

4 S 94/25P

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



GB 01306 Rudolfsheim, EZ 1108,
1150 Wien, Fenzlgasse 16 ident Johnstraße 12

Verkehrswert der Liegenschaft (unbelastet)

€ 1.740.000,-

Sanierungsverwalter: Mag. Clemens Richter, als Sanierungsverwalter
Engelhart Richter & Partner Rechtsanwälte OG
Esteplatz 4/13, 1030 Wien

Schuldnerin FENZL 16 GmbH & Co KG (FN 557222w);
Ramperstorffergasse 21/3-6, 1050 Wien

Objekttyp: Zinshaus
Verwendungszweck: Sanierungsverfahren, 4 S 94/25p

Stichtag: 27.08.2025 (Tag der Befundaufnahme)
Datum: 27.10.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung.....	3
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung.....	3
1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung.....	7
1.3. Grundlagen (Literatur, Quellen etc.)	10
2. BEFUND.....	12
2.1. Lage der Liegenschaft.....	12
2.2. Lärmimmissionen	17
2.3. Grundbuchsstand, Rechte und Lasten, Widmung, Bebauung	18
2.4. Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise).....	20
2.4.1. Bodenwertreserve–Aufstockung, DG-Ausbau, bauliche Änderungen	21
2.5. Liegenschaft – Grundstücke und Gebäude.....	21
2.6. Größe & Konfiguration	23
2.7. Bestandsituation/Nutzung	25
3. METHODIK	28
3.1. Allgemeines	28
3.2. Wahl des Bewertungsverfahrens	28
3.3. Vergleichswertverfahren	28
3.4. Ertragswert	31
3.5. Residualwertverfahren	33
4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	36
4.1. Beurteilung.....	36
4.2. Grundkostenanteil	37
4.3. Bodenwertreserve–Aufstockung & DG-Ausbau.....	37
4.4. Mietzins	38
4.5. Jahresrohertrag.....	39
4.6. Rechte und Lasten.....	40
4.7. Marktsituation, Anpassung an den Markt, Plausibilitätsprüfung	41
5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT.....	45
5.1. Erzielbare Verkaufserlöse	45
5.2. Residualwertverfahren (Bodenwertreserve).....	47
5.3. Verkehrswert.....	49
6. ANLAGEN.....	50
6.1. Grundbuchauszug	50
6.2. Fotos.....	52
6.3. Fotodoku HV	69
6.4. Pläne.....	80
6.5. Bescheide - auszugsweise	84
6.6. Mietvertrag Wohnung exemplarisch.....	86
6.7. Mietvertrag Geschäftslokal	94
6.8. Zinsliste.....	100
6.9. Schreiben Sanierungsverwalter	102
6.10. Richtwertmietzinsberechnung Richtwertmietzinsrechner Stadt Wien für das Erdgeschoß und das 1. Obergeschoß nach Sanierung und Kategorieranhebung	103

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft, EZ 1108, GB 01306 Rudolfsheim, an der Adresse, 1150 Wien, Fenzlgasse 16 ident Johnstraße 12.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim

EINLAGEZAHL 1108

BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

Letzte TZ 2700/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.674	GST-Fläche	359	
	Bauf.(10)	334	
	Gärten(10)	25	Fenzlgasse 16
1443	Gärten(10)	93	Johnstraße 12
GESAMTFLÄCHE		452	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

FENZL 16 GmbH & Co KG (FN 557222w)

ADR: Ramperstorffergasse 21/3-6, Wien 1050

a 3847/2021 IM RANG 2944/2021 Kaufvertrag 2021-05-25 Eigentumsrecht

b 2700/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-17

(4 S 94/25p - HG Wien)

Auftraggeber/in ist Mag. Clemens Richter als Sanierungsverwalter im Sanierungsverfahren der FENZL 16 GmbH & Co KG; Engelhart Richter & Partner Rechtsanwälte OG; Esteplatz 4/13, 1030 Wien.

Bewertungsstichtag ist der 27.08.2025 (Tag der Befundaufnahme).

1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung

1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

Allgemeines

Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen, der erteilten Informationen, der durchgeführten Recherchen sowie der örtlichen Begehung/Befundaufnahme am 27.08.2025 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

Hinsichtlich der leerstehenden Einheiten konnte seitens der HV kein Zugang gewährt werden, da diese nicht über die entsprechenden Schlüssel verfügt. Die Schlüssel liegen demnach beim

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

„Generalmieter“, Hr. Anghel. Dieser war jedoch, trotz mehrere Kontaktversuche nicht greifbar und auch bei der Befundaufnahme nicht anwesend. Im Rahmen der Befundaufnahme wurden jedoch bei zwei Wohnungen (Top 04 und Top 08), welche in der Zinsliste als Leerstand ausgewiesen sind, Bewohner angetroffen und konnten diese beiden Wohnungen besichtigt werden. Weiter konnten die (vermieteten) Wohnungen Top 05, Top 12, Top 14, Top 15 und Top 16 besichtigt werden. Die Allgemeinflächen, der Dachboden und der Keller wurden ebenfalls besichtigt. Die übrigen Bestandobjekte konnten nicht besichtigt werden. Seitens der HV wurde eine Fotodokumentation betreffend die Wohnungen Top 8, 11, 15 und 16 zur Verfügung gestellt. Seitens der Kanzlei des Sanierungsverwalters wurde dem gef. SV mitgeteilt, dass nicht sämtliche Bestandobjekte besichtigt werden müssen.

Bauakteinsicht

In den Bauakt der ggst. Liegenschaft wurde Einsicht genommen. Lt. Auskunft der zuständigen Baubehörde sind offene Bauvorhaben hinsichtlich der ggst. Liegenschaft vorhanden.

Für das Gebäude liegt eine rechtskräftige Baubewilligung für bauliche Änderungen und eine Aufstockung vor. Teile des Einreichplanes (insb. Umbau Geschäftslokal Top 5 mit Verbindung zu Kellerräumen) wurden bereits umgesetzt. Zum Bewertungsstichtag fehlt jedoch die gesetzlich erforderliche Fertigstellungsanzeige, womit der baurechtliche Konsens (noch) nicht vorliegt.

Im Rahmen des gegenständlichen Gutachtens wird unterstellt, dass die Fertigstellung entsprechend den rechtskräftig baubewilligten Einreichplänen erfolgt und der baurechtliche Konsens erlangt wird. Da im Zuge dieses Einreichplanes auch in den übrigen Wohneinheiten lediglich geringfügige Änderungen vorgesehen sind, wird insgesamt davon ausgegangen, dass sämtliche Konsenserfordernisse zur Erlangung des baurechtlichen Konsenses im Rahmen der Bodenwertreserve/dem DG-Potential berücksichtigt sind.

Grundstücksflächen, Nutzflächen, Flächen

Die Fläche des Grundstücks wird dem Grundbuch entnommen. Die Nutzflächen wurden aus den Einreichplänen vom 01.02.2024 sowie aus den Einreichplänen aus Jänner 2000 entnommen. Etwaige, durch abweichende Bauführung oder nachträgliche bauliche Maßnahmen entstandene, Veränderungen hinsichtlich der Nutzfläche werden im ggst. Fall als vernachlässigbar angesehen, und bleiben außer Ansatz.

Eine gesonderte Vermessung, d.h. Nachmessungen der Längenmaße, der Raumhöhen, der Gebäudehöhen und der (Nutz-) Flächen wurden seitens des Sachverständigen – sofern dies nicht explizit angegeben wurde - nicht durchgeführt. Sollten die angegebenen Maße nicht mit den tatsächlichen Maßen ident sein, verändern sich die Werte sinngemäß.

Digitaler Kataster

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Anschlüsse, Haustechnik

Die beschriebenen elektrischen, heizungstechnischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen (Anschlüsse) wurden - sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird - nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und wird deren ordnungsgemäße Funktion bei der Bewertung vorausgesetzt.

Es wird prinzipiell von der Funktionstüchtigkeit der Heizungsanlagen ausgegangen, eine gesonderte Überprüfung wurde nicht durchgeführt. Im Rahmen der Befundaufnahme wurde auf keine Fehlfunktionen hingewiesen.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des/der Gebäude(s) wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes bzw. zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb etwaige Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem gef. SV gegeben wurden, bzw. auf vorgelegten Unterlagen beruhen.

Bestandsituation/Nutzung

Seitens der Hausverwaltung wurden Mietverträge zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wurde die Zinsliste (Stichtag 01.08.2025) übermittelt. Diese Unterlagen wurden der Bewertung zugrunde gelegt. Es ist festzuhalten, dass sämtliche vermietete Wohneinheiten an eine natürliche Person (im Folgenden als „Generalmieter“ bezeichnet) vermietet sind. Der Generalmieter vermietet die Wohnungen seinerseits unter und verfügt dieser lt. HV auch über die Schlüssel zu den bestandsfreien Wohnungen, wobei der HV diesbezüglich keine mietvertraglichen Vereinbarungen mit ihm vorliegen und dem gef. SV auch hierzu nichts übermittelt wurde.

Im Zuge der Befundaufnahme wurde durch Gespräche mit einzelnen Untermietern versucht, den rechtlichen Titel der Untervermietung zu klären. Die (Unter)Mietverträge wurden seitens der Untermieter nicht zur Verfügung gestellt. Teilweise wurde mitgeteilt, dass den Untermietern kein schriftlicher Mietvertrag vorliegt, dieser aber in Schriftform beim Generalmieter (= Untervermieter) vorliegen soll. Zahlreiche Versuche des gef. SV sowie durch die Kanzlei des Sanierungsverwalters, mit dem Generalmieter (telefonisch) in Kontakt zu treten blieben erfolglos. Diesbezügliche Informationen und insbesondere die schriftlichen Untermietverträge konnten daher nicht erhoben werden. Weder die Form noch die konkreten Inhalte dieser Verträge sind daher dem gef. SV bekannt. Es ist auch nicht bekannt

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Befundaufnahme festgestellt, dass zwei in der Zinsliste als Leerstand ausgewiesene Wohnungen tatsächlich bewohnt sind. Die dort angetroffenen Bewohner gaben an, über eine Vereinbarung mit dem Generalmieter zu verfügen. Allerdings liegen der HV keine diesbezüglichen Hauptmietverträge mit dem „Generalmieter“ vor. Entsprechend den Regelungen des § 2 Abs. 3 MRG besteht grundsätzlich für die Untermieter die rechtliche Möglichkeit den Untermietvertrag als Hauptmietvertrag gerichtlich anerkennen zu lassen. Inwieweit im ggst. Fall die rechtlichen Voraussetzungen tatsächlich erfüllt sind, ist mangels konkreter Informationen bekannt. Zudem stellt dies eine Rechtsfrage dar die prinzipiell nicht durch den gef. SV zu klären ist.

Auftragsgemäß (Telefonat mit Frau Theresa Höfinger, LL.M. (WU), Engelhart Richter & Partner Rechtsanwälte OG am 02.09.2025) erfolgt die Verkehrswertermittlung unter Zugrundelegung der erhaltenen und zur Verfügung gestellten Informationen (Zinsliste und vorliegende Mietverträge). Hinsichtlich der augenscheinlich vermieteten Objekte, für die jedoch dem gef. SV keine Verträge vorliegen, ist auftragsgemäß (in Entsprechung mit den vorliegenden Unterlagen) allenfalls fiktiver Leerstand zu unterstellen.

Altlasten/Kontamination

Die Liegenschaft(en) wurde(n) nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurde die Altlastenkarte des „Geographischen Informationssystem Altlasten“ durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Die Altlastenkarte wird vom Umweltbundesamt und vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserkraft geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte.

Auf dem Altlastenportal wird folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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

Die ggst. Liegenschaft ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfrage 21.08.2025).



Mag. Georg Straßella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollten, nach Ausfertigung des Gutachtens, Beeinträchtigungen durch allfällige Kontaminationen festgestellt werden, sind sowohl die Art und das Ausmaß als auch die Kosten der Beseitigung/Dekontaminierung durch einen hierfür zertifizierten Sachverständigen festzustellen und das ermittelte Ergebnis der ggst. Bewertung entsprechend anzupassen.

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen.

Geldwerte Rechte & Lasten

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kauttionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.

Außerbücherliche Rechte & Lasten

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben wurden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Fahrnisse, Inventar

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet.

Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt erfahrungsgemäß bei einigen Prozent. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang

oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

ÖNORM B 1300/B 1301

Es wurde kein detailliertes bautechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und wurde ein solches auch nicht erstellt. Ebenso stellen der gegenständliche Befund und das erstellte Gutachten keine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. für Nicht-Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1301 dar. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 bzw. gemäß ÖNORM B 1301 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Im Übrigen kann dieses Gutachten ein Ankaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandeinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbeneinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 wurde vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom gefertigten Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

Haftung gegenüber Dritten

Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die dem Sachverständigen bei Beauftragung schriftlich, namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

Gewährleistung

Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.

Haftpflichtversicherung

Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt.

Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus diesem Gutachten an Dritte ist unzulässig.

Mathematische Exaktheit

Angesicht der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Kurzfristiger Verkauf

Es wird gemäß ÖNORM B 1802, Pkt.3.3. darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß §2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Umsatzsteuer - Verkehrswert

Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Umsatzsteuer - Vermietung

Bei Büro- und Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§6 Absatz 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012) erzielt und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten ansonsten 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

Die vorliegende Wertindikation ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung derselben und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf abzustimmen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe

an Dritte ist nicht gestattet. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Abhandlung des Sanierungsverfahrens) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Weitergabe an involvierte Dritte bzw. Veröffentlichung in der Ediktsdatei) ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

1.3. Grundlagen (Literatur, Quellen etc.)

Grundlagen

- Befundaufnahme am 27.08.2025; von 15⁰⁰ bis 16⁴⁵; anwesend:
 - Theresa Höfinger, LL.M. (WU), Engelhart Richter & Partner
 - Rechtsanwälte OG
 - Stefan Brenner, Geschäftsführer BS Real 360 GmbH
 - Mag. (FH) Alexander Raev, Immozert, MA des SV
 - Michelle Selbach, MA, Immozert, MA des SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Mietrechtsgesetz (MRG) & Richtwertgesetz (RichtWG)
- Recherche und Bauakteinsicht bei der zuständigen Baubehörde
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Flächenwidmung und Bebauungsplan: Stadt Wien online
- Grundbuchauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen
 - Betriebskostenabrechnung
 - Fotos
 - Mietverträge, Zinsliste etc.

Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Seiser, Kainz, Der Wert von Immobilien 2011
- Angst/Jakusch/Mohr, Exekutionsordnung, 15. Auflage, 2012
- Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2015
- Karauscheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Reguvis Köln 2020
- Seiser + Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Graz 2020
- Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen, abgeleitet von Bruttoanfangsrenditen / Bienert, Masterthese TU Wien, 2020
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Heft 03/2024
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz- und Exekutionsverfahren, ZLB, 2023/41

Sonstige Quellen, Marktberichte

- OIB Richtlinien online www.oib.or.at

Mag. Georg Strafella

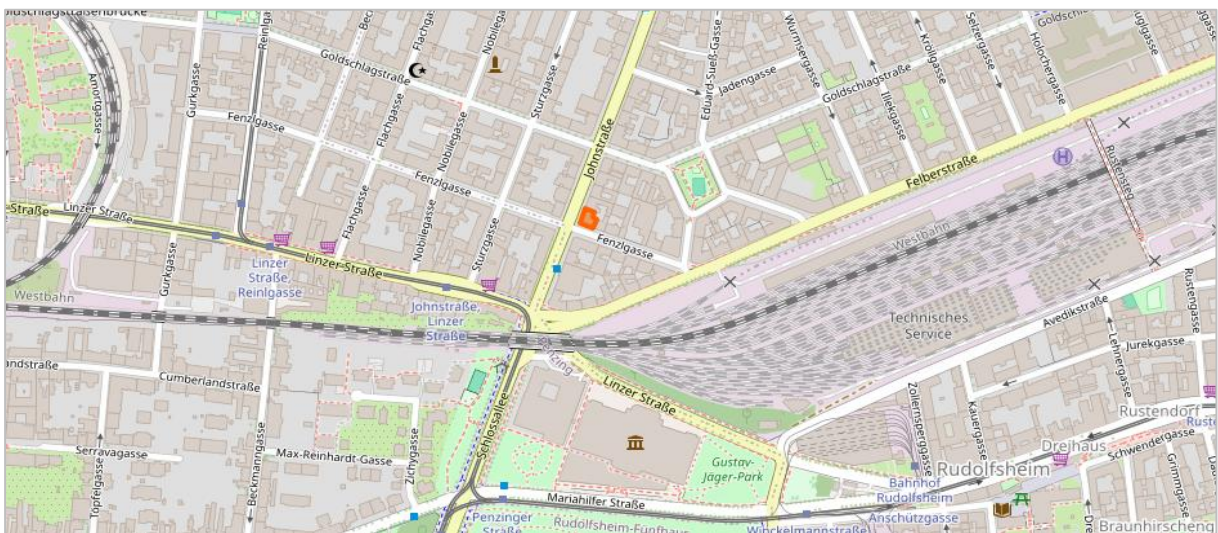
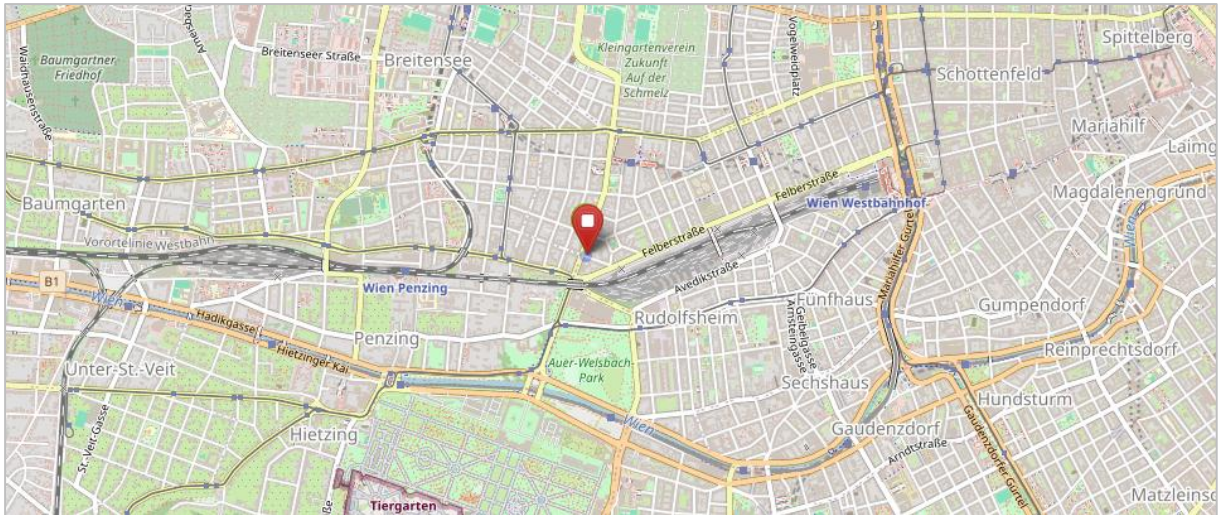
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- Lärmkarte auf www.laerminfo.at
- Adressortungssystem und Orthofotos auf www.maps.google.at, www.bing.com/maps, www.openstreetmaps.org
- Statistische Werte auf www.statistik.at, Statistik Austria
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas www.umweltbundesamt.at
- Immobilienplattformen u.a. www.immobilien.net, www.willhaben.at
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- ÖROK
- Eigene Systembibliothek & Immobiliendatenbank

2. BEFUND

2.1. Lage der Liegenschaft

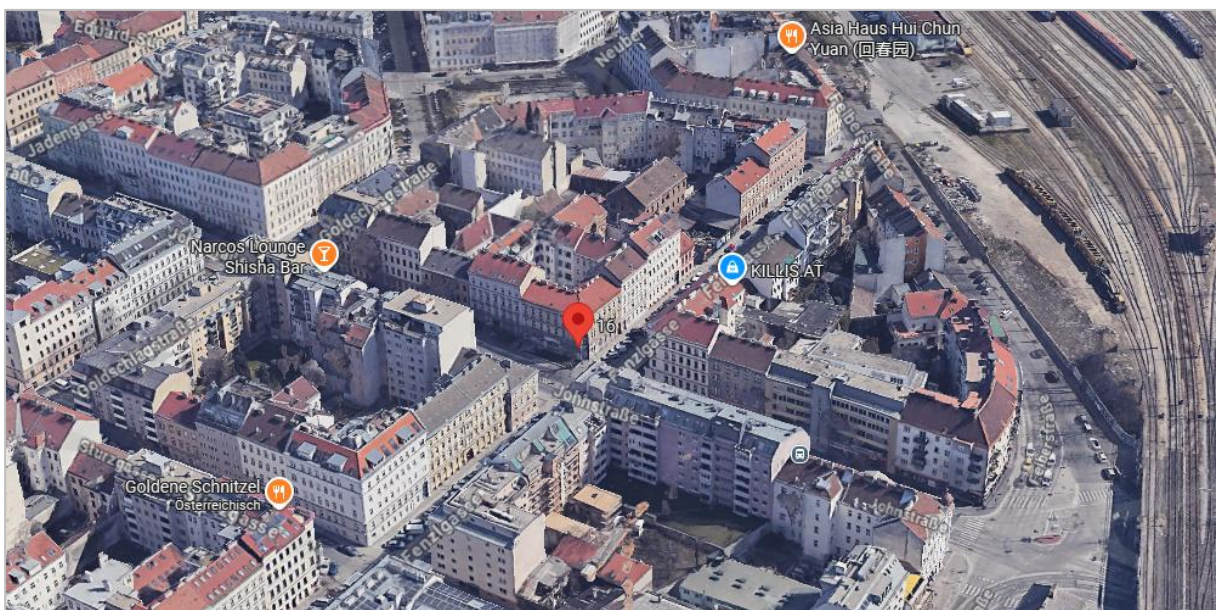
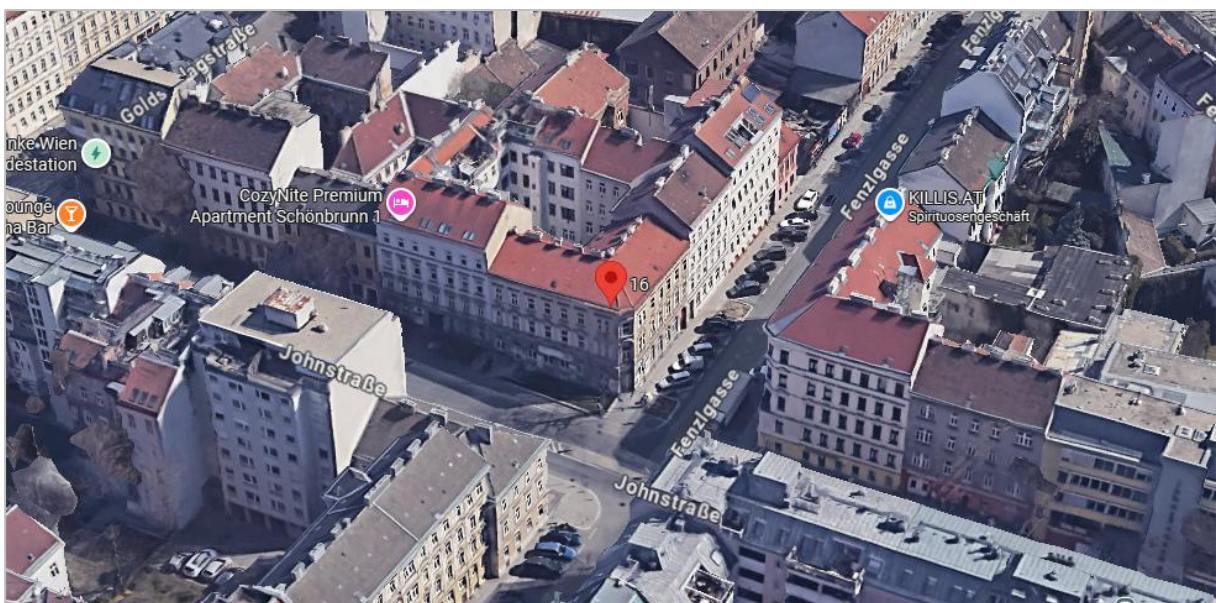
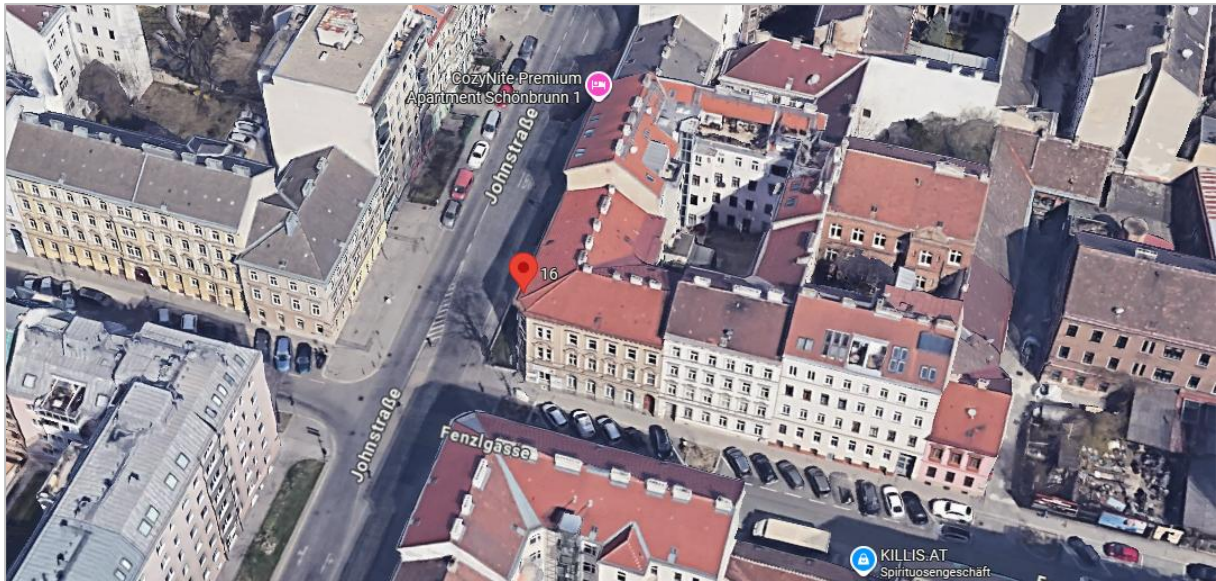
Die ggst. Liegenschaft liegt an der Adresse Fenzlgasse 16 ident Johnstraße 12, 1150 Wien.



