLATT 2022

1210 WIEN, JENEWEINGASSE 34

ALLGEMEINE PRODUKTDATEN



PRODUKT
1210 WIEN, JENEWEINGASSE 34

TYPE
Miteigentümergeinschaft

BAUBEGINN
01.06.2009

FERTIGSTELLUNG
23.06.2010

MIETFLÄCHE
1.050 m²

INVESTITION
EUR 2.850.000,00

WOHNUNGEN
14 Top(s) / 1.050 m²

BÜROS
0 / 0 m²

GESCHÄFTSLOKALE
0 Top(s) / 0 m²

STELLPLÄTZE
7 Stk. / 77 m²

LAGER
0 / 0 m²

SONSTIGES
3 Top(s) / 33 m²

MEILENSTEINE



IMA-INFORMATION SEITENS DER HAUSVERWALTUNG

Im Zuge von Neuvermietungen wurden die gesetzlich vorgeschriebenen E-Befundungen samt notwendigen Brauchbarmachungen vorgenommen. Außerdem wurde die E-Befundung inkl. notwendiger Reparaturen der Allgemeinteile durchgeführt und die allgemeinen Brandschutztüren mit einem Panikbeschlag versehen.



IHRE ANSPRECHPERSON:
Sandra Uebauer
+43 1 5227112 2515
S.Uebauer@ima-gmbh.at

IMMOCONTRACT-VERMIETUNGSINFORMATIONEN

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH als Spezialist für die Vermarktung und Vermietung von IMMOBILIEN gewann den HERMES.Wirtschafts.Preis 2022 in der Kategorie Dienstleistung, Platz 1 beim österreichischen Makler ranking im Bereich Wohnen. Dank der Kooperation mit allen großen Immobilien-Plattformen garantieren wir einen raschen Vermittlungserfolg. IMMOcontract deckt die gesamte Servicepalette rund um IMMOBILIEN aus einer Hand ab und vermittelt durch die einzigartige Partnerschaft mit der Volksbank Wien, NÖ und OÖ Bauherrenmodelle, Beteiligungsmodelle sowie viele weitere Investmentprodukte.



