

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

19 E 33/26d

Bezirksgericht Hernals
Kalvarienberggasse 31
1172 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Hernals vom 03.02.2026, 19 E 33/26d wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen
Marktstraße 41
4201 Gramastetten
Firmenbuchnummer 075958d

vertreten durch: RAe GRASSNER LENZ THEWANGER & Partner
Südtirolerstraße 4-6
4020 Linz

Verpflichtete Partei: Maxcubus GmbH
Kirchstetterngasse 27H1b
1160 Wien
Firmenbuchnummer 460869z

Wegen: € 308.067,80 samt Anhang (Exekutionsantrag)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über die Verkehrswerte von:

BLNr. 15, 95/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1 + Kellerabteil)

BLNr. 22, 45/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lager H1b)

an der Liegenschaft **EZ 483, Grundbuch 01403 Neulerchenfeld**, BG Hernals, mit den Grundstücksnummern .265, .266, mit der Adresse
1160 Wien, Kirchstätterngasse 27



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 03.02.2026 des Bezirksgerichtes Hernals erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung der Verkehrswerte der:

BLNr. 15, 95/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1 + Kellerabteil)

BLNr. 22, 45/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lager H1b)

an der Liegenschaft **EZ 483, Grundbuch 01403 Neulerchenfeld**, BG Hernals, mit den Grundstücksnummern .265, .266, mit der Adresse 1160 Wien, Kirchstetterngasse 27

1.3. Schätzungsstichtage:

BLNr. 15, 95/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1 + Kellerabteil)

Ist der 05.03.2026 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

BLNr. 22, 45/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lager H1b)

Ist der 12.05.2026 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme am 05.03.2026 (BLNr. 15) unter Anwesenheit von:

1. Mitarbeiterin des Vereins der Serben in der Republik Österreich, Mieterin
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Befundaufnahme am 12.05.2026 (BLNr. 22) unter Anwesenheit von:

4. Gerichtsvollzieher
5. Schlosser
6. 2 Zeugen
7. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
8. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.3. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.4. Grundbuchauszug vom 23.02.2026

1.5.5. Wohnungseigentumsvertrag vom 17.01.2014

1.5.6. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 17.01.2014

1.5.7. Nutzwertgutachten vom 24.05.2012

1.5.8. Erteilte Informationen der Hausverwaltung Immobilien Bremer KG

1.5.9. Fotos

<u>Hausverwaltung – Immobilien Bremer KG</u>
--

BLNr. 15, 95/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1 + Kellerabteil)
--

Monatliche Vorschreibungen:

Laut schriftlicher Mitteilung der Immobilien Bremer KG beträgt die aktuelle monatlichen Vorschreibungen betreffend der bewertungsgegenständlichen Anteile
gesamt: € 310,33.

BLNr. 22, 45/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lager H1b)

Monatliche Vorschreibungen:

Laut schriftlicher Mitteilung der Immobilien Bremer KG beträgt die aktuelle monatlichen Vorschreibungen betreffend der bewertungsgegenständlichen Anteile
gesamt: € 211,37.

Der Stand der Rücklage beträgt derzeit rund € 57.700,-.

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft nicht vorhanden.

Bestandsverhältnisse

BLNr. 15, 95/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1 + Kellerabteil)

Hinzuweisen ist, dass das bewertungsgegenständliche Lokal 1 und Kellerabteil vermietet ist. Gemäß dem erhaltenen Mietvertrag vom 02.08.2022 beginnt das Mietverhältnis am 01.08.2022 und wurde auf die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen (Mietende am 31.07.2027). Laut Mietvertrag wurde dem Mieter die Option eingeräumt, nach Ablauf der Befristung den Mietvertrag um weitere 5 Jahre befristet einmalig zu verlängern, sofern er dies dem Vermieter 6 Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses schriftliche bekannt gibt. Gemäß telefonischer Auskunft (sowie erhaltener Rechnung vom August 2022) eines Mitarbeiters des Vereins der Serben in der Republik Österreich vom 05.03.2026 beträgt die aktuelle Miete weiterhin gesamt € 2.500,-. (Diesbezüglich wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen) Hinzuweisen ist, dass im Mietvertrag keine „Kautions“ vermerkt wurde.

BLNr. 22, 45/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lager H1b)

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 12.05.2026 nicht eruiert werden konnte, ob das bewertungsgegenständliche Lager H1B vermietet ist. Diesbezüglich ist an zu führen, dass diverse Gegenstände im Lager H1b gelagert sind. Etwaige Entsorgungskosten wurden bei den Bewertungsansätzen nicht berücksichtigt. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.



BODMANN
RECHTSANWALT

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Maxcubus GmbH, FN 460869z
Kirchstetterngasse 27, 1160 Wien

(im Folgenden „Vermieter“ genannt)

und

Verein der Serben in der Republik Österreich, ZVR-Zahl 1529099548
Thaliastraße 87/2-5, 1160 Wien

(im Folgenden „der Mieter“ genannt)

wie folgt:

1. Mietgegenstand

- 1.1 Der Vermieter ist Eigentümer des Lokals 1 im Haus in der Kirchstetterngasse 27, 1160 Wien, Gegenstand dieses Mietvertrags bildet das im Haus gelegene Lokal 1 im Ausmaß von ca. 86,30 m² bestehend aus einem Schaumraum und einem Abstellraum (im Folgenden „das Mietobjekt“). *+ 1 Kellerabteil Nr. 1*
- 1.2 Mitvermietet wird eine komplette hochwertige verbaute Möblierung und Küchenausstattung laut beiliegender Inventarliste.
- 1.3 Der Mietgegenstand wird zum Zwecke des Vereinsbetriebes des Mieters vermietet. Eine allfällige anderweitige gewerbliche Nutzung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- 1.4 Der Vermieter vermietet an den Mieter und dieser mietet vom Vermieter das Mietobjekt wie es liegt und steht.

2. Vertragsdauer, Kündigung

- 2.1 Das gegenständliche Mietverhältnis beginnt am 01.08.2022 und wird auf 5 Jahre befristet abgeschlossen, sodass es mit Ablauf des 31.07.2027 automatisch endet, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf.
- 2.2 Dem Mieter wird die Option eingeräumt, nach Ablauf der Befristung den Mietvertrag um weitere 5 Jahre befristet einmalig zu verlängern, sofern er dies dem Vermieter 6 Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses schriftlich bekannt gibt.
- 2.3 Dem Vermieter steht ungeachtet der vereinbarten Befristung das Recht zu, bei Vorliegen der Kündigungsgründe der §§ 30 oder 31 MRG das Vertragsverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist des § 560 Abs 1 Z 2 lit d ZPO (ein Monat) aufzukündigen.
- 2.4 Bei einer Beendigung dieses Mietverhältnisses aus Verschulden des Mieters steht dem Vermieter unbeschadet weiterer Ansprüche jedenfalls der Ersatz der Mietausfälle und Nebenkosten sowie der Kosten zu, die sich aus der vorzeitigen Neuvermietung (z.B. Inseratkosten, Maklergebühren, Beratungskosten) ergeben.

3. Hauptmietzins/Wertsicherung

- 3.1 Der zwischen den Parteien vereinbarte monatliche Hauptmietzins beträgt derzeit netto EUR 2.259,62. Zusätzlich zum monatlichen Hauptmietzins ist der Mieter verpflichtet, monatlichen Betriebskostenakonti in Höhe von (derzeit) EUR 240,38 inkl 20 % USt (siehe Punkt 4.1) an den Mieter zu bezahlen. Der Gesamtmietzins beträgt daher monatlich EUR 2.500,00.
- 3.2 Jegliche künftige Änderung der Umsatzsteuerpflicht des Vermieters wirkt sich voll auf die Höhe der vom Mieter zu leistenden Umsatzsteuer aus.
- 3.3 Der Gesamtmietzins ist jeweils am Monatsersten im Vorhinein auf das bekanntzugebende Konto des Vermieters per Dauerauftrag abzugsfrei zu bezahlen. Festgehalten wird, dass sich die Akontobeträge für die Betriebskosten angemessen erhöhen können und es in diesem Fall zur Erhöhung des Gesamtmietzinses kommt. Bei Zahlungsverzug hat der Mieter alle durch ihn verursachten Mahn- und Inkassospesen zu bezahlen. Die Vertragsteile vereinbaren für die nach diesem Mietvertrag geschuldeten Zahlungen Verzugszinsen in Höhe von 1% pro angefangenem Monat.
- 3.4 Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt jährlich nach dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015). Bezugsgröße ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl. Der Hauptmietzins verändert (erhöht bzw. vermindert) sich dabei stets im selben Ausmaß, in dem sich der VPI 2015 gegenüber Dezember des jeweils laufenden Jahres verändert hat. Der solcherart veränderte Hauptmietzins wird mit Wirkung ab Jänner des jeweiligen Folgejahres fällig und bleibt bis Dezember maßgeblich.
- 3.5 Sollte der Index der Verbraucherpreise 2015 nicht mehr verlautbart werden, gilt jener verlautbarte Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index vom wirtschaftlichen, die allgemeine Preis- und Kaufkraftentwicklung abbildenden Ergebnis am ehesten entspricht.



- 3.6 Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung muss ausdrücklich und schriftlich erfolgen. Eine rückwirkende Verrechnung ist im Rahmen der gesetzlichen Verjährungsbestimmungen möglich.
- 3.7 Festgehalten wird, dass im vereinbarten Hauptmietzins ein Befristungsabschlag in Höhe von 25% bereits berücksichtigt ist. Sollte das Mietverhältnis aus welchem Grund auch immer zu einem unbefristeten werden, ist der Mietzins auf den Betrag von netto EUR 3.012,83 (wertgesichert) anzupassen.