Quelle: www.openstreetmap.org

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

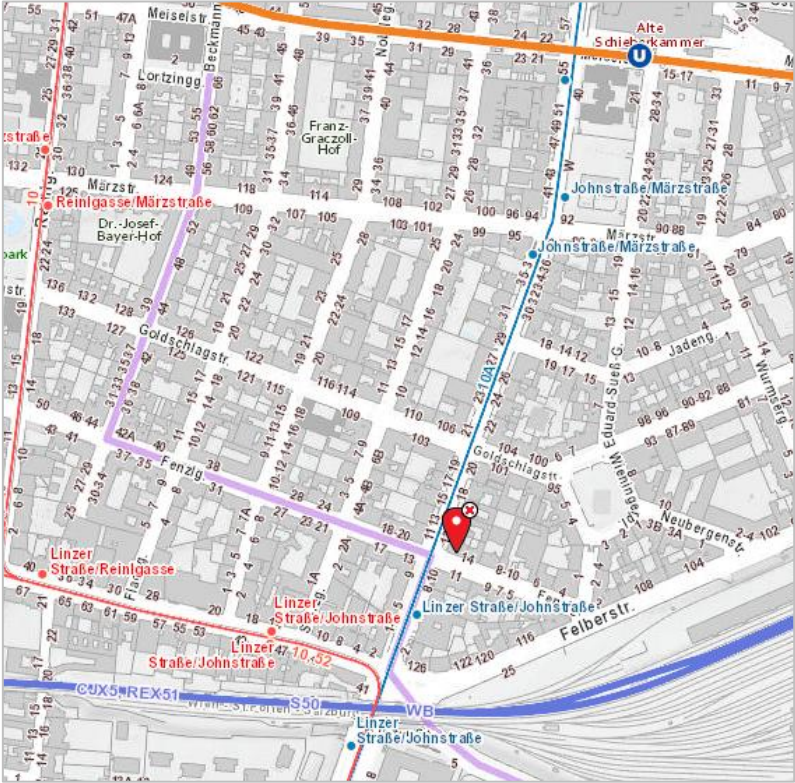


Quelle: maps.google.at

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

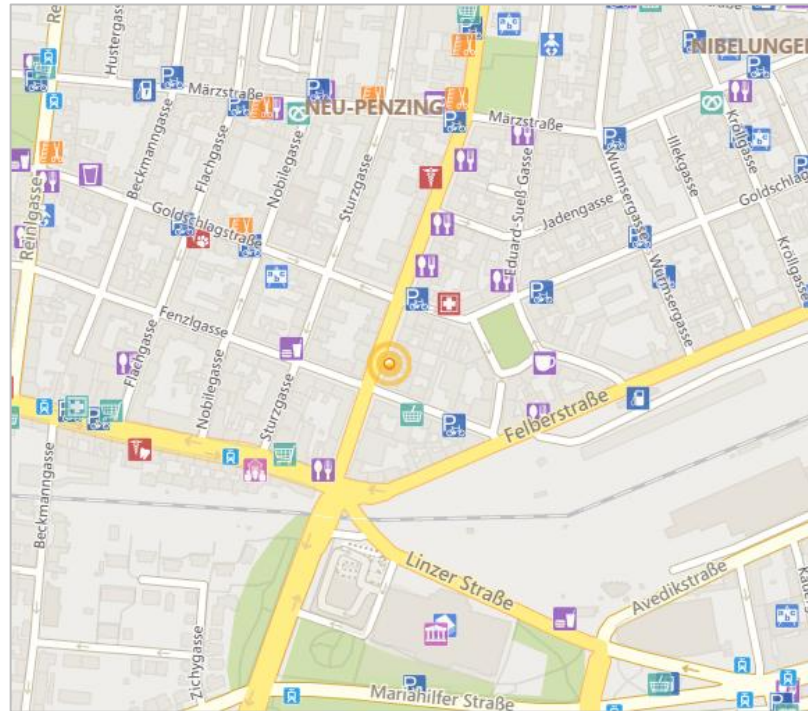
Die Lage einer Liegenschaft wird u. a. nach folgenden Kriterien bemessen:

Kriterium	Erfüllungsgrad
Verkehrstechnische Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln	<u>Bus:</u> - Haltestelle „Linzer Straße, Johnstraße“ in Gehdistanz, rd. 70 m entfernt, Buslinien: 10A - Haltestelle „Johnstraße“, rd. 750 m entfernt, Buslinie 12A; <u>Straßenbahn:</u> - Haltestelle „Linzer Straße/Johnstraße“, rd. 230 m entfernt, Linien 10, 52 - Haltestelle „Johnstraße“, rd. 750m entfernt, Linie 49 <u>U-Bahn:</u> - Haltestelle „Johnstraße“, rd. 750 m entfernt, U3 <u>Züge:</u> - „Westbahnhof“, zwei Stationen mit der U3 entfernt, diverse Nah- und Fernverkehrsverbindungen  Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: Stadt Wien)
Verkehrstechnische Erreichbarkeit mit Individualverkehr	<u>großräumig:</u> - von Westen kommend über die A1 Westautobahn und anschließend über den Wiener Gürtel; - von Süden kommend über die A2 Südbahn in Verbindung mit der A23 Südosttangente und weiter über den Gürtel; - von Osten kommend über die A4 Ostautobahn in Verbindung mit der A23 Südosttangente und weiter über den Gürtel;

	- von Norden kommend über die A22 Donauuferautobahn mit Anschluss an die A23 Südosttangente bzw. über die Nordbrücke und den Gürtel; <u>kleinräumig:</u> über den Wiener Gürtel und die Felberstraße iVm. der Johnstraße; <u>Einbahnen:</u> In der Umgebung sind Einbahnregelungen vorhanden. Die Fenzlgasse als auch die Johnstraße sind im Bereich der Liegenschaft in beide Richtungen befahrbar. In der Fenzlgasse ist die Tempo-30-Zone verordnet.  Individualverkehr (Quelle: Stadt Wien) <u>Parkplatzsituation:</u> Die Umgebung der ggst. Liegenschaft befindet sich in einer flächendeckenden Kurzparkzone (Parkdauer 2h; Mo-Fr. 9-22 Uhr); durchschnittlich angespannte Parkplatzsituation. <u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 20-30 Min
Wohnlage	Die ggst. Liegenschaft befindet sich in der Rudofsheim-Fünfhaus, dem 15. Wiener Gemeindebezirk und gehört zur Katastralgemeinde Rudofsheim. Anfang 2025 belief sich die Bevölkerungszahl von Rudofsheim-Fünfhaus auf 75.902 Personen. Rudofsheim-Fünfhaus ist seit 2014 bis Anfang 2024 um 1.590 Personen (+ 2,1 %) gewachsen (Quelle: Rudofsheim-Fünfhaus in Zahlen, Statistik Austria). Die durchschnittliche Bevölkerungszahl im 15. Bezirk wird von 2021 bis 2050 statistisch gesehen um rd. 6,9 % steigen. Auf Stadtebene wird das Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum auf rd. 14,1 % geschätzt (Quelle: https://www.oerok.gv.at/). Die Umgebung der ggst. Liegenschaft ist dicht verbaut.
Infrastruktur (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit, Sport, Kultur)	<u>Nahversorgung:</u> die Einrichtungen der tägl. Nahversorgung befinden sich in fußläufiger Entfernung z.B. auf der Linzer Straße (Billa, Spar). <u>Medizin. Versorgung/Ärzte:</u> Allgemeinmediziner, Fachärzte, Zahnärzte in unmittelbarer Nähe. Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Goldschlagstraße 102 in ca. 100 m Entfernung. <u>Kinderbetreuung:</u> Kindergärten/Horte befinden sich u.a. in der Goldschlagstraße 122 oder in der Reinlgasse 18 etc.

Bildung: Volksschulen, Hauptschulen/ (N)MS, Gymnasien befinden sich u.a. in der Johnstraße 40, in der Lortzinggasse 2, oder auf der Schmelz 4 etc.

Freizeit/Kultur: Grünanlagen wie z.B. der Auer-Welsbach-Park, die Schmelz oder der Reinlpark befinden sich in un-/mittelbarer Umgebung. Die Stadthalle und das Schloss Schönbrunn befinden sich unweit der Liegenschaft.



Infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: www.immomapping.com

Bildung & Kinderbetreuung	Mobilität	Gastronomie
Musikschule	Fahrradabstellanlage	Pub
Fahrschule	Fahrzeugverleih	Cafe
Kindergarten/Kinderbetreuung	Car-Sharing	Bar
Universität/Kolleg	Autowaschanlage	Fast-Food/Imbiss
Kindergarten/Kinderbetreuung	E-Tankstelle	Eissalon
Schule	Tankstelle	Restaurant
Bibliothek	Taxistandplatz	Gesundheit
Unterhaltung & Kultur	Parkplatz / Parkgarage	Krankenhaus
Kasino	Nahversorgung	Arzt
Kulturzentrum	Bäckerei	Zahnarzt
Kino	Drogerie	Seniorenwohnheim/Betreutes Wohnen
Gemeinschaftszentrum	Süßwaren	Apotheke
Disco	Fleischerei	Tierarzt
Planetarium	Gemischwaren	Rettungsdienst
Theater	Konditorei	Sonstiges
Museum	Supermarkt	Rechtsanwalt
Zoo		Friseur
Freizeitpark		Polizeiwache
		Post
		Bank

2.2. Lärmimmissionen

Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten (www.laerminfo.at) liegen der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft tlw. über den Schwellenwerten für die Aktionsplanung (gemessen in 4 m Höhe¹). Für das ggst. Objekt besteht aufgrund der Ausrichtung tlw. eine überdurchschnittliche Straßenverkehrslärmbelastung.

Schwellenwerte für die Aktionsplanung*)		
	Tag-Abend-Nacht-Lärmindex	Nacht-Lärmindex
Straßenverkehr	60 dB	50 dB
Flugverkehr	65 dB	55 dB
Eisenbahnverkehr	70 dB	60 dB
Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten	55 dB	50 dB
*) gemäß Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung		



Straßenverkehr – Summenkarte - 24h-Durchschnitt Lärmindex in Dezibel (2022)



Straßenverkehr – Summenkarte – Nachtwerte Lärmindex in Dezibel (2022)

¹ In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB.

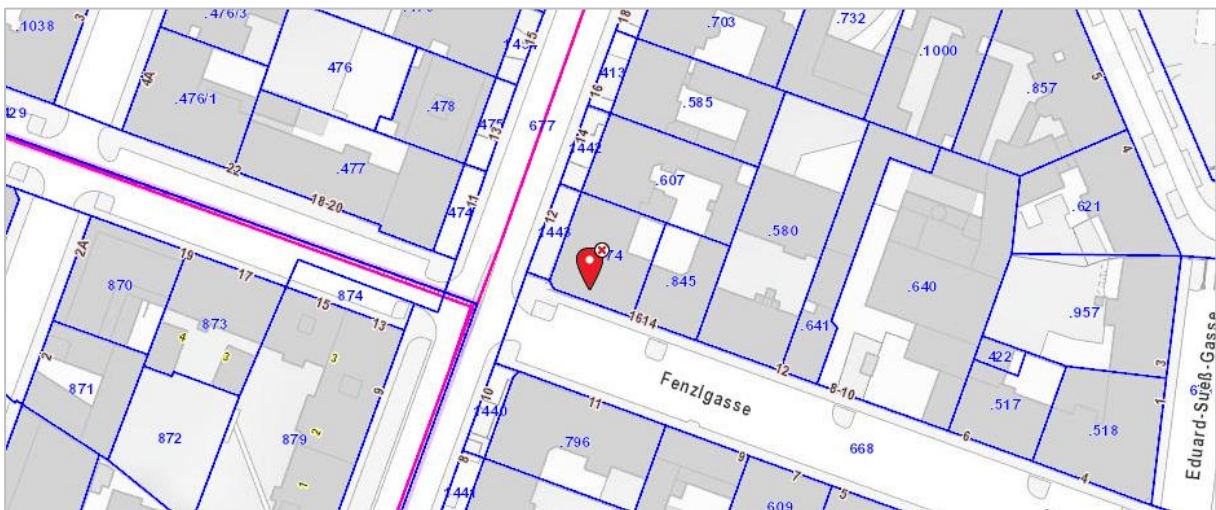
2.3. Grundbuchsstand, Rechte und Lasten, Widmung, Bebauung

Grundbuch	01306 Rudolfsheim						
Bezirksgericht	Fünfhaus						
Einlagezahl	1108						
Grundstücksnummer(n)	.674, 1443						
Grundstücksfläche	452 m ²						
Grundbücherlicher Eigentümer	B-LNr 4, 1/1 Anteil; FENZL 16 GmbH & Co KG (FN 557222w)						
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<u>A2-Blatt</u> <pre>***** A2 ***** 4 a 521/1973 Verpflichtung zur Gehsteigerstellung hins Gst 1443 .674 7 a 5702/2021 Bauplatz A auf Gst .674 und 1443 8 a 5702/2021 Verpflichtung zur Übergabe gem P 1.) Bescheid 2017-02-16</pre>						
	<u>C-Blatt</u> <pre>***** C ***** 9 b 3162/2022 IM RANG 3848/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-07-06, Vollmacht 2021-06-28, Vollmacht 2021-06-29 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.816.000,-- für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft (FN 32942w) 10 a 3569/2023 Vollmacht 2021-06-28, Vollmacht 2021-06-29, Pfandbestellungsurkunde 2021-07-06 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,-- für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft (FN 32942w) 11 a 2784/2024 Bedingter Zahlungsbefehl 2024-05-08 PFANDRECHT vollstr EUR 24.702,74 Zinsen wie Antrag 2024-06-28 Kosten EUR 1.606,76 für dagobertinvest gmbh FN 444877g (16 E 2537/24m)</pre>						
Außerbücherliche Rechte und Lasten	Die bekannten Hauptmietverhältnisse, gemäß der übermittelten Zinsliste und den erhaltenen Mietverträgen, werden der Bewertung zugrunde gelegt. Die Untermietverhältnisse werden auftragsgemäß, aufgrund mangelnder Informationen, im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht weiter berücksichtigt. (Siehe Kapitel 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung) Kautionen: die hinterlegten Kautionen belaufen sich gem. den erhaltenen Mietverträgen auf insgesamt € 12.572,15. Offene Abgaben: gemäß E-Mail vom 15.10.2025 von der Stadt Wien, Buchhaltungsabteilung 34, belaufen sich die offenen Abgaben zum Stichtag auf insgesamt 2.260,22 €: <table> <tr> <td>Grundsteuer 4. Quartal</td><td>75,32 €</td></tr> <tr> <td>Müllabfuhrabgabe 4. Quartal</td><td>1.444,88 €</td></tr> <tr> <td>Wasser/Abwassergebühr 4. Quartal</td><td>740,02 €</td></tr> </table>	Grundsteuer 4. Quartal	75,32 €	Müllabfuhrabgabe 4. Quartal	1.444,88 €	Wasser/Abwassergebühr 4. Quartal	740,02 €
Grundsteuer 4. Quartal	75,32 €						
Müllabfuhrabgabe 4. Quartal	1.444,88 €						
Wasser/Abwassergebühr 4. Quartal	740,02 €						
Eigentumsform/Grundlagen	Alleineigentum						
Flächenwidmung/ Bebauungsbestimmungen	Gemäß Flächenwidmungs-/Bebauungsplan bestehen für die ggst. Liegenschaft folgende Widmungsbestimmungen: Widmungsbereich Johnstraße: <table> <tr> <td>GB</td><td>Gemischtes Baugebiet</td></tr> <tr> <td>IV</td><td>Bauklasse IV</td></tr> </table>	GB	Gemischtes Baugebiet	IV	Bauklasse IV		
GB	Gemischtes Baugebiet						
IV	Bauklasse IV						

	18 m Gebäudehöhe beschränkt auf 18 m g geschlossene Bauweise BB1 bei den auf mit BB 1 bezeichneten Grundflächen errichteten Gebäuden dürfen die Fenster der Aufenthaltsräume von Wohnungen im Erdgeschoß nicht zur Verkehrsfläche gerichtet sein. Widmungsbereich Fenzlgasse: GB Gemischtes Baugebiet III Bauklasse III g geschlossene Bauweise Widmungsbereich Hofbereich: G gärtnerische Ausgestaltung Für das gesamte Plangebiet gültige Bestimmungen: 1. An den Baulinien ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und vorragenden Loggien untersagt. Bauelemente, die der Gliederung und architektonischen Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, dürfen an Straßen bis zu einer Breite von 16,0 m höchstens 0,6 m, an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie vorragen. 2. Der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen. 3. Bebaubare, von Bebauung freibleibende Baulandflächen sind mit Ausnahme betrieblich benötigter Rangier- und Zufahrtsflächen gärtnerisch auszugestalten. 4. Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von maximal 30 m² errichtet werden. Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig. 5. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften im Bauland, für die die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, dürfen 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern. 6. Für alle Flächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben ist, sind bei Errichtung unterirdischer Bauten Vorkehrungen zu treffen, dass für das Pflanzen von Bäumen ausreichende Erdkerne vorhanden bleiben.
--	---



Flächenwidmungs-/Bebauungsplan; Quelle: Stadt Wien online



Katasterplan; Quelle: Stadt Wien online

2.4. Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise)

Überwachung		
Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
04.01.2024	Bescheid	Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplanes
01.02.2024	Bescheid	Baubewilligung - bauliche Änderungen, Aufstockung
01.02.2024	Einreichplan	DG-Ausbau

Bauakt		
Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
12.06.1921	Bewilligung	bauliche Umgestaltungen
10.06.1925	Bewilligung	bauliche Umgestaltungen
13.04.1926	Bewilligung	bauliche Umgestaltungen
26.03.1962	Bescheid	bauliche Herstellungen und Abänderungen, Zubau
16.06.1965	Bescheid	Bauabänderungen während der Bauausführung
18.01.1968	Bescheid	Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung
01.11.1968	Plan	zur Errichtung von verschiedenen Umbauten
30.06.1969	Bescheid	Bewilligung bauliche Änderungen und Zubau
30.03.1972	Bescheid	Stundung der endgültigen Gehsteigerstellung
08.11.1972	Kanalbefund	über die hergestellte Hauskanalisierung
18.04.1973	Bescheid	Benutzungsbewilligung und Kenntnismahme

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

01.01.1989	Einreichplan	über bauliche Abänderungen im Hause 1150 Wien, Johnstraße 12
08.02.1990	Bescheid	Planwechsel
01.05.1992	Auswechslungsplan	betreffend Planänderungen in Bezug auf die Baubewilligung vom 08.02.1990
22.10.1992	Bescheid	Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben
22.02.1993	Bescheid	Benützungsbewilligung
02.04.1999	Plan	Umbau im Erdgeschoß und im 1.Stock
01.01.2000	Einreichplan	Umbau im bestehenden Objekt
19.06.2000	Bescheid	bauliche Änderungen, Baubewilligung
24.08.2000	Bescheid	Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)
17.11.2003	Fertigstellungsanzeige	Bescheid vom 19.06.2000
17.11.2003	Plan	1. Planwechsel
01.03.2004	Bestandsplan	gemäß Einreichung vom Mai 2000 und 1. Planwechsel vom August 2000
31.01.2006	Fertigstellungsanzeige	1 Planwechsel
16.02.2017	Bescheid	Ansuchen um Grundabteilung
05.10.2021	Bauanzeige	bauliche Änderungen Top 10/11 und Top 16/17
25.10.2021	Plan	Bauanzeige Wohnungstrennung Top 10/11, Top 16/17
04.11.2021	Fertigstellungsmeldung	Wohnungstrennung Top 10/11, Top 16/17
13.01.2022	Bescheid	Gehsteigübernahme
17.01.2022	Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige	bauliche Änderungen Geschäftslokal EG+KG
03.02.2023	Fertigstellungsanzeige	bauliche Änderungen Geschäftslokal EG+KG

Die älteste im Bauakt erhaltene Urkunde stammt aus dem Jahr 1887 (die ursprüngliche Baubewilligung liegt nicht (mehr) vor). Für das Gebäude liegt eine rechtskräftige Baubewilligung für bauliche Änderungen und eine Aufstockung vor. Teile des Einreichplanes (insb. Umbau Geschäftslokal Top 5 mit Verbindung zu Kellerräumen) wurden bereits umgesetzt. Zum Bewertungsstichtag fehlt jedoch die gesetzlich erforderliche Fertigstellungsanzeige, womit der baurechtliche Konsens (noch) nicht vorliegt.

Wie bereits unter den Prämissen angeführt, wird im Rahmen des gegenständlichen Gutachtens unterstellt, dass die Fertigstellung entsprechend den rechtskräftig baubewilligten Einreichplänen erfolgt und der baurechtliche Konsens erlangt wird. Da im Zuge dieses Einreichplanes auch in den übrigen Wohneinheiten lediglich geringfügige Änderungen vorgesehen sind, wird insgesamt davon ausgegangen, dass sämtliche Konsenserfordernisse zur Erlangung des baurechtlichen Konsenses im Rahmen der Bodenwertreserve/dem DG-Potential berücksichtigt sind.

2.4.1. Bodenwertreserve–Aufstockung, DG-Ausbau, bauliche Änderungen

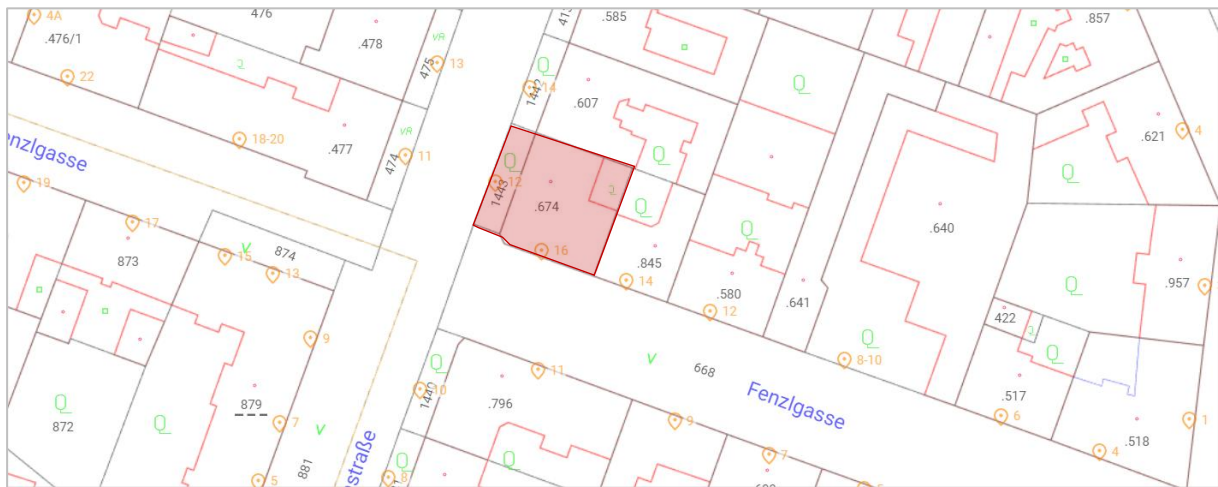
Der Dachboden der Liegenschaft ist zum Stichtag nicht ausgebaut. Im ggst. Fall liegt eine Baubewilligung vom 01.02.2024 für den Dachgeschoßaus- und Aufbau bzw. geringfügige bauliche Änderungen vor. Gemäß den Einreichplänen vom 01.02.2024 beläuft sich das Nutzflächenpotential auf rd. 639 m². Gem. telefonischer Auskunft der Baubehörde sowie gem. den bewilligten Einreichplänen sind keine Pflichtstellplätze zu errichten.

2.5. Liegenschaft – Grundstücke und Gebäude

Die ggst. Eckliegenschaft EZ 1108 mit den Grundstücken .674, 1443 weist ein leicht geneigtes Gelände auf (rd. 1,5 m über eine Länge von 20 m, was rd. 7,5 % Gefälle entspricht), ist annähernd rechteckig konfiguriert und verfügt gem. Grundbuch über eine Grundstücksfläche von insgesamt 452 m².

Auf der ggst. Liegenschaft befindet sich ein unterkellertes und in Massivbauweise errichtetes Eckzinshaus, das über ein Kellergeschoß, 3 Geschoße über Niveau und einen Rohdachboden

verfügt. Gem. den vorliegenden Unterlagen aus dem Bauakt wurde das Gebäude bereits mehrfach umgebaut. Gem. der Baubewilligung vom 08.02.1990 wurden in allen Wohnungen Badezimmer und Aborte eingebaut.



Kataster, Kennzeichnung der Liegenschaft durch den gef. SV (Quelle: kataster.bev.gv.at)

Ausstattung und Erhaltungszustand des ggst. Gebäudes (zum Stichtag)

Gewerk	Ausstattung und Erhaltungszustand
Konstruktion	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Dachdeckung	Ziegeleindeckung
Fassaden/Außenputz	Straßenfassade: gegliederte Reibputzfassade, Gestaltungselemente – abgewittert, verschmutzt, Abplatzungen ersichtlich, Fensterumrahmungen sind verwittert und teilweise beschädigt; Hoffassade: glatte Reibputzfassade – angegraut, großflächige Putzabplatzungen, Rissbildungen, durchfeuchtungsbedingter Pflanzenbewuchs
Türen	Hauseingangstür: doppelflügelige Holzfüllungstüre mit Oberlichte und Lackanstrich; stark abgenutzt Wohnungen: Holzfüllungstüren tlw. mit Oberlichten tlw. mit Gitter, Zargen: tlw. Holz- tlw. Stahlzargen, stark abgenutzt
Fenster	Holz- und Kunststofffenster
Stiegen	Betonstiege, Bassenas in den Gängen, Gusseisengeländer mit Holzhandlauf, tlw. beschädigt, stark abgenutzt
Böden	Eingangsbereich: Terrazzo Hausflure: Terazzo, Fliesen
Wände	gemalt – starke Abnutzungen ersichtlich, diverse Öffnungen des Mauerwerks
Decken	gemalt – im 2. OG Feuchtigkeitsschäden ersichtlich
Anschlüsse/sonstiges	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und funktionstüchtig;
Heizung	unterschiedlich, Etagenheizungen
Außenanlagen	Innenhof: befestigt; unterdurchschnittlich

Keller	Metalltür in Metallzarge, Kellerabgang mit Betonstiege, Estrichboden; Wände tlw. verputzt, tlw. gemalt tlw. freiliegendes Mauerwerk, Gewölbedecke, Leitungen auf Putz verlegt, Kellerabteile, gemauert, tlw. Abplatzungen und tlw. aufsteigende Feuchtigkeit;
--------	---

Zusammenfassung Ausstattung und Erhaltungszustand

Das Gründerzeithaus weist straßenseitige Fassaden mit Stuckelementen auf, die deutliche Verwitterungen, Risse und Abplatzungen aufweisen. Die Hoffassade ist schlichter ausgeführt, mit erkennbaren Putzschäden, Ausbesserungsstellen und Durchfeuchtungen. Die Hauseingangstür ist stark abgegriffen, mit Schäden im unteren Bereich. Der Eingangsbereich (Terrazzo-/Plattenboden, einfache Wand- und Deckenflächen mit Profilierungen) und das Stiegenhaus weisen Mauerwerksfestigkeitsöffnungen, Abplatzungen und Ausbesserungen auf. Die Wohnungseingangstüren sind uneinheitlich, teils älter und abgenutzt, teils durch neuere Türen ersetzt. Das Stiegenhaus zeigt einen Terrazzo- bzw. Fliesenboden mit deutlichen Abnutzungen, teilweise beschädigte Wandflächen, offene Installationsschächte sowie Feuchtigkeits- und Putzschäden (Abplatzungen an Decken- und Wandflächen). Das historische Schmiedeeisengeländer ist vorhanden, jedoch notdürftig gesichert (2. OG) und der Holzhandlauf teilweise beschädigt. Der Innenhof ist betoniert, mit deutlichen Verschmutzungen, Algenbewuchs und Abplatzungen; Müllcontainer und Sperrmüll sind teilweise unsachgemäß abgestellt. Der Keller ist durchschnittlich erhalten.

Insgesamt weist das Gebäude einen (unter)durchschnittlichen Ausstattungs- und Erhaltungszustand auf.

Die besichtigten Wohnungen weisen einen weitgehend homogenen Ausstattungs- und Erhaltungszustand auf, welcher von durchschnittlich bis unterdurchschnittlich reicht.² Für die übrigen, nicht besichtigten Wohnungen wird im Rahmen dieses Gutachtens ein Ausstattungs- und Erhaltungszustand unterstellt, welcher den besichtigten Wohnungen entspricht. Das Geschäftslokal (Top 05) befindet sich in einem guten Ausstattungs- und Erhaltungszustand.

2.6. Größe & Konfiguration

Größe

Die Liegenschaft verfügt gem. Planunterlagen³ über eine Nutzfläche von rd. 1.016 m². Die einzelnen Wohnungen weisen Nutzflächen von rd. 35 m² bis rd. 65 m², im Schnitt rd. 54 m² auf. Das Geschäftslokal weist eine Nutzfläche von 257 m² auf.

			Faktor	1,00
Geschoß	Bestandseinheit / Allgemeinfläche	Bezeichnung	Nutzfläche	
UG	Allgemeinfläche	Heizraum	7,20 m ²	
UG	Allgemeinfläche	Gang	8,15 m ²	
UG	Allgemeinfläche	Waschküche	12,50 m ²	
UG	Allgemeinfläche	Gang	18,08 m ²	
UG	Allgemeinfläche	Keller	17,62 m ²	
UG	Allgemeinfläche	ER Top 8/9	5,89 m ²	
UG	Allgemeinfläche	Gang	14,83 m ²	
UG	Allgemeinfläche	ER Top 10/11	3,80 m ²	
UG	Allgemeinfläche	ER Top 12/13	3,80 m ²	

² Die im Rahmen der Befundaufnahme angefertigten Fotos sind im Anhang enthalten. Zusätzlich wurden Fotos von 4 Wohnungen (Top 8, Top 11, Top 15, Top 16) von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt, die im Zuge von Rücknahmen erstellt wurden (siehe Anhang). Top 11 konnte im Rahmen der Befundaufnahme nicht besichtigt werden.

³ Die Nutzflächen wurden aus den Einreichplänen vom 01.02.2024 sowie aus den Einreichplänen aus Jänner 2000 entnommen.