IHRE ANSPRECHPERSON:
Bettina Kobi
+43 1 8900800 2731
B.Kobi@immocontract.at

VERMIETUNGSGRAD STAND PER 26.07.2023

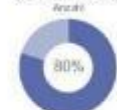
WOHNUNGEN



GESCHÄFTSLOKALE / BÜROS / LAGER



STELLPLÄTZE



MIETERWECHSEL



VERMIETUNGSGRAD JAHRE

WOHNUNGEN



GESCHÄFTSLOKALE / BÜROS / LAGER

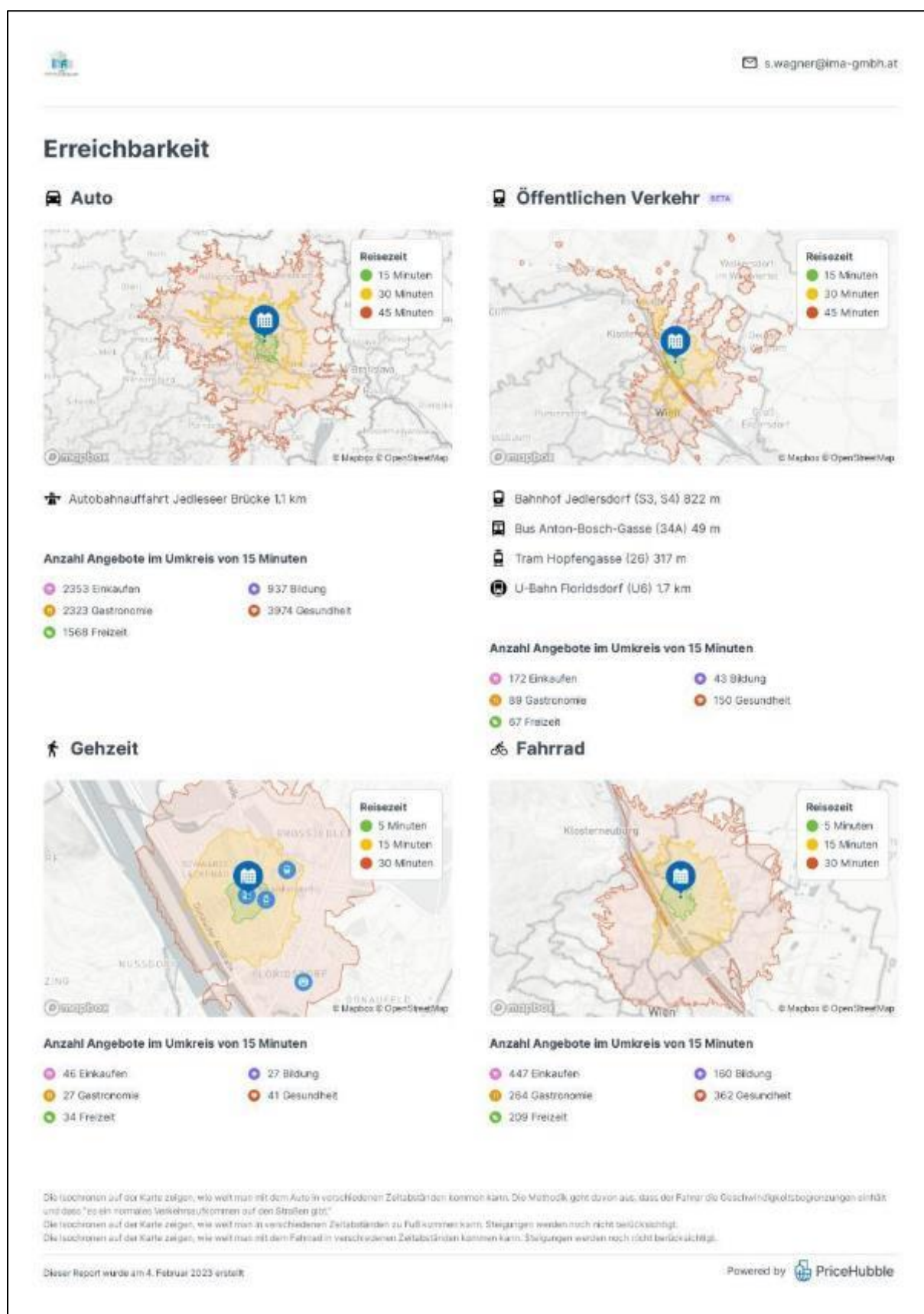


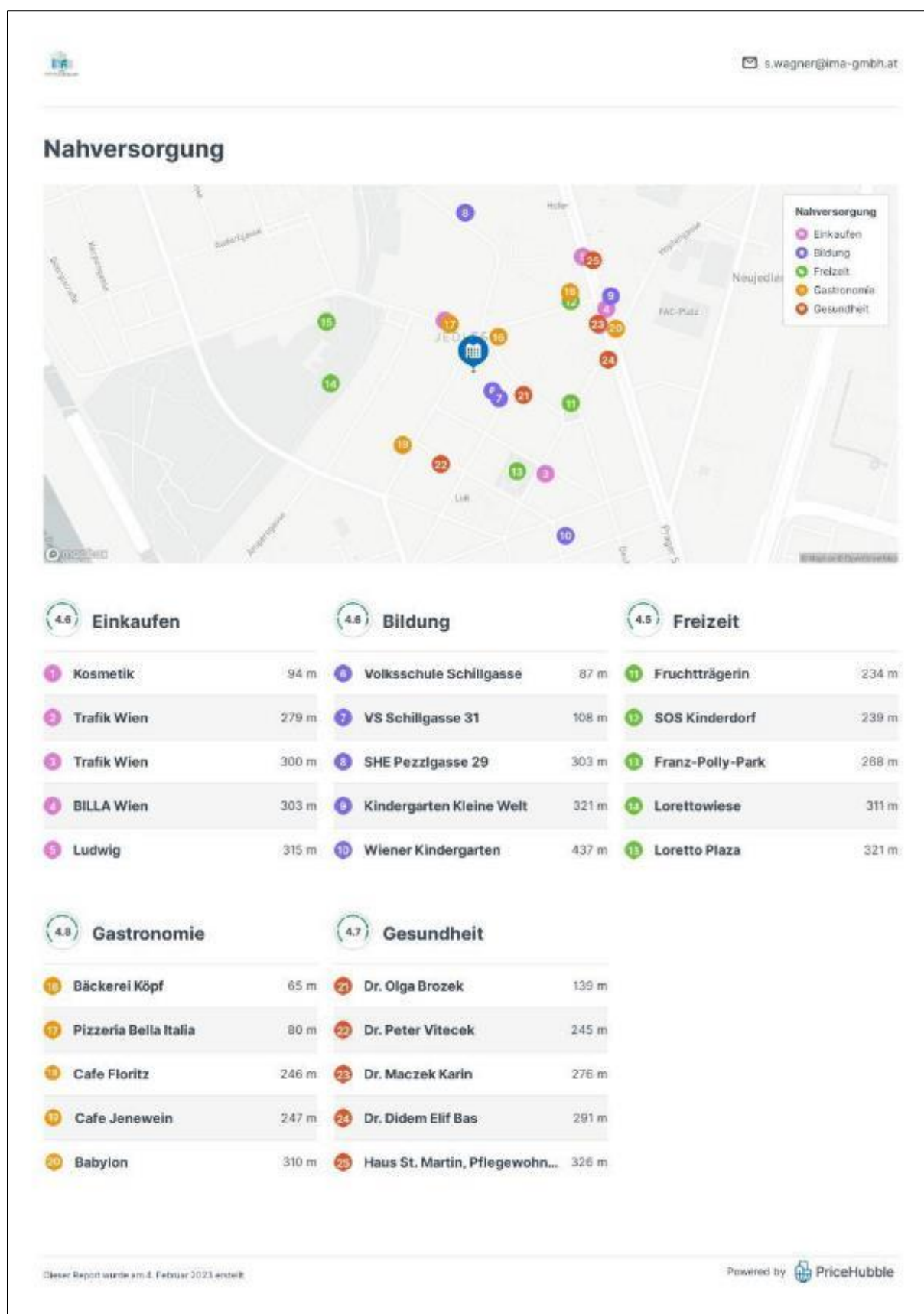
STELLPLÄTZE

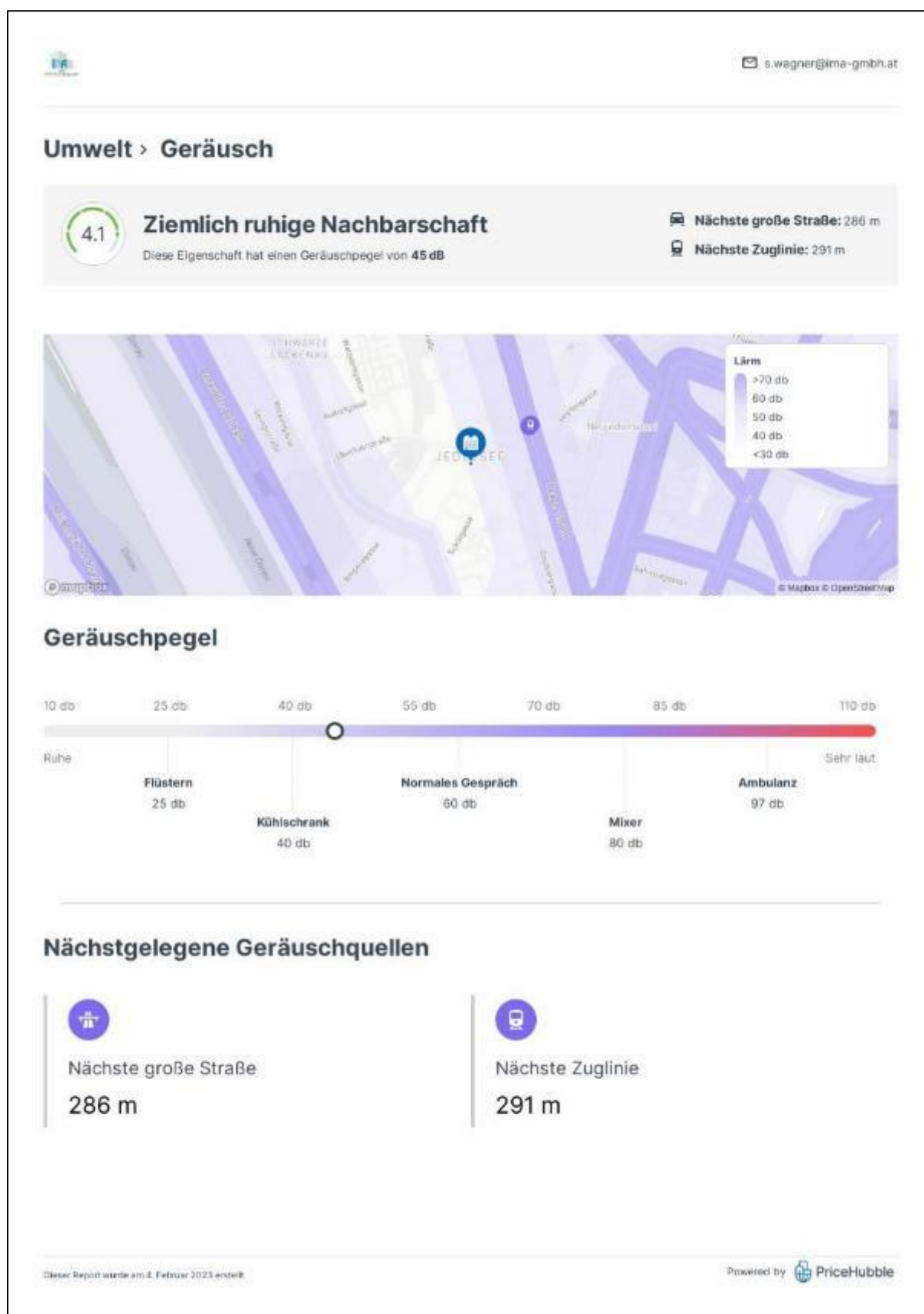


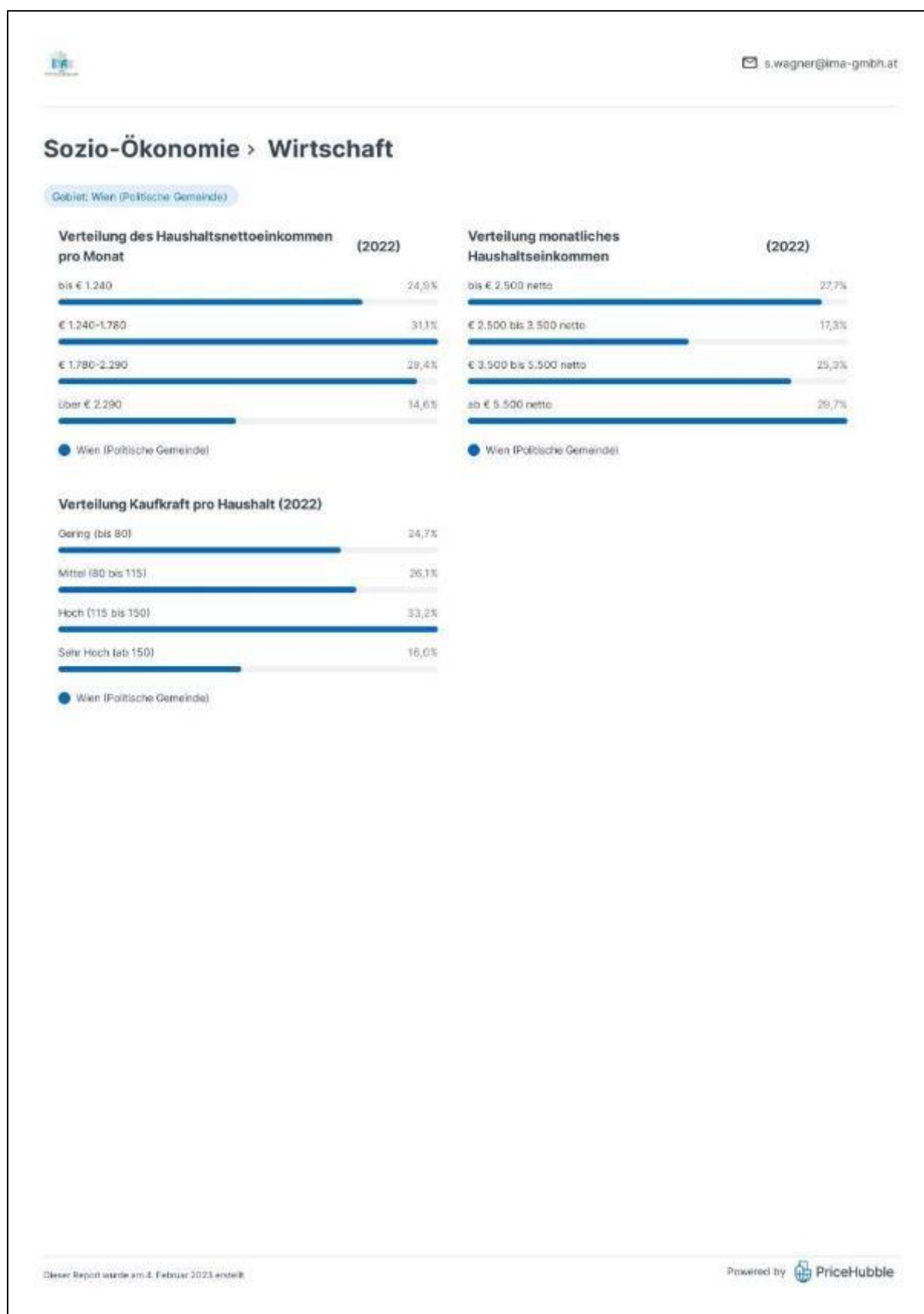
MIETERWECHSEL











Miteigentumsabrechnung 2023

Firma BBB Immo GmbH Stephansplatz 3 1010 Wien	 IMA IMMOBILIEN MANAGEMENT GMBH A-4020 Linz Grillparzerstraße 18-20 Tel: +43 732 66 08 74 Email: office.linz@ima-gmbh.at
MITEIGENTÜMERABRECHNUNG WIEN / JENEWEINGASSE 34 1270/122217	Unser Zeichen: JLE Ihr Ansprechpartner: Jolanda Leidenfrost Tel.: 0732 / 66 08 74 -2130 E-Mail: J.Leidenfrost@ima-gmbh.at 20. Juni 2024
Sehr geehrte Damen und Herren, wir, die ima Immobilien Management GmbH, freuen uns Ihnen in der Beilage Ihre Miteigentümerabrechnung für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 übermitteln zu dürfen. In der Eigentümerabrechnung finden Sie – übersichtlich zusammengefasst – die für Sie wesentlichen Einnahmen und Ausgaben aus der Bewirtschaftung Ihres Hauses. Detaillierte Begriffserklärungen finden Sie in der Beilage zu Ihrer Abrechnung. Bitte beachten Sie, dass das in der Abrechnung ausgewiesene Guthaben nicht die aktuelle Liquidität, sondern lediglich eine buchhalterische Kenngröße per Stichtag 31.12.2023 darstellt. Der entsprechende Saldo wird in die nächste Abrechnungsperiode übertragen und dient als Grundlage für die Liquiditätssteuerung und etwaige noch zu setzende Zahlungsmaßnahmen. Das Asset Management der IFA AG wird die aktuelle Kosten- und Ertragslage für Ihr Objekt einer eingehenden Prüfung unterziehen und gegebenenfalls etwaige Zahlungsmaßnahmen ankündigen. (Sonderausschüttung, Erhöhung/Reduktion der Mietkonti etc.) Maßnahme Im Falle etwaiger Unklarheiten zu Aufbau und Inhalt der Eigentümerabrechnung zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.	
Freundliche Grüße ima Immobilien Management GmbH	
 ATU 51690509 FN 853681 LG Linz DVR 0605727	



