SACHVERSTÄNDIGENBÜRO MAG. GEORG STRAFELLA
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

GZ 5 S 110/24x

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

GB 01405 Ottakring, EZ 2795, GST 2760, 1160 Wien, Haymerlegasse 9

BLNR	Anteile	WE-Objekt
BLNR 43	14/2296 Anteile	Stellplatz 2
BLNR 45	14/2296 Anteile	Stellplatz 4
BLNR 46	14/2296 Anteile	Stellplatz 5
BLNR 47	14/2296 Anteile	Stellplatz 6
BLNR 51	14/2296 Anteile	Stellplatz 12

BLNR	Anteile	WE-Objekt
BLNR 53	14/2296 Anteile	Stellplatz 14
BLNR 55	14/2296 Anteile	Stellplatz 16
BLNR 59	138/2296 Anteile	Wohnung Top 2
BLNR 67	146/2296 Anteile	Büro Top 14
BLNR 68	146/2296 Anteile	Büro Top 15

Auftraggeber:	Dr. Angela Steger, als Masseverwalterin der BBB Immo GmbH Rabensteig 1, 1010 Wien
Zweck:	Konkursverfahren, GZ 5 S 110/24x
Objekt(e):	WE-Objekte (Wohnung, 2 Büros, 7 KFZ-Stellplätze)
Stichtag:	06.02.2025 (Datum der Befundaufnahme)
Datum:	31.03.2025

Mittersteig 13
1040 Wien
UID Nr.: ATU 62924438

Tel. +43/1/587 10 10
Fax +43/1/587 10 10 – 31
Mobil +43/676/611 26 35

gs@strafella.at
www.strafella.at

Bank Austria
RLB NÖ-Wien AG

IBAN: AT90 1200 0509 8125 7001
BIC: BKAUATWW
IBAN: AT23 3200 0000 1164 9951
BIC: RLNWATWW

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES 4

1.1. Auftrag 4
1.2. Prämissen der Bewertung 6
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung 6
1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung 8
1.3. Grundlagen, Quellen, Literatur, etc. 12

2. BEFUND 13

2.1. Lage der Liegenschaft 13
2.2. Lärmimmission - Straßenverkehr 18
2.3. Grundbuchstand, Wohnungseigentum, Rechte/Lasten, Widmung, etc. 20
2.4. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise), etc. 21
2.5. Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude 22
2.5.1. BLNR 59 - Wohnung Top 2 23
2.5.2. BLNR 67 – Büro Top 14 (Wohnung) 26
2.5.3. BLNR 68 – Büro Top 15 (Wohnung) 29
2.6. Bestandsituation 34
2.6.1. Wohnung Top 2 34
2.6.2. Kfz-Abstellplatz 2 und 4 35
2.6.3. Kfz-Abstellplatz 5 35
2.6.4. Kfz-Abstellplatz 6 35
2.6.5. Kfz-Abstellplatz 12 36
2.6.6. Kfz-Abstellplatz 14 36
2.6.7. Kfz-Abstellplatz 16 37
2.7. Betriebskosten, Reparaturrücklage und Stand der Reparaturrücklage 37

3. METHODIK 39

3.1. Allgemeines 39
3.2. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG und § 10 LBG) 40
3.3. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG) 42
3.4. Sachwertverfahren (gem. § 6 LBG) 45

4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN 48

4.1. Beurteilung 48
4.1.1. Wohnung Top 2 48
4.1.2. Büro/Wohnung Top 14 48
4.1.3. Büro/Wohnung Top 15 49
4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert 49
4.3. Sachwertverfahren – Top 2, Top 14 und Top 15 50
4.3.3. Restnutzungsdauer (RND) 52
4.4. Ertragswertverfahren – KFZ-Stellplätze (unbefristet vermietet) 52
4.4.1. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert 52
4.4.2. Mietzins/Jahresrohertrag 53
4.4.3. Bewirtschaftungskosten 53
4.5. Vergleichswertverfahren - KFZ Stellplatz 5 (bestandfrei) 54
4.6. Rechte und Lasten 55
4.7. Anpassung an den Markt 56

5. GUTACHTEN 59

5.1. Verkehrswert der BLNR 59 – Wohnung Top 2 59
5.2. Verkehrswert der BLNR 67 – Büro Top 14 60
5.3. Verkehrswert der BLNR 68 – Büro Top 15 61
5.4. Verkehrswert der BLNR 43 und 45 – Stellplatz 2 und 4 62
5.5. Verkehrswert der BLNR 46 – Stellplatz 5 63
5.6. Verkehrswert der BLNR 47 – Stellplatz 6 64
5.7. Verkehrswert der BLNR 51 – Stellplatz 12 65
5.8. Verkehrswert der BLNR 53 – Stellplatz 14 66
5.9. Verkehrswert der BLNR 55 – Stellplatz 16 67

6. ANLAGEN 68

6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise) 68
6.2. Einheitswertbescheid 71
6.3. Fotos (Ausstattung/Zustand - Zeitpunkt der Befundaufnahme) 72
6.4. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise) 84
6.4.1. Bewilligungen/Bescheide im Bauakt (auszugsweise) 84
6.4.2. Bewilligungen/Bescheide in der Überwachung (auszugsweise) 88
6.5. Pläne (auszugsweise) 94
6.6. Wohnungseigentumsvertrag 103
6.7. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag 114
6.8. Nutzwertgutachten (auszugsweise) 119
6.9. Gutachten zur Ermittlung wohnungseigentumstauglicher Objekte 136
6.10. Hausverwaltung - Zinsliste September 2024 137
6.11. Mietverträge 138
6.11.1. Wohnung Top 2 (Mietvertrag und Verlängerung) 138
6.11.2. Stellplatz 5 146
6.11.3. Stellplatz 6 152
6.11.4. Stellplatz 12 154
6.11.5. Stellplatz 14 156
6.11.6. Stellplatz 16 158
6.12. Energieausweis 162

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der

- BLNR 43, 14/2296 Anteile, WE an Stellplatz 2
- BLNR 45, 14/2296 Anteile, WE an Stellplatz 4
- BLNR 46, 14/2296 Anteile, WE an Stellplatz 5
- BLNR 47, 14/2296 Anteile, WE an Stellplatz 6
- BLNR 51, 14/2296 Anteile, WE an Stellplatz 12
- BLNR 53, 14/2296 Anteile, WE an Stellplatz 14
- BLNR 55, 14/2296 Anteile, WE an Stellplatz 16
- BLNR 59, 138/2296 Anteile, WE an Wohnung Top 2
- BLNR 67, 146/2296 Anteile, WE an Büro Top 14
- BLNR 68, 146/2296 Anteile, WE an Büro Top 15

auf der Liegenschaft GB 01405 Ottakring, EZ 2795, GST 2760, an der Adresse 1160 Wien, Haymerlegasse 9.

```
KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring                          EINLAGEZAHL  2795
BEZIRKSGERICHT Hernals

*******************************************************************************
Letzte TZ 2426/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************** A1 **************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  2760       GST-Fläche               522
             Bauf.(10)                460
             Bauf.(20)                 62  Haymerlegasse 9
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
************************************** B ***************************************
  43 ANTEIL: 14/2296
     BBB Immo GmbH (FN 456177z)
     ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
      a 262/2022 2626/2023 Wohnungseigentum an Stellplatz 2
      b 3738/2022 IM RANG 4951/2021 Kaufvertrag 2021-11-04, Nachtrag zum
          Kaufvertrag 2022-05-23 Eigentumsrecht
      d 2626/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
      e 4599/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11
          für Treuhänder Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23,
          Rauhensteingasse 1/19, A-1010 Wien
      f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
          (5 S 110/24x - HG Wien)
  45 ANTEIL: 14/2296
     BBB Immo GmbH (FN 456177z)
     ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
      a 262/2022 2626/2023 Wohnungseigentum an Stellplatz 4
      b 3738/2022 IM RANG 4951/2021 Kaufvertrag 2021-11-04, Nachtrag zum
          Kaufvertrag 2022-05-23 Eigentumsrecht
      d 2626/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
      e 4599/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11
          für Treuhänder Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23,
          Rauhensteingasse 1/19, A-1010 Wien
      f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
          (5 S 110/24x - HG Wien)
```

```
46 ANTEIL: 14/2296
   BBB Immo GmbH (FN 456177z)
   ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
    a 262/2022 2626/2023 Wohnungseigentum an Stellplatz 5
    b 3738/2022 IM RANG 4951/2021 Kaufvertrag 2021-11-04, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-05-23 Eigentumsrecht
    d 2626/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
    e 4599/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11
        für Treuhänder Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23,
        Rauhensteingasse 1/19, A-1010 Wien
    f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
        (5 S 110/24x - HG Wien)
47 ANTEIL: 14/2296
   BBB Immo GmbH (FN 456177z)
   ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
    a 262/2022 2626/2023 Wohnungseigentum an Stellplatz 6
    b 3738/2022 IM RANG 4951/2021 Kaufvertrag 2021-11-04, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-05-23 Eigentumsrecht
    d 2626/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
    e 4599/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11
        für Treuhänder Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23,
        Rauhensteingasse 1/19, A-1010 Wien
    f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
        (5 S 110/24x - HG Wien)
51 ANTEIL: 14/2296
   BBB Immo GmbH (FN 456177z)
   ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
    a 262/2022 2626/2023 Wohnungseigentum an Stellplatz 12
    b 3738/2022 IM RANG 4951/2021 Kaufvertrag 2021-11-04, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-05-23 Eigentumsrecht
    d 2626/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
    e 4599/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11
        für Treuhänder Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23,
        Rauhensteingasse 1/19, A-1010 Wien
    f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
        (5 S 110/24x - HG Wien)
53 ANTEIL: 14/2296
   BBB Immo GmbH (FN 456177z)
   ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
    a 262/2022 2626/2023 Wohnungseigentum an Stellplatz 14
    b 3738/2022 IM RANG 4951/2021 Kaufvertrag 2021-11-04, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-05-23 Eigentumsrecht
    d 2626/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
    e 4599/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11
        für Treuhänder Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23,
        Rauhensteingasse 1/19, A-1010 Wien
    f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
        (5 S 110/24x - HG Wien)
55 ANTEIL: 14/2296
   BBB Immo GmbH (FN 456177z)
   ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
    a 262/2022 2626/2023 Wohnungseigentum an Stellplatz 16
    b 3738/2022 IM RANG 4951/2021 Kaufvertrag 2021-11-04, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-05-23 Eigentumsrecht
    d 2626/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
    e 4599/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11
        für Treuhänder Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23,
        Rauhensteingasse 1/19, A-1010 Wien
    f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
        (5 S 110/24x - HG Wien)
```

```
59 ANTEIL: 138/2296
   BBB Immo GmbH (FN 456177z)
   ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
    a 262/2022 2626/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2
    b 3738/2022 IM RANG 4951/2021 Kaufvertrag 2021-11-04, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-05-23 Eigentumsrecht
    d 2626/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
    e 4599/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11
        für Treuhänder Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23,
        Rauhensteingasse 1/19, A-1010 Wien
    f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
        (5 S 110/24x - HG Wien)
67 ANTEIL: 146/2296
   BBB Immo GmbH (FN 456177z)
   ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
    a 262/2022 2626/2023 Wohnungseigentum an Büro Top 14
    b 3738/2022 IM RANG 4951/2021 Kaufvertrag 2021-11-04, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-05-23 Eigentumsrecht
    d 2626/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
    e 4599/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11
        für Treuhänder Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23,
        Rauhensteingasse 1/19, A-1010 Wien
    f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
        (5 S 110/24x - HG Wien)
68 ANTEIL: 146/2296
   BBB Immo GmbH (FN 456177z)
   ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
    a 262/2022 2626/2023 Wohnungseigentum an Büro Top 15
    b 3738/2022 IM RANG 4951/2021 Kaufvertrag 2021-11-04, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-05-23 Eigentumsrecht
    d 2626/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
    e 4599/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11
        für Treuhänder Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23,
        Rauhensteingasse 1/19, A-1010 Wien
    f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
        (5 S 110/24x - HG Wien)
*******************************************************************************
```

Auftraggeberin ist Frau Dr. Angela Steger, Rabensteig 1, 1010 Wien, als Masseverwalterin im Konkursverfahren der BBB Immo GmbH (FN 456177z).

Stichtag ist der 06.02.2025 (Datum der Befundaufnahme).

1.2. 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 und der erteilten Informationen sowie der örtlichen Begehung/Befundaufnahme am 06.02.2025 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Im Rahmen der Befundaufnahme wurden die ggst. WE-Objekte sowie die Allgemeinteile besichtigt.

Bauakteinsicht

Eine Bauakteinsicht wurde durchgeführt. Lt. Auskunft der zuständigen Baubehörde sind aktuell folgende offene Bauvorhaben (in der Überwachung) für die ggst. Liegenschaft anhängig:

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
21.12.2023	Einreichplan	Umwidmung Büro Top 14 in Wohnung
21.12.2023	Bauanzeige	Umwidmung Büro Top 14 in Wohnung
03.04.2024	Einreichplan	Umwidmung Büro Top 15 in Wohnung
03.04.2024	Bauanzeige	Umwidmung Büro Top 15 in Wohnung
29.05.2024	Fertigstellungsmeldung	Umwidmung Büro Top 14 in Wohnung
29.05.2024	Fertigstellungsmeldung	Umwidmung Büro Top 15 in Wohnung
10.06.2024	Mitteilung	Unvollständig belegte Fertigstellungsmeldung
10.06.2024	Mitteilung	Unvollständig belegte Fertigstellungsmeldung

Wohnungseigentumsrechtlicher Konsens
Die Tops 14 und 15 werden, wie vorangehend aufgezeigt, von Büros in Wohnungen umgewidmet. Um auch den wohnungseigentumsrechtlichen Konsens herzustellen, bedarf es allerdings der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

(Nutz)flächenangaben
Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuch entnommen. Die aktuellen Nutzflächenangaben wurden dem Nutzwertgutachten vom 24.08.2021 bzw. den im Bauakt aufliegenden Einreichplänen entnommen.

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.

Bestandstruktur
Die ggst. Wohnung Top 2 ist auf Basis eines auf 5 Jahre befristeten Mietvertrages vermietet. Die Tops 14 und 15 sind leerstehend bzw. bestandfrei. Die KFZ-Stellplätze sind auf Basis unbefristeter Mietverträge vermietet. Die Mietverträge *(mit Ausnahme der Stellplätze 2 und 4)* liegen dem gef. SV vor.

Sollte nach Ausfertigung des Gutachtens ein abweichender Informationsstand bekannt werden, so kann dies Auswirkungen auf den ermittelten Verkehrswert haben und behält sich der gef. SV ausdrücklich eine Adaptierung des Gutachtens vor.

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.

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 etwa-

ige Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem gef. SV gegeben wurden, bzw. auf vorgelegten Unterlagen beruhen.

Altlasten/Kontamination
Die Liegenschaften wurden nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurden jedoch der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekannt zu geben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B.: Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Die ggst. Liegenschaft(en) ist/sind nicht im Verdachtsflächenkataster/Altlastenatlas verzeichnet (Abfrage, 12.09.2024).