UG	Allgemeinfläche	ER Top 6	3,80 m²
UG	Allgemeinfläche	ER Top 3	2,68 m²
UG	Allgemeinfläche	ER Top 2	2,68 m²
UG	GL (Top 5)	Lüftungsraum Keller	2,15 m²
UG	GL (Top 5)	Keller	22,90 m²
UG	GL (Top 5)	Keller	96,70 m²
UG	GL (Top 5)	Keller	7,21 m²
EG	GL (Top 5)	Windfang	3,00 m²
EG	GL (Top 5)	Gastraum	93,70 m²
EG	GL (Top 5)	Küche	18,57 m²
EG	GL (Top 5)	VR	5,60 m²
EG	GL (Top 5)	WC	1,60 m²
EG	GL (Top 5)	VR	1,70 m²
EG	GL (Top 5)	WC	0,95 m²
EG	GL (Top 5)	VR	1,10 m²
EG	GL (Top 5)	WC	1,35 m²
EG	Allgemeinfläche	Hausflur	21,12 m²
EG	Allgemeinfläche	Innenhof	36,75 m²
EG	Allgemeinfläche	Gang	13,67 m²
EG	Top 03	AR	7,99 m²
EG	Top 03	Wohnraum	24,43 m²
EG	Top 03	Vorraum	7,80 m²
EG	Top 03	Bad/WC	2,85 m²
EG	Top 04	Vorraum	10,60 m²
EG	Top 04	Bad/WC	2,93 m²
EG	Top 04	Wohnraum	23,55 m²
EG	Allgemeinfläche	Gang-WC 1	1,19 m²
EG	Allgemeinfläche	Gang-WC 2	1,88 m²
1. Stock	Allgemeinfläche	Gang	21,76 m²
1. Stock	Top 06	Vorraum	3,72 m²
1. Stock	Top 06	Bad/WC	3,76 m²
1. Stock	Top 06	ER	2,03 m²
1. Stock	Top 06	Küche	10,83 m²
1. Stock	Top 06	Kabinett	10,36 m²
1. Stock	Top 06	Zimmer	22,73 m²
1. Stock	Top 07	Vorraum	4,51 m²
1. Stock	Top 07	Wohnraum	24,24 m²
1. Stock	Top 07	AR	7,09 m²
1. Stock	Top 07	Bad/WC	4,05 m²
1. Stock	Top 08	Vorraum	4,28 m²
1. Stock	Top 08	Bad/WC	3,11 m²
1. Stock	Top 08	Flur	7,05 m²
1. Stock	Top 08	Wohnküche	16,22 m²
1. Stock	Top 08	Wohnraum	26,63 m²
1. Stock	Top 10	Vorraum	9,45 m²
1. Stock	Top 10	Bad/WC	2,80 m²
1. Stock	Top 10	Wohnraum	22,45 m²
1. Stock	Top 11	Vorraum	16,57 m²
1. Stock	Top 11	Bad/WC	2,43 m²
1. Stock	Top 11	Wohnküche	22,65 m²
2. Stock	Allgemeinfläche	Gang	17,45 m²
2. Stock	Top 12/13	Vorraum	8,33 m²
2. Stock	Top 12/13	Bad/WC	4,36 m²
2. Stock	Top 12/13	Kabinett	10,66 m²
2. Stock	Top 12/13	Wohnraum	23,40 m²
2. Stock	Top 14	Vorraum	7,80 m²
2. Stock	Top 14	Bad/WC	3,60 m²
2. Stock	Top 14	Wohnraum	24,96 m²
2. Stock	Top 14	Zimmer	12,48 m²
2. Stock	Top 15	Vorraum	7,61 m²
2. Stock	Top 15	Bad/WC	4,95 m²

2. Stock	Top 15	Wohnküche	24,68 m²
2. Stock	Top 15	Wohnraum	27,55 m²
2. Stock	Top 16	Vorraum	9,94 m²
2. Stock	Top 16	Bad/WC	2,10 m²
2. Stock	Top 16	Wohnraum	23,10 m²
2. Stock	Top 17	Vorraum	16,41 m²
2. Stock	Top 17	Bad/WC	3,24 m²
2. Stock	Top 17	Wohnküche	22,65 m²
Summe			1.016,31 m²

Nutzfläche	UG	EG	1. Stock	2. Stock	Summe
Allgemeinfläche	101,03 m²	74,61 m²	21,76 m²	17,45 m²	214,85 m²
GL (Top 5)	128,96 m²	127,57 m²	0,00 m²	0,00 m²	256,53 m²
Top 03	0,00 m²	43,07 m²	0,00 m²	0,00 m²	43,07 m²
Top 04	0,00 m²	37,08 m²	0,00 m²	0,00 m²	37,08 m²
Top 06	0,00 m²	0,00 m²	53,43 m²	0,00 m²	53,43 m²
Top 07	0,00 m²	0,00 m²	39,89 m²	0,00 m²	39,89 m²
Top 08	0,00 m²	0,00 m²	57,29 m²	0,00 m²	57,29 m²
Top 10	0,00 m²	0,00 m²	34,70 m²	0,00 m²	34,70 m²
Top 11	0,00 m²	0,00 m²	41,65 m²	0,00 m²	41,65 m²
Top 12/13	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	46,75 m²	46,75 m²
Top 14	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	48,84 m²	48,84 m²
Top 15	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	64,79 m²	64,79 m²
Top 16	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	35,14 m²	35,14 m²
Top 17	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	42,30 m²	42,30 m²
Summe	229,99 m²	282,33 m²	248,72 m²	255,27 m²	1.016,31 m²

2.7. Bestandsituation/Nutzung

Siehe hierzu auch die Ausführungen in den Prämissen unter Pkt. 1.2.1.

Bestandsituation gem. Zinsliste

Gem. den zur Verfügung gestellten Unterlagen (aktuelle Zinsliste, Mietverträge) gestaltet sich die Bestandsituation generell wie folgt:

Wohnungen: 7 Wohnungen befristet (kurzfristig Restlaufzeit < 1,5 Jahre) an den Generalmieter vermietet; der durchschnittliche Pauschalmietzins der vermieteten Wohnungen beträgt zum Stichtag 9,50 €/m²; 5 Wohnungen leerstehend;

Geschäftslokal: 1 Geschäftslokal unbefristet vermietet; der HMZ beträgt zum Stichtag 19,56 €/m²

Zinsliste 08/25

Geschoß	Top	Nutzung	Vermietungs-status	Beginn	Ende	(Nutz)-Fläche	HMZ p.m. pro m²	HMZ p.m. p.m.
EG	Top 3	Wohnung	bestandfrei			43,07 m²	€ 0,00 /m²	€ 0,00 p.m.
EG	Top 4	Wohnung	bestandfrei			37,08 m²	€ 0,00 /m²	€ 0,00 p.m.
EG	Top 5	Geschäft	vermietet	15.04.2020	unbestimmt	132,89 m²	€ 19,56 /m²	€ 2.599,40 p.m.
1. Stock	Top 6	Wohnung	bestandfrei			53,43 m²	€ 0,00 /m²	€ 0,00 p.m.
1. Stock	Top 7	Wohnung	bestandfrei			39,89 m²	€ 0,00 /m²	€ 0,00 p.m.
1. Stock	Top 8	Wohnung	bestandfrei			57,29 m²	€ 0,00 /m²	€ 0,00 p.m.
1. Stock	Top 10	Wohnung	vermietet	01.02.2023	28.02.2026	34,70 m²	€ 9,97 /m²	€ 345,99 p.m.
1. Stock	Top 11	Wohnung	vermietet	07.09.2023	06.10.2026	41,65 m²	€ 9,57 /m²	€ 398,53 p.m.
2. Stock	Top 12	Wohnung	vermietet	01.02.2023	31.03.2026	46,75 m²	€ 9,50 /m²	€ 444,13 p.m.
2. Stock	Top 14	Wohnung	vermietet	01.02.2023	28.02.2026	48,84 m²	€ 9,50 /m²	€ 463,98 p.m.
2. Stock	Top 15	Wohnung	vermietet	01.10.2023	31.10.2026	64,79 m²	€ 9,50 /m²	€ 615,51 p.m.
2. Stock	Top 16	Wohnung	vermietet	01.02.2023	28.02.2026	35,14 m²	€ 9,99 /m²	€ 351,22 p.m.
2. Stock	Top 17	Wohnung	vermietet	01.02.2023	28.02.2026	42,30 m²	€ 9,72 /m²	€ 411,07 p.m.
Gesamt						677,82 m²	€ 8,31 /m²	€ 5.629,83 p.m.

Anmerkung: Die Nutzfläche des Geschäftslokals stimmt nicht mit der tatsächlichen Nutzfläche überein. Es kommt im Rahmen der Bewertung die Nutzfläche aus den Einreichplänen vom 01.02.2024 zum Ansatz.

2.9. Hausverwaltung, Betriebskosten, etc.

Betriebskosten

Gem. Zinsliste vom Dezember 2024 betragen die Betriebskosten für die gesamte Liegenschaft € 2.279,55,- p.m. Die Betriebskosten befinden sich mit netto rd. € 2,94/m² etwas über einer marktüblichen Bandbreite.

§ 18 Verfahren, sonstige Schlichtungsstellen-/Gerichtsverfahren

Es ist/sind kein/e § 18 Verfahren oder sonstige Gerichtsverfahren anhängig. Hinsichtlich etwaiger Schlichtungsstellen- bzw. Gerichtsverfahren ist anzumerken, dass die Bewertung stichtagsbezogen erfolgt, derartige Verfahren aber prinzipiell laufend auftreten können.

Hauptmietzinsreserve

Lt. Auskunft der HV wurde diese nicht gebildet.

Ö-Norm B1300

Gem. Auskunft der Hausverwaltung wurde eine B1300-Prüfung nicht durchgeführt. Zudem gab die Hausverwaltung per Mail vom 11.09.2025 bekannt: „derzeit würde die Liegenschaft eine derartige Prüfung auch nicht bestehen. Wie von Fr. Höfinger gewünscht, werden wir die größten Probleme (fehlende Erdung, beschädigte Handläufe, kaputte Scheiben, Lagerungen, etc.) angefragt und nach Freigabe durch den Masseverwalter behoben. Entsprechende Angebote werden zeitnah vorliegen.“

Sanierungen, Investitionen

Die Hausverwaltung teilte per Mail vom 11.09.2025 mit: „siehe Ausführungen oben zu B1300: grobe Probleme werden in Abstimmung mit dem Masseverwalter behoben.“

außerbücherliche(s) Sanierungsdarlehen

Lt. Auskunft der HV gibt es kein außerbücherliches Sanierungsdarlehen.

Untervermiet- bzw. Weitergaberechte

Sämtliche Mietverträge mit dem Generalmieter über die vermieteten Wohneinheiten enthalten eine ausdrückliche Berechtigung des Mieters, die Mietobjekte ganz oder teilweise an Dritte weiterzugeben oder unterzuvermieten. Der Mietvertrag betreffend Top 5 (Geschäftslokal) sieht hingegen – abgesehen von den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 11 und 12a MRG – keine vertraglichen Rechte zur Untervermietung oder Weitergabe vor.

Mietzinsvorauszahlungen

Gem. Auskunft der Hausverwaltung hat diese weder Mietzinsvorauszahlungen noch Kautionen erhalten. Gem. dem Kenntnisstand der Hausverwaltung hat die Vorverwaltung die vorhandenen Kautionen an die Liegenschaftseigentümerin weitergeleitet. Gemäß den vorliegenden Mietverträgen belaufen sich die hinterlegten Kautionen insgesamt auf € 12.572,15⁴. Da eine Kontaktaufnahme mit der Eigentümerin bislang nicht möglich war, konnte die tatsächliche Höhe der derzeit vorhandenen Kautionsbeträge nicht verifiziert werden. Ebenso ist unklar, ob eine Rückzahlung der Kautionen im Bedarfsfall durch die Eigentümerin sichergestellt ist.

Geschoß	Top	Nutzung	Untervermietung	Kaution	Vermietungsstatus
EG	Top 3	Wohnung			bestandfrei
EG	Top 4	Wohnung			bestandfrei
EG	Top 5	Geschäft	außerhalb des § 11, 12a MRG nicht gestattet	€ 9.000,00	vermietet
1. Stock	Top 6	Wohnung			bestandfrei
1. Stock	Top 7	Wohnung			bestandfrei
1. Stock	Top 8	Wohnung			bestandfrei
1. Stock	Top 10	Wohnung	gänzliche oder teilweise Überlassung gestattet	€ 380,59	vermietet
1. Stock	Top 11	Wohnung	gänzliche oder teilweise Überlassung gestattet	€ 677,06	vermietet
2. Stock	Top 12	Wohnung	gänzliche oder teilweise Überlassung gestattet	€ 488,54	vermietet
2. Stock	Top 14	Wohnung	gänzliche oder teilweise Überlassung gestattet	€ 510,38	vermietet
2. Stock	Top 15	Wohnung	gänzliche oder teilweise Überlassung gestattet	€ 677,06	vermietet
2. Stock	Top 16	Wohnung	gänzliche oder teilweise Überlassung gestattet	€ 386,34	vermietet
2. Stock	Top 17	Wohnung	gänzliche oder teilweise Überlassung gestattet	€ 452,18	vermietet

⁴ Bei Top 11 beträgt die Höhe der Kaution gemäß Mietvertrag 677,04 €. Der Betrag wurde jedoch handschriftlich auf 438,38 € korrigiert. Es kann nicht nachvollzogen werden, welcher Betrag nun als Kaution hinterlegt wurde.

3. METHODIK

3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert wird gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wie folgt definiert

§ 2 Abs 2 LBG

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

§ 2 Abs 3 LBG

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Gem. ÖNORM B1802-1, 2022 Pkt 3.25 ist der Verkehrswert definiert als

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

3.2. Wahl des Bewertungsverfahrens

Im ggst. Fall handelt es sich um ein Zinshaus im Alleineigentum. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens erfolgt die Wertermittlung der gesamten Liegenschaft.

Zumal aus Sicht eines präsumtiven Käufers Renditeüberlegungen und die aus der Vermietung der Bestandsobjekte erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen und das Ertragswertverfahren dem herrschenden Stand der Lehre bei der Bewertung von Ertragsobjekten entspricht, wird generell das **Ertragswertverfahren** zur Berechnung des Verkehrswertes einer vermieteten Liegenschaft zur Anwendung gebracht.

Für die bestandsfreien Objekte werden entsprechende Sanierungskosten (Sanierung, Kategorieanhebung auf Kategorie A) in Ansatz gebracht. Die Sanierungskosten wurden auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen grob geschätzt.

Die Ermittlung des **Bodenwertes** erfolgt unter Zuhilfenahme des **Vergleichswertverfahrens**.

Im Rahmen des gegenständlichen Gutachtens wird unterstellt, dass die Fertigstellung entsprechend den rechtskräftig baubewilligten Einreichplänen erfolgt und der baurechtliche Konsens erlangt wird. Da im Zuge dieses Einreichplanes auch in den übrigen Wohneinheiten lediglich geringfügige Änderungen vorgesehen sind, wird insgesamt davon ausgegangen, dass sämtliche Konsenserfordernisse zur Erlangung des baurechtlichen Konsenses im Rahmen der Bodenwertreserve/dem DG-Potential berücksichtigt sind.

Zur Ermittlung der Bodenwertreserve kommt das **Residualwertverfahren** zur Anwendung.

3.3. Vergleichswertverfahren

Generelles

„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses

Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.“ Quelle: Ö-NORM B 1802-1

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist, soweit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

Anpassungen

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, unter Anderem nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR. bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, ist keine Anpassung vorzunehmen.

Stichtagsanpassung

Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisspiegels der WKO. Die Berechnung erfolgt (tageweise) interpoliert. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebungen des, dem Immobilien-Preisspiegel zugrunde liegenden, Preisniveaus jeweils 1 Jahr vor der Publikation erfolgt. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert.

Übrige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

Beurteilung - Parameter	Note
Sehr Gut	1,0
Sehr Gut - Gut	1,5
Gut	2,0
Gut - Durchschnittlich	2,5
Durchschnittlich	3,0
Durchschnittlich - Schlecht	3,5
Schlecht	4,0
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5
Sehr Schlecht	5,0

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenüber gestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung			10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
	Note		1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
		Beurteilung	Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%
5,00%	2,0	Gut	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,00%	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

Ausreißerprüfungen

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte erneut einer Ausreißerprüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

3.4. Ertragswert**Rohertrag**

Sofern der Bewertungsgegenstand zum Stichtag noch längerfristig in Bestand gegeben ist, sind im Rahmen der Bewertung die tatsächlich erzielten Einnahmen auf ihre Marktangemessenheit zu prüfen und als Rohertrag in Ansatz zu bringen. Ist der Bewertungsgegenstand bestandfrei oder wird er kurzfristig freigemacht (zB befristeter Mietvertrag mit kurzer Restlaufzeit, Kündigung absehbar), ist im Rahmen der Ertragswertermittlung ein (allenfalls fiktiv) nachhaltig erzielbarer Nettohauptmietzins anzusetzen.

Sowohl die Marktgängigkeit eines tatsächlich erzielten Bestandzinses als auch die Nachhaltigkeit eines anzusetzenden Nettohauptmietzinses werden im Wege einer Marktanalyse – d.h. durch Erhebung und Analyse von vergleichbaren durchgeführten Transaktionen und/oder von vergleichbaren Angeboten – aus dem, zum Stichtag vorherrschenden Preisniveau abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die, im Zusammenhang mit der ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Bewertungsgegenstandes entstehenden, nicht auf die Bestandnehmer überwälzbaren Kosten anzusetzen. Im gegenständlichen Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Mietausfallswagnis

Unter dem Mietausfallswagnis werden uneinbringliche Rückstände sowie die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung aber auch die Leerstandskosten subsumiert. Da die exakte Höhe dieser Kosten im Vorhinein in der Regel nicht bekannt ist, werden diese als Wagnis, in Prozent des Rohertrages in Abzug gebracht. Die Höhe orientiert sich primär an der Lage, der Nutzung sowie der Nutzbarkeit (Drittverwendungsfähigkeit) des Bewertungsgegenstandes.

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

Wohnobjekt	2,0 % bis 4,0 %
Büros und Geschäftslokale	3,0 % bis 5,0 %
Gewerblich genutzte Objekte	5,0 % bis 10,0 %

Die dargestellten Bandbreiten stellen durchschnittliche Erfahrungswerte dar. Der individuell gewählte Ansatz kann aufgrund der jeweiligen Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes sowie der Höhe des erzielten/angesetzten Ertrages von den dargestellten Bandbreiten abweichen.

Instandhaltungskosten

Für die Beseitigung von baulichen Schäden sowie Schäden aus Witterung, Alterung und Abnutzung werden Instandhaltungskosten, in einer der Bauweise, dem Alter und der Nutzung des Bauwerkes angemessenen Höhe in Abzug gebracht.

Kapitalisierungszinssatz (= Liegenschaftszinssatz gem. ÖNORM B 1802-1)

Der Kapitalisierungszinssatz dient der Verzinsung der bewertungsmethodisch angesetzten (Rein-)Erträge und bildet das Risikoprofil des jeweiligen Bewertungsgegenstandes ab.

Der Hauptverband der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfiehlt, folgende Kapitalisierungszinssätze anzusetzen:

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, FMZ	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 %
Industriliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaft	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaft	0,5 % bis 2,5 %			

Quelle: „Sachverständige“, Heft 02/2024

Festzuhalten ist, dass der Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz ausschließlich ein Instrument der Liegenschaftsbewertung darstellt und für die Marktteilnehmer de facto nicht von Relevanz ist. Marktteilnehmer kalkulieren die mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt verbundenen Risiken und Potentiale in Form einer Ertragsrendite. Diese unterscheidet sich vom Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz insofern, als dass die Rendite folgende der Ertragswertmethode innewohnende Vorgehensweisen nur implizit berücksichtigt:

- Trennung Grund & Boden/Baulichkeiten
- Explizierter Ansatz der Restnutzungsdauer der Baulichkeiten
- Expliziter Ansatz der Bewirtschaftungskosten

Insofern orientiert sich der Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz an der marktseitig erwarteten Rendite und leitet sich auch aus dieser retrograd ab.

Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab.

In der Bewertungsliteratur wird, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauer empfohlen:

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnungshäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

3.5. Residualwertverfahren

Das Residualwertverfahren wird auch als Bauträgerkalkulation bezeichnet. Das Ergebnis der Bewertung ist das sog. „Residuum“. Das Wort „Residuum“ leitet sich aus dem Lateinischen „residuus“ ab und bedeutet „verbleibend“ bzw. „übrig“.

„Das (...) Residualwertverfahren (...) wird insbesondere bei unbebauten und teilweise auch bebauten Grundstücken angewendet, welchen eine Umnutzung bevorsteht. Diese Grundstücke werden im angloamerikanischen Raum treffend als »property-in-transition«, frei übersetzt also »Liegenschaft im Umbruch«, bezeichnet. Der Umbruch bezieht sich dabei auf eine Situation, in der die gegenwärtige Verwendung des Grundstücks aus Sicht der Marktteilnehmer nicht mehr als die bestmögliche Nutzungsform eingestuft wird.“ Quelle: Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk

Insbesondere findet es daher Anwendung, wenn:

- Keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und daher das Vergleichswertverfahren nicht herangezogen werden kann

- Eine konkrete, bevorstehende oder bereits im Bau befindliche Projektentwicklung bewertet werden soll
- bei der Bewertung von bebauten Liegenschaften, soweit diese am Ende ihrer Nutzungsdauer angelangt sind, und eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit Neubebauung durchgeführt werden soll
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzung (Highest and Best Use)

Zum einen dient das Residualwertverfahren zur Ableitung des Marktwertes bzw. Bodenwertes. Zum anderen wird das Verfahren bei Wirtschaftlichkeitsanalysen sowie Szenario Simulationen angewandt (Auflösung nach unterschiedlichen Parametern).

Verfahrensablauf und Begriffsdefinitionen

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist der fiktive Marktwert der fertiggestellten Projektentwicklung am Ende der geplanten Projektlaufzeit. Ausgehend von dem (fiktiven) Verkehrswert des fertiggestellten Projektes werden die notwendigen Gesamtinvestitionskosten in Abzug gebracht. Die Differenz – also der verbleibende Rest, das „Residuum“ – bildet die Basis für die Ableitung des Verkehrswertes.

Im Rahmen des Residualwertverfahrens zur Verkehrswertermittlung wird nach folgendem Schema vorgegangen:

Residualwertverfahren
Verkaufserlöse der Nutzflächen
- Unternehmerisches Wagnis und Gewinn
- Herstellungskosten des Gebäudes
- Finanzierungskosten
= Residualwert vor Grunderwerbsnebenkosten
- Grunderwerbsnebenkosten
= Residualwert nach Grunderwerbsnebenkosten

Fiktiver Veräußerungserlös

Die Erhebung der prognostizierten Verwertungserlöse folgt den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG). Fiktive Verkaufserlöse werden entweder aus

- Vergleichswerten von transaktionierten Neubaeigentumswohnungen (Vergleichswertverfahren) oder aus dem
- Barwert von kapitalisierten Vergleichsmieten unter Berücksichtigung einer marktangemessenen Verzinsung aus der Sichtweise eines Endinvestors (Ertragswertverfahren) abgeleitet. Alternativ können auch
- Sonstige anerkannte Verfahren zur Ermittlung des Marktwertes (beispielsweise DCF-Verfahren ebenfalls herangezogen werden

Entwicklungskosten

Mit der Ermittlung der Verwertungserlöse muss auch die Qualität des hinkünftigen baulichen Zustandes dargelegt werden. Diese Qualität beeinflusst die sogenannten Gestehungskosten wie:

- Baukosten – darunter sind Neubaukosten zu verstehen bzw. die Sanierungskosten bei einem vorhandenen Gebäude
- Baunebenkosten – Honorare für Architekten, Statiker, örtliche Bauaufsicht,
- Aufschließungskosten

- Kosten der Außenanlagen – Einfriedungen, KFZ-Stellplätze, Wege, Begrünung, Pool...
- Umsatzsteuer – die vorgenannten Kosten sind im projektierten Verkaufsfall inklusive Umsatzsteuer zu sehen und im Fall der Vermietung und Verpachtung netto (an dieser Stelle wird auf die zu beachtenden Umstände gemäß dem Stabilitätsgesetz verwiesen)

Als weitere Entwicklungskosten sind noch folgende Positionen zu berücksichtigen:

- Planungskosten – jene vor Beginn der Einreichplanung
- Freimachungskosten
- Freilegungskosten – Kosten für einen gänzlichen bzw. teilweisen Abbruch eines bestehenden Gebäudes, Dekontaminierungskosten
- Ablösen – Anschaffung von Ersatzbestandsobjekten, Übersiedlungskosten,
- Verdienstentgang bei Geschäftslokalen
- Finanzierungskosten – die Baukosten samt Nebenkosten müssen je nach Baufortschritt entsprechend finanziert werden, wobei für einen Eigenmitteleinsatz die jeweiligen Opportunitätskosten in Ansatz gebracht werden müssen
- Kosten für Unvorhergesehenes – Verzögerungen bei Genehmigungen bzw. Lieferungen, Naturereignisse, Finanzierungskosten
- Leerstandskosten – anfängliche unvermeidbare Betriebskosten von leerstehenden Objekten müssen getragen werden
- Vermarktungs- / Verwertungskosten – Marketing und Maklerprovisionen
- Entwicklergewinn – die für die Durchführung des Projekts unter Berücksichtigung des damit verbundenen, unternehmerischen Wagnisses marktübliche Vergütung bzw. Gewinn des Unternehmers/Entwicklers.
- Erwerbsnebenkosten – Vertragserrichtungskosten (Notar u. dgl., grundstücksbezogene Kosten (Grunderwerbssteuer u. dgl.), sonstige öffentliche Abgaben (Grundbucheintragungsgebühren u. dgl.), und sonstige Transaktionskosten (juristische Beratung, Due Diligence, Maklergebühren u. dgl.).

Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit

Differenz (Residuum) zwischen dem fiktiven Veräußerungserlös am Ende der Projektentwicklungslaufzeit (Dauer vom Betrachtungszeitraum bis zur fiktiven Veräußerung des Projekts – Planungsphase, Bauphase, Verwertung) und den vom Betrachtungszeitpunkt bis zum Ende der Projektentwicklungslaufzeit erforderlichen (noch zu investierenden) Gesamtinvestitionskosten.

Residuum zum Betrachtungszeitpunkt

Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit abgezinst auf den Betrachtungszeitpunkt oder Bewertungsstichtag.

Tragfähiger Liegenschaftswert

Kaufmännisch vertretbarer Wert für den Ankauf der Liegenschaft inklusive Projekt bzw. vorhandener Bebauung. Der tragfähige Liegenschaftswert entspricht der Wirtschaftlichkeitsgrenze der Projektentwicklung bei Auflösung zum Bodenwert als gesuchte Größe. Er unterscheidet sich vom Residuum zum Betrachtungszeitraum (Net Residual Value) durch den Abzug der Erwerbsnebenkosten des fiktiven Käufers.

4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung

Kriterium	Beurteilung
Lage der Liegenschaft für Wohnzwecke	Die Erschließung der Liegenschaft mittels öffentlicher Verkehrsmittel und Individualverkehrs kann als gut bezeichnet werden. Die Fahrzeit in die Wiener Innenstadt beträgt bei durchschnittlichem Verkehrsaufkommen rd. 20 Min. Eine flächendeckende Kurzparkzone ist gegeben, die Parkplatzsituation ist relativ angespannt. Straßenseitige Beeinträchtigung durch Verkehrslärmimmissionen. Die Infrastruktur hinsichtlich der täglichen Nahversorgung ist gut. In mittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Parkanlagen wie die Schmelz und das Schloss Schönbrunn. Mietrechtliche Gründerzeitlage. Insgesamt ist die Wohnlage innerhalb des 15. Bezirks als durchschnittlich zu beurteilen.
Größe und Konfiguration der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft EZ 1108, bestehend aus den Grundstücken .674, 1443, weist ein leicht geneigtes Gelände auf, ist annähernd rechteckig ausgestaltet und weist gem. Grundbuch eine Gesamtfläche iHv. 452 m ² auf. Die Konfiguration ist gut. Die Größe ist durchschnittlich.
Ausstattung/Erhaltung Gebäude	Auf der Liegenschaft befindet sich ein als Gründerzeit-Straßenrakter ausgeführtes Wohn-/Geschäftshaus. Das Gebäude weist ein KG, 3 Geschoße über Niveau (EG - 2. OG) und einen Rohdachboden auf. Insgesamt befinden sich 1 Geschäftslokal und 12 Wohnungen in dem Gebäude. Es verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Insgesamt durchschnittlicher - unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand.
Größe und Konfiguration der Bestandsobjekte bzw. der Liegenschaft	Gem. Planunterlagen weist die ggst. Liegenschaft eine Gesamtnutzfläche von rd. 1.016 m ² auf. Die Wohnungsgrößen bewegen sich in einer marktgängigen Bandbreite von rd. 35 m ² bis rd. 65 m ² ; Das Geschäftslokal weist eine Größe von rd. 133 m ² auf. Insgesamt durchschnittliche Größe für ein Zinshaus. Unterschiedliche Konfiguration der einzelnen Bestandsobjekte.
Ausstattung / Erhaltung der Bestandsobjekte	Unterschiedliche Ausstattungs-/Erhaltungszustände der einzelnen Wohnungen: durchschnittlich-unterdurchschnittlich. Geschäftslokal: guter Ausstattungs-/Erhaltungszustand.
Mieterstruktur	Laut Zinsliste (Stand 08/2025) sind die Tops 3, 4, 6, 7 und 8 derzeit leerstehend. Das Geschäftslokal ist unbefristet vermietet. Die Wohnungen 10, 11, 12, 14, 15, 16 und 17 sind befristet an einen Generalmieter vermietet und – wie im Zuge der Befundaufnahme festgestellt – an Dritte untervermietet. Unter welchem rechtlichen Titel bzw. zu welchen Konditionen die Untervermietungen erfolgen, ist nicht bekannt. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Mietverträge sowie der Zinsliste.
DG-Potential	Der Dachboden der Liegenschaft ist zum Stichtag nicht ausgebaut. Im ggst. Fall liegt eine Baubewilligung für den Dachgeschoßaus- und -aufbau sowie für bauliche Änderungen vor. Gemäß den Einreichplänen vom 01.02.2024 beläuft sich das Nutzflächenpotential auf rd. 639 m ² .

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4.2. Grundkostenanteil

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, gegebene Aufschließung, Größe und Konfiguration der Grundstücksfläche, Bebaubarkeit, Verkehrserschließung sowie unmittelbare und mittelbare Umgebung maßgebend.

Die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten Grundkostenanteile (GKA) für vergleichbare Objekte liegen zwischen rd. € 1.009,-/m² und rd. € 1.264,-/m².