IMA
IMMOBILIEN MANAGEMENT GMBH

A-4020 Linz | Gellipsenstraße 10-12
Tel.: +43 732 664674
Email: office.linz@ima-gmbh.at

Abz.: ima Immobilien Management GmbH

Firma
BBB Immo GmbH
Stephansplatz 3
1010 Wien

Kunden-Nr.: 245020
Objekt Nr.: 1270
Anteile: 2.300/10.000

Linz, am 20.06.2024

Miteigentümerabrechnung 1210 Wien, Jeneweingasse 34

für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023

Position	Objektsumme	Ihr Anteil
<u>Saldo vortrag</u>		5.984,04
<u>Einnahmen</u>		
Mietzinseinnahmen (netto je USt.-Satz) auf SOLL-Basis	107.924,15	24.822,55
Hauptmietzins 10% USt.	98.843,75	22.734,06
Hauptmietzins 20% USt.	107,54	24,73
Hauptmietzins Abstellplatz 20% USt.	5.500,62	1.265,14
Miete Einbauküche 10% USt.	1.386,00	318,78
Erhaltungsbeitrag 10% USt.	2.267,15	521,44
Mietzinsreduktion 10% USt.	-180,91	-41,61
Sonstige Erträge (netto je USt.-Satz)	118,47	27,25
Zinserträge	118,47	27,25
Darlehen	23.750,24	5.462,56
Annuitätenzuschuss Förderdarlehen	23.750,24	5.462,56
Ihr Anteil 2.300/10.000 (23,00%) von Summe	131.792,86	30.312,36
<u>Summe Einnahmen</u>		30.312,36
<u>Ausgaben</u>		
Darlehen	-28.961,68	-6.661,19
Darlehen gefördert (Tilgung)	-28.180,77	-6.481,58
Darlehen gefördert (Zinsen)	-780,91	-179,61
Instandhaltung/Erhaltung	-9.131,63	-2.100,27
Baumeister	-3.448,93	-793,25
Installateur	-1.324,04	-304,53
Elektriker	-3.986,01	-916,78
Schlosser/Schlüssel	-333,65	-76,74
Kleinreparaturen/-material	-39,00	-8,97

1270/245020

Seite 1/2

Position	Objektsumme	Ihr Anteil
Sonstige Aufwendungen	-6.170,37	-1.419,19
Rechts- u. Beratungsaufwand	-106,97	-24,60
Investorenbetreuung	-2.202,30	-506,53
Steuerberatung	-1.045,00	-240,35
Vermittlungsprovision (Neuvermietung)	-669,14	-153,90
Leerstehungsbetriebskosten	-1.655,61	-380,79
Bankspesen	-461,73	-106,20
KESL	-29,62	-6,81
Ihr Anteil 2.300/10.000 (23,00%) von Summe	-44.263,68	-10.180,65
Summe Ausgaben		-10.180,65
Ergebnis aus Abrechnungszeitraum		20.131,71
Eigentümerverrechnung		
Eigentümerverr./Mietauszahlungen		-18.806,87
25.01.2023 Mietkonto	-1.380,00	
27.02.2023 Mietkonto	-1.380,00	
27.03.2023 Mietkonto	-1.380,00	
25.04.2023 Mietkonto	-1.380,00	
25.05.2023 Mietkonto	-1.380,00	
26.06.2023 Mietkonto	-1.380,00	
25.07.2023 Mietkonto	-1.380,00	
02.08.2023 vorzeitige Darlehensstilgung	-1.556,87	
25.08.2023 Mietkonto	-1.380,00	
25.09.2023 Mietkonto	-1.380,00	
25.10.2023 Mietkonto	-1.610,00	
27.11.2023 Mietkonto	-1.610,00	
27.12.2023 Mietkonto	-1.610,00	
Ihr Anteil 2.300/2.300 (100,00%) von Summe		-18.806,87
Summe Eigentümerverrechnung		-18.806,87
Ergebnis der Abrechnung zu Ihren Gunsten		7.308,88
Zahlungsrückstände Mieter		-51,69
positiver Saldo Stichtag Abr.		7.257,19



BEGRIFFSERKLÄRUNG

Eigentümer-/Miteigentümerabrechnung

SALDOVORTRAG

Saldovortrag aus der Vorperiode (=Ergebnis der letzten Abrechnung)

EINNAHMEN

Mietzinseinnahmen (netto je USt.-Satz)

Mietzinseinnahmen (netto pro USt.-Satz) aus dem Abrechnungszeitraum (auf Sollbasis = vereinbarte Erträge). Die „vereinbarten Erträge“ stellen die Summe der in den Mietverträgen vereinbarten Hauptmietzinse dar. Allfällige Zahlungsrückstände sind in dieser Position nicht berücksichtigt.

Sonstige Erträge (netto je USt.-Satz)

Zinserträge; Münz-/Quickzähler (Einnahmen aus Gemeinschaftswaschküchen), allfällige anderweitige Positionen, welche Einnahmen für den Vermieter darstellen.

Darlehen

Annuitätenzuschüsse für bestehende Förderdarlehen.

Summe Einnahmen

Summe der Einnahmen (Objektsumme / Ihr Anteil).

AUSGABEN

Darlehen

Sofern für die Liegenschaft ein offenes Darlehen besteht, enthält diese Position die geleisteten Annuitätenzahlungen (Tilgung/Zinsen).

Instandhaltung/Erhaltung

Instandhaltung bzw. Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft; Reparaturen und sonstige Aufwendungen in den Mietgegenständen, sofern diese nicht (beispielsweise im Zuge der Kautionsabrechnung) an den Mieter verrechnet werden können.

Sonstige Aufwendungen

Sonstige, nicht an den Mieter verrechenbare Aufwendungen wie z. B. Bankspesen, Rechts- u. Beratungsaufwand (z. B. Honorare für die rechtliche Vertretung bei Mietzins- und Räumungsklagen sofern diese nicht auf dem Exekutionsweg einbringlich gemacht werden konnten), Steuerberatungskosten, Investorenbetreuungshonorar (Aufbereitung der steuerlichen Unterlagen für die Erstellung der Feststellungs- und Umsatzsteuererklärungen, Einholung individueller Sonderwerbskosten, Einholung von Zinsenbestätigungen, sonstige über die ordentliche Verwaltung hinausgehende Leistungen), Leerstellungsbetriebskosten (Betriebskostenanteil für leerstehende Einheiten), nicht verrechenbare Betriebskosten (Energiekosten für leerstehende Einheiten), Waschküche (Aufwendungen Gemeinschaftswaschküche).

Summe Ausgaben

Summe der Ausgaben (Objektsumme / Ihr Anteil).

ERGEBNIS AUS ABRECHNUNGSZEITRAUM

Summe aus: Einnahmen (Ihr Anteil); Ausgaben (Ihr Anteil); Diese Zwischensumme stellt das Ergebnis aus dem Abrechnungszeitraum dar.

EIGENTÜMERVERRECHNUNG

Im Abrechnungszeitraum geleistete Mietauszahlungen (Mietkonti).

ERGEBNIS DER ABRECHNUNG ZU IHREN GUNSTEN / LASTEN

Summe aus: Saldovortrag; Einnahmen (Ihr Anteil); Ausgaben (Ihr Anteil); Eigentümerverrechnung; Dieses Ergebnis stellt den Saldovortrag für die nächste Abrechnungsperiode dar.

Zahlungsrückstände Mieter

Anteilige Zahlungsrückstände der Mieter (Stand Abrechnungstichtag). Evtl. bestehende Guthaben werden nicht ausgewiesen, da diese Liquidität erst bei Verwendung (Ausgleich der in Zukunft gestellten Vorschreibung) zur Verfügung steht. Nicht verwendete Guthaben müssen zurückgezahlt werden (z.B. Überzahlung bei Beendigung des Mietverhältnisses).

POSITIVER/NEGATIVER SALDO STICHTAG ABRECHNUNG

Buchhalterische Größe der zum Abrechnungstichtag bestehenden Liquiditätsreserve. Dieser Wert entspricht, insbesondere aufgrund etwaiger zum Abrechnungstichtag bestehender Forderungen und Verbindlichkeiten nicht zwangsläufig dem Stand des Hausverwaltungskontos zu diesem Stichtag. Die Liquiditätsreserve unterliegt laufenden Veränderungen. Über Ihren aktuellen Stand und daraus allenfalls abzuleitende Zahlungsmaßnahmen (Reduktionen/Erhöhungen/Aussetzungen von Mietkonti/Entnahmen bzw. Sonderauszahlungen) werden Sie gesondert vom IFA Asset Management informiert.