Ergebnis

Information: Das Grundstück 2760 in Ottakring (1405) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

GST 2760

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende 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. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

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 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen. *Für die ggst. Liegenschaft wurden jeweils ein Energieausweis vom 13.07.2023 zur Verfügung gestellt. Demgemäß verfügt die ggst. Liegenschaft über einen Heizwärmebedarf iHv. 41,6 kWh/m²a und entspricht dies der Energieeffizienzklasse B.*

Geldwerte Rechte & Lasten
Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kautionen 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 auftragsgemäß 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. 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 Ankaufs- oder Verkaufsgutachten 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 Erdbebeneinwirkungen 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 gleichbleibenden 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 (Abhandlung des Insolvenzverfahrens) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Veröffentlichung in der Ediktsdatei bzw. der Weitergabe an involvierte Dritte) ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

1.3. Grundlagen, Quellen, Literatur, etc.

Grundlagen

- Befundaufnahme am 06.02.2025, von 12^{00} bis 13^{15}, anwesend:
  - Mag. Georg Strafella, SV
  - Gabriela Freydl, MA des gef. SV
  - Mieterin von Wohnung Top 2
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Mietrechtsgesetz (MRG), Richtwertgesetz (RichtWG), etc.
- Recherche und Bauakteinsicht bei der der zuständigen Baubehörde
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Flächenwidmung, Bebauungsplan und Katasterplan www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen (Zinsliste, Mietverträge, Pläne, WEV, NWG, etc.)
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Recherchen bei der Dr. Marold Immobilien GmbH, Mariahilfer Straße 101/17, 1070 Wien, Tel. 01 59 60 510, Email kanzlei@hvmarold.at

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
- Karauscheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019, uam.
- Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022

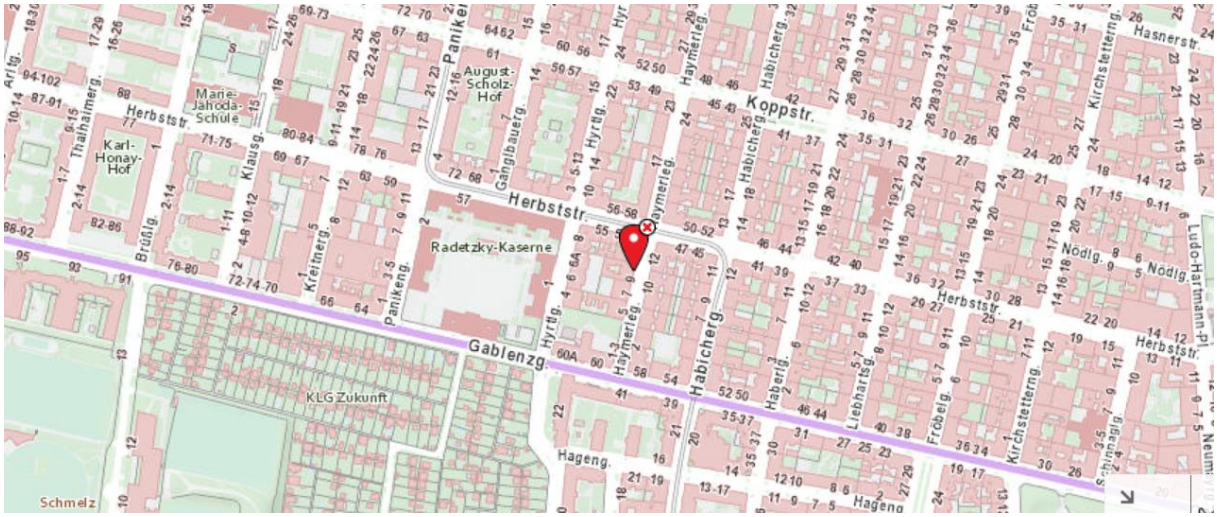
Sonstige Quellen, Marktberichte

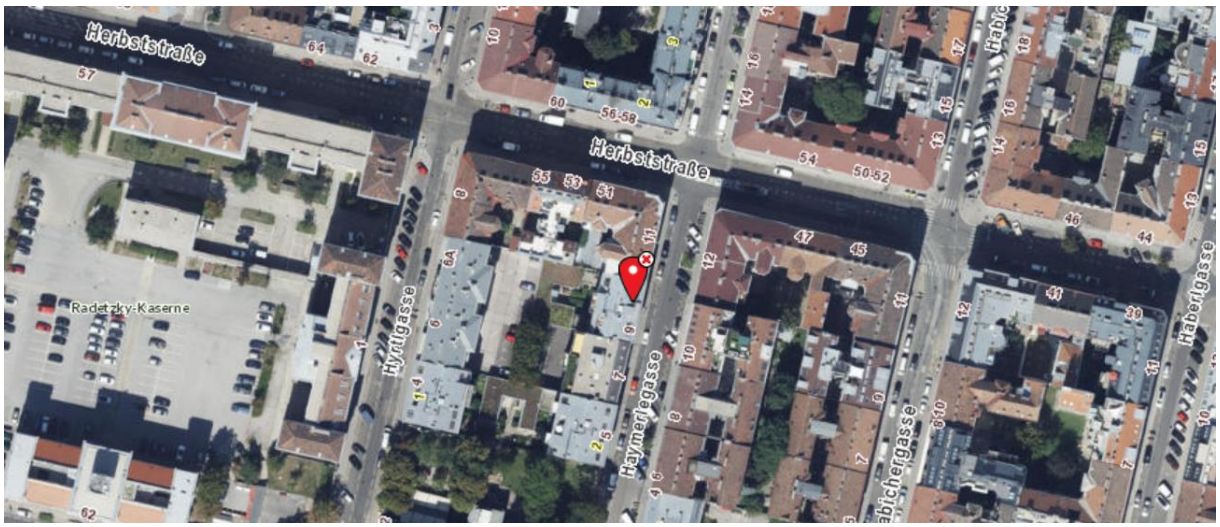
- OIB Richtlinien online www.oib.or.at
- Lärmkarte auf www.laerminfo.at
- Adressortungssystem und Orthofotos auf www.wien.gv.at/stadtplan, www.maps.google.at, www.bing.com/maps
- Statistische Werte auf www.statistik.at, Statistik Austria
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas www.umweltbundesamt.at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

2. Befund

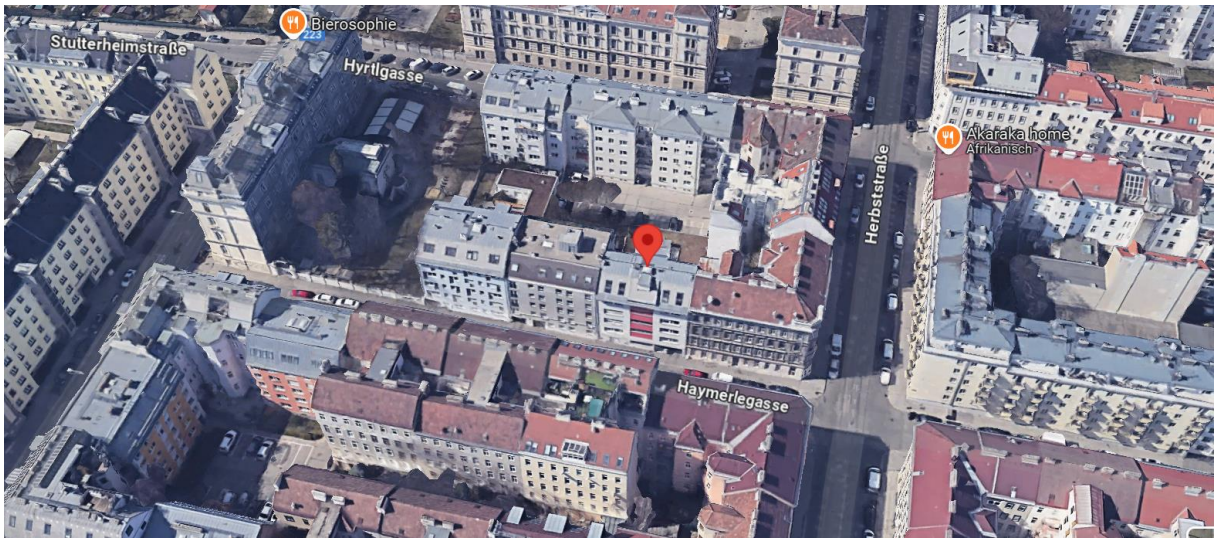
2.1. Lage der Liegenschaft

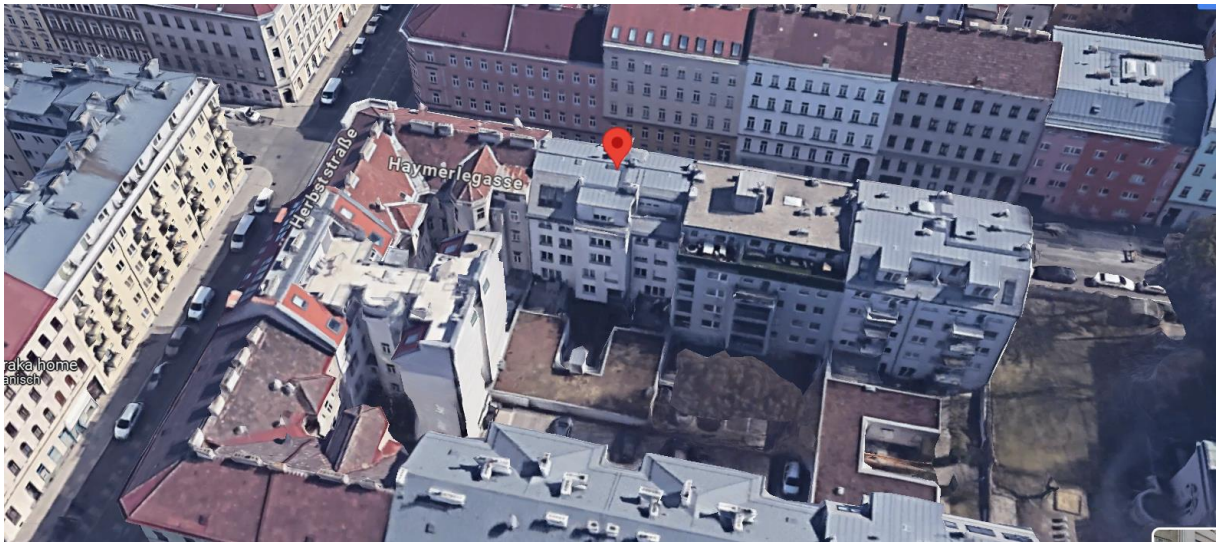
Die Liegenschaft befindet sich in 1160 Wien, Haymerlegasse 9.





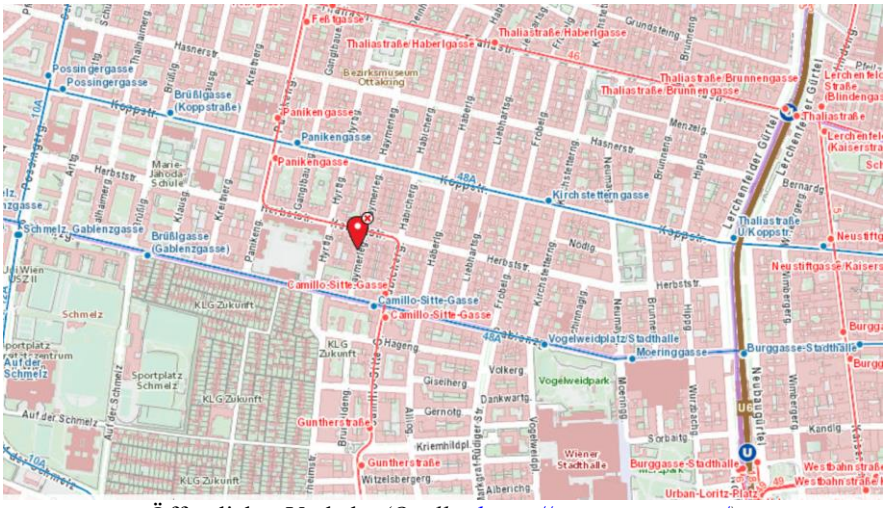
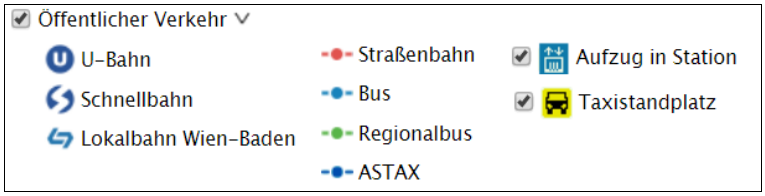
Quelle: https://www.wien.gv.at/



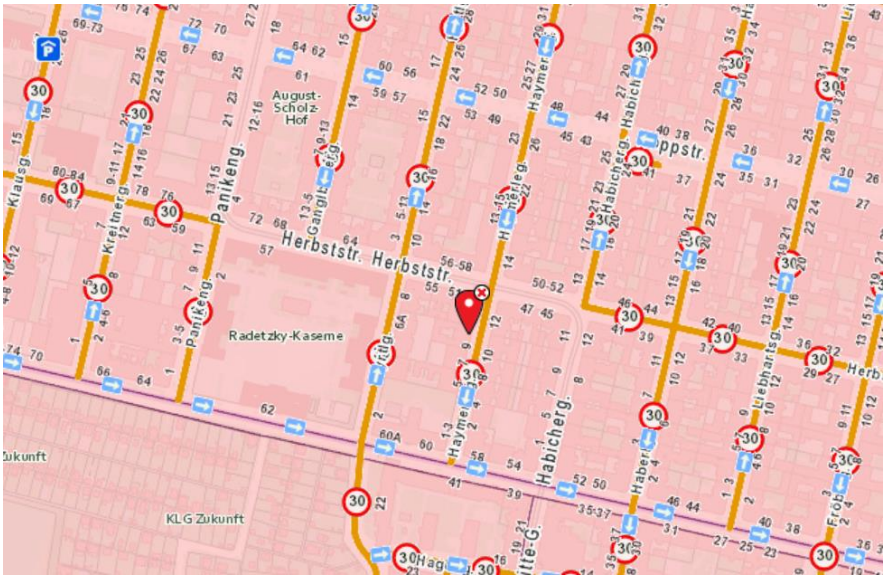
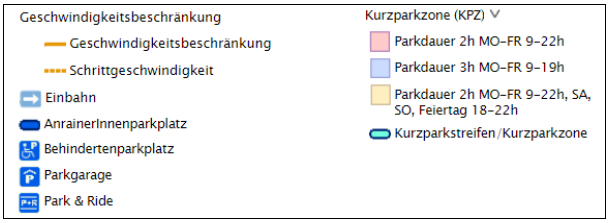


Quelle: www.googlemaps.at

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

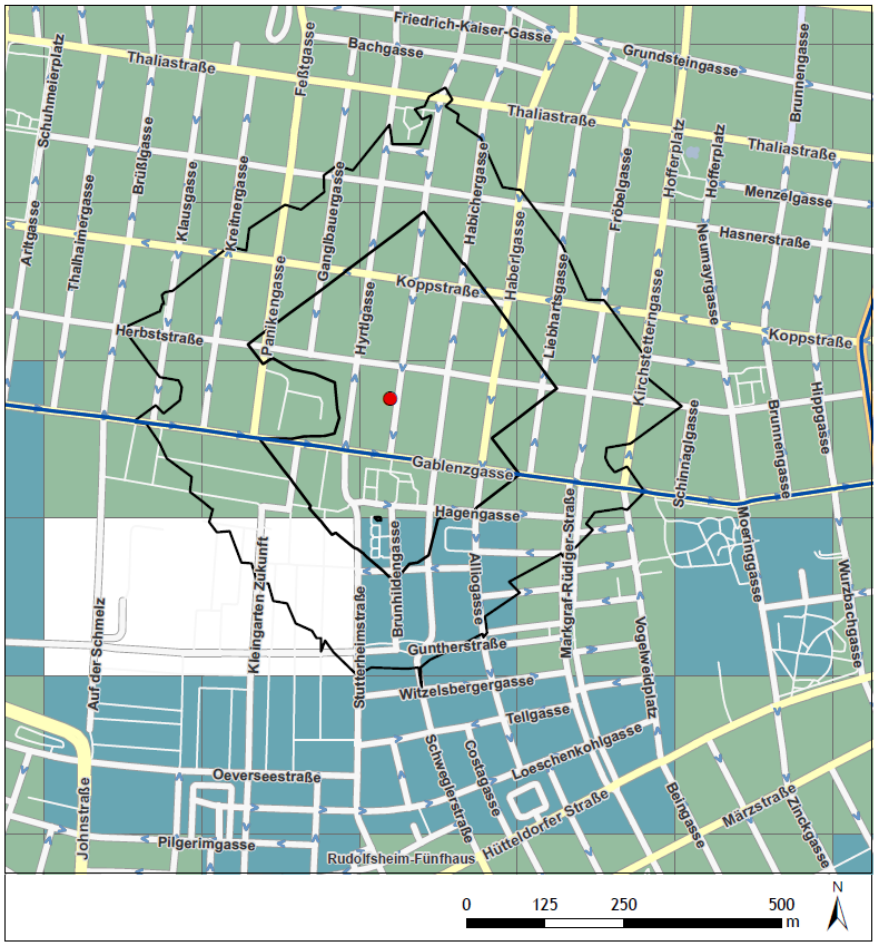
Kriterium	Erfüllungsgrad
Verkehrstechnische Erreichbarkeit - *Öffentliche Verkehrsmittel*	Bus: Linie 48A (Haltestelle „Camillo-Sitte-Gasse“) in rd. 200 m; Linien 10A und 12A (Haltestelle „Schmelz, Gablenzgasse“) in rd. 800 m Straßenbahn: Linie 9 (Haltestelle „Camillo-Sitte-Gasse“) in rd. 200 m; Linie 46 (Haltestelle „Thaliastraße/Haberlgasse“ bzw. „Feßtgasse“) jeweils in rd. 650 m U-Bahn: Linie U6 (Station „Burggasse-Stadthalle“ bzw. „Thaliastraße“) in rd. 900 m bzw. 1 km Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz): rd. 25 Min. (inkl. notwendiger Fußwege)  Öffentlicher Verkehr *(Quelle: https://www.wien.gv.at/)* Legende 
Verkehrstechnische Erreichbarkeit - *Individualverkehr*	groß-/kleinräumig: vom Zentrum kommend, z.B. über die Neustiftgasse iVm. der Koppstraße erreichbar Einbahnen: in der Umgebung sind zahlreiche Einbahnregelungen vorhanden; die Haymerlegasse wird im Bereich der ggst. Liegenschaft von der Herbststraße in Richtung Gablenzgasse als Einbahn geführt Parkplatzsituation: Kurzparkzone in der Umgebung (Parkdauer 2h, MO-FR 9-22h); eine Parkgarage befindet sich in unmittelbarer Entfernung in der Klausgasse; die Parkplatzsituation ist durchschnittlich angespannt Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz): rd. 20 Min.