4. Betriebskosten und sonstige Kosten

- 4.1 Der Mieter verpflichtet sich weiters, ab Mietbeginn die vorgeschriebenen laufenden Betriebskosten zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer zu bezahlen. Der monatliche Betrag beläuft sich derzeit auf EUR 240,38 inkl. 20% USt (EUR 21,67) und ist gleichzeitig mit dem Hauptmietzins gemäß Punkt 3.1 zur Zahlung fällig.
- 4.2 Die Betriebskosten umfassen sämtliche Aufwendungen für die laufende Bewirtschaftung des Mietobjektes, insbesondere für Wasser-, Abwasser- und Kanal, Rauchfangkehrung, Müll- und Unratabfuhr, Schädlingsbekämpfung, Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung, die Liegenschaft betreffende Steuern und öffentlichen Abgaben, Beleuchtung der allgemeinen Teile des Hauses, Winterdienst, Versicherungen (der Mieter stimmt hiermit der angemessenen Versicherung des Hauses, einschließlich Haftpflicht, Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden, Feuer, Maschinenbruch, sonstige Schäden, sowie erforderlichen Erneuerungen und Änderungen der hierfür bestehenden Versicherungsverträge zu), Kosten für Reinigung und Betreuung des Gebäudes sowie Verwaltungskosten.
- 4.3 Zur Deckung der in den vorstehenden Punkten angeführten Betriebs- und sonstigen Nebenkosten wird der Mieter dem Vermieter zusammen mit dem Mietzins, vom Vermieter bekannt zu gebende monatliche Akontobeträge gegen nachträgliche Verrechnung entrichten. Die Verrechnung der während eines Kalenderjahres vereinnahmten Akontobeträge mit den tatsächlich angefallenen Kosten erfolgt jeweils bis zum 30. Juni des Folgejahres; Gutschriften oder Nachbelastungen aus dieser Verrechnung sind spätestens zum nächsten Zinstermin zu berichtigen.



- 4.4 Nicht im Mietzins enthalten und vom Mieter gesondert zu tragen sind Kosten für Strom, Wasser, Heizung (soweit diese nicht bereits über die Betriebskosten abgedeckt sind) und diverse Nebenkosten wie Radio- oder Rundfunkgebühren sowie Telefon- bzw Internetkosten. Der Mieter ist verpflichtet, im eigenen Namen entsprechende Bezugsverträge sowie eine Haushaltsversicherung abzuschließen und sämtliche daraus entstehenden Kosten aus Eigenem zu tragen. Festgehalten wird, dass hierfür eigene Zähler zur Verbrauchsbemessung installiert worden sind.

5. Erhaltungs- und Reparaturpflichten

- 5.1 Festgehalten wird, dass eine eingehende Besichtigung des Mietgegenstandes durch den Mieter stattgefunden hat. Der Mietgegenstand wird übernommen, wie er liegt und steht. Allfällige seit der Besichtigung eingetretene Mängel sind ausdrücklich bei Übergabe in einem Protokoll inkl. Bilddokumentation festzuhalten.
- 5.2 Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand samt Einrichtung sorgfältig zu behandeln und nach Beendigung des Mietverhältnisses unter Berücksichtigung normaler Abnutzung in gleich gutem Zustand zurückzustellen. Der Mieter verpflichtet sich weiters, den Mietgegenstand und die für diese bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Stromleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen, regelmäßig und fachgerecht zu warten. Es wird vereinbart, dass der Mieter das Mietobjekt so pfleglich behandelt, als ob es sein Eigentum wäre, insbesondere indem er es regelmäßig reinigt, lüftet und beheizt, sodass die relative Feuchte nicht über 50% ansteigt und er es von allem Ungeziefer, Schimmelbefall etc. freihält.
- 5.3 Der Mieter ist gehalten, innerhalb des Bestandobjektes sämtliche auftretenden Schäden, sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt, auf eigene Kosten durch befugte Gewerbetreibende beheben zu lassen. Im Falle einer notwendig werdenden Erneuerung eines mitvermieteten Gerätes/Gegenstands/Einrichtung ist der Mieter verpflichtet, diesen Inventargegenstand in etwa gleicher Art und Güte neu anzuschaffen und diesen bei Beendigung des Bestandverhältnisses im Objekt zu belassen. Bei Neuanschaffung durch den Mieter wird der Restwert unter Berücksichtigung einer 7-jährigen Abschreibung berechnet und bei Auszug des Mieters unter Vorlage der Originalrechnung des Geräts vom Vermieter abgelöst.



- 5.4 Der Mieter verpflichtet sich, Schäden, Funktionsstörungen und sonstige Mängel aller Art dem Vermieter unverzüglich und nachweislich in Schriftform oder per E-Mail an office@maxcubus.at, dem Vermieter bekannt zu geben; hierfür ist es gleichgültig, ob die Kosten der Mängelbehebung von ihm oder vom Vermieter zu tragen sind. Der Mieter haftet für jeden Mehrschaden, der Infolge Vernachlässigung dieser Verpflichtung eintritt.
- 5.5 Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die ihm anvertrauten Schlüssel nicht nur den Zugang zu seiner Wohnung, sondern zur gesamten Anlage ermöglichen. Der Verlust von Schlüsseln ist dem Vermieter umgehend anzuzeigen. Sollte durch den Verlust ein Sicherheitsrisiko für die Bewohner der Anlage entstehen, so ist der Mieter verpflichtet, den Aufwand einer Schlossänderung hinsichtlich der gesamten Anlage zu tragen. Ob ein solches Sicherheitsrisiko vorliegt, beurteilt die Hausverwaltung.
- 5.6 Der Mieter verpflichtet sich, das Bestandsobjekt samt Einrichtung sorgfältig zu behandeln und nach Beendigung des Mietverhältnisses in gleich gutem Zustand und ohne Beschädigung wie Löcher, Dübelbohrungen etc. unter Berücksichtigung der natürlichen Abnutzung zurückzustellen.
- 5.7 Der Mieter verpflichtet sich, bei Beendigung des Mietverhältnisses, gleichgültig aus welchem Grunde immer, auf Verlangen dafür zu sorgen, dass seine bisherigen Strom-, Telefon-, Fernschreib- und Datenleitungsanschlüsse etc. auf den Vermieter oder eine von diesem namhaft gemachte Person übertragen werden und wird die entsprechenden Anträge bei den jeweils zuständigen Institutionen stellen.
- 5.8 Der Mieter verzichtet auf das Recht der Mietzinsminderung, sofern mit der Behebung von Mängeln, die in die Zuständigkeit des Vermieters fallen, innerhalb angemessener Frist begonnen wird.
- 5.9 Mietzinsminderungen in Folge einer allfälligen gänzlichen oder teilweisen Unbenützbarkeit des Mietobjektes wird in allen Fällen des § 1104 ABGB und in jedem sonstigen Fall insoweit ausgeschlossen, als dass nicht den Vermieter nachweislich ein Verschulden an dieser Unbenützbarkeit trifft.



6. Rückstellung

- 6.1 Bei Beendigung des Mietverhältnisses – aus welchem Grunde immer – ist der Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand so rechtzeitig zu räumen, dass er spätestens am Tage der Beendigung im Sinne der Bestimmungen dieses Vertrages an den Vermieter geräumt von sämtlichen nicht in Bestand gegebenen Fahrnissen und ordnungsgemäß gereinigt, zurückgegeben wird.
- 6.2 Vom Mieter sind außerdem alle zum Bestandobjekt gehörigen Geräte und Vorrichtungen samt den übergebenen Bedienungsanleitungen und allen Schlüsseln in ordentlichem Zustand zurückzustellen; hierüber ist ein gesondertes Übernahmeprotokoll zu errichten.

7. Investitionen des Mieters/Schicksal derselben bei Beendigung

- 7.1 Die Außenseite der Wohnung und das äußere Erscheinungsbild des Hauses dürfen nicht verändert oder beeinträchtigt werden. Die Anbringung von Vorrichtungen (z.B. Antennen, Außenjalousien, Brüstungsverkleidungen etc.) und Aufschriften ist unzulässig. Sämtliche baulichen Veränderungen und Investitionen jeglicher Art bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf jegliche darauf bezogenen Ersatzansprüche, insbesondere auf solche nach § 1097 IVm § 1036 und § 1037 ABGB. Bei Beendigung des Mietverhältnisses haben somit sämtliche Veränderungen bzw. Investitionen unter Verzicht auf ein allfällig bestehendes Wegnahmerecht des Mieters zugunsten des Vermieters entschädigungslos im Mietobjekt zu verbleiben. Wahlweise steht dem Vermieter jedoch jeweils die Möglichkeit offen, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu begehren.
- 7.2 Der Vermieter hat das Recht, bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grund auch immer, den Rückbau der getätigten Umbauten gemäß Punkt 7.1 auf Kosten des Mieters zu verlangen, sodass der Mietgegenstand in den Zustand vor Abschluss des Mietvertrages versetzt wird.

8. Betreten des Bestandobjektes durch den Vermieter

- 8.1 Der Mieter wird dem Vermieter oder dessen Beauftragten den Zutritt zum Bestandobjekt, insbesondere zwecks Vornahme von Reparaturen, der Kontrolle und Wartung gemeinsamer Versorgungsanlagen des Hauses, im Beisein des Mieters oder seines



Vertreter ermöglichen. Ferner wird der Mieter im Fall der beabsichtigten Veräußerung des Mietgegenstandes und in den letzten 3 Monaten vor der Beendigung des Mietverhältnisses die Besichtigung des Mietobjekts durch Kauf- bzw. Mietinteressenten nach mindestens 3-tägiger vorheriger Anmeldung gestatten. Bei Verzögerung oder Verhinderung von Zutritts Terminen durch den Mieter ist ein eventuell dadurch entstehender Schaden vom Mieter zu tragen.

9. Vertragszweck/Weitergabe

- 9.1 Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Vereinszwecken des Mieters, wobei lediglich solche Tätigkeiten gestattet sind, die üblicherweise in Kulturvereinen ausgeübt werden. Jedwede Änderung der Benützungsart ist verboten. Weiters wird festgehalten, dass jegliche (auch nur teilweise) Weitergabe – in welcher Form auch immer – ebenfalls unzulässig ist. Dieses Weitergabeverbot bezieht sich auch auf eine etwaige Untervermietung.

X. Baukostenzuschuss

- 10.1 Der Mieter bezahlt bei Abschluss des Mietvertrages dem Vermieter einen Baukostenzuschuss in Höhe von EUR 8.000,00 für die Investitionen und die Instandsetzung in Hinblick auf den Mietgegenstand.

XI. Kompensationsverbot

- 11.1 Eine Aufrechnung mit allfälligen Forderungen des Mieters gegen jene des Vermieters, insbesondere sohin Gesamtbestandzins-, Benützungsentgelts-, Wertsicherungsforderungen, Schadenersatzforderungen sowie Bereicherungsansprüchen des Vermieters, wird einvernehmlich zur Gänze ausgeschlossen.