Stand 31.12.2022

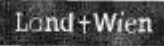
Endabrechnung der Förderung vom 3. Juni 2011

P 2:5

MA 50, Muthgasse 62, Riegel E, 1. Stock, Zimmer E 1.29, 31, 33, 35

Eigentümergeinschaft lt.
Grundbuchsstand v. 3. Juni 2011
vertreten durch:
IFW Immobilien und Finanzierungs-
beratungs Gesellschaft m.b.H. & Co KG
Grillparzerstraße 18-20
4020 Linz

Zahl (Bitte bei Antworten angeben)	Sachbearbeiterin	Nebenstelle
MA 50 – HS 06898/07/MZ	Hr. Mag. Niccolai	74865
21, Jeneweingasse 34		



Amt der Wiener Landesregierung
Magistratsabteilung 50
Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle
für wohnrechtliche Angelegenheiten
Gruppe Haussanierung
Muthgasse 62, 1. Stock Riegel E
A-1194 Wien
Tel.: (+43 1) 40 00-Nebenstelle
Fax: (+43 1) 40 00-99-74869
E-Mail: haussanierung@ma50.wien.gv.at
www.wien.at
DVR: 0000191

ENDABRECHNUNG

I.

Nach Überprüfung der vorgelegten Rechnungen werden die förderbaren Gesamtbaukosten laut Finanzierungsplan mit

EUR 1.447.200,00

anerkannt.

Für die Rückzahlung nachstehend angeführter Eigenmittel werden laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse durch das Land Wien geleistet. Diese sind bei einer Förderungsdauer von 15 Jahren gleichbleibend und werden jeweils am 20. Mai und 20. November jeden Jahres angewiesen, sofern der Förderungsnehmer termingemäß den auf ihn entfallenden Anteil an der Halbjahresannuität entrichtet.

Totalsanierung:

Die Rückzahlung des 1. Teillandesdarlehens im Ausmaß von

EUR 522.396,60

beginnt mit dem der gänzlichen Auszahlung zweitfolgendem 20. Mai oder 20. November.

Auf das 2. Teillandesdarlehen wird seitens des Förderungswerbers verzichtet

Für die Rückzahlung der Eigenmittel, dessen Tilgungsbeginn noch bekannt zu geben ist, im Ausmaß von

EUR 711.382,60

werden laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse von jährlich 2,5%, das sind je zur Hälfte

EUR 15.422,24

geleistet.

MA 50 - Sfr 275/2 TOS-Land, Eigenm (April 2011) S 14

Verkehrsverbund: Linien U4, S 45, Station Heiligenstadt

Dieser Betrag wird zur Gänze zur teilweisen Abdeckung der Rückzahlungsrate für das Förderungsdarlehen des Landes Wien herangezogen.

Kreditinstitut: Volksbank Wien AG
Kto.Nr.: 431 802 39014

Förderung von Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung:

Ein einmaliger, nichtrückzahlbarer Zuschuss für den Abbruch von Baulichkeiten und baulichen Anlagen gemäß § 13 Abs. 2 Sanierungsverordnung im Gesamtbetrag von EUR 16.800,00.

Ein einmaliger, nichtrückzahlbarer Zuschuss für die Schaffung von Stellplätzen gemäß § 13 Abs. 3 Sanierungsverordnung im Gesamtbetrag von EUR 54.000,00.

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden der Förderung zugrunde gelegt:

Totalsanierung eines Gebäudes gemäß § 34 Abs. 1 Z 5 WWFSG 1989 in Verbindung mit Sanierungsverordnung LGBl.Nr. 2/2009 idF. LGBl. Nr. 27/2009:

§ 13 Abs. 1 und 3 (Totalsanierung, LZ, Landesdarlehen, Ökobeitrag)

§ 14 Abs. 2 (Abbruch, Einmalzuschuss)

§ 14 Abs. 3 (Stellplätze, einmaliger nicht rückzahlbarer Zuschuss)

Baukostenzuschüsse/Beiträge:

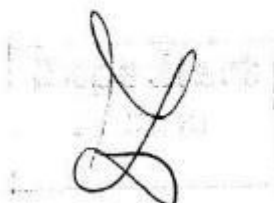
Die Überweisung des restlichen Betrages von EUR 6.706,04 wird gleichzeitig angeordnet.

Für die Landesregierung:



Zechner e.h.
Amtsärztin

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:



21.6.2011
ke

II.

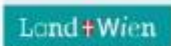
FINANZIERUNGSPLAN

Nichrückzahlbarer Beitrag (Totalsanierung)	EUR	63.320,80 ✓
Landesdarlehen (Totalsanierung)	EUR	522.396,60 ✓
Eigenmittel (Totalsanierung)	EUR	711.382,60 ✓
Sonstige Eigenmittel	EUR	79.300,00 ✓
Nichrückzahlbarer Zuschuss (Abbruch)	EUR	16.800,00 ✓
Nichrückzahlbarer Zuschuss (Stellpl.)	EUR	54.000,00 ✓
Gesamtbaukosten	EUR	1.447.200,00 ✓

MA 50 - SR 27512 TOS-Land_Eigenm (April 2011) S.3/4

Verkehrsverbindung: Linien U4, S 45, Station Heiligenstadt

Änderung der Endabrechnung der Förderung vom 29. August 2019

MA 50, Muthgasse 62, Riegel E, 1. Stock, Zimmer E 1.29, 31, 33, 35 Eigentümergeinschaft lt. Grundbuchsstand v. 3. Juni 2011 vertreten durch: IFW Immobilien und Finanzierungs- beratungs Gesellschaft m.b.H. & Co KG Grillparzerstraße 18-20 4020 Linz Zahl (Bitte bei Antworten angeben) MA 50 – HS 06898/07 21, Jeneweingasse 34		  Amt der Wiener Landesregierung Magistratsabteilung 50 Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten Referat Haussanierung Muthgasse 62, 1. Stock Riegel E A-1194 Wien Tel.: (+43 1) 40 00-Nebenstelle Fax: (+43 1) 40 00-99-74969 E-Mail: haussanierung@ma50.wien.gv.at www.wien.at	
SachbearbeiterIn Fr. Danek	Nebenstelle 74864	Datum Wien, 26. August 2019	
Änderung der ENDABRECHNUNG vom 3. Juni 2011 ungef. Verkauf von BLNr. 10 mit 2.300/10.000 Anteile I.			
Nach Überprüfung der vorgelegten Rechnungen werden die förderbaren Gesamtbaukosten laut Finanzierungsplan mit			
EUR 1.447.200,00			
abzgl. BLNr. 10 EUR 283.769,22 ab 20. November 2019			
EUR 1.163.430,78			
anerkannt.			
Für die Rückzahlung nachstehend angeführter Eigenmittel werden laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse durch das Land Wien geleistet. Diese sind bei einer Förderungsdauer von 15 Jahren gleichbleibend und werden jeweils am 20. Mai und 20. November jeden Jahres angewiesen, sofern der Förderungsnehmer termingemäß den auf ihn entfallenden Anteil an der Halbjahresannuität entrichtet.			
<u>Totalsanierung:</u>			
Die Rückzahlung des 1. Teillandesdarlehens im Ausmaß von			
EUR 522.396,60			
abzgl. BLNr. 10 EUR 120.151,22 ab 20. November 2019			
EUR 402.245,38			
beginnt mit dem der gänzlichen Auszahlung zweitfolgendem 20. Mai oder 20. November.			
Auf das 2. Teillandesdarlehen wird seitens der Förderungswerber verzichtet			
MA 50 - SR 2752 TOS-Land_Eigenm (April 2011) S.1/6			
Verkehrsverbund, Linien U4, S 45, Station Heiligenstadt			

Für die Rückzahlung der Eigenmittel, Tilgungsbeginn 20. Mai 2011, im Ausmaß von

EUR 711.382,60

abzgl. BLNr. 10 EUR 163.618,00
ab 20. November 2019

EUR 547.764,60

werden laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse von jährlich 2,5 vH, das sind je zur Hälfte

EUR 15.422,24

ab 20. November 2019

EUR 11.875,13

geleistet.

Dieser Betrag wird zur Gänze zur teilweisen Abdeckung der Rückzahlungsrate für das Förderungsdarlehen des Landes Wien herangezogen.

Kreditinstitut: Volksbank Wien AG
Kto.Nr.: 431 802 39014

Förderung von Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung:

Ein einmaliger, nichtrückzahlbarer Zuschuss für den Abbruch von Baulichkeiten und baulichen Anlagen gemäß § 13 Abs. 2 Sanierungsverordnung im Gesamtbetrag von EUR 16.800,00.

Ein einmaliger, nichtrückzahlbarer Zuschuss für die Schaffung von Stellplätzen gemäß § 13 Abs. 3 Sanierungsverordnung im Gesamtbetrag von EUR 54.000,00.