Kriterium	Erfüllungsgrad

Verkehrstechnische Erreichbarkeit - *Individualverkehr*	 Individualverkehr *(Quelle: https://www.wien.gv.at/)* <u>Legende:</u> 
Wohnlage und Infrastrukturelle Einrichtungen *(Einkaufsmöglichkeiten Schulen, Freizeit, Kultur, etc.)*	Ottakring ist der 16. Wiener Gemeindebezirk und wurde 1892 aus den selbständigen Gemeinden Ottakring und Neulerchenfeld gebildet. Der noch in der Nachkriegszeit Verslumungstendenzen aufweisende Bezirk im Westen der Hauptstadt erfuhr seit der Jahrtausendwende einen Aufschwung. Die zentrumsnahen Bezirksteile profitierten von einer Revitalisierung öffentlicher Räume und der Etablierung eines regen Kulturbetriebs, während die Eröffnung der U3-Endstation in Alt-Ottakring einen für die äußeren Bezirksteile wichtigen Impuls brachte. Als charakteristisch für den traditionellen Arbeiterwohn- und Industriebezirk Ottakring wird heute seine Multikulturalität und wachsende Urbanität gesehen. Der Bezirk Ottakring liegt im Westen Wiens, eingebettet zwischen dem Lerchenfelder Gürtel und den Wienerwald-Hügeln. Im Norden grenzt Ottakring an Hernals, im Osten an die Josefstadt und Neubau und im Süden an Rudolfsheim-Fünfhaus und Penzing. Die Bevölkerungsanzahl von Ottakring betrug Anfang 2024 102.770 Einwohner *(Quelle: www.wikipedia.at)*. Die durchschnittliche Bevölkerungszahl im 16. Bezirk wird von 2020 bis 2040 statistisch gesehen um 12,91 % steigen. Für das gesamte Stadtgebiet wird das Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum auf 13,72 % geschätzt *(Quelle: www.orok.gv.at)*. Das direkte Umfeld ist mit Wohn-/Geschäftsgebäuden in geschlossener Bauweise dicht verbaut. Der Bezirk hat eine unterdurchschnittliche Kaufkraft (Kaufkraftindex 90 bis 100; Wien Durchschnitt: 100).
Kriterium	**Erfüllungsgrad**

Wohnlage und Infrastrukturelle Einrichtungen
(Einkaufsmöglichkeiten Schulen, Freizeit, Kultur, etc.)

16., Haymerlegasse 9
Kaufkraft 2023

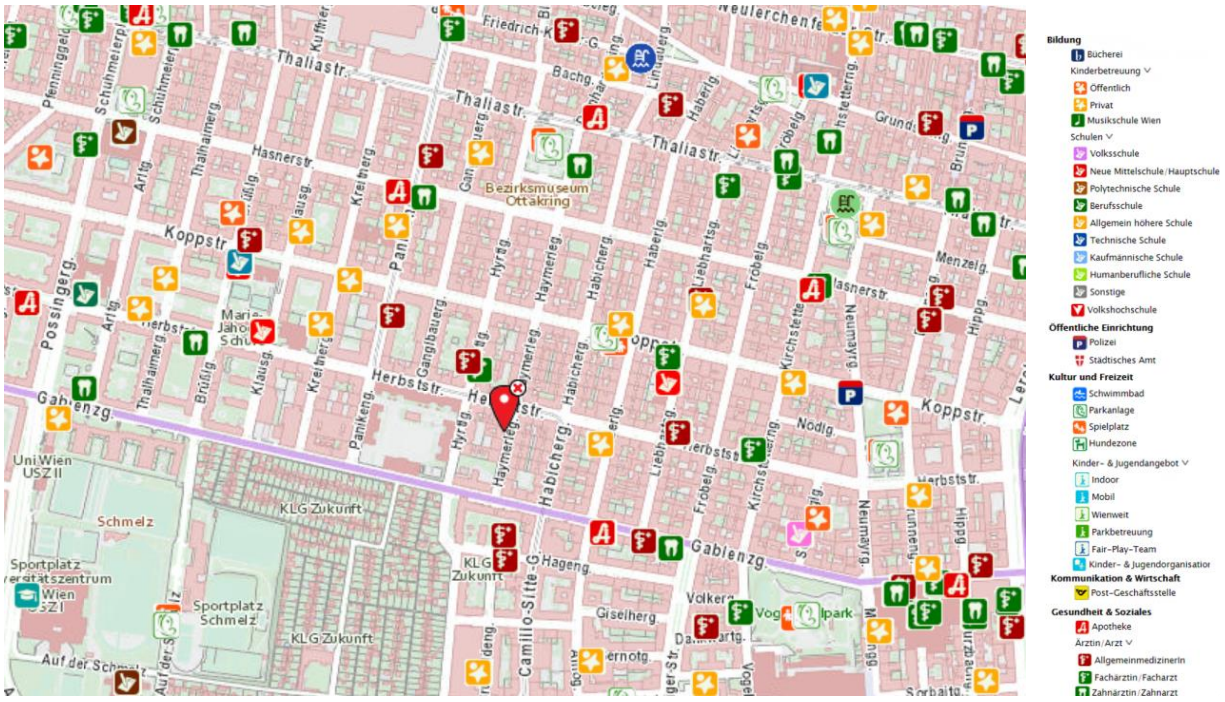


Legende:

Haymerlegasse 9	**ProKopf Index Bundesland**	121 - 130
Bezirksgrenze	<= 80	131 - 140
Einzugsgebiet	81 - 90	141 - 150
	91 - 100	151 - 160
	101 - 110	> 160
	111 - 120	

Nahversorgung: die Einrichtungen der täglichen Nahversorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung (z.B. in der Klausgasse 4-8 (Hofer), etc.)
Medizin. Versorgung: Allgemeinmediziner, Zahn- und Fachärzte sind in der Umgebung vorhanden; die nächstgelegenen Apotheken befinden sich in der Gablenzgasse 31/15 oder in der Hasnerstraße 71
Kinderbetreuung: zahlreiche private und öffentliche Kindergärten bzw. Kindergruppen sind in (un)mittelbarer Umgebung vorhanden, z.B. in der Haberlgasse 11, in der Koppstraße 38 und 67, in der Kreitnergasse 19, etc.

Kriterium	Erfüllungsgrad
Wohnlage und Infrastrukturelle Einrichtungen *(Einkaufsmöglichkeiten Schulen, Freizeit, Kultur, etc.)*	Bildung: Schulen f. unterschiedliche Altersklassen befinden sich z.B. in der Liebhartsgasse 19-21, in der Herbststraße 86, in der Brüßlgasse 18, (VS und MS), in der Grundsteingasse 48 (MS), am Schuhmeierplatz 7 (AHS), etc. Freizeit: diverse Parkanlagen wie z.B. die Grünanlage Koppstraße, der Richard-Wagner-Park, die Grünanlage Auf der Schmelz, etc. befinden sich in fußläufiger Entfernung; das Familienbad Hofferplatz befindet sich in rd. 900 m und das Brausebad Friedrich-Kaiser-Gasse in rd. 600 m entfernt



Infrastrukturelle Einrichtungen - *Quelle: www.wien.gv.at/*

2.2. Lärmimmission - Straßenverkehr

Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten liegt der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft leicht über den Schwellenwerten für die Aktionsplanung und somit in keiner Konfliktzone (gemessen in 4 m Höhe[1]). Keine überdurchschnittliche Lärmbelästigung der hofseitig ausgerichteten Räumlichkeiten bzw. der im Innenhof gelegenen WE-Objekte. Keine überdurchschnittliche Lärbelastung durch den naheliegenden Schienenverkehr sowie.

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		

[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.

Straßenverkehr, Lärmindex 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)

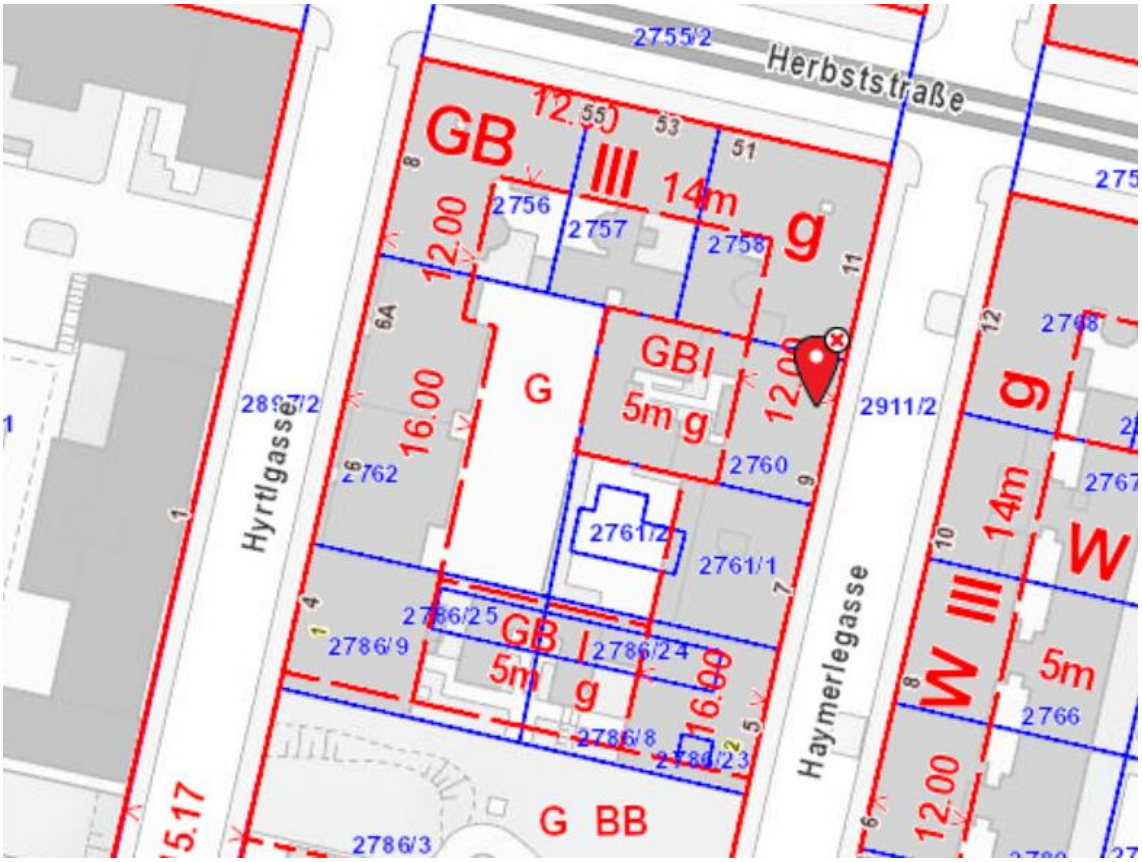
Straßenverkehr, Lärmindex Nachtwerte, in Dezibel (2022)

Schienenverkehr, Lärmindex 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)

2.3. Grundbuchstand, Wohnungseigentum, Rechte/Lasten, Widmung, etc.

Grundbuch	01405 Ottakring
BG	Hernals
EZ	2795
GST-NR	2760
GST-Fläche	522 m²
Grundbücherliche(r) Eigentümer	BLNR 43, 14/2296 Anteile, WE an Stellplatz 2, BLNR 45, 14/2296 Anteile, WE an Stellplatz 4, BLNR 46, 14/2296 Anteile, WE an Stellplatz 5, BLNR 47, 14/2296 Anteile, WE an Stellplatz 6, BLNR 51, 14/2296 Anteile, WE an Stellplatz 12, BLNR 53, 14/2296 Anteile, WE an Stellplatz 14, BLNR 55, 14/2296 Anteile, WE an Stellplatz 16, BLNR 59, 138/2296 Anteile, WE an Wohnung Top 2, BLNR 67, 146/2296 Anteile, WE an Büro Top 14, BLNR 68, 146/2296 Anteile, WE an Büro Top 15; *BBB Immo GmbH (FN 456177z)*
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<u>A2- Blatt:</u> Keine Eintragungen im A2-Blatt <u>C-Blatt:</u> ********** C ********** 9 a 262/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 und gem Punkt 3.1 Wohnungseigentumsvertrag 2021-11-26 13 auf Anteil B-LNR 43 45 46 47 51 53 55 59 67 68 a 3739/2022 Pfandurkunde 2022-02-24 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.780.000,-- für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
Wohnungseigentum	- Gutachten zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte, 24.08.2021 - Nutzwertgutachten, 24.08.2021 - Wohnungseigentumsvertrag, 26.11.2021 - Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag, 15.05.2023
Außerbücherliche Rechte und Lasten	Bestandverhältnisse; lt. Auskunft der BH-Abt. 34 der MA 6 bestehen für die ggst. WE-Objekte zum 07.01.2025 keine offenen Forderungen.
Flächenwidmung	Gem. gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien, Plandokument 7469 (online) bestehen folgende Widmungs-/ Bebauungsbestimmungen: <u>straßenseitig</u> GB Bauland-Gemischtes Baugebiet III Bauklasse III g geschlossene Bauweise 14 m max. Gebäudehöhe 14 m 12,00 Trakttiefe 12 m

Flächenwidmung	<u>hofseitg</u>	
	GB	Bauland-Gemischtes Baugebiet
	I	Bauklasse I
	g	geschlossene Bauweise
	5 m	max. Gebäudehöhe 5 m



Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Katasterplan *(Quelle: https://www.wien.gv.at/)*

2.4. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise), etc.

Im <u>Bauakt</u> liegen u.a. folgende Bewilligungen, Pläne etc. auf:

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
31.04.1979	Abbruchplan	Abtragung sämtlicher Gebäude
31.04.1979	Bescheid	Bewilligung Abtragung sämtlicher Gebäude
21.11.1980	Bescheid	Bewilligung Gehsteigsauf- und -überfahrt
31.08.2009	Bescheid	Bewilligung einer Gehsteigauf- und -überfahrt, Bekanntgabe der Konstruktionsart
31.08.2009	Einreichplan	Errichtung eines Wohnhauses mit 13 Wohnungen, 2 Büros und Tiefgarage
31.08.2009	Bescheid	Vereinfachtes Bewilligungsverfahren gem. § 70 BO f. Wien Errichtung eines Wohnhauses mit 13 Wohnungen, 2 Büros und Tiefgarage
05.02.2010	Einreichplan	Herstellung einer Lüftungsanlage
05.02.2010	Bescheid	Baubewilligung Herstellung einer Lüftungsanlage
12.02.2010	Bauanzeige	Errichtung eines Personenaufzuges Nr. 46009
02.06.2010	Bescheid	Feststellung der vorschriftsmäßigen Herstellung des Gehsteiges (Konstatierung)
03.07.2013	Bescheid	Gehsteigübernahme in die Erhaltung durch die Stadt Wien
06.03.2014	Fertigstellungsanzeige	Errichtung eines Wohnhauses mit 13 Wohnungen, 2 Büros und Tiefgarage
29.05.2020	Fertigstellungsanzeige	Herstellung einer Lüftungsanlage

In der Überwachung liegen folgende Bewilligungen, Pläne, etc. auf:

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
21.12.2023	Einreichplan	Umwidmung Büro Top 14 in Wohnung
21.12.2023	Bauanzeige	Umwidmung Büro Top 14 in Wohnung
03.04.2024	Einreichplan	Umwidmung Büro Top 15 in Wohnung
03.04.2024	Bauanzeige	Umwidmung Büro Top 15 in Wohnung
29.05.2024	Fertigstellungsmeldung	Umwidmung Büro Top 14 in Wohnung
29.05.2024	Fertigstellungsmeldung	Umwidmung Büro Top 15 in Wohnung
10.06.2024	Mitteilung	Unvollständig belegte Fertigstellungsmeldung
10.06.2024	Mitteilung	Unvollständig belegte Fertigstellungsmeldung

Anmerkung: Für die Konsensherstellung fehlt eine vollständige Fertigstellungsanzeige.