Vergleichsobjekte/Basisdaten							Plausib. Prüf.		Resultat
PLZ	Straße	GSt. Nr.	Stichtag	FläWi/Beb Best	Bau-klasse	Bauweise	angepasste Vergleichswerte	Ausreißer Prüfung II	Vergleichswerte ohne Ausreißer
1150	Anschützgasse	.1413	08.03.2021	W	III	g, G	1.122,- €/m ²	nein	1.122,- €/m ²
1150	Hanglufgasse	.238/15	22.06.2021	W	III	g	1.191,- €/m ²	nein	1.191,- €/m ²
1150	Robert-Hamerling-Gasse	.231	24.06.2021	GBGV	III	g, 13 m, G	1.090,- €/m ²	nein	1.090,- €/m ²
1150	Grangasse	.494	25.01.2022	GBGV	III	g	1.098,- €/m ²	nein	1.098,- €/m ²
1150	Nobilgasse	.1061	27.01.2022	GB	III	g, G	1.009,- €/m ²	nein	1.009,- €/m ²
1150	Reithofferplatz	.545	05.05.2022	W	IV	g, 18 m, G	1.132,- €/m ²	nein	1.132,- €/m ²
1150	Benedikt-Schellinger-Gasse	.453	09.06.2022	W	IV	g, 18 m, G	1.162,- €/m ²	nein	1.162,- €/m ²
1150	Fenzlgasse	.674, 1443	21.06.2022	GB	IV	g, 18 m, G	1.127,- €/m ²	nein	1.127,- €/m ²
1150	Reindorfasse	.298	30.12.2022	W	III	g	1.073,- €/m ²	nein	1.073,- €/m ²
1150	Eduard-Sueß-Gasse	.518	21.03.2023	GB	III	g			
1150	Zinkgasse	.300	24.04.2023	GB	III	g	1.264,- €/m ²	nein	1.264,- €/m ²
1150	Goldschlagstraße	.723	14.07.2023	W	III	g, G	1.318,- €/m ²	ja	
1150	Zinkgasse	.300	07.10.2023	GB	III	g	1.178,- €/m ²	nein	1.178,- €/m ²
Durchschnitt							1.147,- €/m²		1.132,- €/m²

Durchschnitt vor Ausreißerprüfung	1.147,- €/m ²
Standardabweichung (σ)	80,- €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2	160,- €/m ²
Konfidenzintervall 14%	1.308,- €/m ²
(max. 30 %)	-14%
987,- €/m ²	
Durchschnitt nach Ausreißer	1.132,- €/m²

Für die ggst. Liegenschaft/Lage ist ein durchschnittlicher Grundkostenanteil von rd. € 1.132,-/m² angemessen.

Bodenwert der Liegenschaft:

Anteiliger Bodenwert					
EZ	Grundstück	Fläche	GKA Ø	GKA	Bodenwert
1108	.674 u.1443	801,46 m ²	1.132,- €/m ²	1.132,- €/m ²	907.005 €
Gesamt		801,46 m ²		1.132,- €/m ²	907.005 €

4.3. Bodenwertreserve–Aufstockung & DG-Ausbau

Gemäß den Einreichplänen vom 01.02.2024 beläuft sich das Nutzflächenpotential des Dachgeschoßaus- und Aufbaus auf rd. 639 m². Sihin besteht das Potenzial für eine Erweiterung der Nutzflächen durch die Errichtung eines weiteren Vollgeschoßes (Aufstockung) sowie von zwei Dachgeschoßen.

Aufgrund der aktuellen Marktsituation werden Dachgeschoßausbauten von Marktteilnehmern als besonders risikobehaftet eingestuft. Ein Mehrwert wird in der Regel nur dann anerkannt, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Das erhöhte Risiko schlägt sich unmittelbar in den Kalkulationen der Bauträger nieder und wird üblicherweise mit rund 10 % berücksichtigt. Im gegenständlichen Fall ist aufgrund der Marktgegebenheiten jedoch von einem deutlich höheren Risikoaufschlag von zumindest 20 % auszugehen. Dies führt in der Konsequenz zu

einem entsprechend reduzierten Grundkostenanteil. Die Bodenwertreserve wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens als sonstiger wertbeeinflussender Umstand berücksichtigt wird.

4.4. Mietzins

Mietzinsbildung/Anwendungsbereich – allgemein

Die ggst. Liegenschaft wurde mit einer Baubewilligung vor dem 8.5.1945 errichtet. Die ggst. Liegenschaft fällt daher in den Vollanwendungsbereich des MRG. Prinzipiell sind daher im Fall einer Neuvermietung der Richtwertmietzins gem. § 16 Abs 2-4 MRG, der Kat D-Mietzins und der angemessene Hauptmietzins gem. § 16 Abs 1 MRG für die ggst. Geschäftslokale anwendbar.

Lagezuschlag

Im Zusammenhang mit dem Richtwertmietzins ist festzuhalten, dass der Lagezuschlag ein wesentliches wertbestimmendes Merkmal des Richtwertmietzinses darstellt. Seit der OGH-Entscheidung 5 Ob 74/17v besteht de facto keine Rechtssicherheit in Bezug auf die Zulässigkeit eines Lagezuschlages. Die Zulässigkeit eines Lagezuschlages kann daher nur im Rahmen einer gerichtlichen Entscheidung festgelegt werden und kann nicht im Rahmen des Gutachtens vorweggenommen werden. Die ggst. Liegenschaft befindet sich in einem mietrechtlichen Gründerzeitviertel. Der unverbindliche Lagezuschlagsrechner der Stadt Wien weist entsprechend für die ggst. Lage keinen Lagezuschlag aus.

Kategorien der Bestandobjekte

Die bewertungsggst. Mietobjekte konnten entweder gar nicht oder aufgrund der aktuellen Vermietung nur tlw. besichtigt werden. In den Mietverträgen sind keine Kategorien ausgewiesen. Die Beurteilung des rechtlich höchst zulässigen Mietzinses ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Zudem handelt es sich um eine Rechtsfrage, welche prinzipiell nicht durch den gef. SV zu klären ist. Aus diesem Grund wird im Rahmen des ggst. Gutachtens nicht näher auf die Ausstattungskategorien der Objekte eingegangen bzw. diese nicht näher beurteilt.

Mietzins – vermietete Objekte

Hinsichtlich der vermieteten Objekte werden der Berechnung des Jahresrohertrages die zur Verfügung gestellte Zinsliste sowie die Betriebskostenabrechnung 2024 (zur Aufschlüsselung der Pauschalmietzinse) zugrunde gelegt. Etwaige, nicht nachhaltig erzielbare Mietzinse (overrented) oder unter einem nachhaltig erzielbaren Mietzins liegende Mieten (underrented) werden über den Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt.

Mietzins Leerstände – allgemein

Für die bestandsfreien Wohnungen wird auftragsgemäß der Richtwertmietzins unter Zugrundelegung der Kategorie A herangezogen und mittels Richtwertmietzinsrechner der Stadt Wien näherungsweise ermittelt⁵. Weiters werden entsprechende Sanierungskosten (Sanierung, Kategorieanhebung auf Kategorie A) berücksichtigt. → siehe hierzu auch die Ausführungen in den Prämissen unter Pkt. 1.2.1.

⁵ Das Ergebnis der Richtwertberechnung wird im Ertragswertverfahren auf den nächsten Viertel-Euro gerundet. Die detaillierten Richtwertmietzinsberechnungen der Stadt Wien für das Erdgeschoß und das 1. OG ist dem Anhang zu entnehmen.

4.5. Jahresrohertrag

Für die Bewertung ergibt sich ein monatlicher Mietertrag von insg. rd. 6.233,- € bzw. ein Jahresrohertrag von rd. € 74.793 p.a.. Das entspricht auf Basis einer zugrunde liegenden Nutzfläche von 801,46 m² einer durchschnittlichen Quadratmetermiete von 7,78 €/m².

Geschoß	Top	Nutzung	Vermietungs-status	Beginn	Ende	(Nutz)-Fläche	HMZ p.m. pro m ²	HMZ p.m. p.m.	JROE
EG	Top 3	Wohnung	bestandfrei			43,07 m ²	€ 6,00 /m ²	€ 258,42 p.m.	€ 3.101,04
EG	Top 4	Wohnung	bestandfrei			37,08 m ²	€ 6,00 /m ²	€ 222,48 p.m.	€ 2.669,76
EG	Top 5	Geschäft	vermietet	15.04.2020	unbestimmt	256,53 m ²	€ 10,13 /m ²	€ 2.599,40 p.m.	€ 31.192,80
1. Stock	Top 6	Wohnung	bestandfrei			53,43 m ²	€ 6,75 /m ²	€ 360,65 p.m.	€ 4.327,83
1. Stock	Top 7	Wohnung	bestandfrei			39,89 m ²	€ 6,75 /m ²	€ 269,26 p.m.	€ 3.231,09
1. Stock	Top 8	Wohnung	bestandfrei			57,29 m ²	€ 6,75 /m ²	€ 386,71 p.m.	€ 4.640,49
1. Stock	Top 10	Wohnung	vermietet	01.02.2023	28.02.2026	34,70 m ²	€ 7,13 /m ²	€ 247,29 p.m.	€ 2.967,54
1. Stock	Top 11	Wohnung	vermietet	07.09.2023	06.10.2026	41,65 m ²	€ 6,72 /m ²	€ 280,07 p.m.	€ 3.360,81
2. Stock	Top 12	Wohnung	vermietet	01.02.2023	31.03.2026	46,75 m ²	€ 6,66 /m ²	€ 311,16 p.m.	€ 3.733,94
2. Stock	Top 14	Wohnung	vermietet	01.02.2023	28.02.2026	48,84 m ²	€ 6,66 /m ²	€ 325,07 p.m.	€ 3.900,81
2. Stock	Top 15	Wohnung	vermietet	01.10.2023	31.10.2026	64,79 m ²	€ 6,64 /m ²	€ 430,23 p.m.	€ 5.162,78
2. Stock	Top 16	Wohnung	vermietet	01.02.2023	28.02.2026	35,14 m ²	€ 7,15 /m ²	€ 251,27 p.m.	€ 3.015,28
2. Stock	Top 17	Wohnung	vermietet	01.02.2023	28.02.2026	42,30 m ²	€ 6,87 /m ²	€ 290,76 p.m.	€ 3.489,10
Gesamt						801,46 m²	€ 7,78 /m²	€ 6.232,77 p.m.	€ 74.793,26

Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, das auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich u.a. nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft, aber auch nach dem tatsächlich vorgeschriebenen Mietzins. Für die ggst. Liegenschaft wird ein Mietausfallswagnis iHv. **3,00 %** angesetzt.

Instandhaltungskosten

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorisch durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen. Unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der Informationen der HV werden für die laufende Instandhaltung **20,- €/m² p.a.** in Ansatz gebracht.

Kapitalisierungszinssatz

Im gegenständlichen Fall wird der Kapitalisierungszinssatz unter Berücksichtigung der Lage des Objekts, des Baujahres und des Gebäudezustandes, des Drittverwendungsrisikos, der Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, der allgemeinen Wirtschaftslage sowie insbesondere unter Berücksichtigung der bestandsrechtlichen Situation mit **3,50 %** angesetzt. Eine Plausibilisierung des gewählten Kapitalisierungszinssatzes ist u.a. mit Hilfe von veröffentlichten Richtwerten erfolgt⁶.

Nutzungsdauer

Die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer für Gebäude dieser Art beträgt normalerweise 100 bis 120 Jahre. Unter Berücksichtigung bereits erfolgter Instandhaltungs-/setzungsarbeiten, des Erhaltungszustandes des Gebäudes, etc. kann von einer weiteren Restnutzungsdauer von **60 Jahren** ausgegangen werden.

⁶ Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weitere Fachliteratur sowie Vergleichstransaktionen.

4.6. Rechte und Lasten

```
***** A2 *****
4 a 521/1973 Verpflichtung zur Gehsteigherstellung hins Gst 1443 .674
7 a 5702/2021 Bauplatz A auf Gst .674 und 1443
8 a 5702/2021 Verpflichtung zur Übergabe gem P 1.) Bescheid 2017-02-16
```

A2-LNr. 4 – Verpflichtung zur Gehsteigherstellung: Diese Verpflichtung stammt aus dem Jahr 1973 und war einmalig zu erfüllen. Da an beiden Straßenfronten ein Gehsteig besteht wird diese Verpflichtung als erfüllt bzw. gegenstandslos angesehen. Gemäß Auskunft der Stadt Wien wurde der Gehsteig, mit Bescheid vom 13.01.2022, an der Front Fenzlgasse in die bauliche Erhaltung der Stadt Wien übernommen. → nicht weiter bewertungsrelevant

A2-LNr. 7 – Bauplatz A auf Gst .674 und 1443: Die Bauplatzeigenschaft wurde im Rahmen der Bodenwertermittlung bereits berücksichtigt → nicht weiter bewertungsrelevant

A2-LNr. 8 – Verpflichtung zur Übergabe gem. Bescheid 2017-02-16: In der Vergangenheit wurden Teilstücke mit grundbücherlicher Durchführung der Abteilung lastenfrei und gegen Entschädigung in das öffentliche Gut abgeschrieben → nicht weiter bewertungsrelevant

```
***** C *****
9 b 3162/2022 IM RANG 3848/2021 Pfandbestellungsurkunde
   2021-07-06, Vollmacht 2021-06-28, Vollmacht 2021-06-29
   PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.816.000,--
   für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft
   (FN 32942w)
10 a 3569/2023 Vollmacht 2021-06-28, Vollmacht 2021-06-29,
   Pfandbestellungsurkunde 2021-07-06
   PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
   für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft
   (FN 32942w)
11 a 2784/2024 Bedingter Zahlungsbefehl 2024-05-08
   PFANDRECHT vollstr EUR 24.702,74
   Zinsen wie Antrag 2024-06-28
   Kosten EUR 1.606,76
   für dagobertinvest gmbh
   FN 444877g
   (16 E 2537/24m)
```

C-LNr. 9, 10, 11 – Pfandrechte: Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar. Die Bewertung erfolgt prinzipiell frei von geldwerten Lasten → nicht bewertungsrelevant

Außerbücherliche Rechte & Lasten

Bestandverhältnisse: Die bekannten Hauptmietverhältnisse, gemäß der übermittelten Zinsliste und der erhaltenen Mietverträge, werden der Bewertung zugrunde gelegt. Die Untermietverhältnisse werden auftragsgemäß, aufgrund mangelnder Informationen, im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht weiter berücksichtigt. (Siehe Kapitel 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung)

Kautionen: die hinterlegten Kautionen belaufen sich gem. den erhaltenen Mietverträgen auf € 12.572,15. Aufgrund der Insolvenz des derzeitigen Eigentümers ist nicht davon auszugehen, dass diese einbringlich sind bzw. im Gegensatz zu marktüblichen Transaktionen die Kautionen

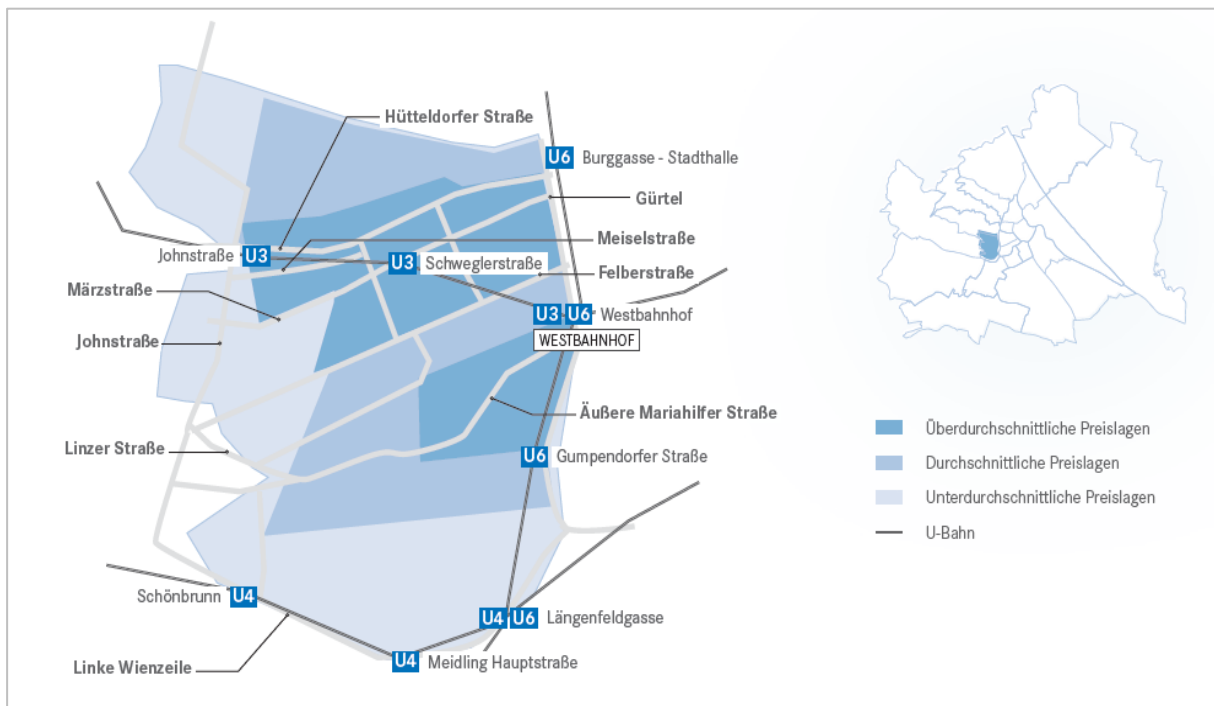
nicht übergeben werden können. Da es im Zuge der ordentlichen Bewirtschaftung eines Zinshauses immer wieder zu Neuvermietungen kommt, können auf diese Weise Kautionen vereinbart werden. Daher sind die Kautionen im Rahmen des vorliegenden Gutachtens als wertneutral zu beurteilen.

Offene Abgaben: Am 15.10.2025 wurden von der Stadt Wien nachfolgende Rückstände betreffend die gegenständliche Liegenschaft bekanntgegeben:

- Grundsteuer 4. Quartal 75,32 €
- Müllabfuhrabgabe 4. Quartal 1.444,88 €
- Wasser/Abwassergebühr 4. Quartal 740,02 €

4.7. Marktsituation, Anpassung an den Markt, Plausibilitätsprüfung

Marktberichte



Preislagen (Quelle: EHL Zinshaus Marktbericht 2025)

Rudolfsheim-Fünfhaus	
Zinshauspreise	1.700 bis 2.500 EUR/m²
Top-Renditen	3,0 bis 4,0 %
Monatsmieten netto in EUR/m²	
Wohnungen	Ø 12,95
Büros	11,00 bis 15,50
Geschäftslokale A-Lagen	10 bis 25
Geschäftslokale B-Lagen	6 bis 13

Übersicht 15. Bezirk (Quelle: EHL Zinshaus Marktbericht 2025)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Im 15. Bezirk verzeichnete das Transaktionsvolumen einen Rückgang um 30 % im Vergleich zum Jahr 2023 und belief sich 2024 auf 26,8 Millionen Euro. Dieser Rückgang erfolgte trotz eines deutlichen Anstiegs der Transaktionen von 12 auf 22 Häuser, was darauf hindeutet, dass in erster Linie niedrigpreisige Objekte gehandelt wurden. Wie in vielen anderen Bezirken gab es auch im 15. Bezirk keine Veränderungen bei den Quadratmeterpreisen und Renditen.

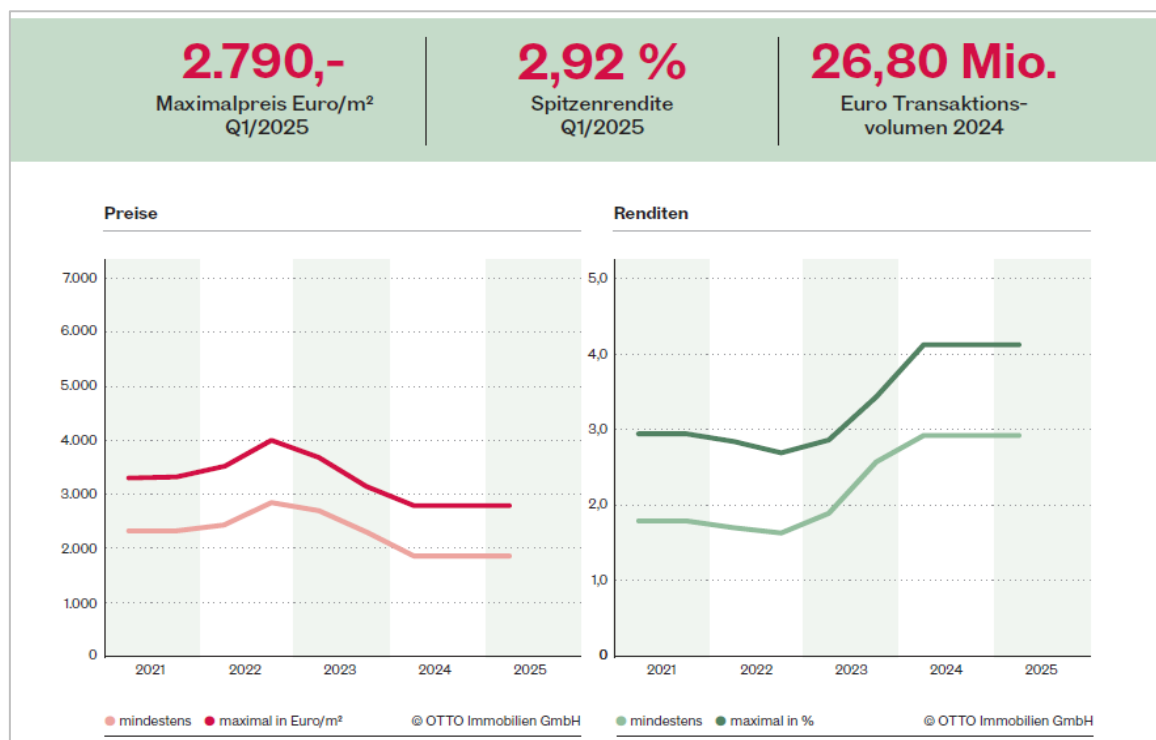
Die Mindestpreise verblieben bei 1.856 Euro, die Maximalpreise bei 2.790 Euro. Die minimalen Renditen liegen derzeit bei 2,92 %, während die maximalen Renditen bei 4,12 % verharren.

Der Bestand an Zinshäusern hat sich seit 2009 um 153 Objekte reduziert und liegt aktuell bei 1.004 Zinshäusern nach OTTO-Definition.

Transaktionsvolumen



Preisen & Renditen Rudofsheim-Fünfhaus
(Quelle: OTTO Erster Wiener Zinshaus Marktbericht Frühjahr 2025)



Preise & Renditen Rudofsheim-Fünfhaus
(Quelle: OTTO Erster Wiener Zinshaus Marktbericht Frühjahr 2025)

Angebote

Lage/Nähe	Anmerkung	Nutzfläche	Mietertrag	Kaufpreis	Bruttorendite
Schweglerstraße	nahezu bestandfrei	883,3 m²		2.300.000 €	2.604 €/m²
1150 Wien	größtenteils vermietet	1.243,0 m²		2.200.000 €	1.770 €/m²
Sperrgasse	535,65 m² unbefristet vermietet	913,0 m²	43.185 € p.a.	2.363.000 €	2.588 €/m² 1,83%
Mariahilfer Straße		1.300,0 m²	90.000 € p.a.	3.500.000 €	2.692 €/m² 2,57%
Jadengasse	97% Leerstand	1.118,0 m²		2.490.000 €	2.227 €/m²
1150 Wien	bis auf Souterrain bestandfrei	1.451,0 m²		3.750.000 €	2.584 €/m²
Nähe Schönbrunn		718,0 m²		1.566.000 €	2.181 €/m²
			Minimalwert	1.566.000 €	1.770 €/m² 1,83%
			Mittelwert	2.595.571 €	2.378 €/m² 2,20%
			Maximalwert	3.750.000 €	2.692 €/m² 2,57%

Kauftransaktionen

Adresse	Anteil	Stichtag	Nutzfläche	Mietertrag	Kaufpreis	Bruttorendite
Goldschlagstraße 134	1/1	20.04.2023	1.309,5 m²		4.570.000 €	3.490 €/m²
Flachgasse 25	1/1	18.07.2023	996,7 m²	32.584 € p.a.	1.650.000 €	1.656 €/m² 1,97%
Jadengasse 19	1/1	25.11.2024			670.000 €	
Goldschlagstraße 134	1/1	15.10.2024	1.309,5 m²	59.186 € p.a.	3.884.500 €	2.966 €/m² 1,52%
Linzer Straße 51	1/1	18.12.2024	1.549,7 m²		3.000.000 €	1.936 €/m²
Fenzlgasse 28	1/1	21.02.2025	2.221,0 m²		4.260.000 €	1.918 €/m²
Goldschlagstraße 104	1/1	21.10.2024			5.200.000 €	
Goldschlagstraße 99	1/1	24.06.2025	816,4 m²		1.625.000 €	1.991 €/m²
Sturzgasse 35	1/1	29.03.2023			2.200.000 €	
Goldschlagstraße 37	1/1	16.06.2023			2.100.000 €	
Goldschlagstraße 160	1/1	27.06.2024			4.025.000 €	
Goldschlagstraße 175	1/1	01.08.2024	1.208,8 m²	84.844 € p.a.	4.250.000 €	3.516 €/m² 2,00%
Hackengasse 27	1/1	17.04.2025			1.900.000 €	
Stättermayergasse 9	1/1	07.05.2025			2.834.000 €	
Stättermayergasse 21	1/1	07.05.2025			1.584.000 €	
Preysinggasse 17	1/1	16.06.2025			2.875.000 €	
Huglgasse 18	1/1	05.05.2025			1.829.000 €	
Hackengasse 5	1/1	05.05.2025			1.555.000 €	
				Minimalwert	670.000 €	1.656 €/m² 1,52%
				Mittelwert	2.778.417 €	2.496 €/m² 1,83%
				Maximalwert	5.200.000 €	3.516 €/m² 2,00%

Marktsituation zum Stichtag

Festzuhalten ist, dass sich der Wiener Zinshausmarkt seit dem Zinsanstieg im Jahr 2022 auf einem insgesamt niedrigeren Preisniveau bewegt. Das Transaktionsvolumen hat sich im Jahr 2024 zwar stabilisiert, liegt jedoch weiterhin deutlich unter den Höchstständen der Vorjahre. Für den 15. Wiener Gemeindebezirk zeigt sich dabei ein differenziertes Bild: In gut nachgefragten Mikrolagen wie im Bereich der äußeren Mariahilfer Straße oder in U-Bahn-Nähe konnten die Preisniveaus weitgehend gehalten werden, während in einfacheren Lagen deutlichere Rückgänge und verlängerte Vermarktungszeiträume zu beobachten sind. Die von Investoren geforderten Top-Renditen bewegen sich, abhängig von Lage und Objektqualität, im Bereich von rund 3 % bis 4 %⁷. Maßgeblich für die Preisbildung sind neben der Lage insbesondere der Bau- und Erhaltungszustand, die mietrechtliche Situation (Richtwertmietzins, Befristungen, Leerstände) sowie der Investitionsbedarf.

Im ggst. Fall liegt eine aufrechte Baubewilligung vor. Da eine aufrechte Baubewilligung die rechtlichen und zeitlichen Risiken eines Projekts erheblich reduziert, wird diese am Markt daher als wertsteigernd angesehen. Rohdachböden ohne Bewilligung oder lediglich mit eingereichten

⁷ Das ggst. Objekt ist teils mit deutlich höheren Risiken behaftet, insbesondere hinsichtlich der nicht geklärten Untermietverhältnisse.

Projekten weisen demgegenüber ein deutlich höheres Risiko auf und werden am Markt zum Stichtag nicht abgeholten.

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass im 15. Bezirk ein durch gestiegene Renditeanforderungen und gesunkene Kaufpreise geprägter Markt vorliegt, baubewilligte Dachgeschoßausbauten jedoch im Hinblick auf Rechtssicherheit und Realisierbarkeit einen Mehrwert darstellen.

Prognosesicherheit/Stichtagsbewertung

Aufgrund der, zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung bestehenden Entwicklungen lassen sich unverhältnismäßige Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftssituation – und daraus resultierende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht einschätzen. Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass allfällige, zum Stichtag vorhandene Beeinträchtigungen des Marktes nur temporär sind. Da längerfristige Auswirkungen allfälliger Marktbeeinträchtigungen nicht vorweggenommen werden können, wird – im Hinblick auf bewertungsimmanente, durch den SV vorzunehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unterstellt. Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen ist hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommen kann.

Marktanpassung

Es sind alle marktrelevanten Daten in die Ermittlung des Ertragswerts (u.a. Hauptmietzins, Kapitalisierungszinssatz, Bewirtschaftungskosten etc.) eingeflossen.

5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT

5.1. Erzielbare Verkaufserlöse

Folgende, möglichst zeitnahe, Kauftransaktionen (2023-2025) von Eigentumswohnungen (Regelgeschoße und Dachgeschoß) in der Umgebung der ggst. Liegenschaft wurden als Vergleichsobjekte herangezogen.