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden der Förderung zugrunde gelegt:

Totalsanierung eines Gebäudes gemäß § 34 Abs. 1 Z 5 WWFSG 1989 in Verbindung mit Sanierungsverordnung LGBl.Nr. 2/2009 idF. LGBl. Nr. 27/2009:

§ 13 Abs. 1 und 3 (Totalsanierung, LZ, Landesdarlehen, Ökobeitrag)

§ 14 Abs. 2 (Abbruch, Einmalzuschuss)

§ 14 Abs. 3 (Stellplätze, einmaliger nicht rückzahlbarer Zuschuss)

Baukostenzuschüsse/Beiträge:

Die Überweisung erfolgte bereits zur Gänze.

Für die Landesregierung:

Zechner
Amtsrätin

MA 50 - SR 2752 TOS-Land, Eigenm(April 2011) S.2/4

Verkehrsverbund: Linien U4, S 45, Station Heiligenstadt

II.

FINANZIERUNGSPLAN

Nichrückzahlbarer Beitrag (Totalsanierung)	EUR	63.320,80
Landesdarlehen (Totalsanierung)	EUR	*) 402.245,38
Eigenmittel (Totalsanierung)	EUR	*) 547.764,60
Sonstige Eigenmittel	EUR	79.300,00
Nichrückzahlbarer Zuschuss (Abbruch)	EUR	16.800,00
Nichrückzahlbarer Zuschuss (Stellpl.)	EUR	54.000,00
Gesamtbaukosten	EUR	*) 1.163.430,78

***) Reduzierung aufgrund des ungefördernten Verkaufes von BLNr. 10**

MA 50 - SR 2752 TOS-Land, Eigenm (April 2011) S. 3/4

Verkehrsverbindung: Linien U4, S 45, Station Heiligenstadt

Nachrichtlich an:

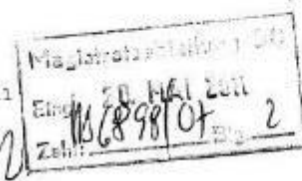
- 1) Volksbank Wien AG
1090 Wien, Kolingasse 14-16
eMail: kundenservice@volksbankwien.at
IBAN: AT41 4300 0431 8023 9014
- 2) Wohnfonds Wien
- 3) MA 6 - BA 2 (mit der Bitte
um weitere Veranlassung)
- 4) zum Akt



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

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

Schlussprüfbericht des wohnfonds wien vom 19. Mai 2011

wohnfonds_wien	
MA 50 - HS 6896/07/SR FO - 0043/2007 SCH/AMA	
SCHLUSSPRÜFBERICHT NR. 01 vom 19.05.2011	
Gebührenbefreit gemäß § 42 WSG	fonds für wohnbau und stadterneuerung
1210 Wien, Jeneweingasse 34 EZ 00130 / KG Jedlesee	Jenauergasse 10 A-1082 Wien
Antragsdatum: 07.02.2007	t: +43 (0)1 403 59 19-0 f: +43 (0)1 403 59 19-86659 e: office@wohnfonds.wien.at i: www.wohnfonds.wien.at dyn: 0454842
Förderungsvoraussetzungen auf Basis des Vorprüfberichtes vom 24.05.2007	
1.0. Förderungswerber:	Anton Bagl und Miteigentümer 3511 Furth bei Göttweig, Kühlhausgasse 49
1.1. Rechtsstellung Förderungswerber:	Miteigentümer lt. GBA vom 21.02.2011
1.2. Bevollmächtigter:	IFW Immobilien- u. Finanzierungs- beratungs-Ges.m.b.H. & Co KG 4020 Linz, Grillparzerstraße 18 - 20 Tel. 0732/ 66 08 71
1.3. Baubetreuer:	Fritz Brandstätter Bauplanungs- und Management Ges.m.b.H. 1170 Wien, Kalvarienberggasse 12 Tel. 408 94 61
2.0. Förderungsbegehren:	Gewährung einer Förderung gemäß § 40 WWFSG 89 zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen an und in einem Gebäude im Sinne § 36 WWFSG 89.
Sanierungsart:	Totalsanierung eines Gebäudes gemäß § 34 Abs.1 Z.6 WWFSG 89 in Verbindung mit Sanierungsverordnung LGBI.Nr. 2/2009 idF. 27/2009 § 13 Abs.1 (TOS, Eigenmittel) § 14 Abs.2 (Abbruch) § 14 Abs.3 (Stellplätze)

Seite -2- des Schlussprüfberichtes 1210 Wien, Jeneweingasse 34

3.0. Sanierungsobjekt:

- 3.1. Nutzung: Mietwohnungen
- 3.2. ---
- 3.3. Fertigstellungs-
anzeige: Liegt vom 02.02.2011 vor
- 3.4. Bestellung gemäß
§ 58 Abs.2 WWFSG 89: Laut Schreiben der MA 50 vom
17.10.1989
- 3.5. Einverständnis des
Förderungswerbers
zur Bauaufsicht nach
§ 58 Abs.2 WWFSG 89: Laut Schreiben vom 24.05.2007
- 3.6. Erklärung des
Förderungswerbers gem.
Datenschutzgesetz: vom 05.02.2007
- 3.7. Zusicherung(en):
zu PB 01 vom 19.05.2009 Totalsanierung
zu PB 01 vom 18.03.2010 Änderung (abz.3 Whg)
- 3.8. Bestandsobjekte:
- 3.8.1. Bestand: 9 WE - L
- 3.8.2. - 3.8.4. ---
- 3.8.5. Sanierung der Best.obj.:
- | | | | | |
|----------------------|------|----|------|-----|
| 3.8.5.1. Wohnungen : | - KA | 8/ | 4 Zl | - S |
| 3.8.5.2. Lokale : | - KA | -/ | - Zl | - S |
- 3.8.6. DG-Ausbau/Zubau/Maisonnetten:
- | | | | | |
|----------------|------|--|-----|-----|
| 3.8.6.1. TOS : | - DA | | 7 Z | - M |
|----------------|------|--|-----|-----|
- 3.8.7. nach Sanierung: 11 WE - L
- 3.8.8. Abbruch: 1 WE - L
- 3.8.9. Stellplätze: 9

18951135-01

Seite -3- des Schlussprüfberichtes 1210 Wien, Jeneweingasse 34

4.0. Nutzfläche gem. § 2 Abs.9 WWFSG 89 - 1.Ausbaustufe:

4.1. Wohnungen	
4.1.1. Wohnnutzfläche ohne Zuschlag gem. § 3 Abs. 3 SanVO	794,37 m²
4.1.2. Zuschlag gem. § 3 Abs. 3 Sanierungsverordnung für Balkon- und Terrassenflächen	0,00 m²
4.1.3. Wohnnutzfläche mit Zuschlag gem. § 3 Abs. 3 SanVO	794,37 m²
4.1.4. davon DG-Ausbau/Zubau	496,67 m²
4.2. Lokale	0,00 m²
4.3. Nutzfläche inkl. Zuschläge gem. § 3 Abs. 3 Sanierungsverordnung	794,37 m²
4.4. Mietobjektsbezogene Verbesserungen	
4.4.1. NPL - Whg.Verbesserung 1. Ausbaustufe	297,70 m²
4.4.2. Zuschläge gem. § 3 Abs. 3 Sanierungsverordnung	0,00 m²
4.4.3. NPL - Whg.Verbesserung 1. Ausbaustufe inkl. Zuschläge gem. § 3 Abs. 3 Sanierungsverordnung	297,70 m²
4.4.4. NPL - Lokalverbesserung (förderbar)	0,00 m²
4.5. NPL Abbruch	
4.5.1. Wohnungen	20,26 m²
4.5.2. Lokale	0,00 m²

5.0. Zulässige Gesamtbaukosten (GBK):

5.1. Totalsanierung

5.1.1. gem. § 12 Abs.2 Sanierungsverordnung € 1.660,00 x 794,37 m² (sh. Pkt. 4.1.3.)	€ 1.318.654,20
5.1.2. ---	
5.1.3. ---	
5.1.4. Summe der zulässigen GBK für Totalsanierung	€ 1.318.654,20

1906211997

Seite -4- des Schlussprüfberichtes 1210 Wien, Jeneweingasse 34

6.0. Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

Erhaltungsmaßnahmen:

(da die Einreichung bei der MA 37 vor der Novellierung der BO-Wien am 12.7.2008 erfolgte, war die neue OIB Richtlinie 6 noch nicht anzuwenden)

- Instandsetzen sämtlicher bestehender Fassaden samt Wärmedämmung (Polystyrol EPS-F plus/20 cm)
- Aufbringen eines Vollwärmeschutzes an den neuen Außenwänden (Polystyrol EPS-F plus/20 cm)
- Aufbringen eines Vollwärmeschutzes an den freistehenden Feuermauern (Polystyrol EPS-F/6 cm)
- Einbau von Wärmeschutzfenstern (U-Wert 1,30 W/m²K) samt Innenjalousien
- Neuherstellen von Kellerfenstern
- Neuherstellen des Hauseingangs- und Hoftores
- Mauerwerkstrockenlegung mittels elektrophysikalischem Verfahren (anstatt Druckinjektionsverfahren)
- Unterfangung von Fundamenten
- Deckenauswechselungen
- Neuherstellen der Dachdeckung inkl. Seilsicherungssystem
- Neuherstellen der Dach- und Fassadenverbleichungen
- Wärmedämmung des Flachdaches und der Terrassen (Polystyrol XPS/20 cm)
- Wärmedämmung zu Keller und Garage (Mineralfaser KDP/22 cm)
- Wärmedämmung der Decke gegen Außenluft (Polystyrol EPS-F plus/20 cm)
- Instandsetzen von Stiegenhaus und Gängen
- Instandsetzen des Kellers und der Kellerabteile
- Neuherstellen des Traufpflasters
- Instandsetzen der Einfriedungen
- Erneuern der Steig- und Verteilungsleitungen für Strom, Wasser (inkl. Tausch der vorhandenen Bleiwasserleitungen)
- Erneuern der Abfallrohre, des Hauskanals