2.5. Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 2795, bestehend aus dem GST 2760, ist eine relativ eben gelegene, rechteckig ausgestaltete Mittelliegenschaft, die an der Haymerlegasse über eine Straßenfrontlänge von rd. 18 m verfügt. Lt. Grundbuch beträgt die Grundstücksfläche 522 m². Auf der Liegenschaft befindet sich eine zwischen 2009 und 2014 errichtete Wohnhausanlage mit Tiefgarage. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoß, 4 Geschoße über Niveau (EG und 4. OGs) und ein ausgebautes Dachgeschoß. Die Erschließung erfolgt über eine Stiege. Ein Aufzug ist vorhanden.

Ausstattung und Erhaltungszustand des ggst. Gebäudes (zum Stichtag)

Gewerk	Ausstattung
Konstruktion	Massivbauweise
Dachform/-deckung	Sargdeckelkonstruktion, Blechdeckung
Dachrinnen	Saumrinnen, Fallrohre; *funktionstüchtig*
Fassaden/Außenputz	ungegliederte Reibputzfassaden, Wärmedämmung; *aufsteigende Feuchtigkeit im Erdgeschoß*
Türen	Hauseingang/Hof - doppelflügelige Kunststoffisolierglastüren; Innentüren: Holztüren in Metallzargen, Brandschutztüren; Wohnungen - Sicherheitstüren
Fenster	Kunststoffisolierglasfenster, Absturzsicherung, Außenbeschattung
Stiegen	Betonstiege mit Terrazzobelag und beidseitigem Metallhandlauf
Böden	Terrazzo
Wände	gemalt; *tlw. verschmutzt, Feuchteschäden im Eingangsbereich*
Decken	gemalt
Keller	Betonstiege mit Terrazzobelag und beidseitigem Metallhandlauf, Brandschutztüren, Betonboden mit Schutzanstrich, Wände gemalt/ Heraklithplatten, Decken Heraklithplatten, Holzbretterkellerabteile
Anschlüsse/sonstiges	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden; Fluchtwegorientierungsbeleuchtung, Brandmeldeanlage, Rauchabzugsmelder, Überwachungskamera; *funktionstüchtig*
Gemeinschaftsanlagen	Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Gewerk	Ausstattung
Personenaufzüge	Marke Nibra, Bj. 2009, Tragkraft 630 kg bzw. 8 Personen, KG-DG; funktionstüchtig
Heizung	Fernwärmezentralheizung
Außenanlagen	Innenhof, Wege gepflastert, Strauchbestand, Eigengärten, Metallzaun
Zustand	**ordentlich-gut**

2.5.1. BLNR 59 - Wohnung Top 2

Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung befindet sich im 1. Stock und ist sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden.

Lageskizze im Gebäude (schematisch)

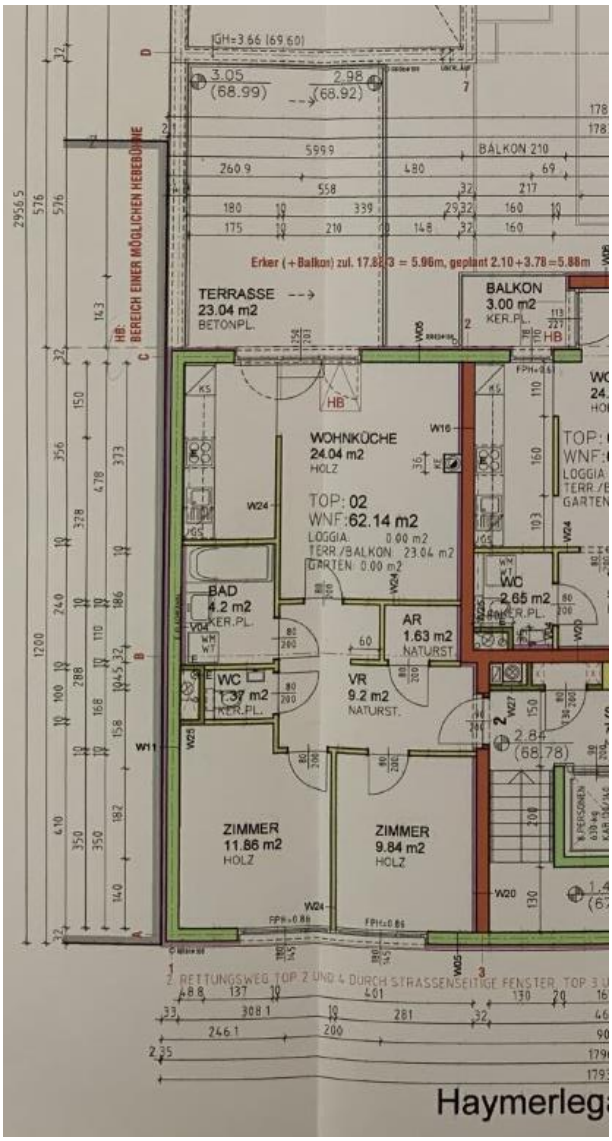
Größe & Konfiguration

Die ggst. Wohnung Top 2 verfügt sowohl lt. Nutzwertgutachten als auch lt. Einreichplan über eine Wohnnutzfläche von 62,14 m². Zusätzlich gibt es eine Terrasse mit 23,04 m² und ein Kellerabteil mit 1,76 m² (WE-Zubehör). Die Wohn-/ Nutzfläche teilt sich, wie folgt, auf die einzelnen Räumlichkeiten auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Faktor	gew. Fläche
1. Stock	Vorraum	9,20 m²	1,00	9,20 m²
	Zimmer	9,84 m²	1,00	9,84 m²
	Zimmer	11,86 m²	1,00	11,86 m²
	WC	1,37 m²	1,00	1,37 m²
	Bad	4,20 m²	1,00	4,20 m²
	Wohnküche	24,04 m²	1,00	24,04 m²
	Abstellraum	1,63 m²	1,00	1,63 m²
Wohnnutzfläche	Top 14	62,14 m²	1,00	62,14 m²
1. Stock	Terrasse	23,04 m²	0,30	6,91 m²
Kellergeschoß	Kellerabteil 2	1,76 m²	0,15	0,26 m²
gewichtete Fläche				69,32 m²

Anmerkung: Die Terrassenfläche wird für die weitere Bewertung mit einem Faktor von 0,3 und das Kellerabteil mit 0,15 gewichtet.

<u>Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:</u>



Grundriss Wohnung Top 2 (Einreichplan August 2009)

Die ggst. Wohnung verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum	Türen: Sicherheitstür, Türspion Fenster: - Böden: Terrazzofliesen Wände: gemalt Decke: tapeziert Heizung: Heizkörper Ausstattung: Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Telefonanschluss, Lichtstrom
Zimmer	Türen: Holztür in Metallzarge Fenster: Kunststoffisolierglasfenster mit Außenrollos Böden: Parkett Wände: gemalt Decke: tapeziert Heizung: Heizkörper Ausstattung: Lichtstrom
Abstellraum	Türen: Holztür in Metallzarge Fenster: - Böden: Terrazzofliesen Wände: gemalt Decke: tapeziert Heizung: - Ausstattung: Lichtstrom
Schlafzimmer	Türen: Holztür in Metallzarge Fenster: Kunststoffisolierglasfenster mit Außenrollos Böden: Parkett Wände: gemalt Decke: tapeziert Heizung: Heizkörper Ausstattung: Lichtstrom
WC	Türen: Holztür in Metallzarge Fenster/Entlüftung: mechanische Entlüftung/Ventilator Böden: Fliesen (Großformat) Wände: gefliest, gemalt Decke: tapeziert Heizung: - Ausstattung: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartastenfunktion, Handwaschbecken
Bad	Türen: Holztür in Metallzarge Fenster/Entlüftung: mechanische Entlüftung/Ventilator Böden: Fliesen (Großformat) Wände: gefliest, gemalt Decke: tapeziert Heizung: Handtuchtrockner Ausstattung: Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Lichtstrom

Kriterium	Erfüllungsgrad
Wohnzimmer	Türen: Holzglastür in Metallzarge Fenster: doppelflügelige Kunststoffisolierglastür mit Seitenlichten Böden: Parkett Wände: gemalt Decke: tapeziert Heizung: Heizkörper Ausstattung: Lichtstrom Terrasse: mit Steinplatten gepflastert, Metallgeländer, Außenbeleuchtung, SAT-Anlage
Kochnische	Türen: offen Fenster/Entlüftung: mechanische Entlüftung/Ventilator Böden: Fliesen Wände: gemalt, gefliest Decke: tapeziert Heizung: Heizkörper Ausstattung: Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken, Geschirrspülanschluss, Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand
Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem ordentlichen-guten Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Oberflächenmaterialen, etc.) entspricht den Vorstellungen/Erwartungen an modernes Wohnen.

2.5.2. BLNR 67 – Büro Top 14 (Wohnung)

Lage im Gebäude
Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. ausgeführt, befindet sich das ggst. Büro baurechtlich in Umwidmung zu einer Wohnung. Das ggst. WE-Objekt befindet sich im EG und ist ausschließlich hofseitig ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden - nur für das Kellerabteil von Relevanz.

Lageskizze im Gebäude (schematisch)

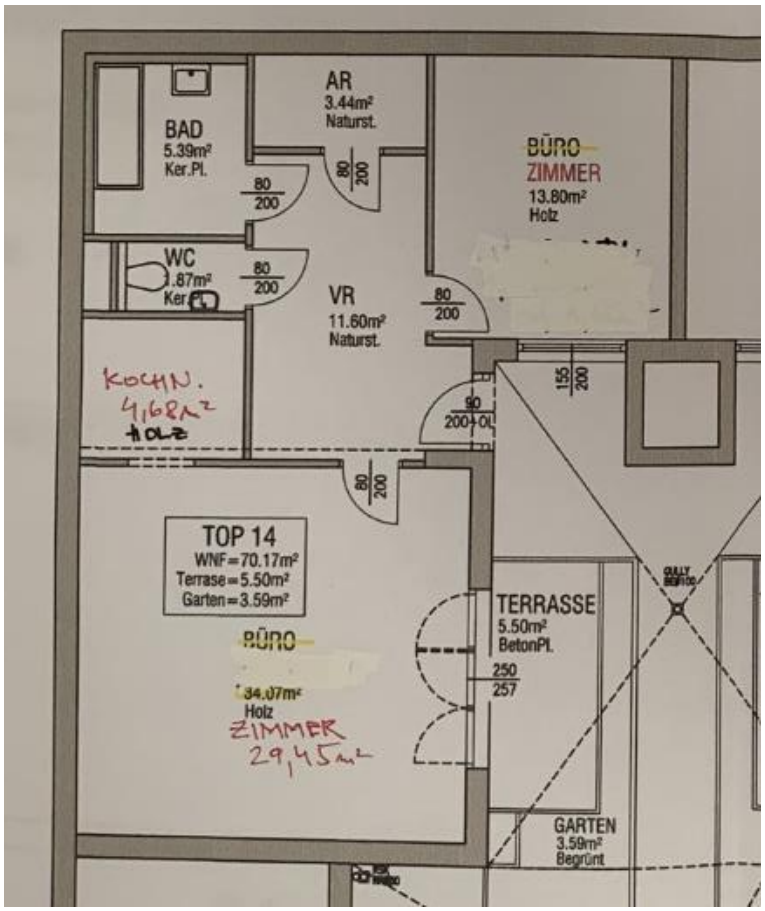
Größe & Konfiguration

Das ggst. WE-Objekt verfügt sowohl lt. Nutzwertgutachten als auch lt. Einreichplan 2023 über eine (Wohn)nutzfläche von 70,17 m². Zusätzlich gibt es eine kleine Terrasse mit 5,50 m², einen Garten mit 3,59 m² und ein Kellerabteil mit 1,65 m² (WE-Zubehör). Die Wohn-/ Nutzfläche teilt sich, wie folgt, auf die einzelnen Räumlichkeiten auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Faktor	gew. Fläche
EG	Vorraum	11,60 m²	1,00	11,60 m²
	Zimmer	13,80 m²	1,00	13,80 m²
	Abstellraum	3,44 m²	1,00	3,44 m²
	Bad	5,39 m²	1,00	5,39 m²
	WC	1,87 m²	1,00	1,87 m²
	Zimmer	29,45 m²	1,00	29,45 m²
	Kochnische	4,62 m²	1,00	4,62 m²
Wohnnutzfläche Top 14		70,17 m²	1,00	70,17 m²
EG	Terrasse	5,50 m²	0,30	1,65 m²
	Garten	3,59 m²	0,10	0,36 m²
Kellergeschoß	Kellerabteil 14	1,65 m²	0,15	0,25 m²
gewichtete Fläche				72,43 m²

Anmerkung: Die Terrassenfläche wird für die weitere Bewertung mit einem Faktor von 0,30, der Garten mit 0,10 und das Kellerabteil mit 0,15 gewichtet.

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Wohnung Top 14 (Einreichplan Umwidmung, Dezember 2023)

Das ggst. WE-Objekt verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum	Türen: Kunststofftür/Sicherheitstür mit Oberlichte, Eingangsbereich mit Glas überdacht Fenster: - Böden: Steinfliesen Wände: gemalt Decke: tapeziert Heizung: Heizkörper Ausstattung: Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Telefonanschluss, Lichtstrom; *Türglocke defekt*
Zimmer	Türen: Holztür in Metallzarge Fenster: Kunststoffisolierglasfenster mit Außenjalousien Böden: Parkett Wände: gemalt Decke: tapeziert Heizung: Heizkörper Ausstattung: Lichtstrom
Abstellraum	Türen: Holztür in Metallzarge Fenster: - Böden: Steinfliesen; *Silikonfugen wurden nachgebessert* Wände: gemalt Decke: tapeziert Heizung: - Ausstattung: Lichtstrom
Zimmer	Türen: Holzglastür in Metallzarge Fenster: doppelflügelige Kunststoffisolierglastür mit Seiten- und Oberlichte und Außenjalousien Böden: Parkett Wände: gemalt Decke: tapeziert Heizung: Heizkörper Ausstattung: Telekomanschluss, Lichtstrom Terrasse/Garten: Waschbetonlatten, Rigol, (sehr) kleine Grünfläche, Sträucher, Wasseranschluss, Außenbeleuchtung
Kochnische	Türen: offen Fenster: - Böden: Terrazzofliesen Wände: gemalt, Fliesenspiegel Decke: tapeziert Heizung: Heizkörper Ausstattung: Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken (Dunstabzug, Geschirrspüler, Herdplatte, Backrohr, Kühlschrank mit Gefrierfach = Marke AEG, Spüle), Geschirrspülanschluss, Lichtstrom

Kriterium	Erfüllungsgrad
WC	Türen: Holztür in Metallzarge Fenster/Entlüftung: mechanische Entlüftung/Ventilator Böden: Fliesen Wände: gefliest, gemalt Decke: tapeziert Heizung: - Ausstattung: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartasten-funktion, Handwaschbecken, Lichtstrom
Bad	Türen: Holztür in Metallzarge Fenster/Entlüftung: mechanische Entlüftung/Ventilator Böden: Fliesen Wände: gefliest, gemalt Decke: tapeziert Heizung: Handtuchtrockner Ausstattung: Waschbecken, Badewanne, Waschmaschinenan-schluss, Lichtstrom; *Dübelloch in Fliesen verputzt*

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand
Das ggst. WE-Objekt befindet sich insgesamt in einem guten Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Oberflächenmaterialen, etc.) entspricht in etwa den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen (allerdings graue Türzargen). Tlw. nicht ganz sauber gemalt.