Vergleichsobjekte/Basisdaten											Plausib. Prüf.
Gewichtungsfaktoren Fläche						1,00	0,25				
GB	EZ	Adresse	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutz- fläche	Freifläche Balkon /Terrasse	gew. Fläche	Kaufpreis (exkl. Zubehör)	Kaufpreis/m²	Ausreißer Prüfung I
01210	1121	Goldschlagstraße 136	4587/2023	14.08.2023	DG	91,60 m²	0,00 m²	91,60 m²	550.000 €	6.004,- €/m²	nein
01306	1414	Hütteldorfer Straße 109	1839/2024	12.03.2024	1.DG;2.DG	62,64 m²	11,83 m²	65,60 m²	333.000 €	5.076,- €/m²	nein
01210	1121	Goldschlagstraße 136	2906/2024	26.04.2024	1.DG;2.DG	96,99 m²	7,78 m²	98,94 m²	580.000 €	5.862,- €/m²	nein
01306	472	Goldschlagstraße 40	3069/2024	13.06.2024	4.OG;DG	95,36 m²	10,55 m²	98,00 m²	542.000 €	5.531,- €/m²	nein
01210	1908	Beckmannngasse 49	3414/2025	02.07.2025	1.DG	88,67 m²	11,98 m²	91,67 m²	463.000 €	5.051,- €/m²	nein
01210	1908	Beckmannngasse 49	1942/2025	02.04.2025	3.OG	39,55 m²	0,00 m²	39,55 m²	200.000 €	5.057,- €/m²	nein
01306	566	Nobilegasse 58	3190/2025	03.06.2025	3.OG	48,46 m²	0,00 m²	48,46 m²	275.000 €	5.675,- €/m²	nein
Durchschnitt										5.465,- €/m²	

Durchschnitt vor Ausreißerprüfung	5.465,- €/m²
Standardabweichung (σ)	375,- €/m²
Standardabweichung (σ) x 2	751,- €/m²
Konfidenzintervall 14%	6.230,- €/m²
(max. 35 %)	-14% 4.700,- €/m²

Ausreißer-Prüfung

Die erhobenen Vergleichsobjekte wurden/werden auf ihre statistische Relevanz überprüft. Sofern (extrem) abweichende Werte vorliegen, werden diese ausgeschieden und in weiterer Folge nicht für die Bewertung herangezogen. Im ggst. Fall liegt ein statistischer Ausreißer vor.

Hinsichtlich der Ausstattungsqualität wird von einem der Lage entsprechenden, gehobenen Ausstattungsstandard sowie einem schlüsselfertigen Erstbezugszustand nach Fertigstellung ausgegangen. Hinsichtlich der Größenanpassung wird von der durchschnittlichen Wohnungsgröße des ggst. Projekts von rd. 83,22 m² als Referenzgröße ausgegangen und werden die Vergleichswerte entsprechend angepasst. Die Stichtagsanpassung erfolgt entsprechend der im Immobilien-Preisspiegel dokumentierten Preisentwicklung für Eigentumswohnungen (Erstbezug) in guter Wohnlage mit gutem Wohnwert im 15. Wiener Gemeindebezirk. Zudem erfolgt die Anpassung der Stockwerkslage, um einen Durchschnittswert zu ermitteln sowie die Anpassung der Lage.

Vergleichsobjekte/Basisdaten					Korrekturen					Plausib. Prüf.		Resultat
Gewichtungsfaktoren Fläche												
GB	Stichtag	Geschoß	gew. Fläche	Kaufpreis/m²	Anpassung Stichtag	Anpassung Größe	Anpassung Lage	Anpassung Stockwerk	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte	Ausreißer Prüfung II	Vergleichswerte ohne Ausreißer
01210	14.08.2023	DG	91,60 m²	6.004,- €/m²	10,63%	1,00%	-2,50%	-2,50%	6,63%	6.402,- €/m²	nein	6.402,- €/m²
01306	12.03.2024	1.DG;2.DG	65,60 m²	5.076,- €/m²	7,28%	-2,25%	-2,50%	-2,50%	0,03%	5.078,- €/m²	nein	5.078,- €/m²
01210	26.04.2024	1.DG;2.DG	98,94 m²	5.862,- €/m²	6,59%	1,75%	-2,50%	-2,50%	3,34%	6.058,- €/m²	nein	6.058,- €/m²
01306	13.06.2024	4.OG;DG	98,00 m²	5.531,- €/m²	5,87%	1,75%	-2,50%	0,00%	5,12%	5.814,- €/m²	nein	5.814,- €/m²
01210	02.07.2025	1.DG	91,67 m²	5.051,- €/m²	0,74%	1,00%	-2,50%	-2,50%	-3,26%	4.886,- €/m²	nein	4.886,- €/m²
01210	02.04.2025	3.OG	39,55 m²	5.057,- €/m²	1,91%	-7,25%	-2,50%	5,00%	-2,84%	4.913,- €/m²	nein	4.913,- €/m²
01306	03.06.2025	3.OG	48,46 m²	5.675,- €/m²	1,11%	-5,25%	-2,50%	5,00%	-1,64%	5.582,- €/m²	nein	5.582,- €/m²
Durchschnitt				5.465,- €/m²						5.533,- €/m²		5.533,- €/m²

Durchschnitt vor Ausreißerprüfung	5.533,- €/m ²
Standardabweichung (σ)	551,- €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2	1.101,- €/m ²
Konfidenzintervall 20%	6.640,- €/m ²
(max. 35 %) -20%	4.427,- €/m ²
Durchschnitt nach Ausreißer	5.533,- €/m²

Nach Vornahme der notwendigen Korrekturen ergibt sich für die angepassten Vergleichsobjekte, wie in der Tabelle ersichtlich, ein Durchschnittswert von 5.533,- €/m². Ausgehend von diesem Durchschnittswert werden im Rahmen des Residualwertverfahrens Anpassungen für die Geschoßlage (-2,50 %, 2,5 % und 5,00 %) vorgenommen.

5.2. Residualwertverfahren (Bodenwertreserve)

Ableitung Erlöse und (fiktiver) Verkaufserlös						
Nutzungsbereich	(W)NFI	Freifläche		gew. Fl. Gesamt	Veräußerungserlös	
<i>Gewichtungsfaktoren</i>	<i>1,0</i>	<i>0,25</i>	<i>0,1</i>			
3. Obergeschoß	242,75 m²	7,55 m²		244,64 m²	5.395,- €/m²	1.319.821 €
1. DG	223,25 m²	16,90 m²		227,48 m²	5.810,- €/m²	1.321.632 €
2. DG	172,10 m²	86,25 m²		193,66 m²	5.955,- €/m²	1.153.310 €
(Fiktive) Veräußerungserlöse (Whg.)	638,10 m²	110,70 m²		665,78 m²	5.700,- €/m²	3.794.763 €
(Fiktive) Veräußerungserlöse gesamt						3.794.763 €
Projektplan						
	Dauer	Start	Ende		bewertet zum 08/2025	Ende der Phase in
Vorlaufzeit	0,25 Jahre	1. Monat	3. Monat		11/2025	0,25 Jahre
Planungsphase	0,50 Jahre	4. Monat	9. Monat	(fiktiver) Baubeginn: 05/2026	05/2026	0,75 Jahre
Bauzeit inkl. Vermarktung	2,00 Jahre	10. Monat	33. Monat	(fiktive) Fertigstellung: 05/2028	05/2028	2,75 Jahre
Bauwerkskosten	(gew) Fl. ges.	Kosten				
3. OG	242,75 m²	2.500,- €/m²		606.875 €		
1. DG	223,25 m²	2.750,- €/m²		613.938 €		
2. DG	172,10 m²	2.750,- €/m²		473.275 €		
	638,10 m²			2.655,- €/m²	1.694.088 €	
Unvorhergesehenes	5,00%	der Bauwerkskosten		84.704 €		
				638,10 m²	133,- €/m²	84.704 €
Grundstücksaufbereitung und Bauwerkskosten gesamt				638,10 m²	2.788,- €/m²	1.778.792 €
Baunebenkosten/Projektmanagement						
Sonstige Baunebenkosten (extern)	10,00%	der Baukosten		177.879 €		
				638,10 m²	279,- €/m²	177.879 €
Bauwerkskosten und Baunebenkosten/Projektmanagement gesamt				638,10 m²	3.066,- €/m²	1.956.671 €
Umsatzsteuer						
Umsatzsteuer der Baukosten/Baunebenkosten	20,00%	der Baukosten und Baunebenkosten		391.334 €		
				638,10 m²	613,- €/m²	391.334 €
Bauwerkskosten und Baunebenkosten/Projektmanagement gesamt				638,10 m²	3.680,- €/m²	2.348.005 €

Vermarktungskosten				
Marketing		pauschal	- €	
Makler	1,80%	der Veräußerungserlöse	68.306 €	
		638,10 m²	107,- €/m²	68.306 €
Bauwerkskosten, Baunebenkosten/Projektmanagement, Vermarktungskosten gesamt		638,10 m²	3.787,- €/m²	2.416.311 €
Finanzierungskosten auf Baukosten				
Zinssatz Finanzierung	3,50%			
Zeitraum Finanzierung der Baukosten	2,00 Jahre			
Finanzierung auf Baukostenanteil	50,00%	(linear verteilt)	86.051 €	
		638,10 m²	135,- €/m²	86.051 €
Baukosten, Baunebenkosten/Projektmanagement, Vermarktungskosten, Finanzierungskosten gesamt		638,10 m²	3.922,- €/m²	2.502.362 €
Gewinn und Wagnis				
Bauträgergewinn	20,00%	in Bezug auf den (fiktiven) Veräußerungserlös	758.953 €	
		638,10 m²	1.189,- €/m²	758.953 €
Baukosten gesamt		638,10 m²	5.111,- €/m²	3.261.315 €
Residualwert				
(Fiktive) Veräußerungserlöse			3.794.763 €	
Baukosten			- 3.261.315 €	
Wert der Gesamtfläche/des Projektes inkl. Erwerbsnebenkosten vor Abzinsung				533.449 €
Abzinsung				
Finanzierungskosten	3,50%			
Zeitraum der Abzinsung	2,75 Jahre			
			- 48.153 €	
Residuum vor Erwerbsnebenkosten				485.296 €
Erwerbsnebenkosten				
Summe	10,00%			44.118 €
Erwerbsnebenkosten gesamt				44.118 €
Tragfähiger Projektwert				441.178 €
Plausibilitätskontrollen				
(Wohn)Nutzfläche	638,10 m²		Residuum/(Wohn)Nutzfläche	691,- €/m²
gewichtete Fläche	665,78 m²		Residuum/gewichtete Fläche	663,- €/m²

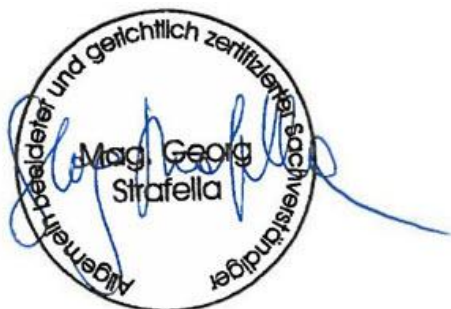
5.3. Verkehrswert

Ertragswertverfahren			
Nettomiete p.m.	801,46 m ²	7,78 €/m ²	6.232,77 € p.m.
Jahresrohertrag			74.793 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 20,- €/m ²	MAW 3,00%	- 18.273 €
= Liegenschaftsreinertrag			56.520 €
- Verzinsung Bodenwert	907.005 €	3,50%	- 31.745 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen			24.775 €
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	3,50%	24,9447
= Gebäudeertragswert			618.007 €
- Sanierungskosten bestandfreie Einheiten auf KAT A			- 230.760 €
= Wert des Gebäudes			387.247 €
+ Bodenwert	801,46 m ²	1.132 €/m ²	907.005 €
Ertragswert			1.294.252 €
+/- s.w.U (Bodenwertreserve, baubewilligter Dachgeschoßausbau)			441.178 €
= Zwischenwert			1.735.430 €
+/- Rechte und Lasten			- €
= Zwischenwert			1.735.430 €
+/- Marktanpassung			- €
Verkehrswert			1.735.430 €
Verkehrswert gerundet			1.740.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		801,46 m ²	2.171 €/m ²
Bruttorendite	1.740.000 €	74.793 € p.a.	4,30%

Der **unbelastete Verkehrswert** der Liegenschaft
GB 01306 Rudolfsheim, EZ 1108,
an der Adresse 1150 Wien, Fenzlgasse 16 ident Johnstraße 12,
beträgt zum Stichtag

rd. € 1.740.000,-

Wien, am 27.10.2025



Mag. Georg Strafella
Immobiliensachverständiger,
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 1108

Letzte TZ 2700/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.674	GST-Fläche	359	
	Bauf.(10)	334	
	Gärten(10)	25	Fenzlgasse 16
1443	Gärten(10)	93	Johnstraße 12
	GESAMTFLÄCHE	452	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 4 a 521/1973 Verpflichtung zur Gehsteigerstellung hins Gst 1443 .674
- 7 a 5702/2021 Bauplatz A auf Gst .674 und 1443
- 8 a 5702/2021 Verpflichtung zur Übergabe gem P 1.) Bescheid 2017-02-16

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

FENZL 16 GmbH & Co KG (FN 557222w)

ADR: Ramperstorffergasse 21/3-6, Wien 1050

a 3847/2021 IM RANG 2944/2021 Kaufvertrag 2021-05-25 Eigentumsrecht

b 2700/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-17

(4 S 94/25p - HG Wien)

***** C *****

9 b 3162/2022 IM RANG 3848/2021 Pfandbestellungsurkunde

2021-07-06, Vollmacht 2021-06-28, Vollmacht 2021-06-29

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.816.000,--

für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft

(FN 32942w)

10 a 3569/2023 Vollmacht 2021-06-28, Vollmacht 2021-06-29,

Pfandbestellungsurkunde 2021-07-06

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--

für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft

(FN 32942w)

11 a 2784/2024 Bedingter Zahlungsbefehl 2024-05-08

PFANDRECHT vollstr EUR 24.702,74

Zinsen wie Antrag 2024-06-28

Kosten EUR 1.606,76

für dagobertinvest gmbh

FN 444877g

(16 E 2537/24m)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

19.08.2025 15:37:03

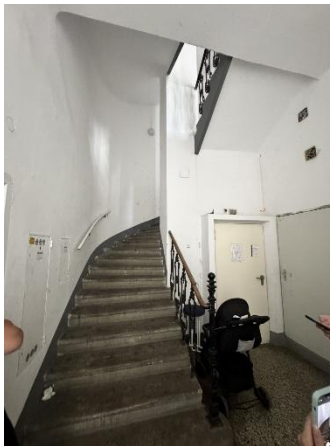
Seite 2 von 2

6.2. Fotos



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



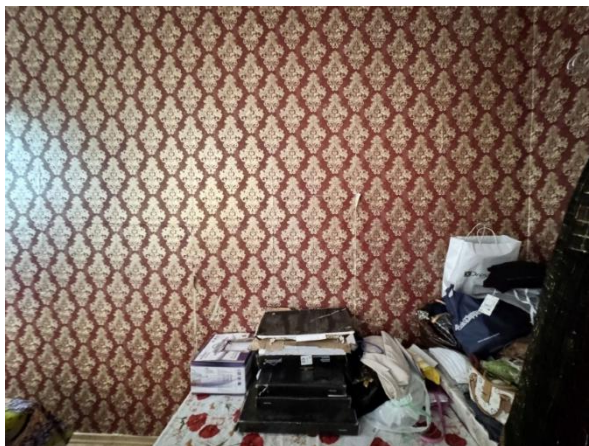
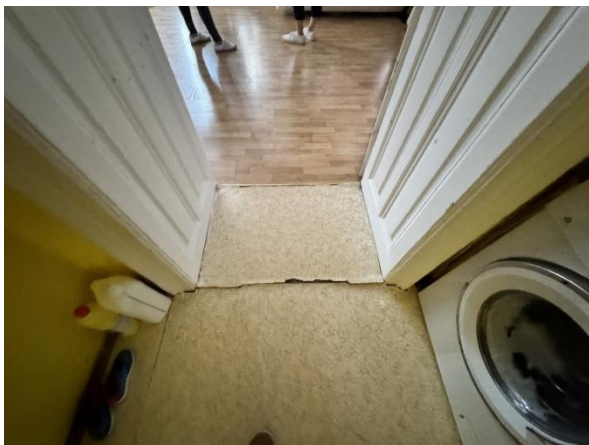
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



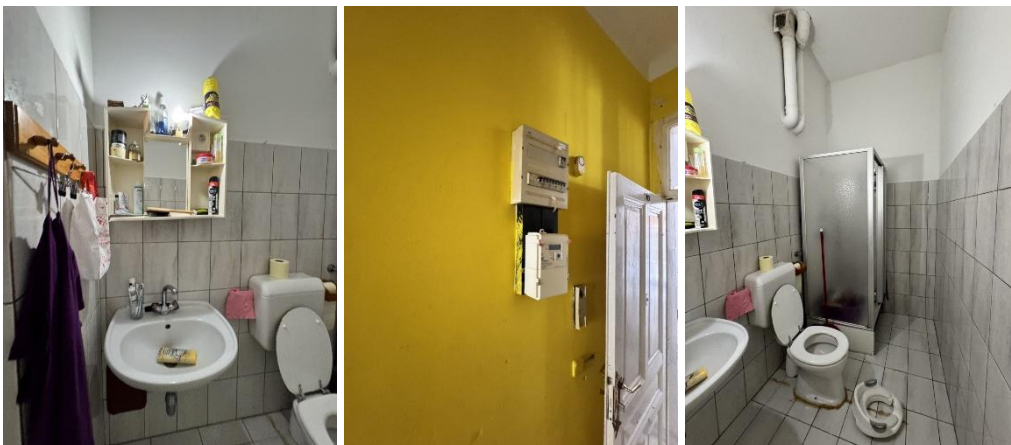
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



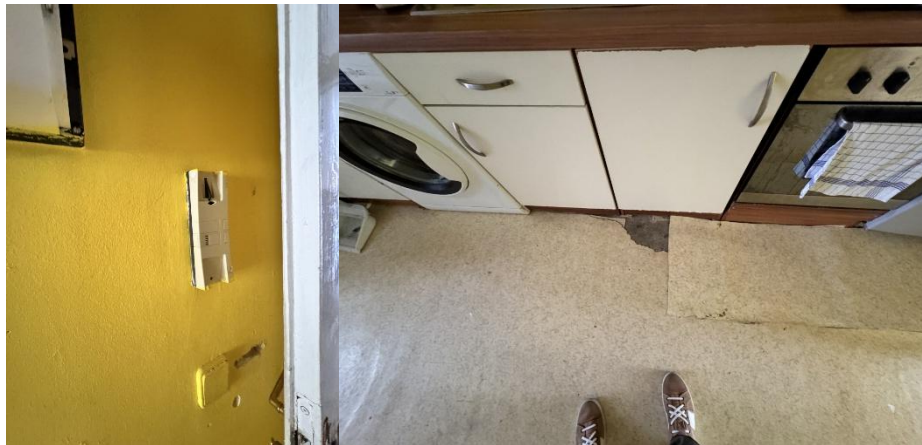
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

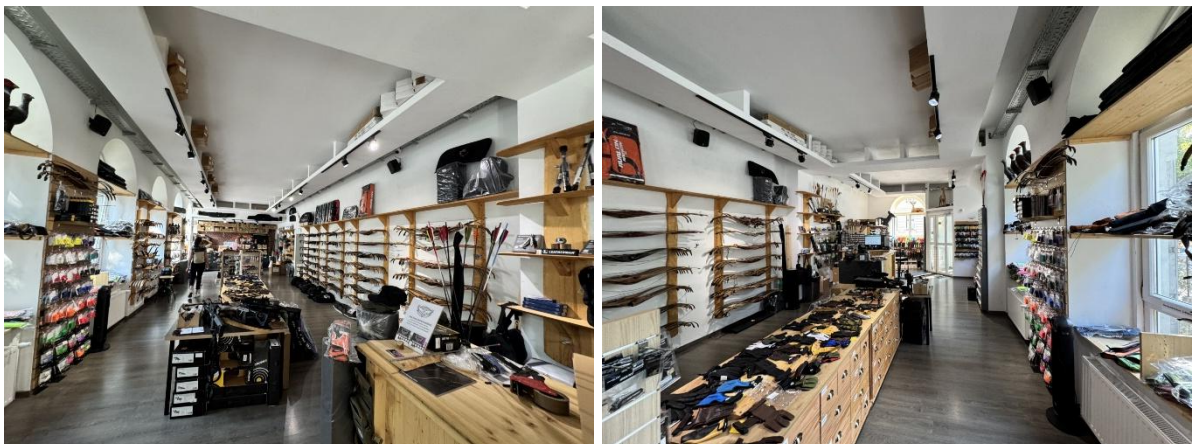






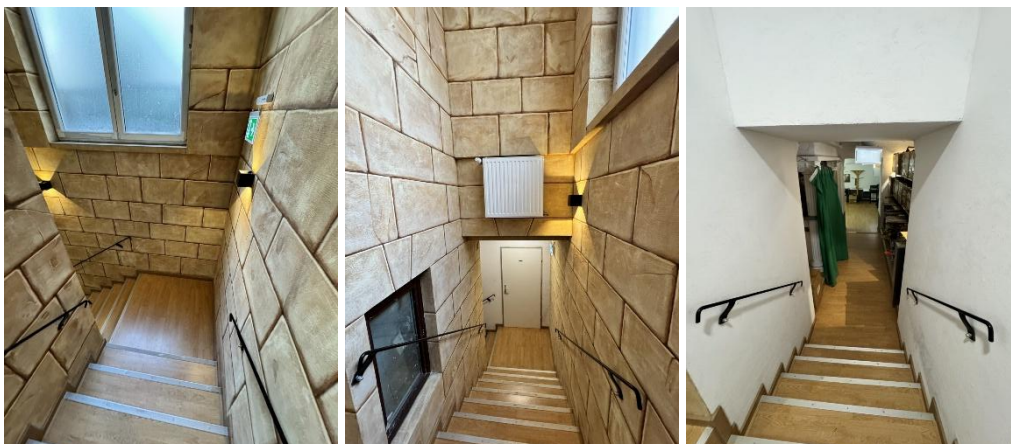
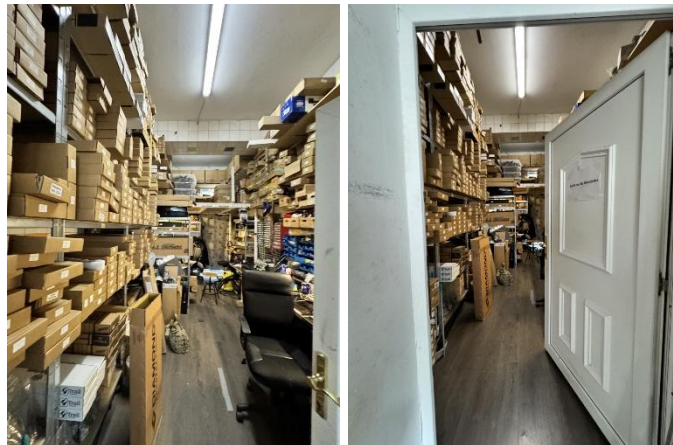
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



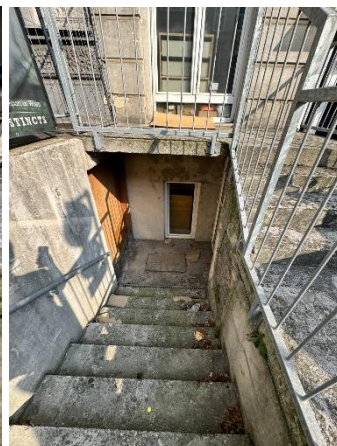
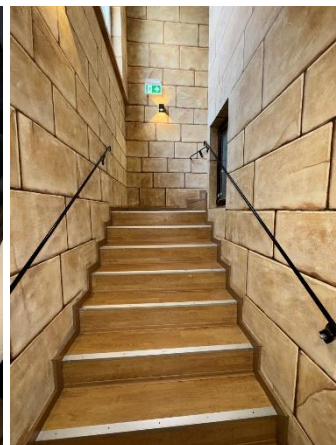
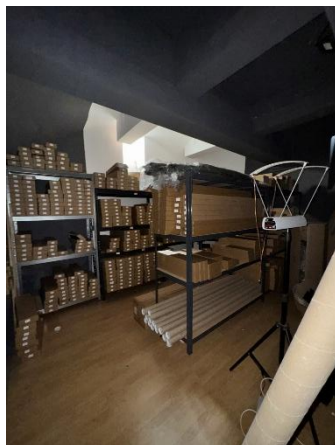
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

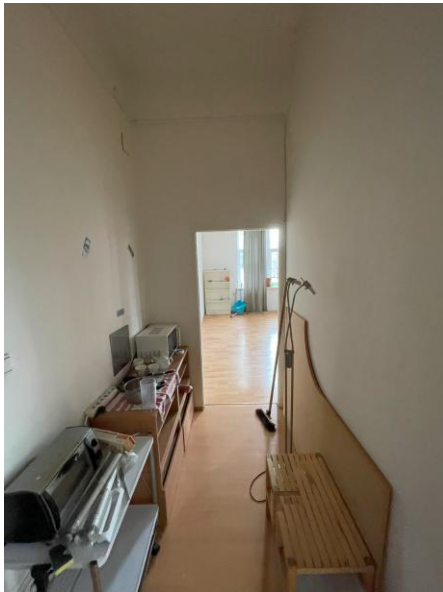


Mag. Georg Strafella

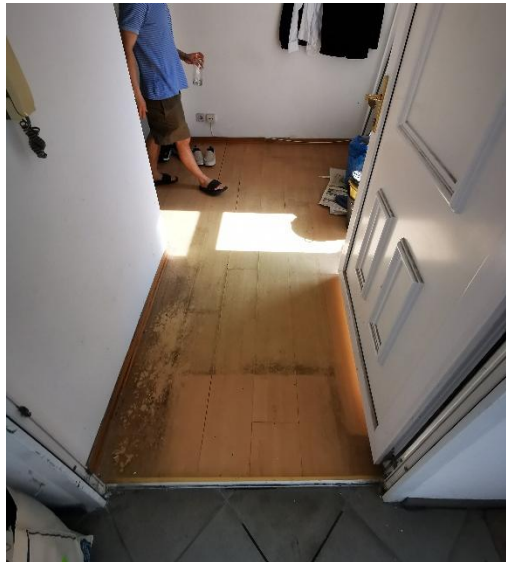
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.3. Fotodoku HV

Top 8



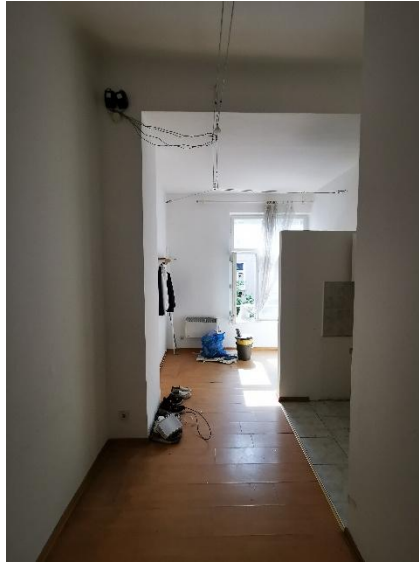
Top 11



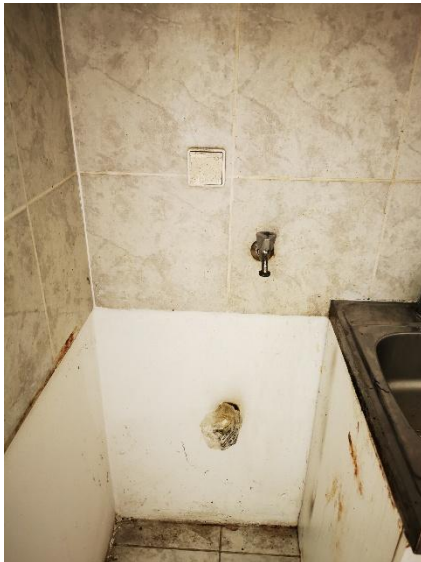
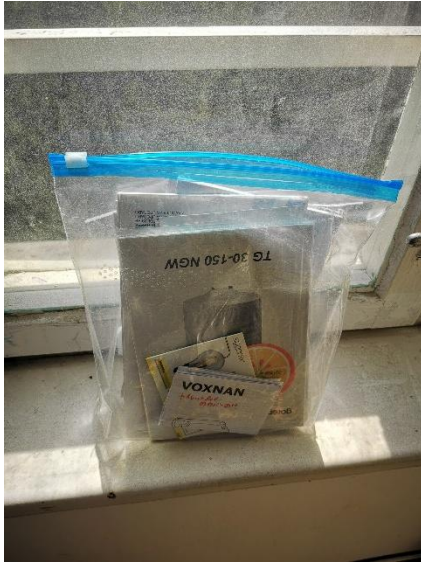
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger





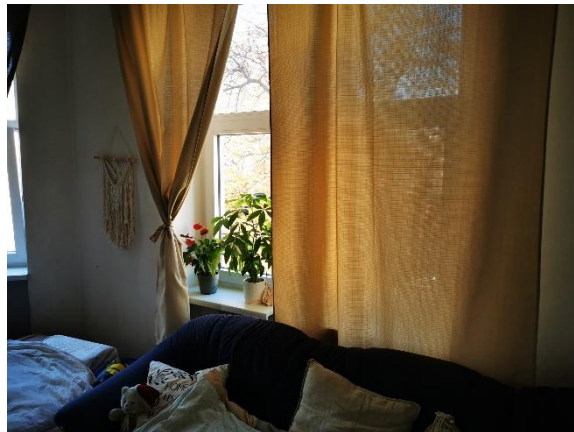






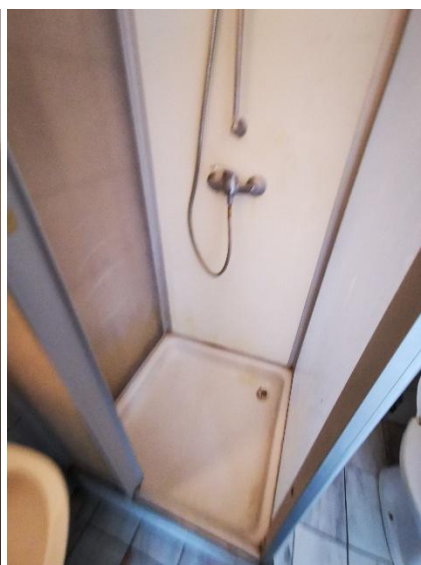
Top 15

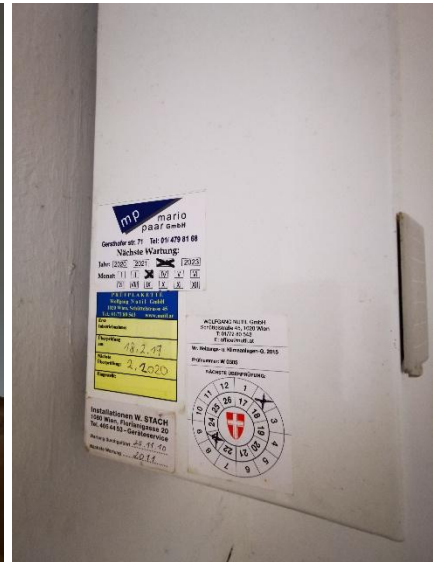




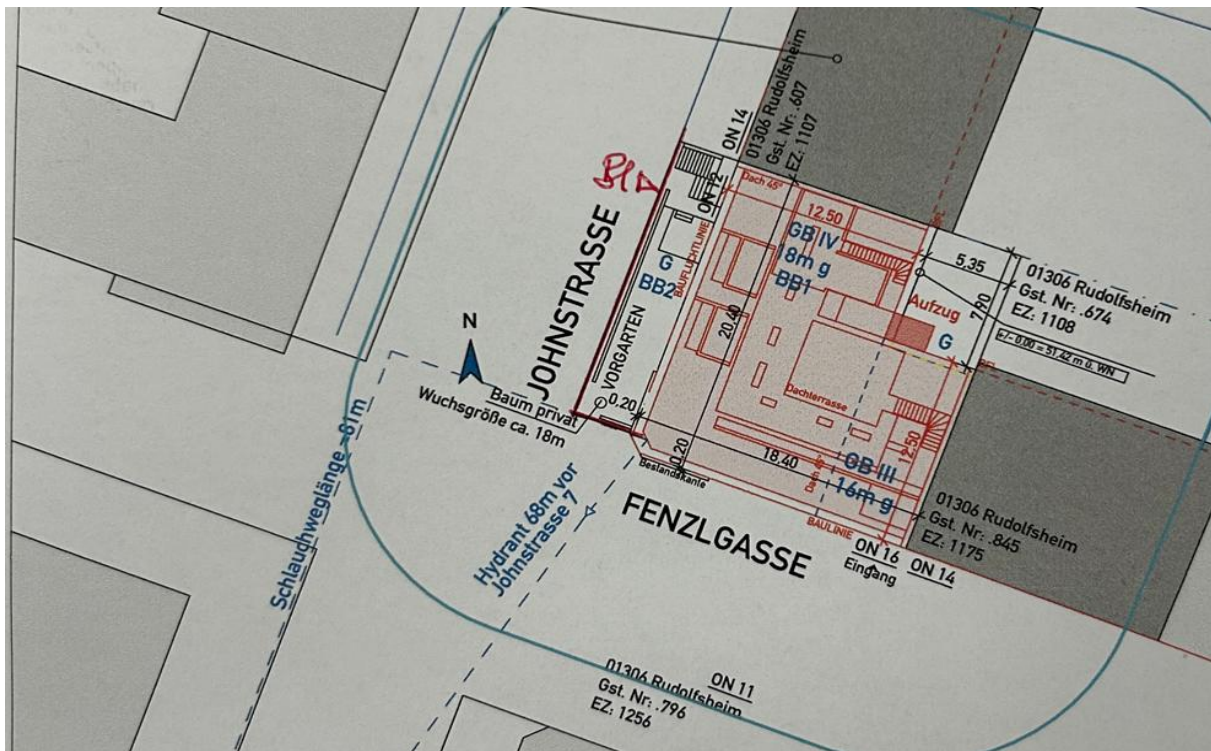
Top 16





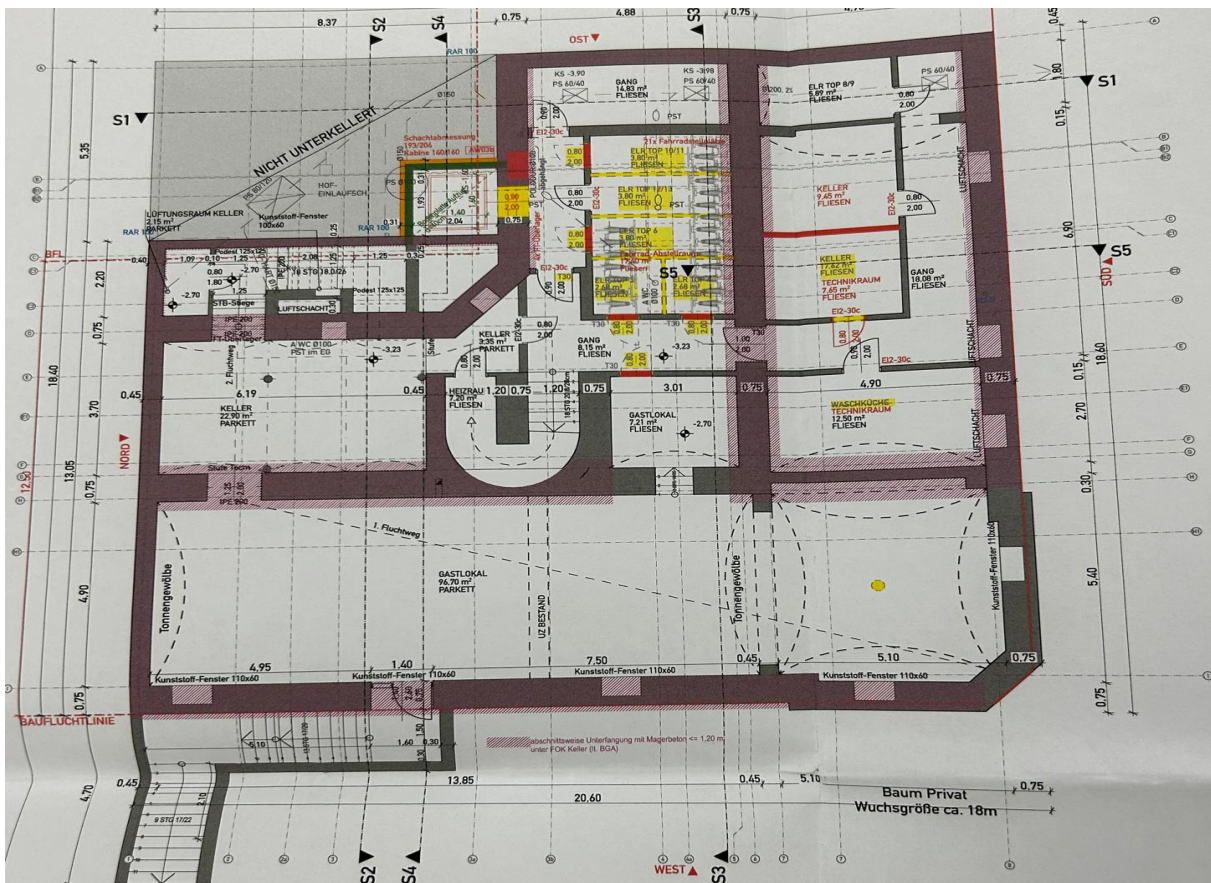


6.4. Pläne



Einreichplan, 01.02.2024 – Lageplan

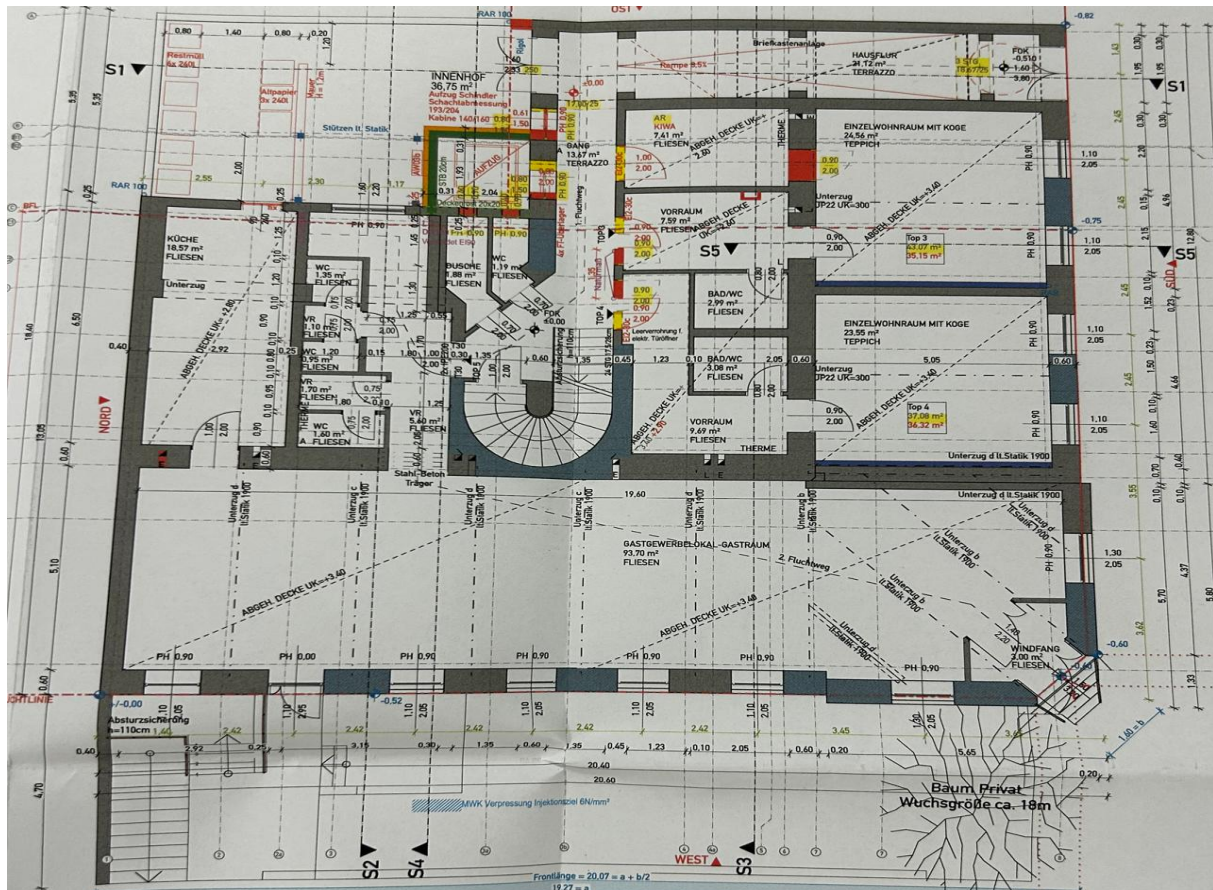
Bestand



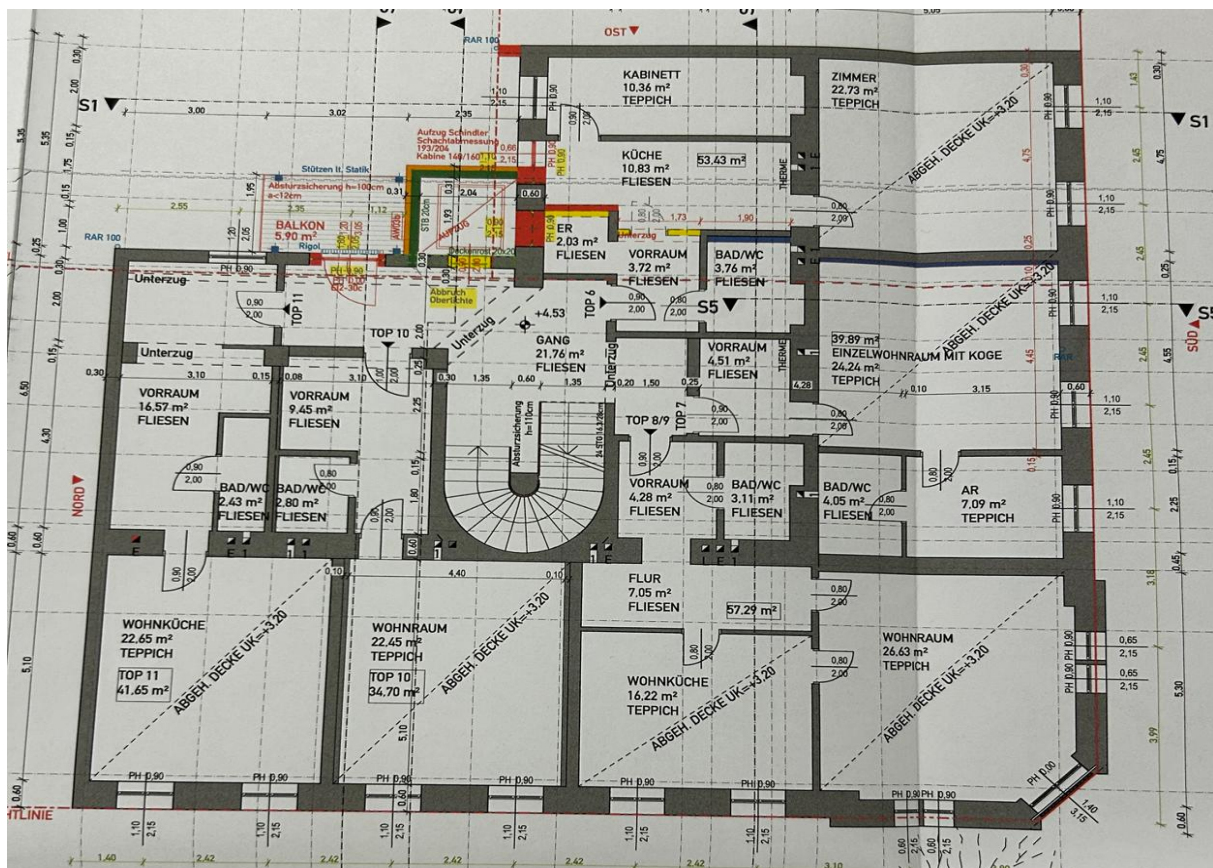
Einreichplan, 01.02.2024 - Kellerschloß

Mag. Georg Straffella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



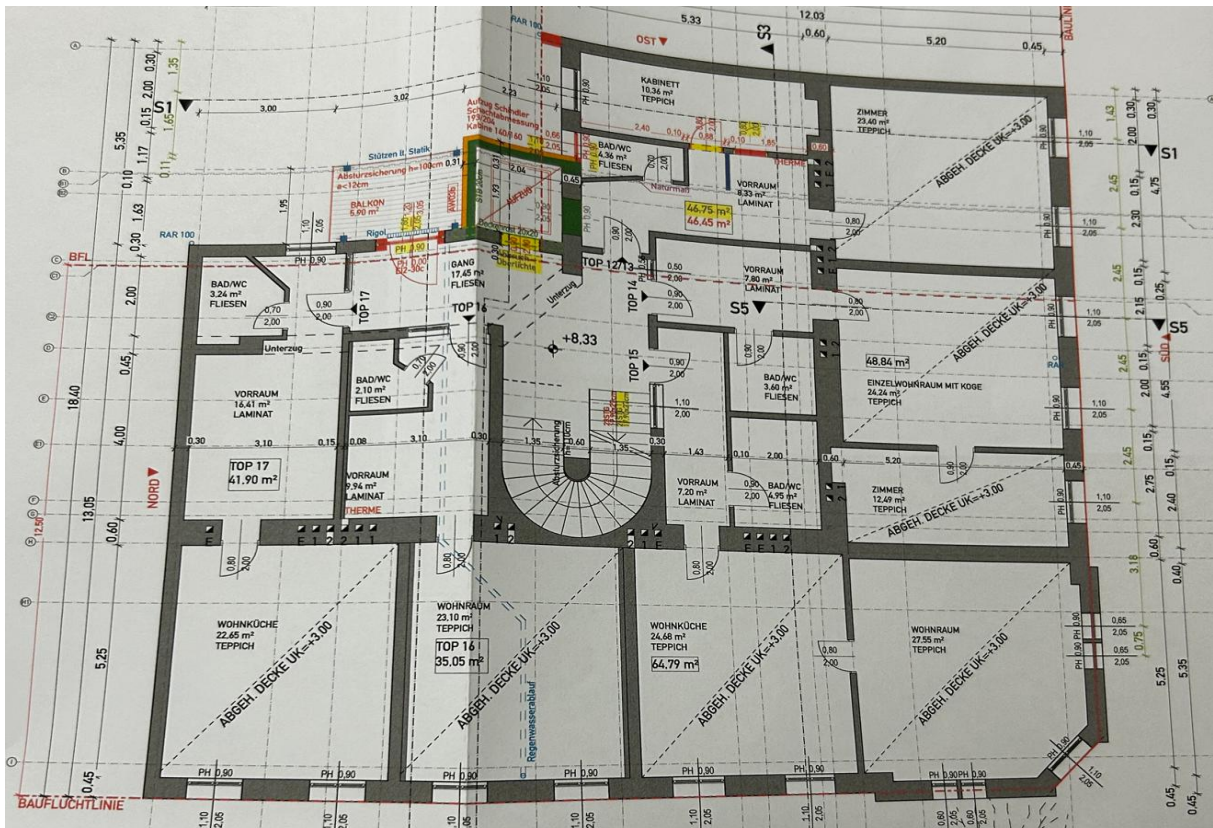
Einreichplan, 01.02.2024 - Erdgeschoss



Einreichplan, 01.02.2024 – 1. Stock

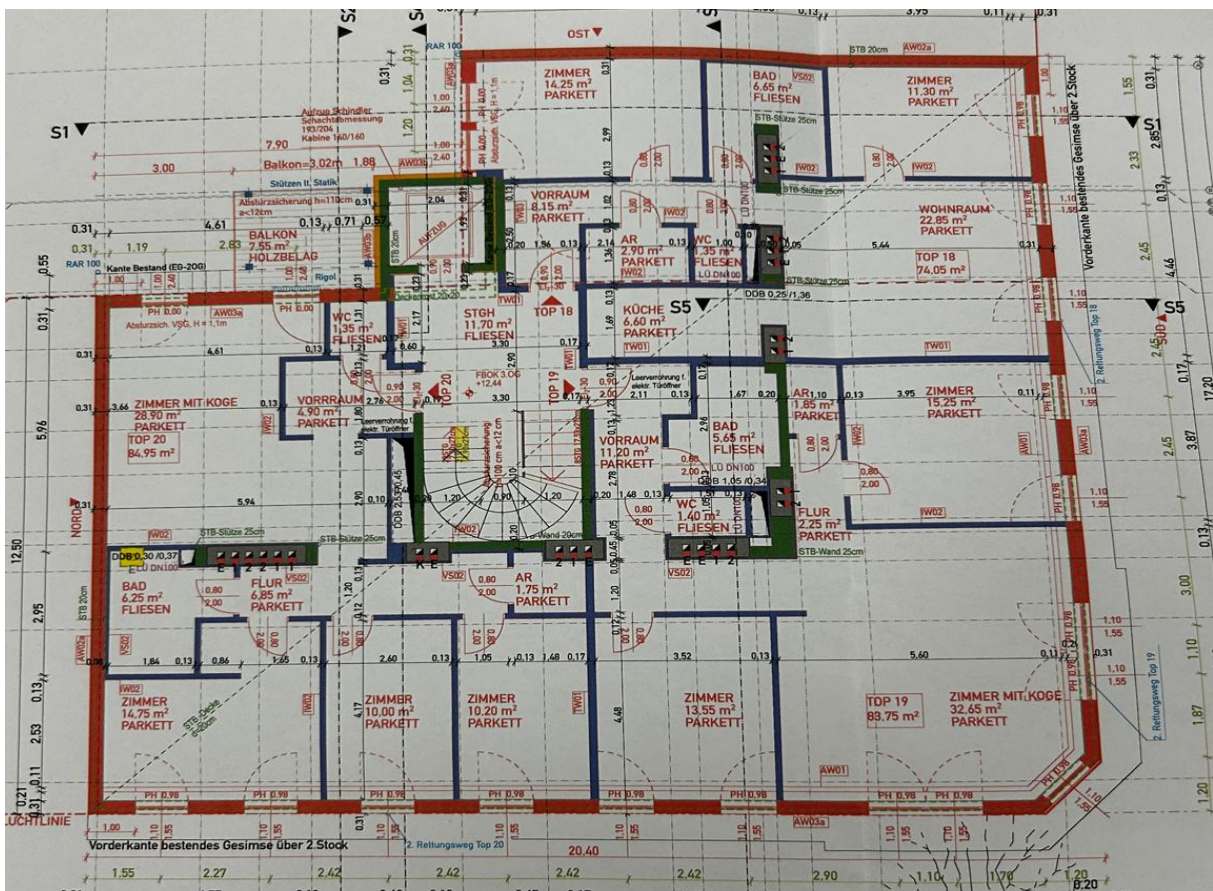
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Einreichplan, 01.02.2024 – 2. Stock

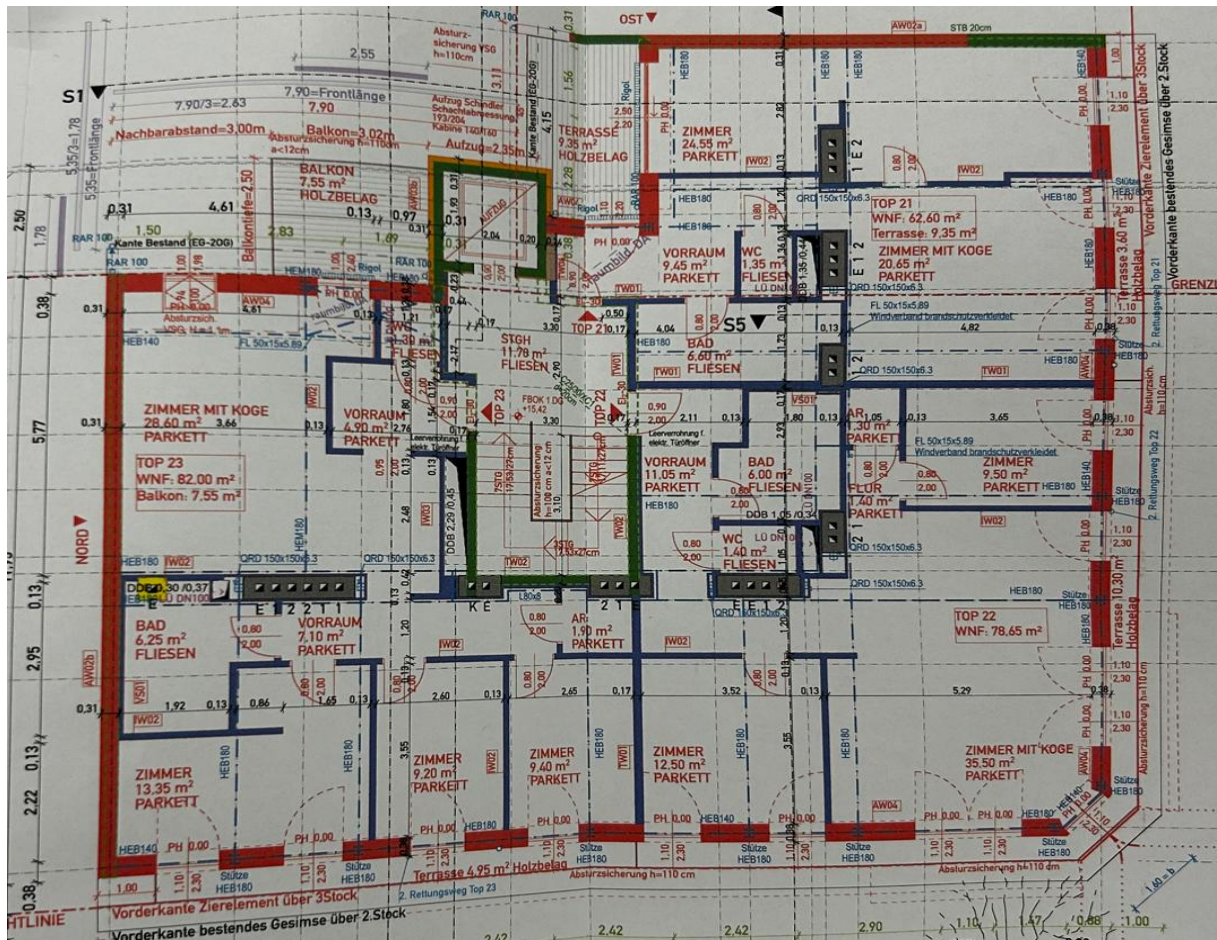
Potential



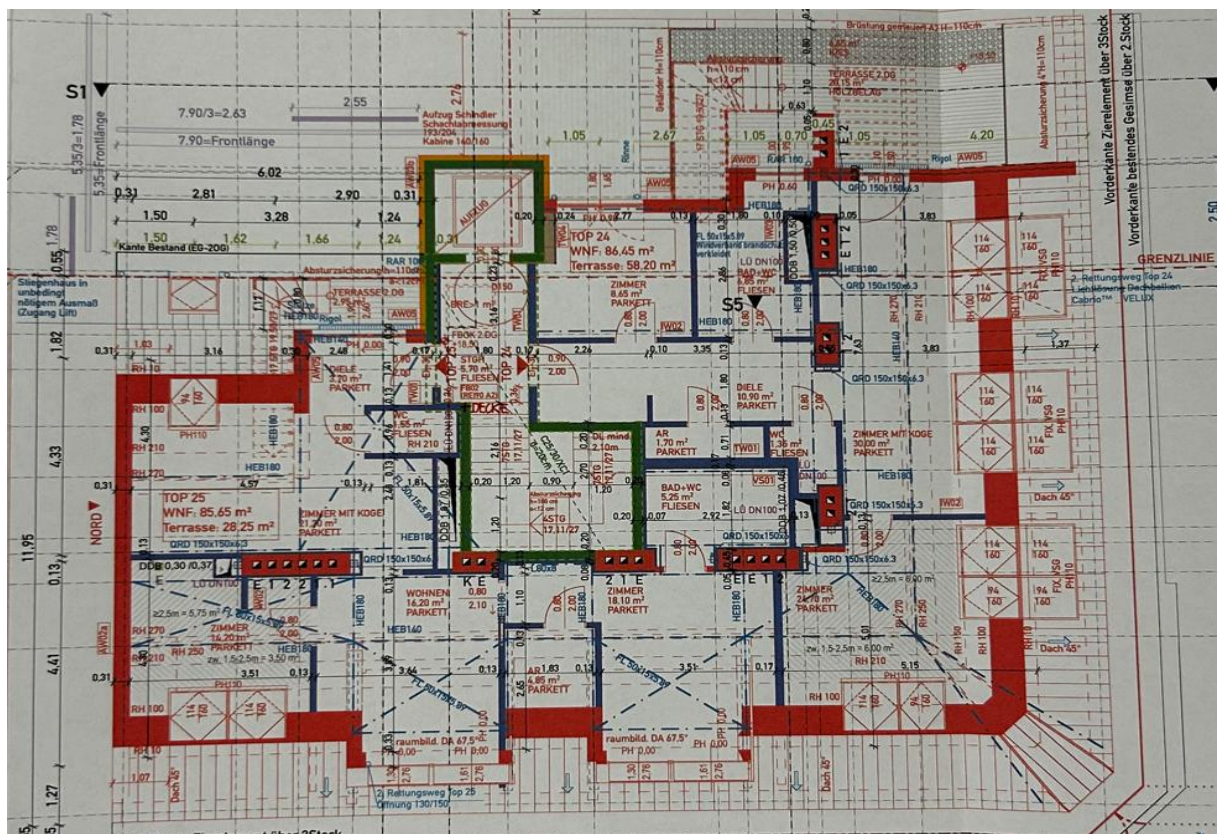
Einreichplan, 01.02.2024 – 3. Stock

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Einreichplan, 01.02.2024 – 1. DG



Einreichplan, 01.02.2024 – 2. DG

Mag. Georg Straffella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.5. Bescheide - auszugsweise



**Stadt
Wien**
Baupolizei

**MAGISTRAT
DER STADT WIEN**

15. Bezirk, Fenzlgasse ONr. 16
EZ 1108 der Kat. Gem. Rudolfsheim

Gebietsgruppe West
(Stadterneuerung 1)
Spetterbrücke 4, 2. Stock
A - 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37810
Telefax: (+43 1) 4000-99-37810
ggw.stadterneuerung1@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/1000795-2021-1	DI Graf Horst	01/4000-37813	Wien, 1. Februar 2024

**I.) Bauliche Änderungen
Zubau**

Baubewilligung

II.) Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung

BESCHIED

I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO, § 83 Abs. 2 sowie 3 BO und auf Grund der mit Bescheid vom 4.1.2024, GZ: BV 15-A/2650/23-8 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Zunächst werden beim bestehenden Gebäude sämtliche erforderlichen Ertüchtigungsmaßnahmen (z. B. Einbau einer Fundamentplatte, Mauerwerksverbesserungen etc.) vorgenommen. Danach wird das gesamte Gebäude zur Schaffung von acht Wohnungen aufgestockt. Hofseitig werden Balkone und ein Aufzugsschacht errichtet. Im Kellergeschoß wird ein Fahrradabstellraum eingebaut.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Vorgeschrieben wird:

1.) Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Sofern der Bauführer die Baupläne nicht unterfertigt hat, hat der Bauwerber der Behörde vor Baubeginn der Bauführung schriftlich einen Bauführer bekanntzugeben und nachzuweisen, dass dieser die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, zur Kenntnis genommen hat. Unterbleibt der Nachweis, gilt die Bekanntgabe eines Bauführers als nicht erfolgt.