XII. Hausordnung/Tierhaltung

- 12.1 Der Mieter verpflichtet sich, im Sinne eines guten und gedeihlichen Zusammenlebens, die durch den Vermieter erlassene oder noch zu erlassende Hausordnung zu beachten und sämtliche dort festgehaltene Regeln einzuhalten. Zudem wurde der Mieter über die Bestimmungen des ~~NÖ~~ ⁴ Polizeistrafgesetzes aufgeklärt; besonders aufmerksam gemacht

wurde der Mieter auf das strikte Verbot der Erregung ungebührlichen Lärms nach § 1 lit a ^U ~~PO~~ Polizeistrafgesetz, welches mit bis zu 2 Wochen Arrest sanktioniert werden kann.

- 12.2 Dem Mieter ist das Halten von Tieren im Bestandsobjekt untersagt.

XIII. Gerichtsstand

- 13.1 Der vorliegende Vertrag unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts und der Kollisionsnormen:
- 13.2 Für alle Streitigkeiten aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag wird die ausschließliche Zuständigkeit des am Ort des Mietgegenstandes sachlich und örtlich zuständigen Gerichts vereinbart.

XIV. Gebühren/Mietvertragskosten

- 14.1 Alle mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages anfallenden Steuern, Gebühren, Abgaben und dergleichen trägt der Mieter alleine und aus eigenem, und verpflichtet sich, den Vermieter im Falle einer Inanspruchnahme schad- und klaglos zu halten.
- 14.2 Festgehalten wird, dass der Mietgegenstand zu Vereinszwecken angemietet wird und daher eine Bestandsvertragsgebühr gemäß § 33 TP 5 Abs 1 Z 1 GebG anfällt und vom Mieter getragen wird. Der Mieter verpflichtet sich, die anfallende Gebühr fristgerecht zu entrichten und den Vermieter schad- und klaglos zu halten.
- 14.3 Die Kosten der Errichtung dieser Vertragsurkunde in Höhe von EUR 600,00 zuzüglich 20% USt trägt der Mieter.

XV. Allgemeine Bestimmungen

- 15.1 Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen. Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung. Dies gilt auch für ein Abgehen vom vereinbarten Schriftformerfordernis.

- 15.2 Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
- 15.3 Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Vermieter und/oder die Hausverwaltung personenbezogene Daten automationsgestützt verarbeitet. Der Mieter stimmt dieser Verarbeitung ausdrücklich zu. Zu den verarbeiteten Daten gehören Vor- und Zuname, Titel, akademischer Grad, Adresse, Verrechnungsschlüssel, Vorschriften, Zahlungen, Gutschriften, Nachzahlungen, Salden, Rückstände, Mahn- und Inkassounterlagen, Gerichts- und Anwaltskorrespondenz sowie Bankverbindung bei Einziehungs- oder Daueraufträgen.
- 15.4 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam, nichtig oder anfechtbar sein, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der wegfallenden Bestimmung entspricht.
- 15.5 Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wobei eine Ausfertigung der Mieter und eine der Vermieter erhält.

Wien, am 28.22

Wien, am 28.22


MAXCUBEUS
VERMIETUNG & VERWALTUNG
Maxcubeus GmbH, FN 460869z
(Vermieter)

Maxcubeus GmbH
Verwaltung in Wien
+43 1 35 30 699
office@maxcubeus.at
www.maxcubeus.at
ATU 71704/200
FN 460869z
Maxcubeus GmbH, FN 460869z


Verein der Serben
in der Republik Österreich,
ZVR-Zahl 1529099548
(Mieter)

Ausstattungsliste Geschäftslokal Kirchstetterngasse 27; 1160 Wien
Beilage zum Mietvertrag vom 01.08.2022

Eingangsbereich: weiße Leinencouch IKEA

Anlagenanlage: 18kV.

Besprechungsraum: Einbauküche schwarz lack mit Geräten Geschirrspüler, Micro,
Backofen, Ceranfeld, Kühlgefrierkombi
Besprechungstisch Holz mit Metallbeine angefertigt
8 Stück Stühle Saloni

Klimaanlage 4 Stück mit Fernbedienung.

Schreibtischstühle: 5 Stück

Schreibtische: 3 Stück

Sämtliche Einbauschränke weiss hochglanz in den Büroräumen

Netzwerkschrank

02.08.22



MaxCubus GmbH
Vermietung & Verpachtung
+43 1 35 30 698
office@maxcubus.at
www.maxcubus.at
ATU 11704709
FN 460869 z

Schlüsselempfangsbestätigung

Hiermit bestätigt der Empfänger den Erhalt der/des folgenden Schlüssel (s)

Empfänger: Verein der Serben in der Republik Österreich

Objekt: Geschäftslokal Kirchstetterngasse 27; 1160 Wien

Schlüssel: 2x Haupteingang Büro, 2x Hinterausgang Büro, 2x Haupteingang Hof

1 Postkassenschlüssel

Bemerkung:

Name des Schlüsselübergabers/ Christian Kaltenegger

Firmenstempel:



MaxCubus GmbH
Vermietung & Verpachtung
+43 1 35 30 695
office@maxcubus.at
www.maxcubus.at
ATU 71706709
FN 460869 z

Zur Beachtung der Schlüsselverwahrung

Der Empfänger/in von Schlüsseln ist für eine sichere Aufbewahrung verantwortlich. Er/Sie übernimmt die Haftung für den Gebrauch der erhaltenen Schlüssel und trägt die Folgen, Die sich aus einem Verlust der Schlüssel ergeben.

Da die herausgegebenen Schlüssel zu einer Schließanlage gehören, hat bei Verlust der Empfänger die Kosten für die Erneuerung der Schließanlage zu tragen.

Empfangsbestätigung



Unterschrift Empfänger

01.08.2022

MaxCubus GmbH Engelsberggasse 4/TOP 1 - 1030 Wien

Verein der Serben in der Republik Österreich
Thaliastraße 87
1160 Wien



Rechnung

Rechnungsnummer 20714
Rechnungsdatum 02.08.2022
Fälligkeitsdatum 02.08.2022

Beschreibung	Menge	Einheit	Preis	USt.	Betrag
Dauermietvorschreibung Miete lt. Mietvertrag vom 01.08.2022	1	Monat(e)	2.259,62	0%	2.259,62
Betriebskosten monatlich	1	Monat(e)	200,32	20%	200,32

Zwischensumme ohne USt. 2.459,94
USt. 0% von 2.259,62 0,00
USt. 20% von 200,32 40,06
Gesamt EUR 2.500,00



Jetzt bezahlen

Scannen Sie den QR
Code oder gehen Sie zu
<https://invoice.sumup.com/5/51c9h1efk>

MaxCubus GmbH Engelsberggasse 4/TOP 1 - 1030 Wien E-Mail: office@maxcubus.at
Telefon: +43 1 3530 695 Webseite: www.maxcubus.at Steuernummer: ATU71706709 UID ATU71706709
Handelsgericht Wien Firmenbuchnummer: FN 460869 z Bank: Raiffeisenlandesbank Wien/NÖ BLZ: 32000
Kontoinhaber: MaxCubus GmbH BIC: RLNWATWW IBAN: AT12 3200 0000 1237 1829

Seite 1 von 1 von Rechnung #20714

Aktuelle monatliche Vorschreibungen

BLNr. 15, 95/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1 + Kellerabteil)

Immobilien Bremer KG
Köstlergasse 10/12
1060 Wien

Bremer

Telefon +43 1 5334439
Email office@bremer.immobilien
Web www.bremer.immobilien

Fax +43 1 5334439-10
UID ATU67509626
FN 357565g

Abs.: Immobilien Bremer KG, Köstlergasse 10/12 1060 Wien

Firma
MaxCubus GmbH
Engelsberggasse 4/Top 1
1030 Wien

Wien, 01.04.2026

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 05/2026

Nutzungsobjekt: Objekt 53, 1160 Wien , Kirchstetterngasse 27 / 1
Rechnungsaussteller: WEG Kirchstetterngasse 27

Zahlungsreferenz: 000000008785 **gültig ab:** 01.05.2026
Kundennummer: 53012 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU66416489
Rechnungsnummer: 13

Sehr geehrte Damen und Herren!

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

Vorschreibungsposition	Netto USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	143,56 20,00 %	28,71	172,27
Reparaturrücklage	138,06 0,00 %	0,00	138,06
Gesamtsumme	€ 281,62	€ 28,71	€ 310,33

Unsere Bankverbindung: SEPA Creditor-ID: AT57ZZZ00000039553 Zahlart: Dauerauftrag
RAIFFEISENLANDESBANK NOE-WIEN, BLZ: 32000, Kontonummer: 1111325909, BIC: RLNWATWW, IBAN: AT47
3200 0011 1132 5909
Kontoinhaber: WEG Kirchstetterngasse 27

Immobilien Bremer KG
Köstlergasse 10/12
1060 Wien

Bremer

Telefon: +43 1 5334439
Email: office@bremer.immobilien
Web: www.bremerimmobilien

Fax: +43 1 5334439-10
UID: ATU67509626
FN: 357565g

Abz.: Immobilien Bremer KG, Köstlergasse 10/12 1060 Wien

Firma
MaxCubus GmbH
Engelsberggasse 4/Top 1
1030 Wien

Wien, 01.04.2026

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 05/2026

Nutzungsobjekt: Objekt 53, 1160 Wien , Kirchstetterngasse 27 / H1b

Rechnungsaussteller: WEG Kirchstetterngasse 27

Zahlungsreferenz: 000000009392

gültig ab: 01.05.2026

Kundennummer: 53012

UID-Nr. Rg. Aussteller: ATU66416489

Rechnungsnummer: 33

Sehr geehrte Damen und Herren!