Hausseitige Verbesserungsarbeiten:

- Zubau eines Personenaufzuges mit 4 Stationen
- Fernwärmeanschluss (Abrechnung erfolgt nach Endabrechnung durch die Fernwärme Wien Ges.m.b.H. unter der FO-9026/2009)
- Herstellen einer Leerverrohrung für Kabel-TV
- Errichten eines zentralen Montageplatzes inkl. Leerverrohrung für Sat-Anlagen
- Herstellen einer Leerverrohrung für Telefon
- Herstellen einer Blitzschutzanlage
- Herstellen einer Torsprechanlage
- Einbau eines Müllraumes
- Einbau eines Kinderwagen- und Fahrradabstellraumes
- Gestaltung des Hofes
- Herstellen von Steig- und Verteilungsleitungen für Strom und Wasser
- Herstellen von Abfallsträngen
- Herstellen einer Zentralschließanlage mit Zentralsperre
- Ausgestaltung einer allgmeinbegehbaren Gartenfläche

UNVERMINDERT

Seite -5- des Schlussprüfberichtes 1210 Wien, Jeneweingasse 34

Mietobjektsbezogene Verbesserungsarbeiten:

- top 1	: Zusammenlegung Wohnung top 4 (Kat. D), Wohnung top 5 (Kat. D), Anhebung auf Kat. A	79,80 m ²
- top 2	: Zusammenlegung Wohnung top 7 (Kat. D), Wohnung top 7a (Kat. D), Anhebung auf Kat. A	79,11 m ²
- top 5	: Zusammenlegung Wohnung top 10 (Kat. D), Wohnung top 9 (Kat. D), Anhebung auf Kat. A	79,47 m ²
- top 6	: Zusammenlegung Wohnung top 8 (Kat. D), Wohnung top 9 (Kat. D), Anhebung auf Kat. A	59,32 m ²

Zubau:

- top 3	: Schaffung einer Wohnung der Kat. A	70,17 m ²
- top 4	: Schaffung einer Wohnung der Kat. A	67,65 m ²
- top 7	: Schaffung einer Wohnung der Kat. A	77,70 m ²
- top 8	: Schaffung einer Wohnung der Kat. A	70,35 m ²
- top 9	: Schaffung einer Wohnung der Kat. A	67,52 m ²
- top 10	: Schaffung einer Wohnung der Kat. A	82,41 m ²
- top 11	: Schaffung einer Wohnung der Kat. A	60,87 m ²

Die Wohnungen top 12, 13 und 14 werden lt. Jour Fixe vom 8.2.2010 nicht gefördert. Diese wurden freifinanziert ausgeführt und sind im gegenständlichen SPB 01 nicht ausgewiesen.

Top 1, 3 und 7 wurden als Angebotswohnung vorgeschlagen, dies wurde mit Schreiben vom 24.03.2010 des wohnservice wien bestätigt.

Abbruch:

- Abbruch des Nebengebäudes mit ehemaliger top 11 (erdgeschoßig) im Hof
- Abbruch der Hofmauer

Stellplätze:

- Schaffung von 7 Stellplätzen in der Garage (davon förderbar 6 Stk. - siehe Pkt. 8.9.1.) sowie von 3 Stellplätzen im Freien (davon förderbar 3 Stk., da die Liegenschaft Gst.Nr. 700/6 bereits im Grundbuch enthalten ist)

SPB0330007

Seite -6- des Schlussprüfberichtes 1210 Wien, Jeneweingasse 34

7.0. Sanierungskosten laut beiliegender Aufstellung:

7.1. Totalsanierung

7.1.1. Reine Herstellungskosten

Totalsanierung	€	1.469.290,38
Abbruch	€	15.207,04
Summe Reine Herstellungskosten	€	1.484.497,42

7.1.2. Nebenkosten

Totalsanierung	€	-167.464,80
Abbruch	€	1.592,96
Summe Nebenkosten	€	-165.871,84

7.1.3. Gesamtkosten Totalsanierung

7.1.3. Gesamtkosten Totalsanierung	€	1.318.600,00
7.1.4. Differenz 7.1.3. zu 5.1.4.	€	54,21
7.1.5. Kosten pro m² NFL.	€	2.659,93

7.2. ---

7.3. Stellplätze

7.3.1. Reine Herstellungskosten

Stellplätze	€	120.502,58
Summe Reine Herstellungskosten	€	120.502,58

7.3.2. Nebenkosten

Stellplätze	€	12.797,42
Summe Nebenkosten	€	12.797,42

7.3.3. Gesamtkosten Stellplätze

7.3.3. Gesamtkosten Stellplätze	€	133.300,00
---------------------------------	---	------------

7.4. ---

7.5. Summe aller geförderten Maßnahmen

Totalsanierung	€	1.318.600,00
Stellplätze	€	133.300,00
Geförderte GBK gerundet	€	1.451.900,00

330811207

Seite -7- des Schlussprüfberichtes 1210 Wien, Jeneweingasse 34

8.0. Bemerkungen:

- 8.1. Änderungen zu
Prüfbericht 01
vom 15.03.2010 : - Änderung der Flächen nach Vorlage der
Auswechslungspläne von 791,51 m²
auf 794,37 m²
- Exakte Kostenermittlung durch Vorlage der
Endabrechnung und Erhöhung der Flächen
- 8.2. Promesse/
Bürgschaftsübernahme: : ---
- 8.3. Kontoschließung/
Zeichnungsberechtigung : Hat noch zu erfolgen /
Unverändert
- 8.4. Kollaudierung: : Ist am 16.06.2010 erfolgt
- 8.5. ---
- 8.6. Es liegt eine Bestätigung des Baubetreuers vom 22.2.2011 über die
gänzliche Neuherstellung der Trinkwassersteig- und Verteilungsleitungen
vor.
- 8.7. Gemäß § 12 Abs. 3 der Sanierungsverordnung wird ein nichtrückzahlbarer
Beitrag in der Höhe von € 23.831,10, das sind € 30,00 je Quadratmeter
Nutzfläche aller Wohnungen, zur Förderung empfohlen.
Dies betrifft folgende besonders effiziente und umweltfreundliche
Maßnahmen: Anschluss an das Fernwärmenetz

Weiters wird lt. § 12 Abs. 4 der Sanierungsverordnung ein nichtrückzahlbarer
Beitrag in der Höhe von € 39.718,50, das sind € 50,00 je Quadratmeter
Nutzfläche, zur Förderung empfohlen, da der Standard Niedrigenergiegebäude
erreicht wird (siehe Energieausweis TEAM BAUPHYSIK vom 7.1.2010).
- 8.8. ---
- 8.9. Sonstiges:
- 8.9.1. Die Auflage des Pkt. 8.8.9. des Vorprüfberichtes wurde nicht
erfüllt.
Es werden daher nur 6 Stellplätze in der Garage zur Förderung
empfohlen sowie 3 Stellplätze im Freien.
- 8.9.2. ---
- 8.9.3. Die Einleitung der nichtrückzahlbaren Zuschüsse wird zum
nächstmöglichen Termin durchgeführt, es liegt eine Bestätigung der
MA 50 - HS vom 28.09.2010 für die Einleitung der nichtrückzahlbaren
Zuschüsse vor.

1205322591

Seite -8- des Schlussprüfberichtes 1210 Wien, Jeneweingasse 34

9.5. Förderbare Gesamtbaukosten laut Endabrechnung:

	Geförderter Kosten	Baug- mittel	Zuschuss/ Beitrag	Landes- darlehen	Darlehen/ Beitrag	AS %	im 1. Jahr €	12 im 1. Jahr	12 insges.
Totalsumme									
12. Zuschuss	1.297.186,02	711.780,00	87.725,80	522.396,40	0,00		30.834,68	84.255,28	529.989,08
12. Zuschuss	1.109.886,02	713.966,36	87.545,60	524.284,36	0,00		30.556,26	84.570,86	527.857,08
Saldo (Rücklagen)	+4.786,02	+3.583,64	+228,80	+1.887,64	0,00		+133,78	+340,58	+1.505,52
Abrechnung									
12. Zuschuss	16.486,00	0,00	16.486,00	0,00	0,00		0,00	16.486,00	16.486,00
12. Zuschuss	16.486,00	0,00	16.486,00	0,00	0,00		0,00	16.486,00	16.486,00
Saldo (gerundet)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Stallplätze									
12. Zuschuss	132.280,00	0,00	24.000,00	0,00	78.280,00		0,00	54.800,00	54.800,00
12. Zuschuss	132.280,00	0,00	24.000,00	0,00	78.280,00		0,00	54.800,00	54.800,00
Saldo (gerundet)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Cooperation Sanierung									
12. Zuschuss	1.447.280,02	711.780,00	134.120,96	520.396,56	70.396,40		30.834,68	84.255,28	534.789,08
12. Zuschuss	1.447.280,02	713.966,36	134.348,48	524.284,36	70.396,40		30.834,68	84.570,86	538.480,52
Saldo (gerundet)	+4.786,02	+2.583,64	+228,80	+1.887,64	0,00		+133,78	+340,58	+1.505,52

Der oben ausgewiesene Saldo des einmaligen nichtrückzahlbaren Beitrages bzw. Zuschusses wird wegen Geringfügigkeit der Wiener Landesregierung nicht zur Förderung empfohlen.