Verkehrsanbindung: Linie U3, Station Kendlerstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Guttraterplatz
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planeinsichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, UID-Nr. ATU 36801500



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

PARIE

A

B

C

D

E

F

G

Bezirksvertretung für den 15. Bezirk

Bauausschuss

DVR: 0000191

GZ

BV 15 – A/2650/23-8

Datum

Wien, 4. Jän. 2024

15. Bezirk, Fenzlgasse ONr. 16
Gstk. Nr. .674
EZ 1108 der Kat. Gem. Rudolfsheim

Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 der Bauordnung für Wien (BO)

BESCHEID

Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 15. Bezirk hat in seiner Sitzung vom 2. Jän. 2024, in Anwesenheit der in der Anlage genannten Mitglieder wie folgt beschlossen:

Für das beim Magistrat der Stadt Wien – Baupolizei, zur Zahl: MA 37/1000795-2021-1 anhängige Bauvorhaben, sind nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne gemäß § 69 BO folgende Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zulässig:

- Durch die Aufstockung darf sowohl beim Trakt an der Fenzlgasse als auch beim Trakt an der Johnstraße von der Bestimmung des Bebauungsplanes, wonach der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen darf, im Ausmaß von bis zu 1,96 m abgewichen werden.
- Durch die Aufstockung darf beim Trakt an der Fenzlgasse straßenseitig die in der Bauklasse III zulässige Gebäudehöhe von 16,00 m um 2,11 m überschritten werden.

Die Gründe, die für die Abweichungen sprechen, überwiegen.

Begründung

Gemäß § 69 Abs. 1 der BO hat die Behörde nach Maßgabe des § 69 Abs. 2 BO über die Zulässigkeit der dort näher genannten Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes für das einzelne Bauvorhaben zu entscheiden.

Die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes wird durch die Abweichungen im Sinne des § 69 Abs. 1 BO nicht unterlaufen.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.6. Mietvertrag Wohnung exemplarisch

MIETVERTRAG	
abgeschlossen am unten angeführten Tag zwischen	
1. PARTEIEN	
dem Vermieter FENZL16 GmbH & Co KG FN 557222 w Ramperstorffergasse 21/3-6 A-1050 Wien im Folgenden kurz „der Vermieter“ genannt,	und dem Mieter Name: Adresse: im Folgenden kurz „der Mieter“ genannt,
2. MIETGEGENSTAND UND VERWENDUNGSZWECK	
Mietobjekt: Top Nr. 16 Nutzfläche ca.: 36,97 m ² Fenzlstraße 16 / Top 16, 1150 Wien Der Vermieter vermietet und der Mieter mietet das Mietobjekt gemäß den beiliegenden Mietvertragsbedingungen. Verwendungszweck: Wohnung Lagebeschreibung: Die Lage des Wohnhauses, sowie die Infrastruktur der Umgebung ist durch zahlreiche Geschäfte, Lokale, kulturelle und sportliche Einrichtungen (in fußläufiger Entfernung, u.a. Schloss Schönbrunn, Schmelz), Naherholungsgebiete, Nahversorger des täglichen Lebens (in Gehentfernung, u.a. Meiselmarkt) sowie Betreuungs-, Schul- und Ausbildungseinrichtungen gekennzeichnet. Ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch öffentliche Verkehrsanbindung (U3 Haltestelle „Johnstraße“, Straßenbahnlinien 10, 49 und 52 sowie Buslinien 10A und 12A) !;	
3. MIETVERTRAGSDAUER - BEFRISTETER MIETVERTRAG	
Mietbeginn: 01.02.2023 Befristung: 3 Jahre + 1 Monat Informativ wird das Mietvertragsende mit 28.02.2026 bekanntgegeben. Das Mietverhältnis kann vom Vermieter bzw. vom Mieter unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist auf den letzten Tag eines jeden Monats aufgekündigt werden. Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß §§ 1117 und 1118 ABGB bleibt von der Fristvereinbarung unberührt.	

Seite 1 von 8

4. MIETENTGELT

Der vereinbarte Mietzins beträgt pauschal EUR 9,50 pro m² zuzüglich 10% USt je Monat, somit EUR 386,34 inklusive 10% USt pro Monat. Mit ihm sind alle auf das Mietverhältnis entfallenen Betriebskosten, eine allfällige Möbelmiete mit abgegolten. Sollte es zu einer Überschreitung dieses Betrages durch nicht verhältnismäßige Nutzung kommen, kann es zu einer Nachverrechnung kommen

Das Mietentgelt hat immer bis zum 5. jedes Monats im Vorhinein auf das bekanntgegebene Bankkonto des Vermieters (laut Mietzinsvorschrift) einzulangen:

Im Verzugsfalle ist der Vermieter berechtigt dem Mieter Verzugszinsen in der Höhe von 10% p.a. zu verrechnen. Etwaige vom Verwalter der Liegenschaft verrechnete Mahnspesen sind ebenfalls vom Mieter zu bezahlen.

Als Kautions wird ein Betrag in der Höhe des Mietentgelts für ein Monat, somit EUR 386,34, vereinbart, welche unmittelbar nach Vertragsunterfertigung auf das bekanntgegebene Bankkonto des Vermieters zu überweisen ist.

Die Kautions dient zur Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände sowie für die Kosten der Behebung von Schäden am Bestandsobjekt oder sonstiger, dem Vermieter oder Dritten im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten Nachteilen (inkl. damit verbundener Verfahrens- und Vertretungskosten).

5. ZUSATZBEDINGUNGEN

5.1. MIETGEGENSTAND

- 5.1.1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum des oben bezeichneten Mietobjekts.
- 5.1.2. Soweit nicht ausdrücklich Gegenteiliges vereinbart ist, werden dem Mieter über den Innenraum des Mietgegenstandes hinaus keinerlei sonstige Bereiche auf der Liegenschaft (zB Räumlichkeiten/Flächen am Dachboden, Kellerabteile, Terrassen, Balkone, Flachdächer, Hofflächen, Abstellplätze etc) mitvermietet. An diesen Bereichen stehen dem Mieter auch keinerlei Mitbenützungsrechte neben anderen Mietparteien zu. Ebenso ist er nicht berechtigt, den Dachboden zu benützen oder zu betreten.
- 5.1.3. Wurde ein Kellerabteil mit vermietet, dürfen Lagerungen in diesem nur 15 cm über der Bodenoberfläche vorgenommen werden, da eventuell aufsteigende Feuchte die Kellerlagerungen beschädigen kann.
- 5.1.4. Die Ausstattung des Mietgegenstandes mit technischen Einrichtungen sowie die Qualität und Ausführung der Oberflächen des Mietgegenstandes ergeben sich aus dem ÜBERGABEPROTOKOLL DES MIETGEGENSTANDES.
- 5.1.5. Der Mieter darf vorhandene oder zukünftig errichtete Gemeinschaftsanlagen gegen anteilige Übernahme der Betriebskosten mitbenützen.
- 5.1.6. Im Teilanwendungsbereich des MRG ist die Aufstellung oder Montage von Satelliten- oder Funkanlagen im oder am Haus sowie den Fenstern des Mietgegenstandes, auf Balkonen und Terrassen untersagt.

5.2. VERWENDUNGSZWECK

- 5.2.1. Der Mietgegenstand darf zu Wohnzwecken verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszwecks bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

5.3. MIETZINS

- 5.3.1. Im Vollenwendungsbereich des MRG wurde bei dem vereinbarten Hauptmietzins der Befristungsabschlag gem. § 16 Abs 7 MRG (25%) berücksichtigt.
- 5.3.2. Im Vollenwendungsbereich des MRG ist ausdrücklich auch eine angemessene Möbelmiete gem. § 25 MRG in der Höhe von € 0,75/m² enthalten. Diese bezieht sich auf über die Kategoriemerkmale hinausgehende Küchenausstattung bzw. Gegenstände gemäß Inventarliste.
- 5.3.3. Im Vollenwendungsbereich des MRG gibt der Vermieter ausdrücklich bekannt, dass sich die Mehrheit der Mieter für den Abschluss einer angemessenen Versicherung für Stromschäden, Sturmschäden- und Glasbruchversicherung, sowie gegen Mietausfall infolge Elementarereignisse der oben genannten Sparten der Gebäudeversicherung ausgesprochen hat und dass die laufenden Prämien in der Betriebskostenvorauszahlung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses inkludiert sind. Festgehalten wird, dass ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter, die durch die genannten Versicherungen abgedeckten Schäden aus der Hauptmietzinsreserve zu entnehmen wären. Der Mieter hat auch dann den auf sein Mietobjekt entfallenden Anteil zu ersetzen, falls zwar nicht er, aber die Mehrheit der Mieter dem Abschluss, der Erneuerung oder zweckmäßigen Änderung der vorgenannten Versicherungsverträge zugestimmt hat. Der Mieter ist damit ausdrücklich einverstanden.
- 5.3.4. Im Teilanwendungsbereich des MRG gehören folgende Kosten zu den Betriebskosten und den besonderen Aufwendungen:
- die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung (Wassergebühren; Kosten die durch die Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen) oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung; die Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung; die Erstellung von Energieausweisen; die aufgrund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung, die Kanalaräumung, die Unratabfuhr, Abfallbeseitigung und die Schädlingsbekämpfung; die Errichtung von Anlagen zur Schädlingsabwehr (Taubengitter);
 - Licht und Strom für die allgemein zugänglichen Teile des Hauses einschließlich von Hofräumen und Durchgängen zu einem Hinterhaus; Kosten für eine Netzersatzanlage;
 - die Kosten der angemessenen Versicherung (Feuer-, Haftpflicht-, Wasserleitungs-, Korrosions-, Stromschäden, Sturmschäden- und Glasbruchversicherung, sowie gegen Mietausfall infolge Elementarereignisse sowie deren Indexanpassungen und Änderungen);
 - die Kosten der Hausbetreuung umfassend die Reinhaltung, Wartung und Aufsicht für mehrere Hausparteien zugängliche Räume, Flächen und Anlagen, Außenfenster und allgemeinen Glasflächen, Eingangsbereiche, Innenhöfe, Flachdächer, Terrassen der Liegenschaft einschließlich der Sozialversicherungsbeiträge und sonstiger gesetzlicher Belastungen bzw. Abgaben (Kammerbeiträge, Familienausgleichsfonds) sowie der Kosten der erforderlichen Gerätschaften und Materialien; Hausbesorgerkosten einschließlich der Sozialversicherungsbeiträge und der sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben einschließlich Ansprüche auf außerordentliches Entgelt für Mehrleistungen sowie der Kosten für Materialien und Gerätschaften; Entrümpelungskosten für herrenloses Gut, das in den allgemein Teilen des Hauses gelagert wurde und nach Aufforderung durch den Vermieter nicht entfernt wurde; die Kosten der Straßenreinigung, Winterdienst, Schneeräumung und Streupflicht gemäß § 93 StVO samt den erforderlichen Materialien und Gerätschaften;
 - Kosten von Bewachungsdiensten (Tag und Nacht; Streifendienst, Revierbewachung); Kosten für Sicherheitsbeauftragte; Kosten von Bereitschaftsdiensten;
 - Kosten für den Betrieb inkl. Energiekosten und die Wartung von technischen Einrichtungen des Gebäudes wie Aufzugsanlagen, Notrufsystemen samt Kosten für Aufzugswärter oder sonstigen Aufsichtspersonen, Brandschutzanlagen; gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen, Waschküchen, Gemeinschaftsantennen, Dachrinnenbetreuung, Saunen, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze,

- Kinderspielräume, Klingel- und Sprechanlagen, Fettabscheideanlagen, Schrankenanlagen, Hobbyräume, Schutzräume, Lüftungs-, Kühl-, und Klimaanlage, allgemeine WC- und Nassgruppen oder sonst der Gemeinschaft dienende Einrichtungen wie Parkplätze, Garagen samt ihren technischen Einrichtungen wie CO₂-Anlage und Brandschutzeinrichtungen, Ladehöfe, Informationsstand, Straßen- und Gehwege, Pflege von Grün- und Gartenanlagen (Be- und Entwässerung, Baum- und Pflanzenschnitt);
- die Heizungs-, Klimatisierungs- und Warmwasserkosten umfassen auch die Kosten für die Brennstoffanfahrt und -zulieferung, für elektrische Energie, für die Bedienung eingestellter Fachkräfte (einschließlich der Beiträge für Sozialversicherung und der Kammerbeiträge), die Kosten der Reinigung und Wartung der Anlage;
- Kosten des Prüfens, Füllens und des Ersatzes von Handfeuerlöschern, Überprüfungsgebühren der Feuerwehr und Kosten der Wartung der Feuermeldeanlagen, Kosten einer allfälligen Betriebsfeuerwehr;
- Hausverwaltungskosten und -gebühren zzgl. der damit verbundenen Auslagen für Drucksorten und Buchungsgebühren; Kosten für Facility-Management; eine 24h-Störungs-Hotline, Bearbeitung gesetzlich vorgeschriebener (statistischer) Anfragen;
- Kosten für die von der Liegenschaft zu entrichtenden öffentlichen Abgaben einschließlich von Gebrauchsgebühren für die Verwendung öffentlicher Verkehrsflächen;

- 5.3.5. Wenn an der Liegenschaft Wohnungseigentum besteht; hat der Mieter die Betriebskosten und besonderen Aufwendungen nach dem auch für die Wohnungseigentümer untereinander für die Aufteilung geltenden Aufteilungsschlüssel zu tragen. Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt durch Übermittlung der von der Hausverwaltung der Eigentümergemeinschaft den Wohnungseigentümern gelegten Abrechnung an den Mieter. Ansonsten sind die Betriebskosten und besonderen Aufwendungen im Teilanwendungsbereich des MRG vom Mieter nach den Aufteilungsregelungen des § 17 MRG anteilig zu tragen.
- 5.3.6. Im Teilanwendungsbereich des MRG vereinbaren die Vertragsteile für die Abrechnung und Akontierung der Betriebskosten einvernehmlich die sinngemäße Anwendung des § 21 Abs. 3 MRG mit der Maßgabe, dass die monatlich eingehobenen Pauschalbeträge jeweils bis spätestens 31. August des Folgejahres abgerechnet werden. Das Ergebnis ist mit dem Mieter unabhängig des Mietbeginns zu verrechnen.
- 5.3.7. Sofern der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken oder zum Abstellen eines KFZ genutzt wird, bestätigt der Mieter hiermit ausdrücklich, dass er zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, demnach weder Kleinunternehmer noch unecht steuerbefreit ist und keine steuerbefreiten Umsätze im Ausmaß von mehr als 5 % erzielt. Etwaige Änderungen hat der Mieter dem Vermieter verpflichtend und unverzüglich bekannt zu geben. Im Falle einer Änderung wird einvernehmlich vereinbart, dass ein Zusatz zum Mietvertrag erforderlich ist und die anfallende Vorsteuerkürzung dem Mieter (beispielsweise in Form eines Zuschlages zum Mietzins) verrechnet wird. Eine Unterlassung der Meldung stellt einen Kündigungsgrund dar und hält sich der Vermieter dahingehend am Mieter schad- und klaglos. Sämtliche dem Vermieter entstehenden Kosten hat der Mieter zu tragen. Ist der Mieter bereits zu Beginn des Mietverhältnisses nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt, bedarf es einer Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag, die einen integrierenden Bestandteil darstellt.
- 5.3.8. Festgehalten wird, dass der Mieter die von ihm für das Mietobjekt verursachten Kosten für Strom, Gas, Telefon, Telekabel, etc. selbst zu tragen hat und diese Leistungen vom Vermieter nicht beigestellt werden. Sollten derartige Kosten dem Vermieter vorgeschrieben werden, so verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe.

5.4. WERTSICHERUNG

- 5.4.1. Bei Vereinbarung eines Richtwertmietzinses wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) vereinbart. Ausgangspunkt für die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) ist im Falle von

Richtwertmietzinsvereinbarungen der Richtwert, der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gilt. Der Hauptmietzins samt Zuschlägen und Abschlägen (ebenso wie das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) verändert sich im selben Ausmaß, in dem sich der Richtwert vermindert oder erhöht. Der Richtwert vermindert oder erhöht sich jedes 2. Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 oder des an seine Stelle tretenden Index des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Indexwert 107,9 (Durchschnittswert des Jahres 2013) ergibt. Ausdrücklich wird festgehalten, dass es aufgrund der vereinbarten Wertsicherung sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des Hauptmietzins (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) kommen kann.

- 5.4.2. Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 5.4.1. nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können oder wurde kein Richtwertmietzins vereinbart, so erfolgt die Wertsicherung des Hauptmietzins (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder dem an seine Stelle tretenden Index. Basis für die Berechnung ist die für den Monat Oktober des Jahres, in dem das Mietverhältnis beginnt, verlaute Indexzahl. Die Anpassung an den Index erfolgt einmal jährlich, es wird jeweils der für Oktober des laufenden Jahres verlaute Indexwert mit dem Indexwert für Oktober des Vorjahres verglichen und der Mietzins jeweils per Jänner angepasst. Sollte dieser Index nicht mehr verlaute werden, so gilt jener Index als Grundlage, der diesem Index folgt bzw. am meisten entspricht. Ausdrücklich wird festgehalten, dass es aufgrund der vereinbarten Wertsicherung sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des Hauptmietzins (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) kommen kann.

5.5. ERHALTUNGSPFLICHTEN/GEBRAUCH DES MIETGEGENSTANDES

- 5.5.1. Bei Übergabe wird ein gesondertes Protokoll (Übergabeprotokoll) erstellt, in dem der Zustand des Mietobjektes, der mit vermieteten Einrichtungsgegenständen und der für das Mietobjekt bestimmten Einrichtungen festgehalten wird. Der Mieter hat den Mietgegenstand (samt den mit vermieteten Einrichtungsgegenständen und den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen) pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz sowie unter Einhaltung der jeweils bestehenden behördlichen Vorschriften (insbesondere feuerpolizeilichen Vorschriften) zu verwenden. Böden und Fliesen sind fachgerecht zu behandeln, die Bestandseinheit ist regelmäßig und ausreichend zu belüften und zu beheizen. Der Mieter ist für regelmäßige Funktionstests von technischen Anlagen, Geräten und Schutzeinrichtungen, wie etwa Jalousien, Rauchmelder, etc. zuständig. Wasserentnahmestellen sind stets dicht zu halten und ab 72 Stunden durchgehendem Leerstand ist das Leitungswassersystem zu sichern und der Hauptwasserhahn zuzudrehen.
- 5.5.2. Im Vollenwendungsbereich des MRG ist der Mieter zusätzlich zu seinen Wartungs- und Erhaltungspflichten nach § 8 MRG verpflichtet, die im Einzelfall im ÜBERGABEPROTOKOLL beschriebenen Wartungs- und Erhaltungsarbeiten durchzuführen.
- 5.5.3. Im Teilanwendungsbereich des MRG ist der Mieter verpflichtet, die im Einzelfall im ÜBERGABEPROTOKOLL beschriebenen Wartungs- und Erhaltungsarbeiten durchzuführen.
- 5.5.4. Bei allen Störungen oder Schäden im Mietgegenstand, die Auswirkungen auf allgemeine Anlagen oder Einrichtungen des Gebäudes oder andere Mietgegenstände haben können, hat der Mieter für eine sofortige Abschaltung bzw. Absicherung zu sorgen.
- 5.5.5. Kommt der Mieter seinen Wartungs- und/oder Erhaltungspflichten nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und angemessener Fristsetzung die unbedingt erforderlichen Arbeiten auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen. Ist der Mieter bei Gefahr im Verzug nicht erreichbar, ist der Vermieter berechtigt, in die Erhaltungspflichten des Mieters fallende Maßnahmen auch ohne vorhergehende Aufforderung im unbedingt erforderlichen Ausmaß auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen.

- 5.5.6. Der Mieter haftet verschuldensabhängig für alle Schäden, die dem Vermieter oder den Hausbewohnern aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes, der mit vermieteten Einrichtungsgegenstände oder der für das Mietobjekt bestimmten Einrichtungen oder aus einer Verletzung seiner Wartungs-, Erhaltungs- und/oder Anzeigepflichten durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen, die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen, sein Dienstpersonal, oder von ihm im Mietgegenstand beschäftigte Professionisten entstehen. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten.
- 5.5.7. Die Tierhaltung – mit Ausnahme von üblichen und in Käfigen gehaltenen Kleintieren – bedarf einer vorherigen Zustimmung des Vermieters.
- 5.5.8. Der Mieter verpflichtet sich nachweislich (Vorlage der Wartungsprotokolle) die Kombitherme, zumindest 1 Mal jährlich (erstmalig unmittelbar nach Bezug der Wohnung), nach Vorgaben des Herstellers und auf eigene Kosten von einem befugten Gewerbsmann warten zu lassen und Instand zu halten. Bei nicht fachgerechter nachweislicher Wartung bzw. wenn die Wartungsprotokolle nicht vorgelegt werden können, gilt ausdrücklich vereinbart, dass in diesem Fall auch die Thermenneuerstellung wegen unterlassener Wartung an den Mieter verrechnet wird. Bei Rückstellung des Bestandobjektes hat der Mieter den Nachweis zu erbringen, dass die Kombitherme längstens 6 Monate vor der Rückstellung des Bestandobjektes von einem befugten Gewerbsmann gewartet wurde. Unterlässt der Mieter diese Wartungsarbeiten, so ist der Vermieter berechtigt aber nicht verpflichtet, diese auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen und sich aus der Kautions- bzw. aus der Bestandzinsvorauszahlung schadlos zu halten.

5.6. BAULICHE VERÄNDERUNGEN

- 5.6.1. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht entweder zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses, zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Erhaltung einer mit vermieteten Heiztherme, eines mit vermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mit vermieteten Wärmebereitungsgerätes in seinem oder einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist oder soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist; die Zumutbarkeit ist im Besonderen anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat.
- 5.6.2. Im Teilanwendungsbereich des MRG ist der Mieter nur mit im Voraus zu erteilender Zustimmung des Vermieters berechtigt, bauliche Änderungen am Mietobjekt, den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen oder den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen vorzunehmen, es sei denn, die Änderung ist dem Vermieter bei Abwägung der gegenseitigen Interessen zumutbar, insbesondere weil sie für die vereinbarungsgemäße Verwendung des Mietobjektes erforderlich ist, die Veränderung als geringfügig anzusehen ist bzw. leicht wieder zu beseitigen ist. Jedenfalls der Zustimmung des Vermieters bedürfen Veränderungen, die nicht der Übung des Verkehrs entsprechen, für die eine behördliche Bewilligung bzw. Anzeige notwendig ist oder die eine Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen des Hauses oder eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bewirken können.
- 5.6.3. Der Mieter hat dem Vermieter vor Einholung seiner Zustimmung detaillierte Pläne und die Angebote der für die Ausführung der Veränderung in Aussicht genommenen Gewerbetreibenden zu übergeben. Im Falle der Erteilung der Zustimmung durch den Vermieter hat der Mieter auf eigene Verantwortung und eigene Kosten für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass für die

Durchführung von Änderungen am Mietgegenstand aufgrund der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (§ 16 WEG) auch die Zustimmung der übrigen Mit- bzw. Wohnungseigentümer erforderlich sein kann. Soweit diesbezüglich die Zustimmung der übrigen Mit- bzw. Wohnungseigentümer erforderlich ist, sind diese Zustimmungen vom Mieter auf eigene Kosten und eigene Gefahr einzuholen. Sämtliche Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Die Arbeiten sind unter möglicher Schonung des Vermieters und der Hausbewohner vorzunehmen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.

- 5.6.4. Der Mieter hat alle durch die baulichen Änderungen und/oder anlässlich der Arbeiten dem Vermieter entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen und alle Schäden zu beheben. Dazu gehört auch eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Auch ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter allenfalls entstehende Einbußen aus Mietzinsminderungen anderer Mietparteien unabhängig von einem Verschulden zu ersetzen.
- 5.6.5. Hinsichtlich der vom Mieter durchgeführten Veränderungen trifft ihn die volle Wartungs-, Erhaltungs- und Erneuerungspflicht. Die Wartungs-, Erhaltungs- und/oder Erneuerungspflicht des Mieters gilt nicht, wenn der Vermieter nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes zur Erhaltung verpflichtet ist. Soweit dem Vermieter aufgrund dieser zwingenden Erhaltungspflichten Kosten erwachsen, verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz derselben binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe durch den Vermieter.
- 5.6.6. Soweit es sich nicht um Aufwendungen des Mieters für wesentliche Verbesserungen (das sind die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung sowie der Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers; die Vereinigung und die Umgestaltung der Wohnung mit der zur Zumietung angebotenen Nachbarwohnung in normaler Ausstattung; die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens in einer dem sonstigen Ausstattungszustand der Wohnung entsprechenden Ausführung oder andere gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere solche, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert worden sind) und/oder nicht um einen notwendigen, dem Vermieter obliegenden Aufwand handelt, gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Wahl des Vermieters sämtliche Investitionen, Verbesserungen, Adaptierungen, Einbauten undgl. entweder entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über oder es muss auf Kosten des Mieters der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.
- 5.6.7. Unabhängig von der Wiederherstellungspflicht des Mieters verzichtet der Mieter in allen Fällen einer von ihm vorgenommenen Investition auf einen Ersatz seiner Aufwendungen. Dieser Verzicht gilt im Vollenwendungsbereich des MRG nicht für die gesetzlich zwingenden Ersatzansprüche des Mieters nach § 10 MRG bzw. § 1097 iVm 1036 ABGB und im Teilanwendungsbereich des MRG nicht für die gesetzlich zwingenden Ersatzansprüche des Mieters nach § 1097 iVm 1036 ABGB.

5.7. ÜBERLASSUNG DES MIETGEGENSTANDES AN DRITTE

- 5.7.1. Der Mieter ist berechtigt, das Mietobjekt unterzuvermieten oder anderweitig Dritten gänzlich oder teilweise zu überlassen.

5.8. RÜCKSTELLUNG DES MIETGEGENSTANDES

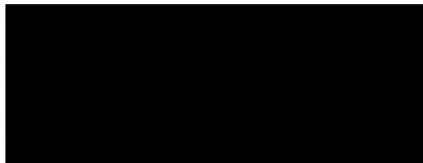
- 5.8.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand inkl. Einstellraum im Keller sowie sämtliche zur Verfügung gestellte Gerätschaften bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem und gründlich gereinigtem Zustand zurückzustellen. Bei Rückstellung hat der Mieter für die im Rückstellungszeitpunkt noch im Mietobjekt befindlichen technischen

Einrichtungen Prüfprotokolle bzw. Befunde auszuhändigen, aus denen sich die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen oder vom Hersteller empfohlenen Wartung ergibt. Die dem Mieter bei Bezug des Mietgegenstandes übergebenen Betriebs- u. Wartungsanleitungen sind dem Vermieter zurückzugeben. Die Bestandseinheit ist samt allen übergebenen und während der Mietdauer duplizierten Schlüssel ohne Anspruch auf Kostenersatz zu übergeben.

- 5.8.2. Schäden, die durch eine übermäßige Abnutzung, eine unsachgemäße oder vertragswidrige Behandlung des Mietgegenstandes oder die Verletzung der Wartungs-, Erhaltungs- und/oder Anzeigepflichten des Mieters entstanden sind, kann der Vermieter nach erfolgloser Aufforderung unter angemessener Nachfristsetzung von hierzu befugten Fachleuten fachgerecht beheben lassen und vom Mieter den Ersatz der unbedingt erforderlichen Kosten fordern.
- 5.8.3. Veränderungen wie zum Beispiel an den Oberflächen der Wände, Decken und Fußböden, Türen und Fensterstöcken, etc. (z.B. Wechsel der Farben und/oder des Materials), hat der Mieter zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Im Vollarwendungsbereich des MRG gilt dies jedoch nicht für wesentliche Verbesserungen (bzw. Veränderungen) gem. § 9 Abs. 2 MRG.
- 5.8.4. Wenn der Mieter den Mietgegenstand (bzw. die mit gemieteten Einrichtungsgegenstände) nicht wie vorgesehen in geräumtem und gereinigtem Zustand unter allfälliger Beseitigung bzw. Rückgängigmachung der von ihm vorgenommenen Veränderungen sowie Behebung der von ihm zu vertretenden Schäden rechtzeitig bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückstellt, hat er dem Vermieter bis zur Erfüllung seiner Rückstellungsverpflichtung pro Monat ein angemessenes Benützungsentgelt in Höhe des vom Mieter im Zeitpunkt der Mietvertragsbeendigung vereinbarungsgemäß zu entrichtenden monatlichen Bruttomietzins zu entrichten. Überdies ist der Vermieter berechtigt, für jedes Monat der Verzögerung der vertragsgemäßen Rückstellung des Mietgegenstandes verschuldensabhängig eine Konventionalstrafe in der Höhe von 50% des letzten bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter vereinbarungsgemäß zu entrichtenden Bruttomonatsmietzinses zu fordern. Diese Konventionalstrafe unterliegt dem richterlichen Mäßigungsrecht. Sein Anspruch auf vertragsgemäße Rückstellung des Mietgegenstandes bleibt davon unberührt.