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

Vorschreibungsposition	Netto USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	121,64 20,00 %	24,33	145,97
Reparaturrücklage	65,40 0,00 %	0,00	65,40
Gesamtsumme	€ 187,04	€ 24,33	€ 211,37

Unsere Bankverbindung:

SEPA Creditor-ID: AT57ZZZ00000039553 Zahlart: Dauerauftrag

RAIFFEISENLANDESBANK NOE-WIEN, BLZ: 32000, Kontonummer: 1111325909, BIC: RLNWATWW, IBAN: AT47 3200 0011 1132 5909

Kontoinhaber: WEG Kirchstetterngasse 27

Vorausschau 2026

BLNr. 15, 95/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1 + Kellerabteil)

Immobilien Bremer KG Köstlergasse 10/12 1060 Wien		Telefon +43 1 5334439 Email office@bremerimmobilien Web www.bremerimmobilien	Fax +43 1 5334439-10 UID ATU67509626 FN 357565g
---	--	--	---

Bremer

Abz.: Immobilien Bremer KG, Köstlergasse 10/12 1060 Wien

Firma
MaxCubus GmbH
Engelsberggasse 4/Top 1
1030 Wien

per Mail an office@maxcubus.at

Wien, am 09.12.2025

VORAUSSCHAU 2026

Objekt WEG 53 Kirchstetterngasse 27, 1160 Wien / Top 1
für MaxCubus GmbH

Betriebskosten
Die angegebenen Werte beziehen sich auf die derzeit vorliegenden Zahlen und Informationen und sind Basis für die monatlichen Akontobeträge ab 1. Jänner 2026. Die tatsächlichen Ausgaben können jedoch davon abweichen und werden in der Jahresabrechnung dargestellt.

Gesamtaufwand 2025 22.914,08

Bezeichnung	Jahresbetrag netto	Verteilerschlüssel
Gebäudeversicherung	7.153,18	Nutzfläche
Grundsteuer	884,60	Nutzfläche
Hausreinigung	4.095,81	Nutzfläche
Hausverwaltung	3.815,00	Nutzfläche
Müllabfuhr	2.784,65	Nutzfläche
Rauchfangkehrer	888,64	Nutzfläche
Schädlingsbekämpfung	191,58	Nutzfläche
Strom allgemein	678,15	Nutzfläche
Wartungen/Prüfungen	350,65	Nutzfläche
Wassergebühr	3.021,66	Nutzfläche
Winterdienst	371,93	Nutzfläche
Summe	24.235,85	

voraussichtliche Kosten 2026 **24.235,85**

Betriebskosten Anteil Netto für Top 1 derzeit	136,45
Betriebskosten Lift Anteil Netto für Top 1 derzeit	0,00
Betriebskosten Anteil Netto für Top 1 ab Jänner 2026	136,45
Betriebskosten Lift Anteil Netto für Top 1 ab Jänner 2026	0,00

Reparaturfonds
Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wird die Rücklagendotierung ab 2026 um 6,60% erhöht.

Stand Kto. Rep. Rücklage per 30.11.2025 50.062,01

Reparaturrücklage Anteil Netto für Top 1 derzeit	129,51
Reparaturrücklage Anteil Netto für Top 1 ab Jänner 2026	138,06

Immobilien Bremer KG
Köstlergasse 10/12
1060 Wien

Bremer

Telefon +43 1 5334439
Email office@bremer.immobilien
Web www.bremer.immobilien

Fax +43 1 5334439-10
UID ATU67509626
FN 357565g

Abs.: Immobilien Bremer KG, Köstlergasse 10/12 1060 Wien

Firma
MaxCubus GmbH
Engelsberggasse 4/Top 1
1030 Wien

per Mail an office@maxcubus.at

Wien, am 09.12.2025

VORAUSSCHAU 2026

Objekt WEG 53 Kirchstetterngasse 27, 1160 Wien / Top H1b
für MaxCubus GmbH

Betriebskosten

Die angegebenen Werte beziehen sich auf die derzeit vorliegenden Zahlen und Informationen und sind Basis für die monatlichen Akontobeträge ab 1. Jänner 2026. Die tatsächlichen Ausgaben können jedoch davon abweichen und werden in der Jahresabrechnung dargestellt.

Gesamtaufwand 2025

22.914,08

Bezeichnung	Jahresbetrag netto	Verteilungsschlüssel
Gebäudeversicherung	7.153,18	Nutzfläche
Grundsteuer	884,60	Nutzfläche
Hausreinigung	4.095,81	Nutzfläche
Hausverwaltung	3.815,00	Nutzfläche
Müllabfuhr	2.784,65	Nutzfläche
Rauchfangkehrer	888,64	Nutzfläche
Schädlingsbekämpfung	191,58	Nutzfläche
Strom allgemein	678,15	Nutzfläche
Wartungen/Prüfungen	350,65	Nutzfläche
Wassergebühr	3.021,66	Nutzfläche
Winterdienst	371,93	Nutzfläche
Summe	24.235,85	

voraussichtliche Kosten 2026

24.235,85

Betriebskosten Anteil Netto für Top H1b derzeit	115,61
Betriebskosten Lift Anteil Netto für Top H1b derzeit	0,00
Betriebskosten Anteil Netto für Top H1b ab Jänner 2026	115,61
Betriebskosten Lift Anteil Netto für Top H1b ab Jänner 2026	0,00

Reparaturfonds

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wird die Rücklagendotierung ab 2026 um 6,60% erhöht.

Stand Kto. Rep. Rücklage per 30.11.2025 **50.062,01**

Reparaturrücklage Anteil Netto für Top H1b derzeit	61,35
Reparaturrücklage Anteil Netto für Top H1b ab Jänner 2026	65,40

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 23.02.2026

KATASTRALGEMEINDE 01403 Neulerchenfeld		EINLAGEZAHL	483
BEZIRKSGERICHT Hernals			

Letzte TZ 51/2026			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.265	GST-Fläche	485	
	Bauf. (10)	364	
	Bauf. (20)	121	Kirchstetterngasse 27
.266	Bauf. (10)	119	
GESAMTFLÄCHE		604	
Legende:			
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			

2.1.1. Gutsbestand:

BLNr. 15, 95/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1 + Kellerabteil)

15 ANTEIL: 95/1076
Maxcubus GmbH (FN 460869z)
ADR: Kirchstetterngasse 27, Wien 1160
d 3560/2014 Wohnungseigentum an Lokal 1 + Kellerabteil
h 1605/2017 Kaufvertrag 2016-09-28, Nachtrag zum Kaufvertrag 2016-12-12,
Vollmacht 2016-09-09 Eigentumsrecht
i 307/2018 Adressenänderung

BLNr. 22, 45/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lager H1b)

22 ANTEIL: 45/1076
Maxcubus GmbH (FN 460869z)
ADR: Kirchstetterngasse 27, Wien 1160
a 3560/2014 Wohnungseigentum an Lager H1b
b 568/2018 Kaufvertrag 2017-10-18 Eigentumsrecht

2.1.3 A2 - Blatt:

***** A2 *****
1 gelöscht

2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 01403 Neulerchenfeld, EZ 483, BG Hernals

***** A1 *****				
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	
.265	GST-Fläche	485		
	Bauf. (10)	364		
	Bauf. (20)	121	Kirchstetterngasse 27	
.266	Bauf. (10)	119		
	GESAMTFLÄCHE	604		
Legende:				
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)				
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)				

2.3. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3:

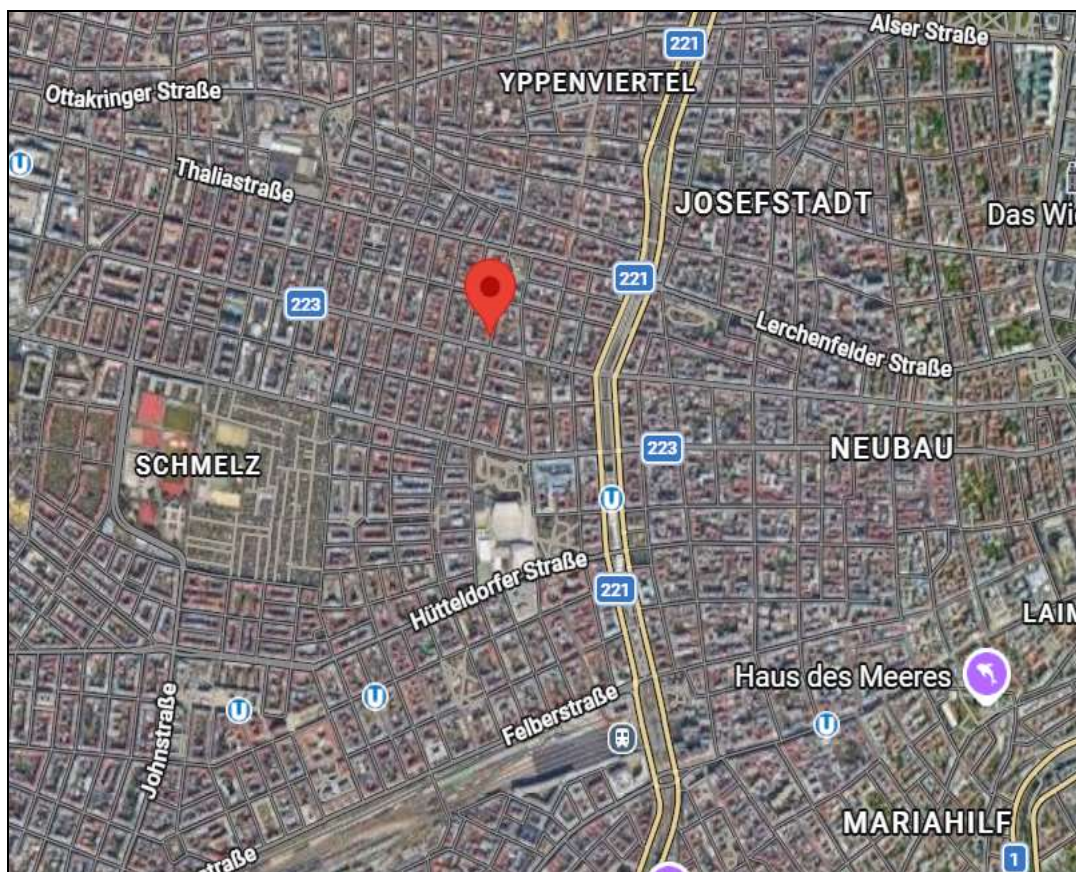


Abbildung 4:

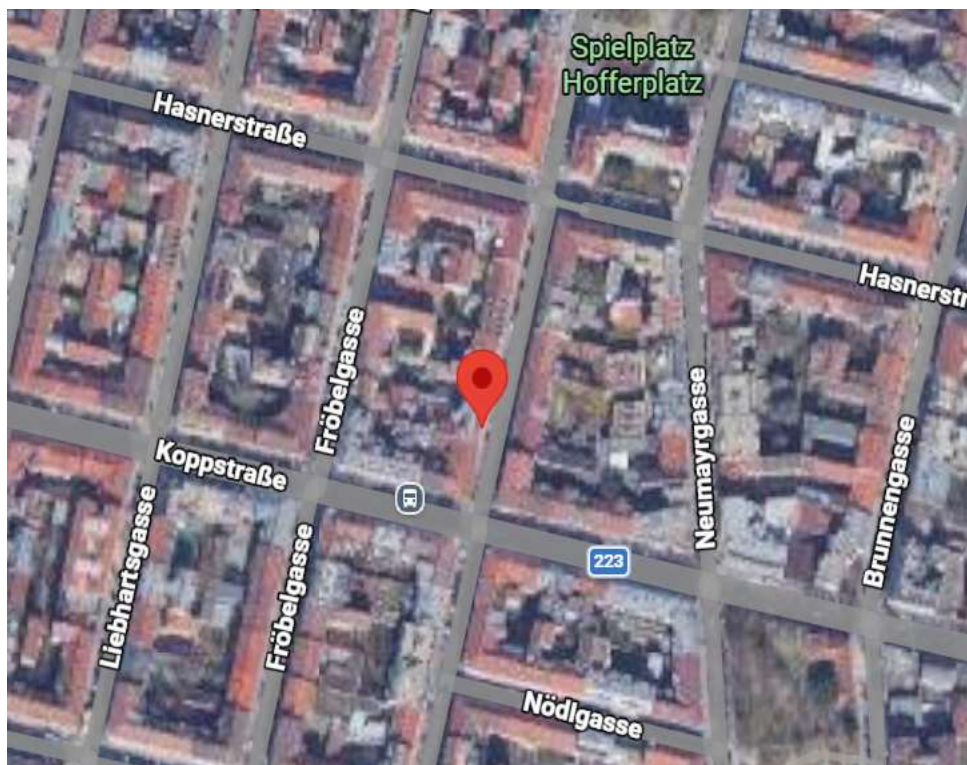


Abbildung 5:

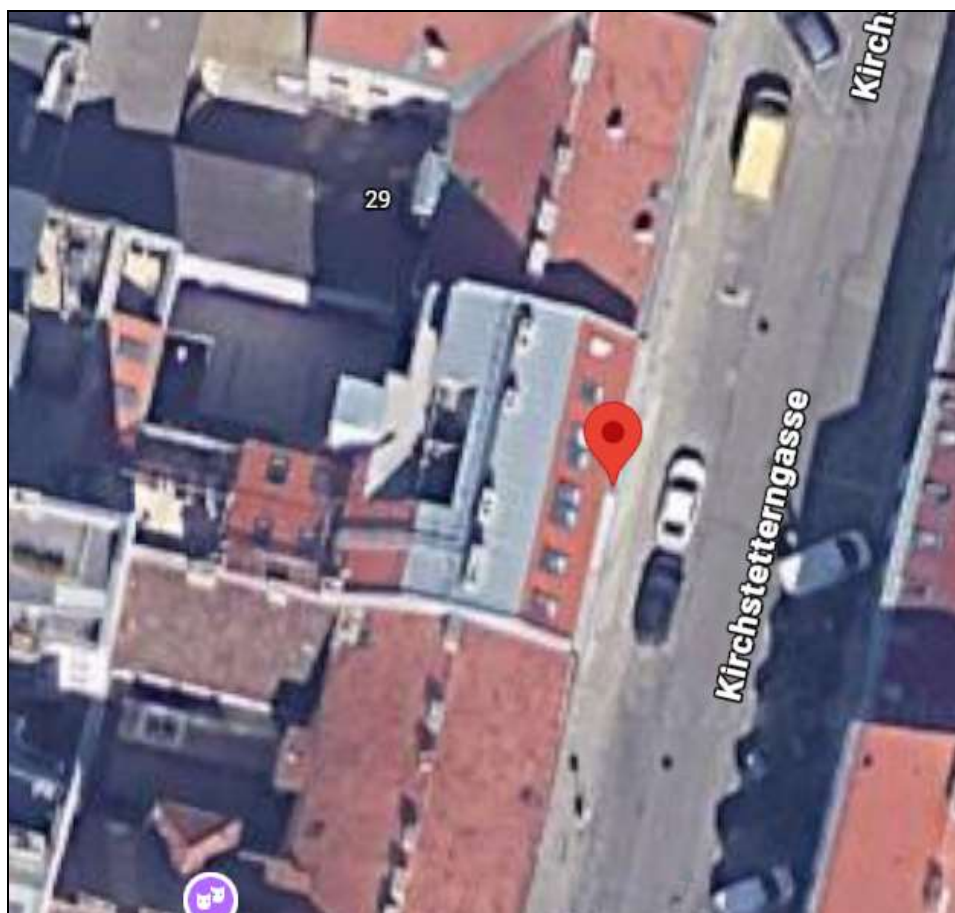
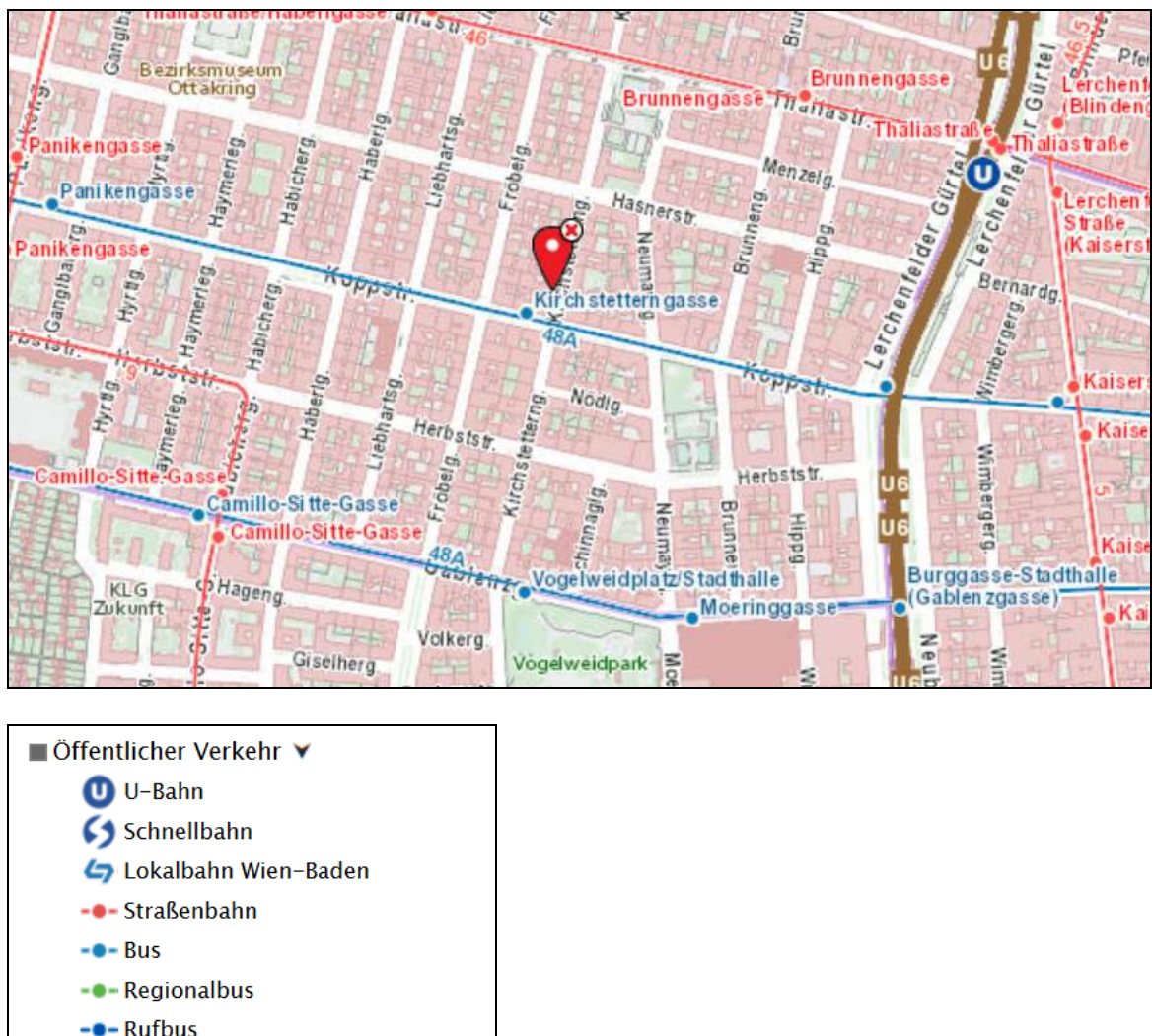


Abbildung 6 – öffentliche Verkehrsanbindungen:



Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden

2.4. Objektbeschreibung:

EZ 483, Grundbuch 01403 Neulerchenfeld

Wohnhaus



ECKDATEN – Wohngebäude

<u>Bezeichnung:</u>	Wohn- und Geschäftsgebäude
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung

BLNr. 15, 95/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1 + Kellerabteil)



<u>Lage:</u>	Erdgeschoss
<u>Heizung:</u>	Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft der Mitarbeiterin des Vereins der Serben in der Republik Österreich, Mieterin, die Beheizung mittels einer Gas – Etagenheizung erfolgt. Anzumerken ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.
<u>Sonstiges:</u>	Klimaanlage vorhanden Alarmanlage vorhanden

Beschreibung der Räumlichkeiten

Schauraum:

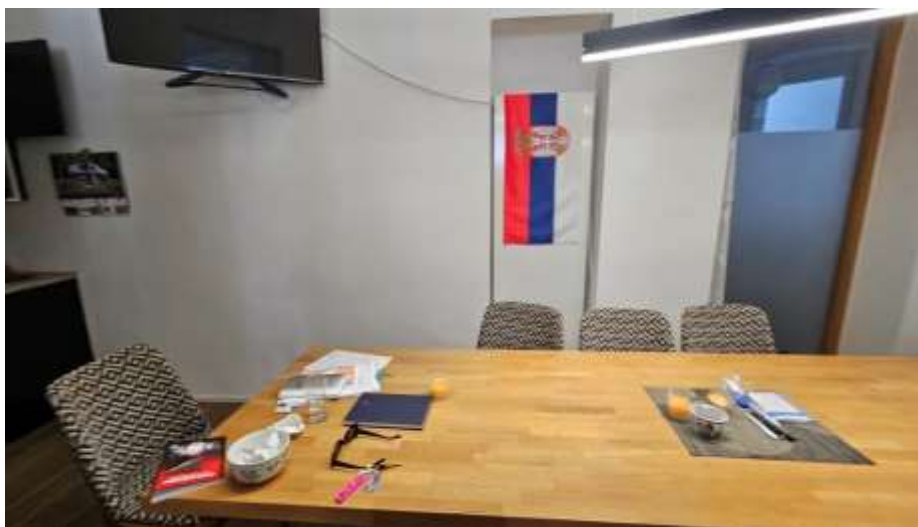
Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen – zum Teil Trennwände aus Glas vorhanden





Küche:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Küche





Vorraum:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Küche



WC 1:

Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Hänge - WC



WC 2:

Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Hänge – WC, Gastherme



Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 05.03.2026 das Kellerabteil nicht besichtigt werden konnte.