2.5.3. BLNR 68 – Büro Top 15 (Wohnung)

Lage im Gebäude
Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. ausgeführt, befindet sich das ggst. Büro baurechtlich in Umwidmung zu einer Wohnung. Die ggst. Wohnung befindet sich im EG und ist ausschließlich hofseitig ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden – nur für das Kellerabteil von Relevanz.

Lageskizze im Gebäude (schematisch)

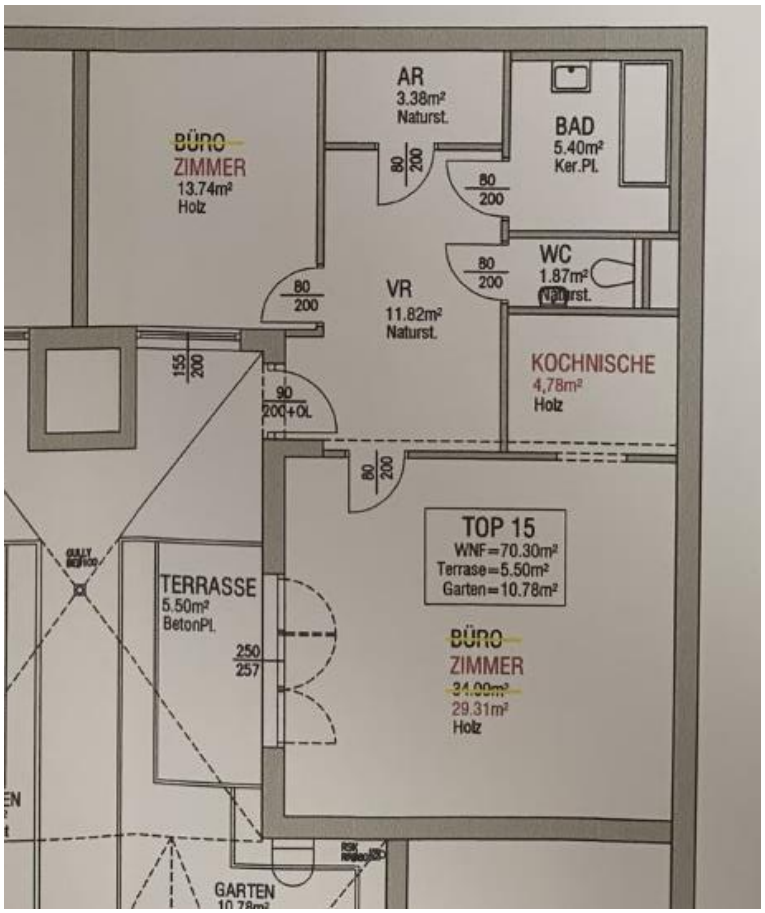
Größe & Konfiguration

Das ggst. WE-Objekt Top 15 verfügt sowohl lt. Nutzwertgutachten als auch lt. Einreichplan 2024 über eine (Wohn)nutzfläche von 70,30 m². Zusätzlich gibt es eine kleine Terrasse mit 5,50 m², einen Garten mit 10,78 m² und ein Kellerabteil mit 1,65 m² (WE-Zubehör). Die Wohn-/ Nutzfläche teilt sich, wie folgt, auf die einzelnen Räumlichkeiten auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Faktor	gew. Fläche
EG	Vorraum	11,82 m²	1,00	11,82 m²
	Zimmer	13,74 m²	1,00	13,74 m²
	Abstellraum	3,38 m²	1,00	3,38 m²
	Bad	5,40 m²	1,00	5,40 m²
	WC	1,87 m²	1,00	1,87 m²
	Zimmer	29,31 m²	1,00	29,31 m²
	Kochnische	4,78 m²	1,00	4,78 m²
Wohnnutzfläche Top 14		70,30 m²	1,00	70,30 m²
EG	Terrasse	5,50 m²	0,30	1,65 m²
	Garten	10,78 m²	0,10	1,08 m²
Kellergeschoß	Kellerabteil 15	1,65 m²	0,15	0,25 m²
gewichtete Fläche				73,28 m²

Anmerkung: Die Terrassenfläche wird für die weitere Bewertung mit einem Faktor von 0,30, der Garten mit 0,10 und das Kellerabteil mit 0,15 gewichtet.

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Wohnung Top 15 (Einreichplan Umwidmung, April 2024)

Das ggst. WE-Objekt verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand

Kriterium	Erfüllungsgrad
Vorraum	Türen: Kunststofftür/Sicherheitstür mit Oberlichte, Spion, Eingangsbereich mit Glas überdacht Fenster: - Böden: Steinfliesen Wände: gemalt Decke: tapeziert Heizung: Heizkörper Ausstattung: Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Telefonanschluss, Lichtstrom
Zimmer	Türen: Holztür in Metallzarge Fenster: Kunststoffisolierglasfenster mit Außenjalousien; *außenseitig Klebereste* Böden: Parkett; *tlw. wurde über die Sockelleisten gemalt/geschmiert* Wände: gemalt Decke: tapeziert Heizung: Heizkörper Ausstattung: Lichtstrom
Abstellraum	Türen: Holztür in Metallzarge Fenster: - Böden: Terrazzofliesen Wände: gemalt Decke: tapeziert Heizung: - Ausstattung: Lichtstrom
Bad	Türen: Holztür in Metallzarge Fenster/Entlüftung: mechanische Entlüftung/Ventilator Böden: Fliesen Wände: gefliest, gemalt Decke: tapeziert Heizung: Handtuchtrockner Ausstattung: Waschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Lichtstrom
WC	Türen: Holztür in Metallzarge Fenster/Entlüftung: mechanische Entlüftung/Ventilator Böden: Fliesen Wände: gefliest, gemalt Decke: tapeziert Heizung: - Ausstattung: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Spartastenfunktion, Handwaschbecken, Lichtstrom

Kriterium	Erfüllungsgrad
Zimmer	Türen: Holzglastür in Metallzarge Fenster: doppelflügelige Kunststoffisolierglastüren mit Seiten- und Oberlichte und Außenjalousien; *außenseitig Klebereste* Böden: Parkett; *Feuchteschäden im Bereich der Terrassentür* Wände: gemalt Decke: tapeziert Heizung: Heizkörper Ausstattung: Telekomanschluss, Lichtstrom Terrasse/Garten: Waschbetonplatten, Rigol, (sehr) kleine Grünfläche, Sträucher, Wasseranschluss, Außenbeleuchtung
Kochnische	Türen: offen Fenster: - Böden: Terrazzofliesen Wände: gemalt, gefliest Decke: tapeziert Heizung: Heizkörper Ausstattung: Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken (Dunstabzug, Geschirrspüler, Herdplatte, Backrohr, Kühlschrank mit Gefrierfach = Marke AEG, Spüle), Geschirrspülanschluss, Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand
Das ggst. WE-Objekt befindet sich insgesamt in einem guten Erhaltungszustand. Im Bereich der Terrassentür sind Feuchteschäden am Bodenbelag ersichtlich. Die Ausstattung (Oberflächenmaterialen, etc.) entspricht in etwa den Vorstellungen/Erwartungen an modernes Wohnen. (allerdings graue Türzargen). Tlw. nicht ganz sauber gemalt.

2.5.4. KFZ-Stellplätze 2, 4, 5, 6, 12, 14 und 16

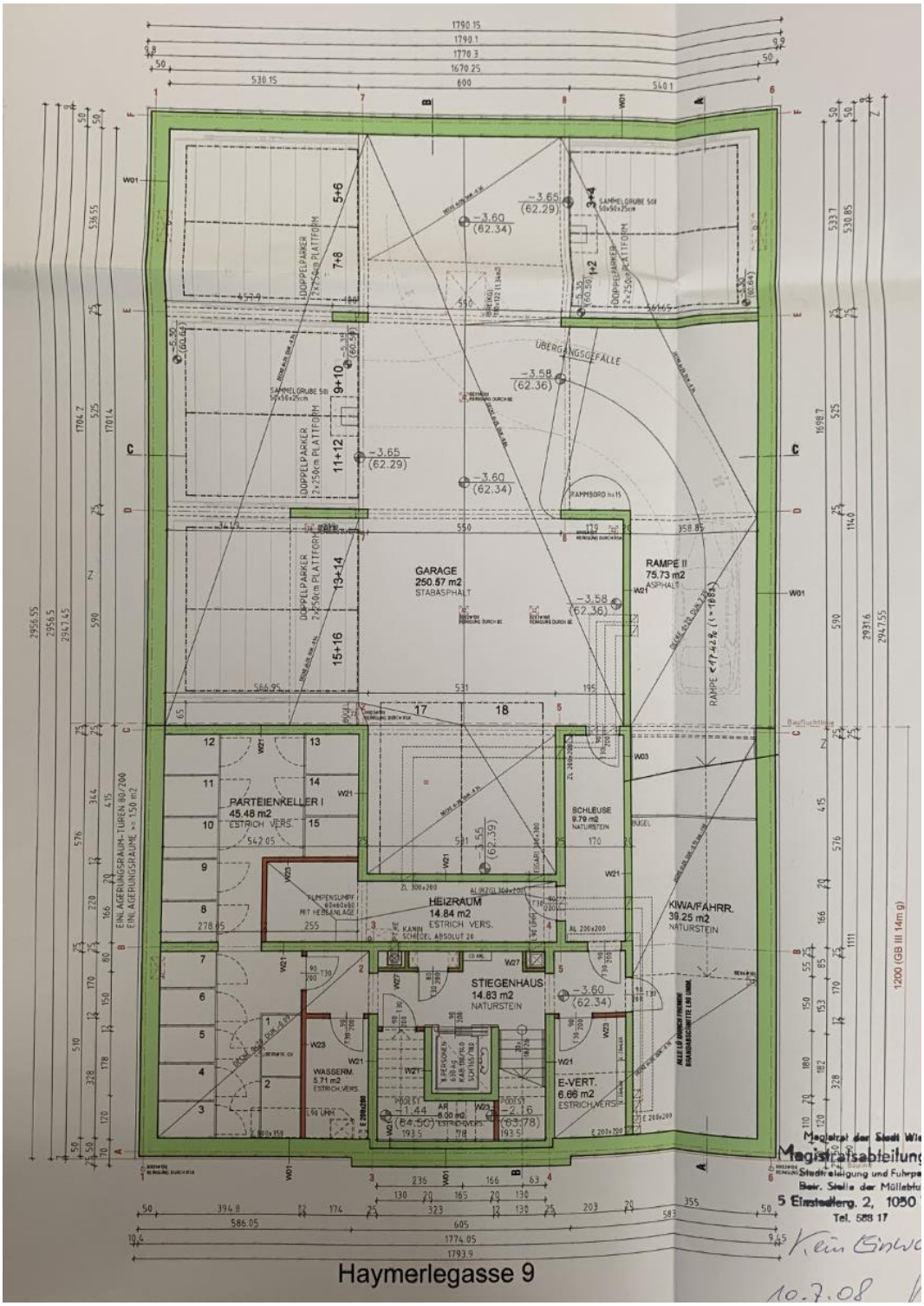
Lage im Gebäude
Die ggst. KFZ-Stellplätze befinden sich im Kellergeschoß. Die Zufahrt erfolgt von der Haymerlegasse über eine Rampe; ein Zugang über das Stiegenhaus ist möglich. Ein Personenaufzug mit Ausstieg im KG ist vorhanden. Bei den Stellplätzen handelt es sich jeweils um Stapelparker (gerade Nummern unten, ungerade oben).

Größe[2] und Konfiguration
Lt. Nutzwertgutachten verfügen die ggst. KFZ-Stellplätze jeweils über eine Fläche von 11,04 m².

Technische Daten
Maximallast. 2.000 kg/Radlast 500 kg, max. Länge 500 cm, Breite 190 cm, Höhe 150 cm

[2] Aktuell ist die Mindestgröße für Stellplätze 12,50m²

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Kellergeschoß/Garage (Einreichplan August 2009)

Ausstattung und Erhaltungszustand der Garage bzw. Stellplätze

Garage	Rampe/Einfahrt: Betonmauerwerk, verputzt/gemalt; *Feuchteschäden* Türen/Tore: Sektionaltor, Ampelanlage, Metalltür in Metallzarge/ Brandschutztür Boden: Stabasphalt Wände/Decke: patschokkiert/gemalt, tlw. Heraklithplatten Fenster: - Ausstattung: Rohre/Leitungen auf Putz verlegt, 2 normale Kfz-Abstellplätze, 16 Stapelparker (Marke Klaus Multiparking GmbH, max. Belastung 2.000 kg je Stellplatz), Stellplätze farblich markiert und nummeriert **Zustand: ordentlich**

2.6. Bestandsituation

2.6.1. Wohnung Top 2

Lt. Mietvertrag & Zusatzvereinbarung gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Wohnung Top 2 in 1160 Wien, Haymerlegasse 9
Mietzweck:	ausschließlich zu Wohnzwecken
Kategorie	keine Angabe
Mietbeginn:	01.04.2017
Mietdauer:	befristet auf 5 Jahre; Verlängerung bis 31.03.2025
Kündigung	Das Bestandverhältnis erlischt durch Zeitablauf, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Mieter hat das Recht, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten gerichtlich oder mittels eingeschriebenen Briefes zu jedem Monatsletzten zu kündigen.
Wohnnutzfläche	62 m² zzgl. Terrasse
Mietzins:	lt. Mietvertrag: € 577,35 netto lt. Verlängerung des Mietvertrages: € 644,16 netto *Mietzins aktuell: € 753,58*
Wertsicherung:	VPI 2015, Ausgangsbasis Indexzahl April 2017, Schwankungen des Index bis zu 3 % bleiben unberücksichtigt
Untervermietung:	Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes ist nicht gestattet.
Kaution:	€ 3.300,-

2.6.2. Kfz-Abstellplatz 2 und 4

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung ausgeführt, liegen die ggst. Mietverträge dem gef. SV nicht vor. Im ggst. Fall wird seitens des gef. SV die Annahme unterstellt, dass die Mietverträge inhaltlich mit den anderen Stellplatz-Mietverträgen übereinstimmen, d.h. auch unbefristet vereinbart wurden.

2.6.3. Kfz-Abstellplatz 5

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Tiefgaragenstellplatz Nr. 5 in 1160 Wien, Haymerlegasse 9 im Untergeschoß
Mietzweck:	Abstellen eines Kraftfahrzeuges
Mietbeginn:	01.07.2021
Mietdauer:	unbefristet
Kündigung	Nach Ablauf von 6 Monaten haben der Mieter und der Vermieter das Recht, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 2 Monaten gerichtliche oder mittels eingeschriebenen Briefes zu jedem Monatsletzten zu kündigen.
Nutzfläche	lt. Zinsliste und Nutzwertgutachten: 11,04 m²
Mietzins:	lt. Mietvertrag: € 34,33,- netto *Mietzins aktuell: € 41,60 netto*
Wertsicherung:	VPI 2015, Ausgangsbasis Indexzahl August 2020, Schwankungen des Index bis zu 3 % bleiben unberücksichtigt
Untervermietung:	Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes ist nicht gestattet.
Kaution:	€ 210,-

Aufgrund des Ablaufs des Wohnungsmietvertrags von Top 2 (selbe/r Mieter/in) wird/wurde auch das ggst. unbefristete Mietverhältnis über den Stellplatz beendet.