5.9. SONSTIGES

- 5.9.1. Solange der Vermieterin nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie als dem Mieter als zugekommen gelten.
- 5.9.2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene, schriftliche oder mündliche, Vereinbarungen verlieren bei Abschluss dieses Mietvertrages ihre Gültigkeit.
- 5.9.3. Das Abstellen von Gegenständen insbesondere Möbel, Schuhe, Reinigungsutensilien, Wäscheständer, etc. sowie Fahrzeugen aller Art (einschließlich Fahrräder und Kinderwagen), sowie Gegenständen in den allgemeinen Teilen des Hauses ist nicht gestattet. Motorfahrzeuge jeglicher Art dürfen auch nicht innerhalb der gemieteten Räume sowie Keller, Hof, noch sonstigem Ort des Hauses abgestellt werden.
- 5.9.4. Der Mieter bestätigt, eine Ablichtung des Energieausweises erhalten zu haben. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der im Energieausweis enthaltenen Informationen. Diesbezügliche Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter auf Gewährleistung, Schadenersatz oder Irrtum sind ausgeschlossen. Die Vertragsparteien qualifizieren diesen Ausweis lediglich als informativ und erklären, ihn weder als bedungenen Objekteigenschaft noch als Gewährleistungsgrundlage zu behandeln.
- 5.9.5. Es gilt österreichisches Recht.



FENZL 16 GmbH & Co KG
 Ramperstorffergasse 21, 1050 Wien
 FN 537222w, Tel. 01 49 20 639
 office@wagner-bauprojekte.at

[Handwritten Signature]

Für den Vermieter

6.7. Mietvertrag Geschäftslokal

MIETVERTRAG (Geschäftsraummiete) unterliegt den Bestimmungen des MRG		Tür Nr. 5 Steuer Nr. FAG: 352/6547 Aufschreibungsnummer: Vergebührung entrichtet im:
Gebühr entrichtet € 922,--		
..... Wien, am	 Unterschrift	
Von der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreu- händler empfohlenes Formular. Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.		
Zwischen der Hausinhabung des Hauses als Vermieter		
vertreten durch Kanzlei Mag. Nikolaus Rosam, 1090 Wien, Nußdorfer Straße 10-12 und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf/Firma – gesellschaftsrechtliche Daten siehe Beiblatt)		
derzeitige Anschrift wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.		
§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)		
1. Vermietet wird der Innenraum des Mietgegenstandes im Hause 1150 Wien Fenzlgasse Nr.: 16 Stiege Stock EG Tür 5 bestehend aus EG mit einem großen Verkaufsraum, 1 Lagerraum, WC Anlagen, 2 Eingängen und dem UG bestehend aus 1 großem Raum, einem Barbereich und einem kleinen Nebenraum Die Nutzfläche beträgt 272,68m²		
Das Geschäftslokal siehe Beiblatt		
2. Der Mietgegenstand darf nur zu folgendem Geschäftszweck verwendet werden: Verkaufslokal für Sportartikel (derzeit Bogensport) und Trainingsraum für Sportaktivitäten (UG) Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.		
3. Es obliegt dem Mieter, allenfalls erforderliche behördliche Bewilligungen zur Erreichung des vereinbarten Verwendungszweckes auf eigene Kosten selbst zu erwirken; den Vermieter trifft keine Haftung für den Fall der Nichterteilung derartiger Bewilligungen.		
4. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.		
5. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubutzen: Stiegenhaus		
6. Dem Mieter werden für die Mietzeit alle Schlüssel ausgehändigt.		
§ 2 (Vertragsdauer)		
1. Unbefristeter Mietvertrag Das Mietverhältnis beginnt am 15. April 2020 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es gilt ein 5-jähriger Kündigungsverzicht , danach kann das Mietverhältnis unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden. Eine Kündigung hat zum Ende eines jeden Kalenderquartals unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zu erfolgen.		

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich am 5. des Monats
zu entrichten und besteht aus

- dem Hauptmietzins in Höhe von Euro 1627,61
(Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlags gemäß Pkt. 1a, sofern kein freier HMZ)
- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände Euro
- und sonstige Leistungen Euro
- sowie weiters
- dem der Nutzfläche entsprechenden Anteil an
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
- besonderen Aufwendungen
- den anteiligen Heizkosten, Warmwasserkosten
- der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, sofern der Vermieter nicht schriftlich auf die Einhebung verzichtet

2.a.) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzins (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich vereinbarten Verbraucherpreisindex 2010 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart.

Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautebare Indexzahl (02/2020). Indexschwankungen bleiben bis einschließlich 3 % unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat. Falls der Verbraucherpreisindex nicht mehr publiziert wird oder durch so starke Inflation eine Wertsicherung auf dieser Basis nicht mehr möglich ist, so wird vereinbart, dass die Wertsicherung nach dem Goldindex gerechnet wird und die Bezahlung in noch schriftlich festzulegenden Werten erfolgt.

b.) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der ausdrücklichen Schriftform.

3.a) Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 4 oder 5 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 272,68m² / 683vm²

b) Gemäß § 21 Abs. 1Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet.
Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind (Sturmschaden, Glasbruch etc.), bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt 3a festgehaltenen Anteil zu übernehmen.
Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen:
Sturmschadenversicherung, Jahresprämie: € 322,20

Nein, ich stimme nicht zu ☐

Ja, ich stimme zu ☒

4. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit

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

a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z.B. Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung) %.

b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:

- Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis % / %

- Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): %.

- Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Antelles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Maßpreis) nach beheizbarer Nutzfläche/ nach

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

6. Sofern das Mietverhältnis nicht zur Gänze den Bestimmungen des MRG unterliegt:

a) Vereinbarungsgemäß gelten auch noch folgende Aufwendungen als Betriebskosten

.....

b) Abweichend vom (von den) obigen Verteilungsschlüssel(n) gilt folgende Aufteilung

c) Der Mieter verpflichtet sich, den in einem Verfahren gemäß § 18 ff MRG auf sein Bestandsobjekt rechnerisch entfallenden Teil des Erfordernisses für die Dauer des Verteilungszeitraumes als Hauptmietzins zu entrichten.

7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform einzuholen.

8. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 6, bzw. kommt der Mieter mit Zahlungen in Verzug, so werden einlangende Teilzahlungen auf den ältesten ausstehenden Hauptmietzins angerechnet, sofern diese Teilzahlungen vom Mieter nicht ausdrücklich andernweitig gewidmet wurden.
9. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Richtigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Entgeltzahlung verursachten notwendigen, beziehungsweise zweckmäßigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen, sowie für die notwendigen, beziehungsweise zweckmäßigen Kosten zweckentsprechender behördlicher Rechtsverfolgung. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.
10. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
11. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
12. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
13. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechten und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Der hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und Instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Die Behebung von ersten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ersten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
2. Kommt der Mieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiher mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.
3. Dem Vermieter obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hierzu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- Geschäftsräumen notwendig und zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist und seine Mietrechte nicht unzumutbar erschwert oder beeinträchtigt.
Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemeßgerät, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten.
6. Der Mieter ist nur mit Zustimmung des Vermieters berechtigt, an dem Mietgegenstand bauliche Änderungen vorzunehmen. Eine Zustimmung des Vermieters ist jedoch nicht erforderlich, wenn die vereinbarungsgemäße Verwendung des Mietobjektes erforderlich ist, leicht wieder zu beseitigen ist und keine wichtigen Interessen des Vermieters beeinträchtigt. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der von ihm vorgenommenen Investitionen auf jeden Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter. Von diesem Verzicht ausgenommen sind Investitionen, die von § 10 MRG zwingend erfasst sind, notwendiger Aufwand des Mieters im Sinne des § 1036 ABGB, sofern diesbezüglich der Mieter keine von § 1096 ABGB abweichende Erhaltungsregel trifft, sowie jene Aufwendungen, für die der Vermieter einen Ersatzanspruch ausdrücklich anerkannt hat.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Warmwasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehende Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
10. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
11. Das Aufstellen und Lagern von Fahrmissen jeglicher Art, sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln, wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.
12. Der Vermieter haftet nicht für Schäden durch Diebstahl, Brand oder Immissionen an den eingebrachten Waren und Gegenständen, es sei denn, er hat diese vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht.

13. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass seine personenbezogenen Daten, nämlich Name, Telefonnummer, E-Mailadresse und Anschrift, zum Zweck der Durchführung des Mietvertrages sowie der im Rahmen der Verwaltung des Mietgegenstands und der Liegenschaft erforderlichen Maßnahmen vom Vermieter gespeichert und verarbeitet werden. Der Mieter willigt ausdrücklich ein, dass diese Daten an Dritte übermittelt werden, soweit die Übermittlung für die Durchführung von Arbeiten am Mietgegenstand erforderlich ist. Der Mieter willigt weiters ausdrücklich ein, dass seine personenbezogenen Daten an die Hausverwaltung zur Speicherung und Weiterverarbeitung, zum Zweck der Erstellung der Abrechnung und Verwaltung der Liegenschaft, Beauftragung von Professionisten zwecks Schadensbehebung übermittelt werden. Der Mieter hat das Recht auf Auskunft über seine gespeicherten personenbezogenen Daten. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Der Mieter hat im Rahmen der Vorgaben des Datenschutzrechts auch ein Recht auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung sowie ein Widerspruchsrecht. Bei Fragen und zur Wahrung seiner Rechte kann sich der Mieter an die Hausverwaltung Rosam unter der E-Mailadresse office@rosam-hv.at wenden. Wenn Sie glauben, dass die Verarbeitung Ihrer Daten gegen das Datenschutzrecht verstößt oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche sonst in irgendeiner Weise verletzt worden sind, steht es Ihnen frei, bei der Datenschutzbehörde Beschwerde zu erheben

§ 5 (Verbot der Überlassung an Dritte)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist außerhalb des Anwendungsbereiches des §§ 11, 12a MRG nicht gestattet. Firmen an denen Herr Radwan mehrheitlich die Anteile hält, werden als Untermieter akzeptiert.

§ 6 (Anzeigenpflichten des Mieters)

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die Veräußerung oder Verpachtung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Ist der Mieter eine juristische Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts, so haben die vertretungsbefugten Organe entscheidende Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Gesellschaft, wie etwa die Veräußerung von Anteilen, dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

§ 7 (Weitere Vereinbarungen)

siehe Beiblatt

§ 8 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrages kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.
3. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

§ 9 (Kosten)

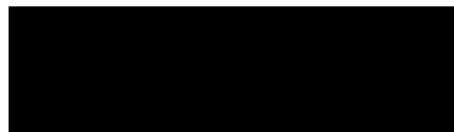
Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluß des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie Kosten der Errichtung und Vergebühung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt – soweit zulässig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

monatlich Euro 2.558,70,--
somit für das Jahr Euro 30.704,40,--

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

Wien, am 13.4.20
Nachfolgend firmenmäßige Unterfertigung durch zeichnungsberechtigte(s) Organ(e)


HAUSVERWALTUNG
Vermi ROSAM
Wien IX, Nußdorfer Straße 10-12
Telefon +43 1 406 18 11



BEIBLATT zum MIETVERTRAG

Für das Mietobjekt: 1150 Wien, Fenzlgasse 16/ Top 5

1. BEIBLÄTTER und UMFANG dieses Mietvertrages

Festgehalten wird, dass dieser Mietvertrag aus gekennzeichneten A4 Blättern besteht. Jedes dieser Blätter stellt vollinhaltlich einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages dar.

2. ZAHLUNGEN

Festgehalten wird, dass der Mieter anlässlich dieser Mietvertragserrichtung mit Ausnahme der in diesem Vertrag allenfalls vereinbarten Zahlungen, keine wie immer gearteten anderen Zahlungen an die Hausinhabung oder die diese vertretende Hausverwaltung geleistet hat. Für die laufenden Zahlungen verpflichtet sich der Mieter der Hausverwaltung Rosam einen Einziehungsauftrag (Sepa Lastschrift) zu erteilen.

3. HAUSHALTSVERSICHERUNG

Dem Mieter wird darüber hinaus empfohlen, für eine seiner und seinem Wohnungsinhalt entsprechend ausreichende Versicherung seines Bestandsobjektes sowie seines Unternehmens Sorge zu tragen. Die Hausinhabung hält ausdrücklich fest, dass sämtliche Schäden, die durch den Mieter verursacht und deren Behebung nicht von der allgemeinen Gebäudeversicherung des Hauses getragen werden, auf Kosten des Mieters zu beheben sind.

4. KELLER-WASCHKÜCHEN- UND DACHBODENBENÜTZUNG

Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf die Möglichkeit einer Mitbenützung des Kellers oder des Dachbodens, wie auch einer evtl. vorhandenen Waschküche. Im Zuge der Mietvertragserrichtung kann der Vermieter dem Mieter das jederzeit widerrufliche Recht auf Mitbenützung solcher Einrichtungen einräumen.

~~Dem Mieter wurde auf jederzeitigen und unbegründeten Widerruf unter gleichzeitigem Verzicht des Mieters auf Ersatzbeschaffung oder Schadenersatz das Recht eingeräumt.~~

- ~~a) das Kellerabteil mit der Nummer _____ gelegen in _____ zu benützen.~~
- ~~b) die Waschküche mitzubbenützen~~
- ~~c) den Dachboden wie folgt mitzubbenützen:~~

Festgehalten wird, dass der Hauptmietzins ohne Berücksichtigung einer allfälligen Mitbenützung einer der o.a. Einrichtung berechnet wurde.

5. KAUTION

Zug um Zug gegen Unterfertigung dieses Mietvertrages hinterlegt der Mieter zur Besicherung der von ihm übernommenen Vertragsverpflichtungen eine Kautions in der Höhe von
€ 9.000,-- (in Worten Euro neuntausend).

Dieser Kautionsbetrag ist nach Beendigung des Mietverhältnisses und ordnungsgemäßer Rückstellung des Mietgegenstandes an den Mieter wieder auszufolgen.

Der Vermieter ist jedoch berechtigt, sämtliche Forderungen, die ihm aufgrund dieses Mietvertrages gegen den Mieter zustehen, bei Verzug des Mieters durch Behebung des entsprechenden Forderungsbetrages ungeachtet des Umstandes zu befriedigen, dass der Mieter zur Bezahlung dieses Forderungsbetrages verpflichtet bleibt. Der Mieter ist nicht befugt, den Vermieter zur Befriedigung seiner Forderung auf die Kautions zu verweisen.

6. LAGEZUSCHLAG

Auf Grundlage der Bestimmungen des geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sowie der Tatsache, dass die Liegenschaft eine überdurchschnittliche Lage aufweist, ergab sich für diese Wohnung die Möglichkeit der Vereinbarung eines Lagezuschlages im Sinne der Bestimmungen des § 16 Abs. 2 Z. 4 MRG idgF. Besonders für die Überdurchschnittlichkeit der Lage ausschlaggebend waren die gute Verkehrsanbindung (U3, 10A und 52), sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten u.a. Billa, Hofer und Penny Märkte und die gute Infrastruktur.

In der Berechnung des Richtwertzinses ist der Lagezuschlag mit einem Prozentsatz enthalten.

7. SONSTIGE VEREINBARUNG

Das Objekt wird in ordnungsgemäßem Zustand übergeben, es sind alle Türen und Fenster vollständig vorhanden.

Das Geschäftslokal ist derzeit im Edrohbaustand. Da der Mieter einen Teil der Arbeiten selbst übernimmt, wird ein Mietnachlass von Euro 400 Netto gegenüber den ursprünglichen 2027,61 Netto Euro für 5 Jahre vereinbart. Der Vermieter verpflichtet sich folgende Fertigstellungsarbeiten noch durchzuführen:

Im Erdgeschoss

- Austausch der Eckeingangstüre
- Fertigstellung der Elektrik ohne Beleuchtungskörper
- Installation einer Heizung inkl. Heizkörper (Komplettierung erst nach dem ausmalen)
- Komplettierung der vorhandenen WC Anlagen

Im Untergeschoss

- Die Verschließung des Bereiches (am Ende des Raumes Richtung Fenzlg.), der zwecks Trockenlegungsarbeiten geöffnet ist, wird vom Vermieter übernommen
- Im Hof wird der nach unten gehende Teil des Lüftungsschachtes mit einem Gitter gesichert.

Der Mieter verpflichtet sich folgende Arbeiten selbst durchzuführen:

- Bodenbelege Erdgeschoss und Untergeschoss und Stiege
- Alle Ausmalarbeiten
- Alle Beleuchtungskörper
- Änderungen der Verfließung

Für die o.g. Umbauten des Vermieters werden 2 Monate veranschlagt, dies kann aber auf Grund der jetzigen Situation (Covid 19 Virus) nicht genau abgeschätzt werden – es kann daher länger dauern. DANACH wird Herr Radwan ebenfalls die o.g. Sanierungsarbeiten durchführen und erhält dafür maximal auf Grund des Corona Virus 2 Monate komplett mietzinsfrei und sollte der Mieter im September die Arbeiten noch nicht abgeschlossen haben, so sind für das nächste Monat nur die Betriebskosten zu begleichen. Beginn der regulären Mietzahlung ist somit aus heutiger Sicht der 15.09.2020.

Sollte sich die derzeitige Situation durch den Corona Virus nicht verbessern und es Herrn Radwan mit 15.09 nicht möglich sein das Geschäft zu betreiben, so wird ihm jetzt schon für die betroffenen Monate, wo sein Geschäft brach liegt, ein 50% Nachlass auf die Gesamtmiete gewährt. Diese Regelung gilt ausschließlich für die jetzige Krisensituation und es kann darauf bei einer zukünftigen Krise/Pandemie kein Analogieschluss gezogen werden.

Mängel, die in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen, sind aus Anlass der Rückgabe des Mietgegenstandes vom Mieter nicht zu beseitigen, wobei aber Schadenersatzansprüche dem Vermieter vorbehalten bleiben, wenn es der Mieter unterlassen hat, die in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallenden Schäden und Mängel im Inneren des Mietgegenstandes unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Unterlässt der Mieter eine ordnungsgemäße Rückstellung des Mietgegenstandes, ist der Vermieter berechtigt, die diesbezüglichen notwendigen Instandhaltungskosten dem scheidenden Mieter in Rechnung zu stellen.

Der Mieter wurde darüber informiert, dass es in dieser Liegenschaft eine Videoüberwachung in den allgemeinen Teilen des Hauses (Stiegenhaus) gibt oder geben wird und ist damit einverstanden, dass diese Aufzeichnungen, auch wenn Sie ihm selbst betreffen, zur Klärung von Gewaltverbrechen, Diebstahl oder Vandalismus verwendet werden dürfen.

Die Therme ist einmal jährlich vor der Heizperiode im Herbst warten zu lassen.

Die Kosten der Wartung trägt der Mieter.

Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten trägt der Mieter.

Datum:

13.5.20


**HAUSVERWALTUNG
 ROSAM**

Wien IX, Nußdorfer Straße 10-12
 Telefon +43 1 406 18 11



Mag. Georg Strafella
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Zinsliste vom 01.08.2025



0026 / 1150 Wien, Fenzlgasse 16, Johnstraße 12 Seite 2 von 2

Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	Art	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteile in %	Netto	USt	Brutto	interner Code
12	16	Anghel Vasile Fenzlgasse 16 1.2.2023	28.2.2026	1	M	Wohnung	36,97	PM	351,22	10,00					351,22	35,12	386,34	WS
13	17	Anghel Vasile Fenzlgasse 16 1.2.2023	28.2.2026	1	M	Wohnung	43,27	PM	411,07	10,00					411,07	41,11	452,18	WS

Objektsummen LE/EN	230,76
Objektsummen M	451,88
Objektsummen gesamt	682,64

230,76	0,00
451,88	5.630,83
682,64	5.630,83

484,60	279,07	763,67
5.909,90	878,93	6.788,83
6.394,50	878,93	7.273,43

484,60	0,00	484,60
5.909,90	878,93	6.788,83
6.394,50	878,93	7.273,43

484,60	0,00	484,60
5.909,90	878,93	6.788,83
6.394,50	878,93	7.273,43

Komponentensummen HMZ	M	HMZ	2.599,40	0,00	0,00	2.599,40
Komponentensummen HMZ		Manip	1,00	0,00	0,00	1,00
Komponentensummen HMZ		PM	3.030,43	0,00	3.030,43	0,00

0% 10% 20%

Summe Anteile:

Nutzwert	
----------	--

Komponentensummen BK	M	BK	279,07	0,00	0,00	279,07
Komponentensummen BK	LE	BK	484,60	0,00	0,00	0,00
Komponentensummen BK	gesamt	BK	763,67	0,00	0,00	279,07

0% 10% 20%

Summe BK-Anteile

6.9. Schreiben Sanierungsverwalter

AW: Sanierungsverfahren ohne EV FENZL 16 GmbH 6 Co KG, FN 557222w 4 S 94/25p Handelsgericht Wien, IE: 17.6.2025



Theresa Höfinger <HT@engelhart.at>

An: Georg Strafella
Cc: Clemens Richter

Dieser Absender HT@engelhart.at stammt von außerhalb Ihrer Organisation.

Sie haben diese Nachricht am 20.08.2025 17:21 weitergeleitet.

Antworten Allen antworten Weiterleiten

Mi 20.08.2025 14:42

Sehr geehrter Herr Mag. Strafella,

vielen Dank für Ihre Nachricht. Die Vollmacht zur Planeinsicht hat Ihnen meine Kollegin bereits übermittelt.

Aus unserer Sicht ist eine Besichtigung jedes einzelnen Bestandsobjektes nicht erforderlich. Ich werde sogleich versuchen, einen gemeinsamen Termin zur Befundaufnahme mit der Hausverwaltung zu koordinieren. Ich setze Sie betreffend mögliche Termine zeitnah in Kenntnis.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Theresa Höfinger, LL.M. (WU)
Rechtsanwaltsanwältin

Engelhart / Richter / Partner
Rechtsanwälte OG
Esteplatz 4/13
1030 Wien
Tel: +43 1 712 33 30-0
Fax: +43 1 712 33 30-30
Email: ht@engelhart.at
web: www.engelhart.at

Wir weisen darauf hin, dass wir Daten im Sinne der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) verarbeiten. Unsere Datenschutzerklärung, in welcher alle erforderlichen Informationen zur Verarbeitung der Daten und zu Ihren Rechten angeführt sind, kann jederzeit unter <http://www.engelhart.at/Datenschutzerklaerung.pdf> eingesehen werden.

6.10. Richtwertmietzinsberechnung Richtwertmietzinsrechner Stadt Wien für das Erdgeschoß und das 1. Obergeschoß nach Sanierung und Kategorienanhebung



Technische
Stadterneuerung

Mietzinsberechnung für Wohnung nach dem Richtwertgesetz

Eckdaten der Anfrage
 Anschrift 15., Fenzlgasse 16
 Stichtag 27.08.2025
 Kategorie der Wohnung A

Berechnung des Richtwertzinses gemäß §16 Abs. 2 MRG

	Betrag / m ²
Richtwert für Wohnung der Kategorie A	6,67

Abstriche / Zuschläge für Unterschiede zur Normwohnung

% Begründung	
1,00 Telekabelanschluss	0,07
1,00 Gegensprechanlage	0,07
1,00 Telefonanschluss	0,07
-7,50 starke Lärmbelastung	-0,50
5,00 Erstbezug -neuwertiger Zustand	0,33
1,00 Waschmaschinenanschluss	0,07
-2,50 kein Kellerabteil	-0,17

Zwischenstand Richtwert	6,61
maximal möglicher Lagezuschlag	0,00
	Gründerzeitviertel

Richtwertzins/m ²	6,61
------------------------------	------

Der Richtwertzins für die Wohnung mit 53,43 m² beträgt exkl. Betriebskosten und UST EUR 353,17

Berechnung des Richtwertzinses für den Mietgegenstand für Bewertungen mit Stichtagen bis einschließlich 31.3.2022

	EUR/m ²	m ²	EUR
Richtwertzins Wohnung exkl. Betriebskosten und UST	6,61	53,43	353,17

Erreichbarkeit: Station Handelskai, Linien: U6, S1, S2, S3, S7, S45, 5A, 11A, 11B



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Durchschnittlicher Betriebskostensatz	2,50	53,43	133,58
Gesamtmiete Netto			486,75
Umsatzsteuer 10%			48,68
Gesamtmiete Brutto			535,43

Bitte beachten Sie:

Das errechnete Richtwtergebnis bildet die Grundlage für die monatliche Mietzinsvorschreibung. Diese setzt sich aus dem ermittelten Richtwertzins, den Betriebskosten sowie 10 Prozent Umsatzsteuer zusammen.

Zur Berechnung Ihres monatlichen Mietzinses (inkl. Betriebskosten und Steuern) wurden die Betriebskosten mit einem Durchschnittswert, der von der Bundesanstalt Statistik Österreich jedes Jahr ermittelt wird, herangezogen.

Bei einem **befristeten Mietvertrag** nach dem Richtwertsystem, der nach dem 1.7.2000 abgeschlossen wurde (*), wird der Richtwertzins um **25% reduziert**. Für die gegenständliche Anfrage ergibt dies einen reduzierten Richtwertzins von **EUR 264,88**. Der durchschnittliche Betriebskostensatz wird nicht reduziert. Die Gesamtmiete Brutto reduziert sich somit auf **EUR 438,31**.

(*) Für Verträge, die bereits vor dem 30.6.2000 abgeschlossen wurden, gelten entsprechend dem Mietrechtsgesetz (MRG) andere und unterschiedliche Befristungsabschlüsse.

Sollte nun der Richtwertzins Ihrer monatlichen Mietzinsvorschreibung wesentlich von dem über www.mietenrechner.wien.at errechneten Richtwertzins abweichen, empfiehlt es sich in jedem Fall, Ihren individuellen Mietzins in einer der Servicestellen der Stadt Wien oder durch eine Mieterschutzorganisation überprüfen zu lassen.

Sie haben die Möglichkeit, Ihren Mietvertrag von der MA 50 Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten kostenfrei überprüfen zu lassen. Nähere Informationen zur Beantragung einer Hauptmietzinsüberprüfung finden Sie unter www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle/.

Informationen zum Richtwertmietzins finden Sie unter www.wien.gv.at/wohnen/wohnbau technik/pruefen/mietzinsberechnung.html

Mietzinsberechnung für Wohnung nach dem Richtwertgesetz

Eckdaten der Anfrage
 Anschrift 15., Fenzlgasse 16
 Stichtag 27.08.2025
 Kategorie der Wohnung A

Berechnung des Richtwertzinses
 gemäß §16 Abs. 2 MRG

	Betrag / m ²
Richtwert für Wohnung der Kategorie A	6,67
Abstriche / Zuschläge für Unterschiede zur Normwohnung	
% Begründung	
1,00 Telekabelanschluss	0,07
1,00 Gegensprechanlage	0,07
1,00 Telefonanschluss	0,07
-10,00 Erdgeschoß	-0,67
-7,50 starke Lärmbeeinträchtigung	-0,50
5,00 Erstbezug -neuwertiger Zustand	0,33
1,00 Waschmaschinenanschluss	0,07
-2,50 kein Kellerabteil	-0,17
Zwischenstand Richtwert	5,94
maximal möglicher Lagezuschlag	0,00
	Gründerzeitviertel
Richtwertzins/m ²	5,94

Der Richtwertzins für die Wohnung mit 43,07 m² beträgt exkl. Betriebskosten und UST EUR 255,84

Berechnung des Richtwertzinses für den Mietgegenstand
 für Bewertungen mit Stichtagen bis einschließlich 31.3.2022

	EUR/m ²	m ²	EUR
--	--------------------	----------------	-----

Erreichbarkeit: Station Handelskai, Linien: U6, S1, S2, S3, S7, S45, S4, 11A, 11B



Richtwertzins Wohnung exkl. Betriebskosten und UST	5,94	43,07	255,84
Durchschnittlicher Betriebskostensatz	2,50	43,07	107,68
Gesamtmiete Netto			363,52
Umsatzsteuer 10%			36,35
Gesamtmiete Brutto			399,87

Bitte beachten Sie:

Das errechnete Richtwtergebnis bildet die Grundlage für die monatliche Mietzinsvorschreibung. Diese setzt sich aus dem ermittelten Richtwertzins, den Betriebskosten sowie 10 Prozent Umsatzsteuer zusammen.

Zur Berechnung Ihres monatlichen Mietzinses (inkl. Betriebskosten und Steuern) wurden die Betriebskosten mit einem Durchschnittswert, der von der Bundesanstalt Statistik Österreich jedes Jahr ermittelt wird, herangezogen.

Bei einem **befristeten Mietvertrag** nach dem Richtwertsystem, der nach dem 1.7.2000 abgeschlossen wurde (*), wird der Richtwertzins um **25% reduziert**. Für die gegenständliche Anfrage ergibt dies einen reduzierten Richtwertzins von **EUR 191,88**. Der durchschnittliche Betriebskostensatz wird nicht reduziert. Die Gesamtmiete Brutto reduziert sich somit auf **EUR 329,52**.

(*) Für Verträge, die bereits vor dem 30.6.2000 abgeschlossen wurden, gelten entsprechend dem Mietrechtsgesetz (MRG) andere und unterschiedliche Befristungsabschlüsse.

Sollte nun der Richtwertzins Ihrer monatlichen Mietzinsvorschreibung wesentlich von dem über www.mietenrechner.wien.at errechneten Richtwertzins abweichen, empfiehlt es sich in jedem Fall, Ihren individuellen Mietzins in einer der Servicestellen der Stadt Wien oder durch eine Mieterschutzorganisation überprüfen zu lassen.

Sie haben die Möglichkeit, Ihren Mietvertrag von der MA 50 Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten kostenfrei überprüfen zu lassen. Nähere Informationen zur Beantragung einer Hauptmietzinsüberprüfung finden Sie unter www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle/

Informationen zum Richtwertmietzins finden Sie unter www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pruefen/mietzinsberechnung.html