BLNr. 22, 45/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lager H1b)

Lage:

Erdgeschoss



Beschreibung der Räumlichkeiten

3 Räumlichkeiten:

Bodenbelag, Wände und Decke zum Teil mit Platten bedeckt

Flur:

Bodenbelag, Wände und Decke zum Teil mit Platten bedeckt

Abstellraum:

Bodenbelag, Wände und Decke zum Teil mit Platten bedeckt







Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.5. Objektgröße:

BLNr. 15, 95/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1 + Kellerabteil)

Laut Nutzwertgutachten vom 24.05.2012 beträgt die Nutzfläche **85,38 m²**.

Kellerabteil: 2,43 m²

Auszug Nutzwertgutachten vom 24.05.2012

Bauteil Stiege	Geschoss	Top	Bestands- gegenstand	Nutzfläche	NW/m²	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
	EG	1	Lokal	85,38 m²	1,10	94	
			Kellerabteil	2,43 m²	0,20	1	95
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile							95

BLNr. 22, 45/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lager H1b)

Laut Nutzwertgutachten vom 24.05.2012 beträgt die Nutzfläche **74,40 m²**.

Auszug Nutzwertgutachten vom 24.05.2012

Bauteil Stiege	Geschoss	Top	Bestands- gegenstand	Nutzfläche	NW/m²	Einzel- nutzwert	Gesamt- nutzwert
	EG	H1b	Lager	74,40 m²	0,60		45

Hinzuweisen ist, dass die Nutzflächen gemäß Ausführungsplan vom 19.09.2024 (siehe Seite 45 im Gutachten) geringfügig abweichen und wie folgt sind:

Lokal 1: ca. 84,39 m²

Lager H1b: ca. 73,98 m²

Bei den Bewertungsansätzen wurden die Maße aus dem Ausführungsplan vom 19.09.2024 zugrunde gelegt.

Hinzuweisen ist, dass die Nutzflächen augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurden. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.

2.6. Gesamtzustand:

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als gut erhalten zu bezeichnen.

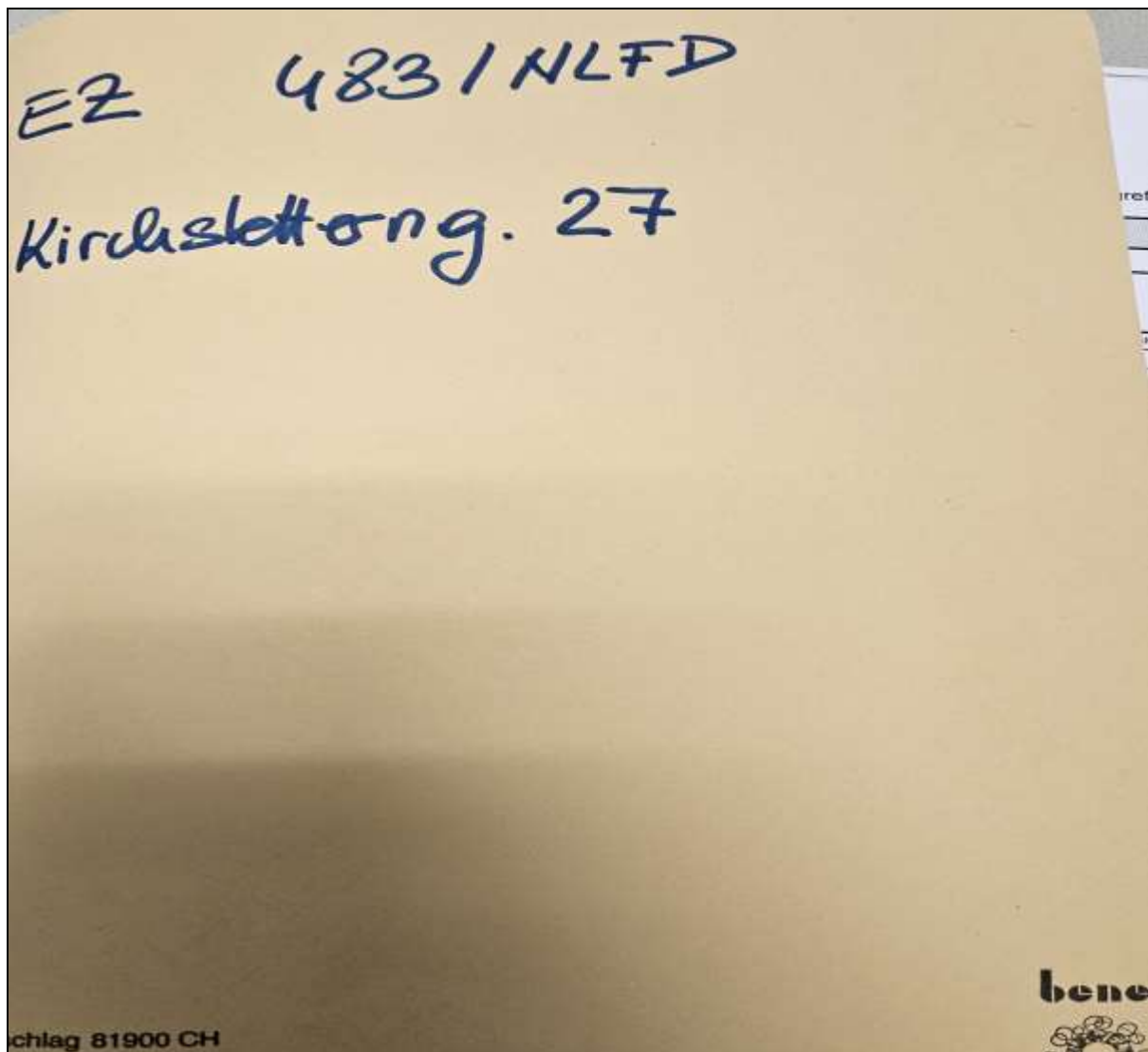
BLNr. 15, 95/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1 + Kellerabteil)

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile als gut erhalten zu bezeichnen.

BLNr. 22, 45/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lager H1b)

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile als gut erhalten zu bezeichnen.

2.7. Baubehörde - Pläne:



Adresse: 16 Bez. Kirchstetterngasse

Einlegen in :
ONr. 27

EZ: 483

KG: Neulerchenfeld

☒ EZ

☐ REG-EZ

☐ Gehsteigreferat

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 452129-2014-71

Bewilligungszahl : MA 37/ 452129-2014-1; 77-1. PW; 106-2. PW; 139-3. PW;

Bewilligungszahl : MA 37/ 154-4. PW; 167-5. PW; 221-6. PW

Belege:

	vorgelegt	nachgereicht am :
Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	☒	☐
Erklärung des/r Bauführers/in	☐	☐
Ausführungsplan/pläne ☒ grau ☐ mit Änderungen	☒	☐
Bei Ausführungsplan/pläne Nachweis ü. die erf. Zuverlässigkeit der Tragwerke	☒	☐
Überprüfungs-Nachweise des/der Prüferingenieurs/in	☒	☐
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammeln mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ONORM EN 13384-2 vorliegt)	☒	☐
Positive Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	☐	☐
Positive Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage)*	☐	☐
Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung*	☐	☐
Unterfertigte Förderungszusicherungen gemäß § 29 WWFSG 1989*	☐	☐
Positive Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	☐	☐
Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	☐	☐
Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	☐	☐
Bestätigung ü. das Anlegen eines Bauwerksbuches	☐	☐
sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise	☐	☐

Gesetzliche Erfordernisse:

	nicht erford.	vorgelegt	erforderlich
grundbücherliche Durchführung der Abteilung	☒	☐	☐ Mitteilung an MA 64
Gehsteigerherstellung	☐	☐	☒ Mitt. an Gehsteigref.
Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	☒	☐ Ja	☐ Nein
Kraftbetriebene Parkeinrichtung vorhanden (z.B. Stapelparksystem)	☒ Nein	☐ Ja → E-MAIL an Gruppe A	

Fertigstellungsanzeige

- ☐ unvollständig belegt - Mitteilung am : 16.06.2025
- ☒ vollständig belegt am : 16.07.2025 (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

- GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau) ☐ JA ☒ NICHT ERFORDERLICH
- Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben ☒ NEIN ☐ JA → Ä.A. an Bewilligungsdezernat
- Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes ☒ NEIN ☐ JA → Protokollieren und Kopie einlegen

☒ 22,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

Sachbearbeiter/in :

Stefan Gerken

Datum : 14.10.2025

Für den Abteilungsleiter:

h. Adzigan
03. NOV. 2025

Formularversion 01/2019

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

Verfasser (ZiviltechnikerIn):
Architektur Friessnig
Augustinerplatz 5, 8280 Fürstenfeld

Wien, 16.07.2025

GEBÜHRENFREI

Bauvorhaben:
Fertigstellungsanzeige
(Gegenstand)
Kirchstetterngasse 27, 1160 Wien
(Adresse)
Kirchstettern Eigentums GmbH
(Bauverbehr)

MA37/452129-2014-221
(Geschäftsnummer der ursprünglichen Baubewilligung)

Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige gem. § 128 BO

Es wird bestätigt, dass das o.a. Bauvorhaben bewilligungsgemäß (gegebenenfalls inklusive aller erwirkten Planwechselbewilligungen) und den Bauvorschriften entsprechend ausgeführt wurde.

I. Pflichtstellplätze Anmerkung: Nicht Gegenstand des Bauverfahrens

- ☐ Es wurden _____ Pflichtstellplätze
 - ☐ auf dem Bauplatz
 - ☐ außerhalb des Bauplatzesordnungsgemäß hergestellt.
- ☐ Es waren keine Stellplätze zu schaffen.