Hr. Ing. Michaela Trejcek
Geschäftsführerin

Verteiler: Antragsteller
Akt-Mitarbeiter
Zentralablage
MA 50 - HS

Ing. Berthold Lehner
Gruppenleiter

Seite -1- der Beilage zum Schlussprüfbericht 1110 Wien, Jeneweingasse 34

Gewerksweise Aufteilung der reinen Herstellungskosten und Nebenkosten in Euro
(nicht Gegenstand des Hauptietzins erhöhungsverfahrens)

Gesamte Kosten, Auftraggeber	Totalisierung	Abbruch	Stellplätze	Kinderzone
Gesamtkosten G. & H. Mayer GmbH	1.469.290,30	15.207,04	120.502,50	1.685.000,00
Statt keine Nebenkosten	1.469.290,30	15.207,04	120.502,50	1.685.000,00

10/2018

Seite -3- der Beilage zum Schlussprüfbericht 1210 Wien, Jeneweingasse 34

Gewerkeweise Aufteilung der reinen Herstellungskosten und Nebenkosten in Euro
(nicht Gegenstand des Hauptmietzinserhöhungsverfahrens)

Gewerk Kurzbes. Auftragsnummer	Totalmessenung	Abbruch	Stellplatz	Küchen
Bachbetreuung + 300-E Ing. Brandstätter GdM Hilfsmittel 174 Ges.n.b.H. 4-00 90	-167.466,83	1.500,96	12.797,43	-167.466,83
Summe Nebenkosten	-167.466,83	1.500,96	12.797,43	-167.466,83
GKE	1.305.829,58	14.800,40	133.385,98	5.451.929,58

Seite -3- der Beilage zum Schlussprüfbericht 2010 Wien, Jeneweingasse 34

Aufteilung der Kosten	RSK		NRK		GRK	
Totalisierung	€	1.459.290,38	€	-167.464,80	€	1.301.825,58
Abbruch	€	15.207,04	€	1.592,96	€	16.800,00
Stellplätze	€	120.502,58	€	12.757,62	€	133.300,00
Summe	€	1.605.000,00	€	-153.074,42	€	1.451.925,58

00001201

Information der MA 50 vom 17. Oktober 2024

Sehr geehrter Herr Mag. Stocker,

anbei übermitteln wir Ihnen den Schlussprüfbericht und die Endabrechnung der Förderung zu o.a. Liegenschaft. Beachten Sie bitte dass die Anteile BLNr. 15 in der Förderung noch die Anteile vom Verkäufer (BLNr. 10) waren, und diese anteilmäßige Aushaftung des Landesdarlehens im Juli 2019 vollständig zurückbezahlt wurde. Hierzu auch die Änderung der Endabrechnung aus der der Entfall der Anteile BLNr. 10 (nunmehr BLNr. 15) ersichtlich ist.

Die Unterlagen für den Förderakt Veronikagasse 34 erhalten sie in einer gesonderten Mail.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Literaturverzeichnis

-  Akerson, Charles B. (2009): Capitalization Theory and Techniques: Study Guide, 3rd edition, Appraisal Institute, Chicago.
-  Artner, Stefan/Kohlmaier, Katharina (Hrsg., 2014): Praxishandbuch Immobilienrecht, Linde Verlag, Wien.
-  Austrian Standards International (Hrsg., 2019): Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Wien.
-  Bauer, Jeremias/Holzapfel, Anton/Pircher, Susanne/Sammer, Karin (2018): ÖVI Marktbericht 2017: Wohnimmobilien-Transaktionen auf Grundlage der verbücherten Kaufverträge 2010 – 2017 in Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien.
-  Baukosteninformationszentrum Deuter Architektenkammern (Hrsg., 2019): Baukosten Gebäude Neubau: Statistische Kostenkennwerte, Stuttgart.
-  Bienert, Sven/Funk, Margret (Hrsg., 2022): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
-  Bienert, Sven/Wagner, Klaus (Hrsg., 2018): Bewertung von Spezialimmobilien: Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, Springer Gabler, Wiesbaden.
-  Bobka, Gabriele (Hrsg., 2018): Spezialimmobilien von A bis Z: Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele, 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Böhm, Werner, M./Eckharter, Manfred/Hauswirth, Ernst Karl/Heindl, Peter (2018): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht: Ermittlung der Nutzfläche und des Nutzwerts aus technischer und rechtlicher Sicht, 4. Auflage, Manz Verlag, Wien.
-  Brey, Claudia/Pelinka, Michaela (2018): Der angemessene Mietzins in der Praxis und seine Stolpersteine, Linde Verlag, Wien.
-  Crimmann, Wolfgang (2011): Der Beleihungswert, Verband deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.), Berlin.
-  Crimmann, Wolfgang/Rüchardt, Konrad (2008): Der Beleihungswert, Verband deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.), Berlin.
-  Dirnbacher, Wolfgang (2009): MRG: Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2009, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
-  Dirnbacher, Wolfgang/Heindl, Peter/Rustler, Peter (1994): Der Richtwertmietzins: Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, Österreichischer Verband der Immobilienrentner, Wien.
-  Ehrenberg, Birger/Haase, Wolf-Dieter/Joeris, Dagmar (Hrsg., 2015): Pohnert: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen: Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung, 8. Auflage, Immobilien Zeitung Edition, Wiesbaden.
-  Fischer, Roland/Lorenz, Hans-Jürgen (Hrsg., 2013): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien: Immobilienwirtschaft, gewerbliche Wirtschaft, Landwirtschaft, private Haus- und Grundstücksbewertung, Spezialfälle, alternative Energieerzeugung und Klimaschutz, Hochwasserschutz, Umwelt- und Naturschutz, Infrastrukturmaßnahmen, Enteignungsentschädigung, Rechte und Belastungen, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Francke, Hans-Hermann/Rehkgugler, Heinz (Hrsg., 2011): Immobilienmärkte und Immobilienbewertung, 2. Auflage, Verlag Franz Vahlen, München.
-  Freise, Jörn (2016): Die ImmoWertV in der Praxis: Verkehrswert-handbuch für Gutachterausschüsse, Sachverständige und ihre Auftraggeber, 1. Auflage, Kohlhammer Verlag, Stuttgart.
-  Gablenz, Klaus Bernhard (2014): Grundstückswertermittlung für Praktiker: Bewertung nach ImmoWertV, 3. Auflage, Beuth Verlag, Berlin – Wien – Zürich.
-  Gottschalk, Götz-Joachim (2014): Immobilienwertermittlung: Wertermittlungsverfahren, mathematische Formelsammlung, 3. Auflage, Verlag C. H. Beck, München.
-  Grosse, Matthias/Holzapfel, Anton/Pircher, Susanne/Sammer, Karin (2017): ÖVI Marktbericht 2016: Wohnimmobilien-Transaktionen auf Grundlage der verbücherten Kaufverträge 2010 – 2016 in Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien.
-  Haack, Björn (2006) Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Grin Verlag, Norderstedt.
-  Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg., 2019): Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen. In: Sachverständige: Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 2/2019, S. 102.
-  Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (Hrsg., 2006): Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz.