2.6.4. Kfz-Abstellplatz 6

Lt. Vereinbarung über die Berechtigung zum Abstellen eines KFZs gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Parkberechtigung auf Stellplatz 6 für ein Kraftfahrzeug (Klein-PKW) in 1160 Wien, Haymerlegasse 9
Mietzweck:	Abstellen eines Kraftfahrzeuges
Mietbeginn:	01.03.2024
Mietdauer:	unbefristet
Kündigung	Die Berechtigung kann von beiden Vertragsparteien jeweils schriftlich bis zum 20. des laufenden Mietmonats gekündigt werden und verlängert sich bei Nichtkündigung jeweils automatisch um einen weiteren Monat.
Nutzfläche	lt. Zinsliste: 11,04 m²

Mietzins:	lt. Mietvertrag: € 38,65,- netto *Mietzins aktuell: € 38,65 netto*
Wertsicherung:	k.A.
Untervermietung:	Dem Parkberechtigten ist nicht gestattet, seine Berechtigung an Dritte abzugeben.
Unterfertigung	nur durch Hausverwalter
Kaution:	€ 300,-

2.6.5. Kfz-Abstellplatz 12

Lt. Vereinbarung über die Berechtigung zum Abstellen eines KFZs gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Parkberechtigung auf Stellplatz 12 für ein Kraftfahrzeug (Klein-PKW) in 1160 Wien, Haymerlegasse 9
Mietzweck:	Abstellen eines Kraftfahrzeuges
Mietbeginn:	15.04.2023
Mietdauer:	unbefristet
Kündigung	Die Berechtigung kann von beiden Vertragsparteien jeweils schriftlich bis zum 20. des laufenden Mietmonats gekündigt werden und verlängert sich bei Nichtkündigung jeweils automatisch um einen weiteren Monat.
Nutzfläche	lt. Zinsliste: 11,04 m²
Mietzins:	lt. Mietvertrag: € 26,51 netto *Mietzins aktuell: € 26,52 netto*
Wertsicherung:	k.A.
Untervermietung:	Dem Parkberechtigten ist nicht gestattet, seine Berechtigung an Dritte abzugeben.
Kaution:	€ 300,-

2.6.6. Kfz-Abstellplatz 14

Lt. Vereinbarung über die Berechtigung zum Abstellen eines KFZs gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Parkberechtigung auf Stellplatz 14 für ein Kraftfahrzeug (Klein-PKW) in 1160 Wien, Haymerlegasse 9
Mietzweck:	Abstellen eines Kraftfahrzeuges
Mietbeginn:	01.05.2024
Mietdauer:	unbefristet
Kündigung	Die Berechtigung kann von beiden Vertragsparteien jeweils schriftlich bis zum 20. des laufenden Mietmonats gekündigt werden und verlängert sich bei Nichtkündigung jeweils automatisch um einen weiteren Monat.
Nutzfläche	lt. Zinsliste: 11,04 m²
Mietzins:	lt. Mietvertrag: € 38,65,- netto *Mietzins aktuell: € 38,65 netto*

Wertsicherung:	k.A.
Untervermietung:	Dem Parkberechtigten ist nicht gestattet, seine Berechtigung an Dritte abzugeben.
Kaution:	€ 300,-

2.6.7. Kfz-Abstellplatz 16

Lt. Mietvertrag gestaltet sich die Bestandsituation wie folgt:

Mietvertrag:	schriftlich
Mietgegenstand:	Tiefgaragenstellplatz Nr. 34 (oben) in 1160 Wien, Haymerlegasse 9 im Untergeschoß
Mietzweck:	Abstellen eines Kraftfahrzeuges
Mietbeginn:	01.10.2019
Mietdauer:	unbefristet
Kündigung	Nach Ablauf von 6 Monaten haben sowohl der Mieter als auch der Vermieter das Recht, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 2 Monaten gerichtliche oder mittels eingeschriebenen Briefes zu jedem Monatsletzten zu kündigen.
Nutzfläche	lt. Zinsliste: 11,04 m²
Mietzins:	lt. Mietvertrag: € 33,- netto *Mietzins aktuell: € 26,52 netto (wurde offensichtlich reduziert)*
Wertsicherung:	VPI 2015, Ausgangsbasis Indexzahl Juni 2019, Schwankungen des Index bis zu 3 % bleiben unberücksichtigt
Untervermietung:	Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes ist nicht gestattet.
Kaution:	€ 75,-

2.7. Betriebskosten, Reparaturrücklage und Stand der Reparaturrücklage

Gem. Zinsliste vom September 2024 betragen die Betriebskosten für die ggst. WE-Objekte € 279,90 p.m. Die Betriebskosten liegen mit € 2,16/m² in einer marktüblichen Bandbreite.

Top	Fläche	BK p.m.	BK/m²
Wohnung Top 2	62,15 m²	€ 134,24	€ 2,16 /m²
Büro/Wohnung Top 14	70,17 m²	€ 151,57	€ 2,16 /m²
Büro/Wohnung Top 15	70,30 m²	€ 151,85	€ 2,16 /m²
STP 2	11,04 m²	€ 23,85	€ 2,16 /m²
STP 4	11,04 m²	€ 23,85	€ 2,16 /m²
STP 5	11,04 m²	€ 23,85	€ 2,16 /m²
STP 6	11,04 m²	€ 23,85	€ 2,16 /m²
STP 12	11,04 m²	€ 23,85	€ 2,16 /m²
STP 14	11,04 m²	€ 23,85	€ 2,16 /m²
SPT 16	11,04 m²	€ 23,85	€ 2,16 /m²
Gesamt	279,90 m²	€ 604,61	€ 2,16 /m²

<u>Stand der Reparaturrücklage</u>
Lt. Auskunft der HV beträgt der Rücklagenstand per 08.01.2025 rd. € 14.150,-.

Investitionen/Sanierungsarbeiten
Lt. Auskunft der HV wurde 2022 die Automatiksteuerung des Garagentores saniert. Eventuell müsste in naher Zukunft die Heizungsanlage umgerüstet werden.

Ein außerbücherliches Sanierungsdarlehen ist lt. Auskunft der HV nicht vorhanden

Eine Hausbesorgerwohnung ist nicht vorhanden.

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.

Im ggst. Fall handelt es sich um eine bis 31.03.2025 befristet vermietete Wohnung[3], um 2 bestandfreie/leerstehende Wohnungen/Büros sowie 7 unbefristet vermietete KFZ-Stellplätze (Stapelparker) im Wohnungseigentum. Angemerkt wird, dass durch Zeitablauf des befristeten Mietvertrags und nicht erfolgter Verlängerung auch der Mietvertrag auch der unbefristete Mietvertrag über den Kfz-Abstellplatz 5 per 31.03.2025 gekündigt/beendet wurde/wird und dieser somit bestandfrei ist.

Da aus Sicht eines Eigennutzers für die zum Stichtag noch kurzzeitig befristet vermietete Wohnung (Restlaufzeit < 2 Monate, ab 01.04.2025 bestandfrei) und die beiden bestandfreien Wohnungen[4] weniger Renditeüberlegungen, sondern die Nutzung zu Wohnzwecken im Vordergrund steht und die Wiederbeschaffungskosten einer gleichwertigen Wohnung für einen potentiellen Käufer von vorrangiger Bedeutung sind, ist für die Ermittlung des Verkehrswertes das **Sachwertverfahren** in Anwendung zu bringen.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Sachwert zum Zeitpunkt der Bewertung, ausgehend von den Wiederbeschaffungskosten gleichwertiger Wohnungen samt anteiligem Grund und Boden, ermittelt.

Zumal aus Sicht eines präsumtiven Käufers der unbefristet vermieteten KFZ-Stellplätze Renditeüberlegungen und die aus der Vermietung der Bestandobjekte erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen und das Ertragswertverfahren dem herrschenden Stand der Lehre bei der Bewertung von Ertragsobjekten entspricht, wird generell für die unbefristet vermieteten **KFZ-Stellplätze** das Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG zur Berechnung des Verkehrswertes einer vermieteten Liegenschaft zur Anwendung gebracht.

Für den ab 01.04.2025 bestandfreien Kfz-Abstellplatz 5 wird das Vergleichswertverfahren in Ansatz gebracht.

[3] Diese wurde lt. Auskunft der Mieterin bereits geräumt
[4] baurechtliche Widmung

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf Basis des **Vergleichswertverfahrens** gem. § 4 LBG und unter Zuhilfenahme nach Art, Lage und Beschaffenheit geeigneter Vergleichsobjekte.

3.2. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG und § 10 LBG)

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-Tennant-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. Hinsichtlich der Stichtagsanpassung der Grundkostenanteile werden ergänzende auch noch die Entwicklungen des Baupreisindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau berücksichtigt. *Im ggst. Fall erfolgt die Stichtagsanpassung auf Basis des Immobilien-Preisspiegels.*

<u>sonstige Anpassungen</u>
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 gegenübergestellt, 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.

3.3. Ertragswertverfahren (gem. § 5 LBG)

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird gemäß folgendem Schema vorgegangen:

Ertragswertverfahren
Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten
= Liegenschaftsreinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Reinertrag der baulichen Anlagen
x Vervielfältiger **
= Ertragswert der baulichen Anlagen
+ Bodenwert
= Ertragswert der Liegenschaft

** $V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q-1)}$ $\qquad q = 1 + p$

V Vervielfältiger; p Kapitalisierungszinssatz; n Restnutzungsdauer in Jahren

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 ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Bewertungsgegenstandes entstehenden, nicht auf die Bestandnehmer überwälzbaren Kosten anzusetzen. Im ggst. 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.

Verwaltungskosten

Die einem Vermieter verbleibenden und nicht auf die Mieter überwälzbaren Verwaltungskosten umfassen vor allem die Kosten der Jahresabrechnung, des Bilanzabschlusses usw.

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:

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

Quelle: „Sachverständige“, Heft 2/2024

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 werden, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauern (Auszug) 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
Fertiggaragen	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

3.4. Sachwertverfahren (gem. § 6 LBG)

Generelles
Generell setzt sich der Sachwert einer Liegenschaft aus dem Bodenwert, dem Bauwert der Gebäude und Außenanlagen sowie dem Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zusammen. Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

Herstellungskosten (Neubaukosten)
- Wertminderung wegen Baumängel und -schäden - Wertminderung wegen Alters - (gegebenenfalls) Zustandswertminderung (Heideck)
= Bauwert der baulichen Anlagen
+/- Besondere wertbeeinflussende Umstände (Baulichkeiten)
= Wert des Gebäudes
+ Bodenwert/-anteil
= Sachwert der Liegenschaft
+/- Sonstige wertbeeinflussende Umstände +/- Rechte/Lasten +/- Marktanpassung
= Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes

Neubauwert
Der Neubauwert wird aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Flächeneinheit durch Vervielfachung ermittelt. Hierbei werden die, durch den Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs publizierten, Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude zugrunde gelegt.

Als Grundlagen werden die für das jeweilige Bundesland publizierten Werte herangezogen. Allfällige, individuelle Gegebenheiten (Qualität der Ausstattung, Größe des Baukörpers, etc. werden entsprechend berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden
Sofern Baumängel oder Bauschäden festgestellt oder bekannt gemacht werden, sind entsprechende Sanierungskosten in Ansatz zu bringen. Werden Sanierungskosten bekannt gemacht oder liegen individuelle Offerte zur Beseitigung der Mängel vor, werden diese auf Plausibilität geprüft gegebenenfalls der Bewertung zugrunde gelegt.

Alterswertminderung
Errichtungsjahr (real/fiktiv)
Das Errichtungsjahr wird auf Basis vorhandener Unterlagen, Informationen und Auskünfte erhoben und ergibt sich in der Regel aus der Bau- oder Benützungsbewilligung.

Werden Verbesserungen oder Modernisierungen am Bauwerk vorgenommen und präsentiert sich das Bauwerk in einem, gegenüber dem tatsächlichen Gebäudealter, jüngeren Zustand, kann bewertungsmethodisch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht werden. Hierzu wird gegebenenfalls ein fiktives Errichtungsjahr ermittelt.

Nutzungsdauer
Siehe die vorangehenden Ausführungen unter Pkt. 3.3.

Die Alterswertminderung gibt die Wertminderung wieder, die durch das Altern sowie durch Abnutzung der Bausubstanz entsteht und wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

Für die Ermittlung stehen unterschiedliche Berechnungsmethoden zur Verfügung.

Lineare Wertminderung
Die lineare Wertminderung unterstellt einen gleichmäßigen, über die Gesamtnutzungsdauer verteilten Wertverlust.
Die Formel lautet:

$$\text{Wertminderung} = \frac{\text{Alter des Gebäudes}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Progressive Wertminderung (Ross)
Die Alterswertminderung nach Ross unterstellt einen progressiven Verlauf der Wertminderung, wobei die Wertminderung am Anfang der Nutzungsdauer vergleichsweise gering ist und mit zunehmendem Alter stärker wird.
Die Formel lautet:

$$W = \frac{1}{2} \times \left(\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right)$$

W = Wertminderung
A = Alter des Gebäudes
GND = Gesamtnutzungsdauer

Zustandswertminderung nach Heideck
Die Zustandswertminderung nach Heideck gibt die, über die übliche Alterswertminderung hinausgehende Abnutzung der Substanz wieder. Hierbei werden die Baulichkeiten im Hinblick auf den Zustand benotet.

Zustandsnote	Bezeichnung HEIIDECK	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$ZWM = \frac{(ZN-1) \times \frac{\pi}{4} - \sin\left[\left((ZN-1) \times \frac{\pi}{4} \right)\right]}{\pi}$$

Besondere wertbeeinflussende Umstände
Sofern wertmaßgebliche Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes, des Bauwertes, der Alterswertminderung, oder bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden berücksichtigt wurden, sind diese als besondere wertbeeinflussende Umstände in Ansatz zu bringen.

Zu derartigen Umständen zählen beispielsweise:

- Verlorener Bauaufwand
  Ein, der Bewertung methodisch zu unterstellende/präsumtive Käufer würde gegebenenfalls die Baulichkeiten, in Abweichung zu dem bewertungsrelevanten Bestand, nach seinen (geschmacklichen) Vorstellungen und nutzungstechnischen Anforderungen errichten. Insofern kann unter Umständen ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen marktseitig nicht in voller Höhe abgegol-

ten werden und dadurch „verloren“ gehen. Dies trifft insbesondere auf individuell gestaltete und exklusiv ausgestattete Objekte zu.

- Unorganischer Aufbau (ungünstiger Grundriss)
  Insbesondere durch Einbeziehung historischer Bausubstanz und/oder Erweiterung der Baulichkeiten in mehreren Ausbaustufen, aber auch durch mangelnde/fehlerhafte Planung können unter Umständen ungünstige, die Funktionalität beeinträchtigende oder nicht zeitgemäße Grundrisslösungen entstehen.

- Ungünstige Lageverhältnisse
  Grundsätzlich wirkt sich die Lage auf den Bodenwert der Liegenschaft aus. Fallweise kann darüber hinaus eine Diskrepanz zwischen der Qualität der Lage und Art, Umfang sowie Qualität der Baulichkeiten entstehen (z.B. luxuriös ausgestattetes Objekt in der Nähe eines Industriegebietes).

- Denkmalschutz
  Die Unterschutzstellung eines Gebäudes ist unter Umständen mit Einschränkungen der Nutzung und (insb.) der Umgestaltung verbunden. Gegebenenfalls kann eine Unterschutzstellung vom Markt, trotz allfälliger Einschränkungen als positiv beurteilt werden (z.B. bei Luxusimmobilien) und sich werterhöhen auswirken.

4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung

Kriterium	Beurteilung
Lage der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft befindet sich im 16. Bezirk. Gute Erreichbarkeit mittels öffentlicher Verkehrsmittel und Individualverkehrs. Die Parkplatzsituation ist in der umliegenden Umgebung durchschnittlich angespannt. Tlw. überdurchschnittliche Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärmimmissionen. Die Lage der Liegenschaft für Wohnzwecke kann innerhalb des Bezirks als durchschnittlich-gut bezeichnet werden.
Größe/Konfiguration der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft EZ 2795 besteht aus dem GST 2760, ist relativ eben gelegen, rechteckig konfiguriert und weist gem. Grundbuch eine Fläche von 522 m² auf. **Die Konfiguration ist gut. Die Größe ist durchschnittlich.**
Ausstattung und Erhaltung Gebäude/Bestandobjekte	Auf der Liegenschaft befindet sich eine zwischen 2009 und 2014 errichtete Wohnhausanlage mit Tiefgarage. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoß, 4 Geschoße über Niveau (EG und 4. OGs) und ein ausgebautes Dachgeschoß. Ein Aufzug sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. **Ordentliche Ausstattung und ordentlich-guter Erhaltungszustand.**

4.1.1. Wohnung Top 2

Lage im Gebäude	Die ggst. Wohnung befindet sich im 1. Stock und ist sowohl hof- als auch straßenseitig ausgerichtet. Ein Aufzug ist vorhanden; durchschnittliche Belichtung. **Durchschnittliche-ansprechende Lage im Gebäude.**
Größe/Konfiguration	Die ggst. Wohnung verfügt über eine Nutzfläche von rd. 62 m², die sich auf einen Vorraum, 2 Zimmer und ein getrenntes Bad und WC, einen Abstellraum und eine Wohnküche aufteilt. Zusätzlich gibt es eine Terrasse mit 23,04 m² und ein Kellerabteil mit 1,76 m² (WE-Zubehör). **Insgesamt durchschnittliche, marktgängige Größe und gute Konfiguration.**
Ausstattung und Erhaltungszustand	Die ggst. Wohnung verfügt über eine **ordentliche Ausstattung** und befindet sich in einem gebrauchten, aber **guten Erhaltungszustand**. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialen, etc.) entspricht den Vorstellungen/Erwartungen an modernes Wohnen.