Weiters wird die Vollständigkeit der Unterlagen bestätigt. Folgende Unterlagen werden beigelegt:

II. Ausführungspläne siehe Planbeilage

- ☐ Das Bauvorhaben wurde ohne Abweichung vom erstbewilligten Plan durchgeführt. Es ist daher keine Vorlage von Ausführungsplänen erforderlich.
- ☒ Da während der Bauausführung bereits bewilligte bzw. angezeigte Abänderungen erfolgt sind, wird ein der Ausführung entsprechender Plan vorgelegt.
- ☐ Da während der Bauführung bisher nicht angezeigte Änderungen erfolgt sind, wird ein Ausführungsplan mit farblicher Darstellung dieser Änderungen vorgelegt.
 - ☐ Weiters wird **bestätigt**, dass die **vorgenommenen und im Ausführungsplan farblich dargestellt Abänderungen**, die nun im Rahmen der Fertigstellungsanzeige durch Ersichtlichmachung in den Ausführungsplänen bekannt gegeben werden, **den Umfang des § 73 Abs. 3 BO nicht überschreiten**

III. Überprüfungsbefunde

- ☐ Es war kein Prüfenieur zu bestellen.
- ☒ Da ein Prüfenieur zu bestellen war, werden die Nachweise über die von ihm durchgeführten Überprüfungen gemäß § 127 Abs. 3 BO vorgelegt.

IV. Zuverlässigkeit der Tragwerke

Die Nachweise über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke liegen mit folgenden Inhalten vor:

Das Gebäude ist der Schadensfolgeklasse

☐ CC 1

☒ CC 2

☐ CC 3

zuzuordnen.

Für die Zuverlässigkeiten wurden nachfolgende Personenzahlen zugrunde gelegt:

7 Personen gemäß ÖNORM B 1990-1 Anmerkung: Betrifft Hoftrakt Top H3, H4 und H6 (inkl. H2)

7 Personen gemäß ÖNORM B 1998-3 (mit Zeitfaktoren gewichtet)

V. Positive Gutachten über

Anmerkung: Nicht Gegenstand des Bauverfahrens

☐ die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage) bei Neu-, Zu- und Umbauten,

☐ die Abgasanlagen (Hauptbefund),

☐ den Kanal,

☐ die Senkgrube bzw.

☐ die Hauskläranlage

liegen bei.

VI. Positive Gutachten über besondere sicherheitstechnische Einrichtungen

siehe Beilage

☒ die Brandmeldeanlage,

☐ die Sprinkleranlage,

☐ die Notstromanlage bzw.

☒ Brandschutztüren und Fenster

☐

liegen bei.

☐ Es waren **keine besonderen sicherheitstechnischen Einrichtungen erforderlich.**

VII. Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen

Anmerkung: Nicht Gegenstand des Bauverfahrens

☐ Da bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen gemäß § 134a Abs. 3 BQ

vorzusehen waren, wird bestätigt, dass diese Maßnahmen in Form

durchgeführt wurden.

VIII. Wärme- und Schallschutz

Anmerkung: Nicht Gegenstand des Bauverfahrens

☐ Da der Bau hinsichtlich des **Wärme- und Schallschutzes** anders, als ursprünglich bewilligt ausgeführt wurde, wird ein Nachweis über die Erfüllung des baulichen Wärmeschutzes (neuer Energieausweis) sowie des Schallschutzes in elektronischer Form (via WUKSEA) vorgelegt.

IX. Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens

Anmerkung: Betrifft Hoftrakt Top H4 und H6 (inkl. H2) siehe Beilage

- ☐ Das Bauvorhaben unterliegt nicht den Bestimmungen des § 115 BO.
- ☒ Es handelt sich um Bauführungen gemäß § 115 BO.

Es wird bestätigt, dass die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten wurden. Insbesondere wird bestätigt, dass bei der Planung bzw. bei der Ausführung des Bauvorhabens alle baurechtlichen Anforderungen der Wiener Bauordnung (BO) sowie der in der Wiener Bautechnikverordnung (WBTv) verbindlich erklärten OIB-Richtlinie 4 eingehalten wurden.

- Abweichungen im Sinne des § 2 WBTv von der OIB-Richtlinie 4:

☒ liegen nicht vor.

☐ liegen vor. Die Abweichungen werden in der Beilage beschrieben.

Das gleiche Schutzniveau wie bei der Anwendung der OIB-Richtlinie 4 wird durch die in der Beilage beschriebenen Maßnahmen erreicht.

- Abweichungen von den Bauvorschriften im Sinne des § 68 BO:

☒ liegen nicht vor.

☐ liegen vor. Die Abweichungen werden in der Beilage beschrieben.

Die Abweichungen werden im Sinne des § 68 BO durch die in der Beilage beschriebenen Maßnahmen begründet.

X. Gestaltung der Grünflächen

Anmerkung: Nicht Gegenstand des Bauverfahrens

- ☐ Es war kein Gestaltungskonzept für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen vorzulegen.
- ☐ Das im Zuge des Genehmigungsverfahrens vorgelegte Gestaltungskonzept gem. § 63 Abs. 5 BO wurde umgesetzt.
- ☐ Eine abweichende, jedoch gleichwertige Gestaltung der Grünflächen wurde ausgeführt.

XI. Aufzug

siehe Beilage

- ☒ Für jeden **Aufzug** liegt bei der Behörde (MA 37 – Gruppe A) eine vollständig belegte Anzeige nach § 7 Wr. Aufzugsgesetz – WAZG 2006 vor.
- ☐ Für jeden **Aufzug** in einer genehmigungspflichtigen gewerblichen Betriebsanlage wurde beim zuständigen Betriebsanlagenreferat (MBA) eine Genehmigung bzw. Kenntnisnahme der Anzeige gemäß GewO 1994 erwirkt.
- ☐ Es wurden **keine Aufzüge** errichtet.

- xii. **Kraftbetriebene Parkeinrichtung** Anmerkung: Nicht Gegensatz des Bauverfahrens
- ☐ für jede **kraftbetriebene Parkeinrichtung** liegt bei der Behörde (MA 37 – Gruppe A) eine vollständig belegte Anzeige nach § 13 Wr. Garagengesetzes – WGarG 2008 vor
 - ☐ Für jede **kraftbetriebene Parkeinrichtung** in einer genehmigungspflichtigen gewerblichen Betriebsanlage wurde beim zuständigen Betriebsanlagenreferat (MBA) eine Genehmigung bzw. Kenntnisnahme der Anzeige gemäß GewO 1994 erwirkt.
 - ☐ Es wurde **keine kraftbetriebene Parkeinrichtung** errichtet.
- xiii. **Mechanische Garagenlüftungsanlage** Anmerkung: Nicht Gegensatz des Bauverfahrens
- ☐ Für jede **mechanische Garagenlüftungsanlage** wurde eine Baubewilligung erwirkt und die Fertigstellungsanzeige erstattet.
 - ☐ Es war keine **mechanische Garagenlüftungsanlage** erforderlich.
- xiv. **Rauch- und Wärmeabzugsanlage** siehe Beilage
- ☐ Für jede **Rauch- und Wärmeabzugsanlage** wurde eine Baubewilligung erwirkt und die Fertigstellungsanzeige erstattet.
 - ☐ Es war keine **Rauch- und Wärmeabzugsanlage** erforderlich.
- xv. **Bauwerksbuch**
- ☐ Es wird bestätigt, dass ein **Bauwerksbuch** gemäß § 128a BO angelegt wurde.
 - ☐ Das Anlegen eines **Bauwerksbuches** ist gemäß § 128a BO nicht erforderlich.
- xvi. **Registrierung der Gebäudebeschreibung**
- ☐ Eine Bestätigung über die **Registrierung der Gebäudebeschreibung** gemäß § 128b BO liegt bei – keine Ausführungspläne vorhanden.
 - ☐ Eine Bestätigung über die **Registrierung der Gebäudebeschreibung** gemäß § 128b BO liegt bei und stimmt mit den Inhalten der Ausführungspläne (Nutzungseinheiten, etc.) überein.
 - ☐ Auf eine **Registrierung der Gebäudebeschreibung** wurde seitens der Behörde **nachträglich** verzichtet. Das Schreiben „**Registrierungsbestätigung – Verzicht**“ liegt bei.
 - ☒ Eine Registrierung der Gebäudebeschreibung war nicht erforderlich.

Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen in Gebieten für geförderten Wohnbau

- ☐ Eine durch den Förderungswerber
§ 29 WWFSG 1989 liegt bei.

Anmerkung: Nicht Gegenstand des Bauverfahrens
unterfertigte Förderungszusicherung gemäß

Einsatz von technischen Systemen auf Ersatzflächen

- ☐ Ein Nachweis über den erfolgten Einsatz auf der Ersatzfläche liegt bei.

Anmerkung: Nicht Gegenstand des Bauverfahrens

xix.

Zweiter Rettungsweg und Feuerwehr Angriffspunkt (siehe Beilage)

Sicherheitsgläser ESG und VSG (siehe Beilage)

Erste Löschhilfen im Stiegenhaus (siehe Beilage)

Fluchtwegeorientierungsbeleuchtung im Stiegenhaus (siehe Beilage)

Fliesen Rutschklassen im Stiegenhaus (siehe Beilage)

Erklärung des Bauführers (siehe Beilage)

EAW Bestätigung (siehe Beilage)



(Unterschrift des/der Ziviltechniker/in
mit Rundstempel)

AUSFÜHRUNGSPLAN

FÜR DIE BAULICHE ABÄNDERUNGEN IN DEN WOHNUNGEN H4,
H2, Top1-Lokal, Top 7+Top8 TERRASSE, Top H1A-Lager,
MÜLLRAUM UND DEN KELLERABTEILEN IM HAUS
KIRCHSTETTERNGASSE 27, 1160 WIEN
GST.NR.: .265, .266, EZ.: 483, KG: 01403 NEULERCHENFELD

PLANINHALT: SCHNITTE A-A, B-B, C-C,



Baupolizei
Gebietsgruppe West
Bauinspektion

M=1:100

Zl.: MA37/16-452129-2014-71

Dieser Plan lag der Fertigstellungsanzeige zugrunde.

Der grau dargestellte Bestand bildet keinen Kassenplan.