-  Hauswurz, Hans/Prader, Christian (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten: Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis, Wien.
-  Karauscheck, Erich René/Strafella, Franz (2014): Der Mietzins, 2. Auflage, Linde Verlag, Wien.
-  Kleiber, Wolfgang (2016): Wertermittlungsrichtlinien (2016): Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Kothbauer, Christoph (2015): Mietrecht, Wohnungseigentum, Energieausweisvorlage: Praxiskommentar & Gesetzestexte, Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.), Wien.
-  Kothbauer, Christoph/Reithofer, Markus (2013): Liegenschaftsbewertungsgesetz: Praxiskommentar, Linde Verlag, Wien.
-  Kothbauer, Christoph/Sammer, Karin/Berger, Andreas/Holzappel, Anton (2017): Dirnbacher Praxiskommentar: WEG 2017, Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015, 8. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
-  Krammer, Harald/Schmidt, Alexander (Hrsg., 2008): Sachverständigen- und Dolmetschergesetz, Gebührenanspruchsgesetz, 3. Auflage, Manz Verlag, Wien.
-  Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien.
-  Kröll, Ralf/Hausmann, Andrea/Rolf, Andrea (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln.
-  Liegenschaftsbewertungsgesetz (Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften – LBG): BGBl. Nr. 150/1992.
-  Österreichisches Normungsinstitut (Hrsg., 2008): Liegenschaftsbewertung Teil 2: Residualwertverfahren, Wien.
-  Österreichisches Normungsinstitut (Hrsg., 2014): Liegenschaftsbewertung Teil 4: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Wien.
-  Petersen, Hauke/Schnoor, Jürgen/Seitz, Wolfgang (2015): Marktorientierte Immobilienbewertung: Grundriss für die Praxis, 9. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
-  Petersen, Hauke/Schnoor, Jürgen/Seitz, Wolfgang (2018): Verkehrswertermittlung von Immobilien: Praxisorientierte Bewertung, 3. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
-  Pichlmair, Michael (2012): Miete, Lage, Preisdiktat: Strukturelle Effekte der Lageregulierung im mietrechtlich geschützten Wiener Wohnmarkt, Peter Lang Verlag, Frankfurt am Main.
-  Popp, Roland (2019): Empfehlungen für Herstellungskosten. In: Sachverständige: Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 2/2019, S. 67 – S. 71.
-  Reithofer, Markus/Stocker, Gerald (2016): Residualwertverfahren: Für Immobilienbewerter, Projektentwickler und Bauträger, Linde Verlag, Wien.
-  Rosenbaum, Oliver (2008): Fachwörterbuch Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
-  Scharold, Lothar/Peter, Roland (2014): Immobilienwertermittlung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse: Eine Methodik aus der Praxis für die Praxis, Wichmann Verlag, Berlin – Offenbach.
-  Shapiro, Eric/Mackmin, David/Sams, Gary (2019) Modern Methods of Valuation, 12th edition, Routledge, London – New York.
-  Simon, Jürgen (2016): Wertermittlungsverfahren: ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Sommer, Goetz/Kröll, Ralf (2017): Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung von ImmoWertV, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln.
-  Tillmann, Hans-Georg/Kleiber, Wolfgang (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung: Lernhilfe, Prüfungsvorbereitung und Aktualisierung des Fachwissens, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Tillmann, Hans-Georg/Kleiber, Wolfgang/Seitz, Wolfgang (2017): Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken: Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Weber, Ernst/Baumunk, Henrik/Pelz, Jürgen (2009): IFRS Immobilien: Praxiskommentar der wesentlichen immobilienrelevanten International Financial Reporting Standards, 2. Auflage, Luchterhand Verlag, Köln.
-  Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg., 2018): Immobilien-Preisspiegel 2018, Wien.
-  Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg., 2019): Immobilien-Preisspiegel 2019, Wien.
-  Wohlhage, Luise (2016): Alternative Bewertungsmethoden im Lichte internationaler Immobilienmarktstrukturen, 1. Auflage, Steinbeis-Edition, Stuttgart.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 21. Wiener Gemeindebezirk von 2011 bis 2050.....	20
Abbildung 2: Altersverteilung und Bevölkerungsdichte 21. Wiener Gemeindebezirk	20
Abbildung 3: Arbeitsplatzdichte 21. Wiener Gemeindebezirk	21
Abbildung 4: Ausbildung und Kinderbetreuung 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)	21
Abbildung 5: Ausbildung und Kinderbetreuung 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)	22
Abbildung 6: Ärzte 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)	22
Abbildung 7: Ärzte 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)	23
Abbildung 8: Medizinische Versorgung und weitere Therapieeinrichtungen 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1).....	23
Abbildung 9: Medizinische Versorgung und weitere Therapieeinrichtungen 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2).....	24
Abbildung 10: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)	24
Abbildung 11: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)	25
Abbildung 12: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1).....	25
Abbildung 13: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2).....	26
Abbildung 14: Öffentlicher Personennahverkehr 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1).....	26
Abbildung 15: Öffentlicher Personennahverkehr 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2).....	27
Abbildung 16: Öffentlicher Personennahverkehr 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 3).....	27
Abbildung 17: Kurzparkzone	28
Abbildung 18: A-1210 Wien, Jeneweingasse 34 (Karte).....	29
Abbildung 19: A-1210 Wien, Jeneweingasse 34 (Luftbild).....	29
Abbildung 20: Blick Jeneweingasse Richtung Südwesten (links) und Richtung Nordosten (rechts)	30
Abbildung 21: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Nordwesten (links) und Nordosten (rechts).....	30
Abbildung 22: Blick auf die links angrenzende und rechts angrenzende Liegenschaft.....	30
Abbildung 23: EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf, Aufschrift.....	31
Abbildung 24: EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf, A1-Blatt	32
Abbildung 25: EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf, A2-Blatt	32
Abbildung 26: EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf, B-Blatt.....	33
Abbildung 27: EZ 130, KG 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf, C-Blatt.....	34
Abbildung 28: Auszug aus dem digitalen Katastralplan ohne Luftbild	36
Abbildung 29: Auszug aus dem digitalen Katastralplan mit Luftbild	37
Abbildung 30: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	38
Abbildung 31: Bauklassen (links) und Bauweisen (rechts) nach Wiener Bauordnung	40
Abbildung 32: Auszug aus den Kriegssachschäden, um 1946	41
Abbildung 33: Auszug aus der Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster: Gst.-Nr. 170/4, KG 01609 Jedlesee	42
Abbildung 34: Auszug aus der Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster: Gst.-Nr. 171/1, KG 01609 Jedlesee	42
Abbildung 35: Auszug aus der Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster: Gst.-Nr. 700/6, KG 01609 Jedlesee	42

Abbildung 36: Erläuterungen zur Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster der Umweltbundesamt GmbH.....	43
Abbildung 37: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1).....	44
Abbildung 38: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2).....	45
Abbildung 39: Auszug aus HORA: Naturgefahren Oberflächenabfluss (Teil 3)	46
Abbildung 40: Auszug aus dem Senderkataster	47
Abbildung 41: Lärmbelastung Straße	49
Abbildung 42: Lärmbelastung Schienenverkehr.....	50
Abbildung 43: Fassadenschäden im Zutrittsbereich des Müllraums (Teil 1).....	57
Abbildung 44: Fassadenschäden im Zutrittsbereich des Müllraums (Teil 2).....	58
Abbildung 45: Feuchtigkeitsschäden im Stiegenhaus.....	58
Abbildung 46: Schematischer Ablauf des Ertragswertverfahrens	109
Abbildung 47: Schematischer Ablauf des Ertragswertverfahrens	134
Abbildung 48: Angebotspreise für Zinshäuser	138

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Standortbewertung	31
Tabelle 2: Nutzflächen der einzelnen Bestandseinheiten	53
Tabelle 3: Mieterliste (Teil 1)	55
Tabelle 4: Mieterliste (Teil 2)	56
Tabelle 5: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 1)...	110
Tabelle 6: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 2)...	110
Tabelle 7: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 3)...	110
Tabelle 8: Zeitliche Anpassung auf Basis von Erstbezugs-Eigentumswohnungen (Abverkauf durch Bauträger)	111
Tabelle 9: Grundkostenanteil des bewertungsgegenständlichen Mietzinshauses.....	112
Tabelle 10: Bodenwertermittlung auf Basis der realisierten Nutzfläche.....	112
Tabelle 11: Marktmieten für Mietwohnungen im 21. Wiener Gemeindebezirk.....	113
Tabelle 12: Angebotsmieten für Wohnungen im Regelgeschoß im 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1).....	114
Tabelle 13: Angebotsmieten für Wohnungen im Regelgeschoß im 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2).....	114
Tabelle 14: Marktmieten für Mietwohnungen im 21. Wiener Gemeindebezirk.....	115
Tabelle 15: Angebotsmieten für Wohnungen im Dachgeschoß im 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1).....	115
Tabelle 16: Angebotsmieten für Wohnungen im Dachgeschoß im 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1).....	116
Tabelle 17: Jahresroherträge der Wohnflächen	116
Tabelle 18: Angebotsmieten für Stapelparkplätze im 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)	117
Tabelle 19: Angebotsmieten für Stapelparkplätze im 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)	117
Tabelle 20: Nachhaltig erzielbare Jahresroherträge Stapelparkplätze	117
Tabelle 21: Angebotsmieten für Stapelparkplätze im 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)	118
Tabelle 22: Angebotsmieten für Stapelparkplätze im 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)	118
Tabelle 23: Nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag Garagenparkplatz.....	119
Tabelle 24: Angebotsmieten für Frestellplätze im 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)	119
Tabelle 25: Angebotsmieten für Frestellplätze im 21. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)	119
Tabelle 26: Nachhaltig erzielbare Jahresroherträge Frestellplätze	120
Tabelle 27: Jahresreinertrag der Liegenschaft.....	122
Tabelle 28: Empfohlene Bandbreiten für Liegenschaftszinssätze des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.....	124
Tabelle 29: Ermittlung der Höhe des Liegenschaftszinssatzes für die Wohnflächen.....	125
Tabelle 30: Ermittlung der Höhe des Liegenschaftszinssatzes für die Stapelparkplätze	125
Tabelle 31: Ermittlung der Höhe des Liegenschaftszinssatzes für den Garagenstellplatz	125
Tabelle 32: Ermittlung der Höhe des Liegenschaftszinssatzes für die Frestellplätze	126
Tabelle 33: Nach Jahresreinerträgen gewichteter Liegenschaftszinssatz	126
Tabelle 34: Ermittlung des Vervielfältigers.....	126
Tabelle 35: Ermittlung der Bodenwertverzinsung.....	127
Tabelle 36: Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.....	127
Tabelle 37: Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs ...	128
Tabelle 38: Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	128
Tabelle 39: Minderertrag Wohnung Top 1.....	128
Tabelle 40: Minderertrag Wohnung Top 3.....	129
Tabelle 41: Minderertrag Wohnung Top 7	129

Tabelle 42: Minderertrag Staplerparkplatz Top 101	130
Tabelle 43: Minderertrag Staplerparkplatz Top 102	130
Tabelle 44: Minderertrag Staplerparkplatz Top 103	130
Tabelle 45: Minderertrag Staplerparkplatz Top 104	131
Tabelle 46: Minderertrag Freistellplatz Top 108.....	131
Tabelle 47: Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.....	132
Tabelle 48: Mögliche Abschläge für den Miteigentumsanteil aus der Literatur	133
Tabelle 49: Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils	134
Tabelle 50: Verkehrswert (Teil 1)	135
Tabelle 51: Verkehrswert (Teil 2)	136
Tabelle 52: Verkehrswert (Teil 3)	137
Tabelle 53: Mindest- und Maximalrenditen für Mietzinshäuser in 1210 Wien.....	139