4.1.2. Büro/Wohnung Top 14

Lage im Gebäude	Das ggst. WE-Objekt befindet sich im Hof im EG. Ein Aufzug ist vorhanden – nur für das Kellerabteil von Relevanz. Keine überdurchschnittliche Lärmbelästigung, durchschnittliche Belichtung der Zimmer. **Durchschnittliche Lage im Gebäude.**

Größe/Konfiguration	Das ggst. WE-Objekt verfügt über eine Nutzfläche von rd. 70 m², die sich auf einen Vorraum, 2 Zimmer, ein getrenntes Bad und WC, einen Abstellraum und eine Kochnische aufteilt. Zusätzlich gibt es Terrasse mit 5,50 m², einen Garten mit 3,59 m² und ein Kellerabteil mit 1,65 m² (WE-Zubehör). **Durchschnittliche Größe und ansprechende Konfiguration.**
Ausstattung und Erhaltungszustand	Das ggst. WE-Objekt verfügt über eine **ordentliche Ausstattung** und befindet sich in einem **guten Erhaltungszustand**. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialen, etc.) entspricht den Vorstellungen/Erwartungen an modernes Wohnen.

4.1.3. Büro/Wohnung Top 15

Lage im Gebäude	Das ggst. WE-Objekt befindet sich im Hof im EG. Ein Aufzug ist vorhanden – nur für das Kellerabteil von Relevanz. Keine überdurchschnittliche Lärmbelästigung, durchschnittliche Belichtung. **Durchschnittliche Lage im Gebäude.**
Größe/Konfiguration	Das ggst. WE-Objekt verfügt über eine Nutzfläche von rd. 70 m², die sich auf einen Vorraum, 2 Zimmer und ein getrenntes Bad und WC, einen Abstellraum und eine Kochnische aufteilt. Zusätzlich gibt es Terrasse mit 5,50 m², einen Garten mit 10,78 m² und ein Kellerabteil mit 1,65 m² (WE-Zubehör). **Insgesamt durchschnittliche-marktgängige Größe und ansprechende-gute Konfiguration.**
Ausstattung und Erhaltungszustand	Das ggst. WE-Objekt verfügt über eine **ordentliche Ausstattung** und befindet sich in einem **guten Erhaltungszustand**. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialen, etc.) entspricht den Vorstellungen/Erwartungen an modernes Wohnen. *Parkettboden mit Wasserschaden.*

4.1.4. Kfz-Stellplätze 2, 4, 5, 6, 12, 14 und 16

Lage im Gebäude	Die ggst. Kfz-Stellplätze befinden sich im KG. Die Zufahrt erfolgt über eine Rampe und der Zugang über das Stiegenhaus. Ein Aufzug ist vorhanden. **Die Lage ist durchschnittlich/üblich.**
Größe/Konfiguration	Die Kfz-Stellplätze verfügen lt. Nutzwertgutachten jeweils über eine Fläche von 11,04 m² und handelt es sich um Stapel- bzw. Doppelparker. **Insgesamt (unter)durchschnittliche Größe. Die Konfiguration ist üblich.**
Ausstattung/Zustand	**ordentliche Ausstattung & ordentlicher Erhaltungszustand**.

4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert

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.

Für die Ermittlung des Bodenwertes der ggst. Liegenschaft wurden nachfolgende Vergleichsobjekte herangezogen.

Vergleichsobjekte/Basisdaten									Korrekturen	Resultat
PLZ	Straße	GB	EZ	GSt. Nr.	Stichtag	FläWi	Bau-klasse	Bauweise	Korrektur gesamt	GKA korigiert
1160	Neulerchenfelder Straße	01405	168	.165	29.07.2021	WGV	III	g	23,90%	1 546,- €/m²
1160	Hofferplatz	01403	538	.332	03.08.2021	WGV	IV	g, 18 m	23,73%	2 035,- €/m²
1160	Hasnerstraße	01405	2763	2847	12.08.2021	W	III	g, 14 m	23,43%	1 949,- €/m²
1160	Musilplatz	01405	2442	804/91	04.07.2022	W	III	g, G	10,95%	1 742,- €/m²
1160	Hasnerstraße	01403	537	.396	22.12.2022	W	III	g, 14 m, G	10,87%	1 807,- €/m²
1160	Hasnerstraße	01405	2763	2847	31.12.2022	W	III	g, 14 m	10,74%	1 491,- €/m²
1160	Herbststraße	01403	641	363/5, .528	31.12.2022	GB	III	g	10,74%	1 416,- €/m²
1170	Veronikagasse	01402	1609	.1140	14.06.2023	GB	III	g	5,86%	1 840,- €/m²
1170	Rokitanskygasse	01402	1016	441/12 ua	18.09.2023	GB	III	13m, g BB	4,47%	2 015,- €/m²
1160	Hasnerstraße	01405	2763	2847	23.11.2023	W	III	g, 14 m	6,03%	1 374,- €/m²
1160	Hofferplatz	01403	538	.332	05.12.2023	WGV	IV	g, 18 m, G	5,86%	1 556,- €/m²
1160	Liebhartsgasse	01403	568	.539	25.04.2024	GB	III	g	3,90%	1 627,- €/m²
1160	Huttengasse	01405	3479	3332	12.06.2024	GB	IV	g, 18 m	0,75%	1 532,- €/m²
Durchschnitt										**1 687,- €/m²**

Wie in der vorangehenden Bodenwert-Tabelle ersichtlich, liegen die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten Grundkostenanteile (Durchschnitt über alle Geschoße) für vergleichbare Liegenschaften zwischen rd. € 1.374,-/m² und rd. € 2.035,-/m². Der Durchschnitt liegt bei **rd. € 1.687,-/m²**. Für die ggst. Wohnungen ergeben sich die anteiligen Bodenwerte daher wie folgt:

Anteiliger Bodenwert Wohnung Top 2

Anteiliger Bodenwert Top 2						
EZ	WE-Objekt	gew. Fläche	GKA Ø	Faktor	GKA	Bodenwert
2795	B-LNr 59; 138/2296 Anteile; WE an Wohnung Top 2	69,32 m²	1 687,- €/m²	1,00	1 687,- €/m²	116 936 €
Gesamt		69,32 m²			1 687,- €/m²	116 936 €

Anteiliger Bodenwert Büro/Wohnung Top 14

Anteiliger Bodenwert Top 14						
EZ	WE-Objekt	gew. Fläche	GKA Ø	Faktor	GKA	Bodenwert
2795	B-LNr 67; 146/2296 Anteile; WE an Büro Top 14	79,61 m²	1 687,- €/m²	0,80	1 350,- €/m²	107 438 €
Gesamt		79,61 m²			1 350,- €/m²	107 438 €

Anteiliger Bodenwert Büro/Wohnung Top 15

Anteiliger Bodenwert Top 15						
EZ	WE-Objekt	gew. Fläche	GKA Ø	Faktor	GKA	Bodenwert
2795	B-LNr 68; 146/2296 Anteile; WE an Büro Top 15	86,93 m²	1 687,- €/m²	0,80	1 350,- €/m²	117 317 €
Gesamt		86,93 m²			1 350,- €/m²	117 317 €

4.3. Sachwertverfahren – Top 2, Top 14 und Top 15

4.3.1. Herstellungswert

Der Neubauwert inklusive USt. je m² Nutzfläche wird nach den ortsüblichen und angemessenen Herstellungskosten für Eigentumswohnungen dieser Art und Ausstattung ermittelt. Im Zuge der Ermittlung des Herstellungswertes der vorhandenen Baulichkeiten der ggst. Liegenschaft wird im ggst. Fall nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs vorgegangen, die dieser in Zusammenarbeit mit seinen Landesverbänden und dem SV-Büro Orlainsky/Steppan für den mehrgeschoßigen Wohn-

bau erarbeitet hat. → siehe Popp, Empfehlungen für Herstellungskoten, in „Der Sachverständige“, 03/2024 u.a.“.

Ausstattungsqualität

Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden

Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften		
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc		
Fassaden	9	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz		
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen oÃ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc		
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÃ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität		
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien		
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände		
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine		
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc		
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten		
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)		
Gesamt	100					
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		

SACHVERSTÄNDIGE HEFT 2/

Quelle: Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, 02/2019

Demnach ist je nach Gebäudeteil/Gewerk und Ausstattungsqualität eine Punktzahl zu vergeben. Hierbei wird von folgendem Schema ausgegangen:

Ausstattungsqualität „normal“ (1): Standard etwa nach Wohnbauförderungslinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nachjeweiliger Norm (Normalverbraucher)

Ausstattungsqualität „gehoben“ (2): Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

Ausstattungsqualität „hochwertig“ (3): Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten für den Stichtag ermitteln sich durch Interpolation der vorgegebenen Werte gem. den Empfehlungen für die unterschiedlichen Ausstattungskategorien. Unter Berücksichtigung der anteiligen Allgemeinflächen und Außenanlagen ergeben sich die Herstellungskosten iHv. **€ 3.300,-/m²** Nutzfläche.

4.3.2. Baumängel & Bauschäden, Reparaturrückstau, Fertigstellungskosten

Wie bereits erwähnt, verfügt das ggst. **Gebäude** über eine ordentliche Ausstattung und befindet sich in einem ordentlichem-gutem Erhaltungszustand.

Die ggst. WE-Objekte verfügen über eine **ordentliche Ausstattung** und befinden sich insgesamt in einem **guten Erhaltungszustand** (tlw. neu ausgemalt). Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialen, etc.) entspricht in etwa den Vorstellungen/Erwartungen an modernes Wohnen. Diese Umstände werden im jeweils Rahmen der Zustandswertminderung nach HEIDECK berücksichtigt

4.3.3. Restnutzungsdauer (RND)

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise erwartete Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung: Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und –art sowie der Wartung und laufenden Instandhaltung des Gebäudes ab. Die gewöhnliche Nutzungsdauer beträgt rd. 80 Jahre. Ausgehend vom Zeitpunkt der Errichtung, einer laufenden Instandhaltung und dem aktuellen Erhaltungszustand des Gebäudes kann von einer **Restnutzungsdauer von rd. 70 Jahren** ausgegangen werden.

4.3.4. Alterswertminderung

Der Alterswertminderung wird im ggst. Fall die lineare Abschreibung zugrunde gelegt.

4.3.5. Zustandswertminderung (HEIDECK)

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$ZWM = \frac{(ZN-1)*\frac{\pi}{4} - \sin\left[\left(ZN-1)*\frac{\pi}{4}\right)\right]}{\pi}$$

Die Zustandsnoten (ZN) werden wie folgt klassifiziert:

Zustandsnote	Bezeichnung HEIIDECK	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Auf Basis der vorangehenden Ausführungen wird im ggst. Fall für alle drei Tops die Zustandsnote 2,00 in Ansatz gebracht:

4.4. Ertragswertverfahren – KFZ-Stellplätze (unbefristet vermietet)

4.4.1. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert

Für die im UG befindlichen KFZ-Stellplätze wird im ggst. Fall kein anteiliger Bodenwert in Ansatz gebracht.

4.4.2. Mietzins/Jahresrohertrag

Für die Bewertung der vermieteten KFZ-Stellplätze wird die zur Verfügung gestellte Zinsliste mit den aktuellen Nettohauptmietzinsen herangezogen. Demnach gestalten sich die Nettomietzinse und Jahresroherträge wie folgt:

Top	Lage	Beginn MV	Ende MV	Nfl. lt. Zinsliste	Nettomiete p.m. Gesamt		Jahres-rohertrag
KFZ-Stellplatz 2	UG	06.07.2023	unbefristet	11,04 m²	€ 2,40 /m²	€ 26,52 p.m.	€ 318,24
KFZ-Stellplatz 4	UG	06.07.2023	unbefristet	11,04 m²	€ 2,40 /m²	€ 26,52 p.m.	€ 318,24
KFZ-Stellplatz 6	UG	01.03.2024	unbefristet	11,04 m²	€ 3,50 /m²	€ 38,65 p.m.	€ 463,80
KFZ-Stellplatz 12	UG	15.04.2023	unbefristet	11,04 m²	€ 2,40 /m²	€ 26,52 p.m.	€ 318,24
KFZ-Stellplatz 14	UG	01.05.2024	unbefristet	11,04 m²	€ 3,50 /m²	€ 38,65 p.m.	€ 463,80
KFZ-Stellplatz 16	UG	01.10.2023	unbefristet	11,04 m²	€ 2,40 /m²	€ 26,52 p.m.	€ 318,24
Gesamt				***66,24 m²***	***€ 2,77 /m²***	***€ 183,38 p.m.***	***€ 2 200,56***

→ deutlich unterrended

4.4.3. Bewirtschaftungskosten

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. Die Instandhaltungskosten werden in Höhe von rd. **€ 7,50 /m² p.a.** (Doppelparker) in Ansatz gebracht.

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, etc. Im ggst. Fall ist das Mietausfallswagnis nach Ansicht des gef. SV in einer Bandbreite von 2,50% bis 4,00% anzusetzen.

4.4.4. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)[5]

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

Der Zinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird in seiner reinen Form aus Marktdaten (also Kaufpreisen und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) im Wege einer retrograden Berechnung abgeleitet und bildet damit die regionale Immobilienmarktentwicklung ab. In der Berechnung wird daher jener Zinssatz angewendet, welcher der Kapitalverzinsung bei einer Anlage dieser Kategorie im Geschäftsverkehr üblicherweise zukommt.

Mit in die Betrachtung einzubeziehen sind die Objektart (Nutzungskategorie), die Mikrolage des Objektes, die Beschaffenheit der Immobilie, die Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmen-

[5] entspricht dem Liegenschaftszinssatz lt. ÖNORM B 1802-1

bedingungen (unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen des MRG; mietrechtliche Gründerzeitlage) auf dem lokalen und überregionalen Immobilienmarkt, die Restnutzungsdauer, die Ortsgröße sowie die zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Für die gegenständliche Liegenschaft bzw. WE-Objekte wurde auf Basis der gegebenen Nutzungen, unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Mieten der Zinssatz über einen Basiszinssatz und weitere Anpassungen/ Korrekturen abgeleitet. Eine Plausibilisierung des gewählten Liegenschaftszinssatzes ist u.a. mit Hilfe von veröffentlichten Richtwerten erfolgt[6]. Siehe hierzu auch die Empfehlungen des Hauptverbandes der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs unter Pkt. 3.2.

Der Kapitalisierungszinssatz wird unter Berücksichtigung der tatsächlich vorgeschriebenen & erzielten Quadratmetermieten und unter Berücksichtigung eines ggf. höheren Risikos am Ende der Laufzeit im Zusammenhang mit der Rückstellung in Ansatz gebracht → im ggst. Fall zwischen 2,50% und 4,25%.

Vervielfältiger

Aus dem Kapitalisierungszinssatz und der Restnutzungsdauer leitet sich der Vervielfältiger nach folgender Formel ab:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} \qquad q = 1 + p$$

V… Vervielfältiger p… Kapitalisierungszinssatz n… Restnutzungsdauer in Jahren

Baumängel & Bauschäden

Im Rahmen der Befundaufnahme wurden mit Ausnahme von Feuchteschäden bei der Garageneinfahrt keine sichtbaren Baumängel/Bauschäden vorgefunden.