BAUWERBER
Für den Abteilungsleiter:
Ing. Adrigan

Wien, 16.07.2025



Kirchstetterngasse 27 Eigentums GmbH
Engelsberggasse 4
1030 Wien

GRUNDEIGENTÜMER:

WEG Kirchstetterngasse 27
Kirchstetterngasse 27
1160 Wien

PLANVERFASSER:

Arch. DI Friedrich Lechner
Seuttergasse 37, Top 17
A - 1130 Wien



architekt di friedrich lechner
staatl. befugter und geprüfter ziviltechniker
1130 Wien Seuttergasse 37 / Top 17
tel: +43/6641442228 email: arch.lechner@aon.at

+43 664/144 22 28

BAUFÜHRER:

GÜNTHER FRIESENBILLER GMBH

Günter FRIESENBILLER GmbH

MAN Strasse 5

2721 Bad Fischau - Brunn

Tel.: 02622/879 56, Fax: 02622/879 55

Man Straße 5

2721 Bad Fischau

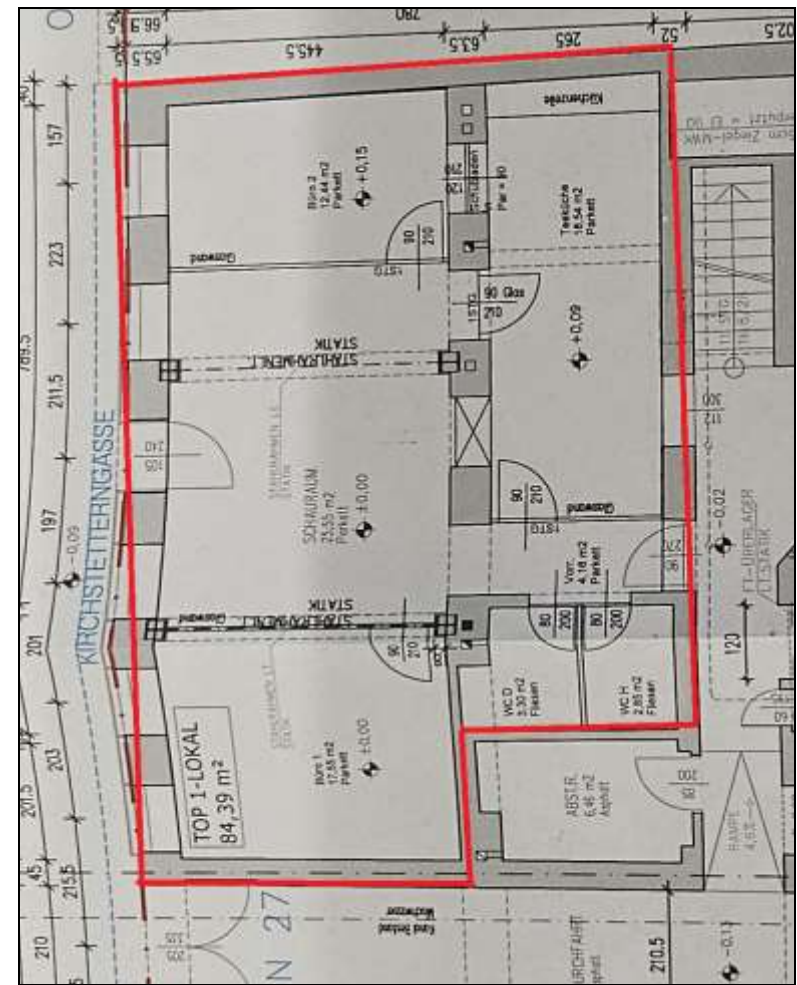
02622/87956

PLAN-NR.:

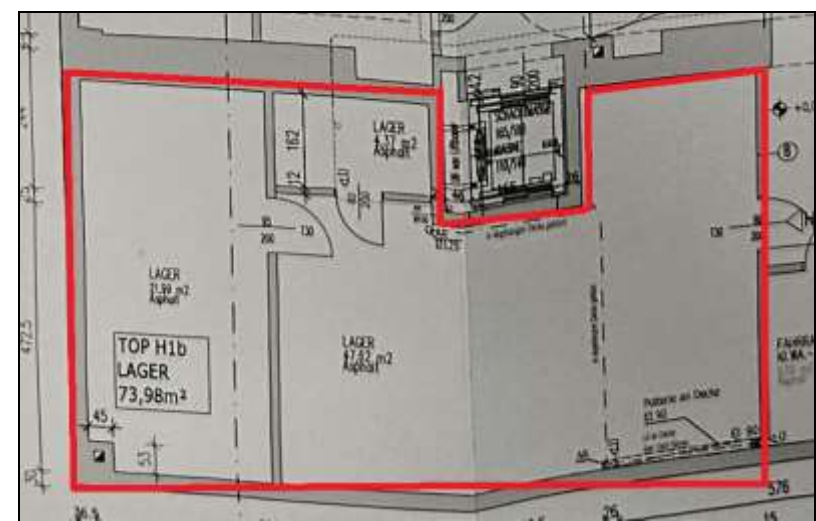
KIR27-AP-19092024

Erstellt: 19.09.2024.

BLNr. 15, 95/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1 + Kellerabteil)



BLNr. 22, 45/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lager H1b)
--



Der Istzustand entspricht nicht dem Ausführungsplan. In der Natur wurden geringfügige Veränderungen durchgeführt.

2.8. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

2.9. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an alle üblichen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen. (Wasser, Kanal, Strom). Der Gehsteig ist hergestellt.

2.10. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung der Verkehrswerte der:

BLNr. 15, 95/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1 + Kellerabteil)

BLNr. 22, 45/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lager H1b)

an der Liegenschaft **EZ 483, Grundbuch 01403 Neulerchenfeld**, BG Hernals, mit den Grundstücksnummern .265, .266, mit der Adresse 1160 Wien, Kirchstetterngasse 27

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es, den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

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

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

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

3.1.2. Ertragswert:

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

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache

(Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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

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

BLNr. 15, 95/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1 + Kellerabteil)

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche	84,39 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 700,00		
		€	59 073,00
anteiliger Bodenwert		€	59 073,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 500,00
Nutzfläche	84,39 m ²	€	210 975,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen 90 Jahre			
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca. 40 Jahre			
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten)			
Wertminderung in %	44%	€	92 829,00
		€	118 146,00
Bauzeitwert		€	118 146,00
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	59 073,00
Bauzeitwert		€	118 146,00
		€	177 219,00
Sachwert		€	177 219,00

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen wie das Kellerabteil berücksichtigt wurden.

BLNr. 15, 95/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1 + Kellerabteil)

Hinzuweisen ist, dass das bewertungsgegenständliche Lokal 1 und Kellerabteil vermietet ist. Gemäß dem erhaltenen Mietvertrag vom 02.08.2022 beginnt das Mietverhältnis am 01.08.2022 und wurde auf die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen (Mietende am 31.07.2027). Laut Mietvertrag wurde dem Mieter die Option eingeräumt, nach Ablauf der Befristung den Mietvertrag um weitere 5 Jahre befristet einmalig zu verlängern, sofern er dies dem Vermieter 6 Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses schriftliche bekannt gibt. Gemäß telefonischer Auskunft (sowie erhaltener Rechnung vom August 2022) eines Mitarbeiters des Vereins der Serben in der Republik Österreich vom 05.03.2026 beträgt die aktuelle Miete weiterhin gesamt € 2.500,-. (Diesbezüglich wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen) Hinzuweisen ist, dass im Mietvertrag keine „Kautions“ vermerkt wurde.

2.1. Ermittlung des jährlichen Reinertrages				
	Fläche in m²	Miete p.m. /m²	Monatsmiete	Jahresrohertrag
			€ 2.259,62	€ 27.115,44
Jahresrohertrag				€ 27.115,44
Bewirtschaftungskosten in %				
pauschal (vom Jahresrohertrag)		20,00 %	€ 5.423,09	
Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag)		5,00 %	€ 1.355,77	
Instandhaltung		0,3% des Neubauwertes		€ 632,93
Summe Bewirtschaftungskosten				€ 7.411,79
Jahresreinertrag				€ 19.703,65

2.2. Ertragswert	
Kapitalisierungszinssatz	5 %
Restnutzungsdauer ca.	50 Jahre
Kapitalisierung	Restnutzungsdauer
Vervielfältiger V	18,2559
Ertragswert	€ 359.707,86

Bei der Verkehrswertermittlung wird der Ertragswert im Verhältnis zum Sachwert 1 zu 1 gewichtet:

$$(359.707,86 + 177.219)/2 \quad \text{€ 268.463,43}$$

Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 20% aufgrund der derzeitigen allgemeinen geringen Nachfrage nach Lokalen in dieser Lage und Größe

$$- \quad \text{€ 53.692,69}$$

Verkehrswert **€ 214.770,74**

Verkehrswert gerundet **€ 215.000,--**

BLNr. 22, 45/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lager H1b)

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche	73,98 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 400,00		
		€	29 592,00
anteiliger Bodenwert		€	29 592,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	1 000,00
Nutzfläche	73,98 m ²	€	73 980,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	90 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	10 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten)			
Wertminderung in %	11%	€	8 137,80
		€	65 842,20
Bauzeitwert		€	65 842,20
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	29 592,00
Bauzeitwert		€	65 842,20
		€	95 434,20
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 25% aufgrund der derzeitigen allgemeinen geringen Nachfrage nach Lagern in dieser Lage und Größe		€	23 858,55
Verkehrswert		€	71 575,65

Der gerundete Verkehrswert **BLNr. 15**, 95/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 1 + Kellerabteil)

an der Liegenschaft **EZ 483, Grundbuch 01403 Neulerchenfeld**, BG Hernals, mit den Grundstücksnummern .265, .266, mit der Adresse 1160 Wien, Kirchstetterngasse 27, zum Bewertungsstichtag 05.03.2026 beträgt gerundet:

EUR 215.000,-
(Euro Zweihundertfünfzehntausend)

Der gerundete Verkehrswert **BLNr. 22**, 45/1076 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lager H1b)

an der Liegenschaft **EZ 483, Grundbuch 01403 Neulerchenfeld**, BG Hernals, mit den Grundstücksnummern .265, .266, mit der Adresse 1160 Wien, Kirchstetterngasse 27, zum Bewertungsstichtag 12.05.2026 beträgt gerundet:

EUR 72.000,-
(Euro Zweihundsiebzigttausend)

Wien, am 16.07.2026



Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Ansichts 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. Weiters verweise ich darauf, 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.