4.5. Vergleichswertverfahren - KFZ Stellplatz 5 (bestandfrei)

Folgende Kauftransaktionen von Kfz-Abstellplätzen gab in den letzten Jahren (zuletzt 2022) auf der ggst. Liegenschaft → eine informative Auflistung (blau hinterlegt). Für die Bewertung werden Kauftransaktionen von Stapelparkern/Doppelparkern aus der der direkten Umgebung der ggst. Liegenschaft aus 2023-2025 herangezogen:

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

Vergleichsobjekte/Basisdaten									
GB	**EZ**	**Adresse**	**TZ**	**Stichtag**	**Geschoß**	**Fläche**	**Kaufpreis**	**Kaufpreis/m²**	**Anmerkung**
01405	2795	Haymerlegasse 9 Top 3	5279/2022	23.09.2022	UG	11,04 m²	15.000 €	1.359,- €/m²	Doppelparker
01405	2795	Haymerlegasse 9 Top 1	5281/2022	03.10.2022	UG	11,04 m²	15.000 €	1.359,- €/m²	Doppelparker
01405	2795	Haymerlegasse 9 Top 7	5672/2022	03.10.2022	UG	11,04 m²	25.000 €	2.264,- €/m²	Doppelparker
01405	2795	Haymerlegasse 9 Top 17	5672/2022	03.10.2022	UG	11,04 m²	25.000 €	2.264,- €/m²	TG
01405	2687	Haymerlegasse 5 Top 5	422/2023	18.01.2023	UG	11,04 m²	10.000 €	906,- €/m²	Doppelparker oben
01405	2687	Hyrtlgasse 4 Top 2	797/2023	27.01.2023	UG	11,04 m²	10.000 €	906,- €/m²	Doppelparker unten
01405	2687	Haymerlegasse 5 Top 19	1037/2023	14.02.2023	UG	11,04 m²	10.000 €	906,- €/m²	Doppelparker unten
01405	2687	Hyrtlgasse 4 Top 21	1224/2025	27.02.2025	UG	11,04 m²	10.000 €	906,- €/m²	Doppelparker unten
01405	2687	Haymerlegasse 5 Top 36	1392/2023	08.03.2023	UG	11,04 m²	10.000 €	906,- €/m²	Doppelparker oben
01405	2687	Haymerlegasse 5 Top 14	1445/2025	17.03.2025	UG	11,04 m²	10.000 €	906,- €/m²	Doppelparker oben
01405	2687	Haymerlegasse 5 Top 15	2596/2023	08.05.2023	UG	11,04 m²	10.000 €	906,- €/m²	Doppelparker unten
01405	2687	Haymerlegasse 5 Top 22	2658/2023	22.05.2023	UG	11,04 m²	10.000 €	906,- €/m²	Doppelparker oben
01405	2687	Haymerlegasse 5 Top 20	2704/2023	30.05.2023	UG	11,04 m²	10.000 €	906,- €/m²	Doppelparker oben
01405	2687	Haymerlegasse 5 Top 8	2703/2023	06.06.2023	UG	11,04 m²	10.000 €	906,- €/m²	Doppelparker unten
01405	2687	Haymerlegasse 5 Top 28	4239/2023	13.09.2023	UG	11,04 m²	10.000 €	906,- €/m²	Doppelparker oben
01405	2687	Haymerlegasse 5 Top 29	5444/2023	29.11.2023	UG	11,04 m²	10.000 €	906,- €/m²	Doppelparker unten
01405	2687	Haymerlegasse 5 Top 32	5469/2023	29.11.2023	UG	11,04 m²	10.000 €	906,- €/m²	Doppelparker oben
01405	2687	Hyrtlgasse 4 Top 16	393/2024	18.01.2024	UG	11,04 m²	10.000 €	906,- €/m²	Doppelparker oben
01405	2687	Haymerlegasse 5 Top 12	3015/2024	16.05.2024	UG	11,04 m²	15.000 €	1.359,- €/m²	Doppelparker oben
01405	2467	Haymerlegasse 35 Top 9	4358/2024	26.08.2024	UG	13,34 m²	11.000 €	825,- €/m²	Doppelparker oben
01405	2467	Haymerlegasse 35 Top 6	4542/2024	27.09.2024	UG	14,31 m²	10.500 €	734,- €/m²	Doppelparker unten
01405	2687	Hyrtlgasse 4 Top 17	896/2025	31.01.2025	UG	11,04 m²	10.000 €	906,- €/m²	Doppelparker unten
01405	2687	Hyrtlgasse 4 Top 1	943/2025	31.01.2025	UG	11,04 m²	10.000 €	906,- €/m²	Doppelparker oben
Durchschnitt							**10.342 €**	**916,- €/m²**	

Anmerkung: Die farblich markierten Transaktionen fanden auf der ggst. Liegenschaft statt.

Für den ggst. Kfz-Abstellplatz ergibt sich zum Stichtag ein durchschnittlicher Vergleichswertes von rd. € 916,-/m².

4.6. Rechte und Lasten

A2-Blatt:
Keine Eintragung im A2-Blatt vorhanden.

C-Blatt:

```
************************************ C ****************************************
   9  a 262/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
          gem § 32 WEG 2002 und gem Punkt 3.1
          Wohnungseigentumsvertrag 2021-11-26
  13    auf Anteil B-LNR 43 45 46 47 51 53 55 59 67 68
      a 3739/2022 Pfandurkunde 2022-02-24
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 3.780.000,--
          für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
          AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
```

C-LNR 9: Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
Gem. Punkt 3.1 des Wohnungseigentumsvertrages vom 26.11.2021 erfolgt die Aufteilung der Aufwendungen nicht nach Liegenschaftsanteilen, sondern nach dem Verhältnis der Nutzflächen der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte zur anrechenbaren Nutzfläche des gesamten Hauses. Die ggst. Eintragung ist nicht bewertungsrelevant.

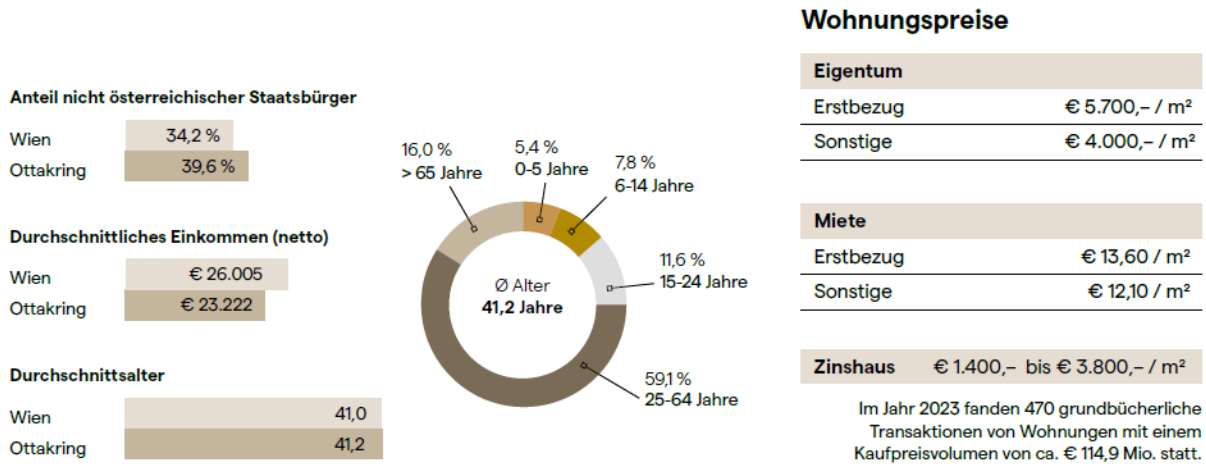
C-LNR 13: Pfandrecht
Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung geldwerter Rechte und Lasten. Das ggst. Pfandrecht ist daher nicht bewertungsrelevant.

Außerbücherliche Rechte/Lasten sind mit Ausnahme der Bestandverhältnisse nicht bekannt. Lt. Auskunft der BH-Abt. 34 der MA 6 bestehen für die ggst. WE-Objekte per 07.01.2025 keine offenen Forderungen an Grundbesitzabgaben oder Wasser-/Abwassergebühren.

4.7. Anpassung an den Markt

Marktsituation - Marktberichte

(Eigentums-)Wohnungen waren bis 2022 in Wien stark nachgefragt. Lt. dem Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht 2024 (EHL) beweg(t)en sich die Preise für Wohnungen, innerhalb des 16. Bezirkes, demnach auch zwischen rd. € 4.000,- /m² und € 5.700,- /m².



Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, Ausgabe 2024, EHL

Gemäß dem Wiener Wohnungsatlas Herbst 2024 (Otto Immobilien) lagen/liegen die (Angebots-) Preise für Wohnungen im 16. Bezirk bei € 4.673,- /m² für Bestandsimmobilien sowie bei € 6.722,- /m² bei Neubau-/Erstbezugsimmobilien. Hinsichtlich der tatsächlich erzielten Verkaufspreise liegen diese zwischen € 3.687,- /m² bis € 6.173,- /m².

Marktsituation (Angebot/Nachfrage)

Der 16. Bezirk ist bei Wohnungssuchenden durchschnittlich bis sehr beliebt. Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung stehen auf den verschiedenen Internet-Plattformen im 16. Bezirk rd. 940 Wohnungen (inkl. Mehrfachnennungen) zum Verkauf, davon rd. 330 Wohnungen mit einer Größe zwischen rd. 55 m² bis 75 m². Nachfolgend ein Auszug vergleichbarer Angebote aus der (direkten) Umgebung (Neubau, saniert, tlw. Erstbezug):

Lage/Nähe	NFl	gew. Fläche	Anmerkungen	(Angebots-)Preis/ Gesamt	(Angebots-)Preis/ €/m² NFl	(Angebots-)Preis/ €/m² gew. Fläch
1160 Wien, Haymerlegasse	66,56 m²	66,56 m²	Neubau, Bj. 2008, 3. Stock, 2 Zimmer, Loggia	€ 339.000,00	€ 5.093,- /m²	€ 5.093,- /m²
1160 Wien, Haymerlegasse	72,85 m²	72,85 m²	Neubau, Bj. 2009, 1. Stock, 2 Zimmer, Loggia	€ 339.000,00	€ 4.653,- /m²	€ 4.653,- /m²
1160 Wien, Baumeistergasse	65,22 m²	75,25 m²	Neubau, Bj. 2011, EG, 2 Zimmer, 21m² Terrasse, 38m² EIgengarten	€ 357.500,00	€ 5.481,- /m²	€ 4.751,- /m²
1160 Wien, Haymerlegasse	60,27 m²	60,27 m²	Neubau, Bj. 2009, 2023 saniert/EB, 2 Zi, Loggia, 1. OG, **mit Garagenplatz**	€ 339.000,00	€ 5.625,- /m²	€ 5.625,- /m²
1160 Wien, Wilhelminenstraße	62,35 m²	71,35 m²	Neubau, Bj. 2017, EG, 2 Zimmer, 13m² Terrasse, 50m² Eigengarten	€ 399.000,00	€ 6.399,- /m²	€ 5.592,- /m²

Transaktionen auf der ggst. Liegenschaft bzw. im Bezirk Ottakring

Folgende Kauftransaktionen von Wohnungen ab einer Größe von rd. 55 m² bis 85 m² konnten in den letzten Jahren (2022-2023) auf der ggst. Liegenschaft (hellblau hinterlegt) bzw. u.a. in der (direkten) Umgebung/im Bezirk (2023-2025) recherchiert werden:

Vergleichsobjekte/Basisdaten										
GB	**EZ**	**Adresse**	**TZ**	**Stichtag**	**Geschoß**	**Nutzfläche**	**gew. Fläche**	**Kaufpreis**	**Kaufpreis/m²**	**Anmerkungen**
01405	2795	Haymerlegasse 9 Top 7	4970/2022	02.09.2022	3. OG	62,15 m²	62,15 m²	355.000 €	5.712,- €/m²	inkl. 2 Stellplätze
01405	2795	Haymerlegasse 9 Top 12	5279/2022	23.09.2022	4. OG	62,25 m²	62,25 m²	305.000 €	4.900,- €/m²	bis 31.12.2024 befristet vermietet
01405	2795	Haymerlegasse 9 Top 10	5281/2022	03.10.2022	4. OG	62,15 m²	62,15 m²	305.000 €	4.907,- €/m²	
01405	2795	Haymerlegasse 9 Top 5	5672/2022	03.10.2022	2. OG	62,15 m²	62,15 m²	310.000 €	4.988,- €/m²	
01405	2795	Haymerlegasse 9 Top 6	5672/2022	03.10.2022	2. OG	62,25 m²	62,25 m²	310.000 €	4.980,- €/m²	
01405	2462	Haymerlegasse 34 Top 1-6	204/2023	04.01.2023	1. OG	73,11 m²	73,11 m²	290.000 €	3.967,- €/m²	
01403	227	Grundsteingasse 58 Top 17	1541/2023	10.01.2023	4. OG	55,68 m²	55,68 m²	210.000 €	3.772,- €/m²	
01405	2462	Haymerlegasse 34 Top 2-3	262/2023	11.01.2023	1. OG	55,62 m²	55,62 m²	209.000 €	3.758,- €/m²	
01405	2687	Hyrtlgasse 4/Haymerleg. 5 Top 3	1086/2023	20.02.2023	EG	44,37 m²	48,29 m²	209.000 €	4.328,- €/m²	saniert/Erstbezug
01405	2795	Haymerlegasse 9 Top 3	1034/2023	24.02.2023	1. OG	68,03 m²	68,93 m²	354.000 €	5.136,- €/m²	inkl. Stellplatz
01405	914	Lindauergasse 17 Top 12	3780/2023	16.03.2023	1. OG	63,28 m²	67,12 m²	278.000 €	4.142,- €/m²	
01405	914	Neulerchenfelder Straße 73 Top 8	3780/2023	16.03.2023	1. OG	58,17 m²	60,08 m²	273.000 €	4.544,- €/m²	
01405	2795	Haymerlegasse 9 Top 1	3978/2023	09.08.2023	EG	83,82 m²	89,21 m²	375.000 €	4.203,- €/m²	inkl. Stellplatz
01405	3562	Musilplatz 8 Top 9	2140/2024	29.11.2023	3. OG	61,13 m²	62,53 m²	200.000 €	3.199,- €/m²	
01405	2687	Hyrtlgasse 4/Haymerleg. 5 Top 12	393/2024	18.01.2024	3. OG	72,45 m²	78,74 m²	429.000 €	5.448,- €/m²	saniert/Erstbezug
01405	4802	Bachgasse 4 Top 2	625/2024	30.01.2024	1. OG	55,04 m²	58,13 m²	190.000 €	3.269,- €/m²	
01405	2791	Arnethgasse 65 Top 11	1272/2024	01.02.2024	2. OG	69,00 m²	69,00 m²	280.000 €	4.058,- €/m²	
01405	5056	Wichtelgasse 39A Stg 2 Top 20	1884/2024	05.04.2024	2. OG	68,23 m²	71,83 m²	240.000 €	3.341,- €/m²	
01403	244	Grundsteingasse 41 Stg 2 Top 6+7	3866/2024	28.06.2024	1. OG	62,43 m²	63,97 m²	315.000 €	4.924,- €/m²	
01405	2476	Hyrtlgasse 28 Top 1	3871/2024	02.08.2024	1. OG	59,23 m²	65,44 m²	295.000 €	4.508,- €/m²	
01405	2691	Heigerleinstraße 6 Stg 1 Top 6	4874/2024	08.10.2024	2. OG	67,85 m²	70,02 m²	295.000 €	4.213,- €/m²	
01405	2687	Hyrtlgasse 4/Haymerleg. 5 Top 2	896/2025	31.01.2025	EG	82,17 m²	94,14 m²	469.000 €	4.982,- €/m²	saniert/Erstbezug
01405	2687	Hyrtlgasse 4/Haymerleg. 5 Top 9	1224/2025	27.02.2025	2. OG	42,73 m²	43,29 m²	232.500 €	5.371,- €/m²	saniert/Erstbezug
Durchschnitt									**4.463,- €/m²**	

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)[7]
Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen, die durch Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Rechtskraft getreten ist. Mit dieser Verordnung setzt die FMA die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) um. Die Verordnung ist rechtlich verbindlich ab 01.08.2022 auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden.

„Ziel dieser Verordnung war/ist es, die zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung angesichts von Immobilienpreisboom, Zinswende, fragilem wirtschaftlichen Umfeld sowie der derzeitigen Kreditvergabepraxis zu begrenzen,“ so der Vorstand der FMA, Helmut Ettl und Eduard Müller: „Bei der Kreditvergabe muss die Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers und nicht die hypothekarische Besicherung des Kredits im Vordergrund stehen.“

Eckpunkte der neuen Vergabestandards
Entsprechend der Empfehlungen des FMSG und aufbauend auf einem Gutachten der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) hat die FMA daher folgende Obergrenzen für die Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen erlassen:

- Eine maximale Beleihungsquote von 90 %, wobei den Kreditinstituten ein Ausnahmekontingent von 20 % zugestanden wird.
- Eine Schuldendienstquote von maximal 40 % (Ausnahmekontingent: 10 %).
- Eine Laufzeit von maximal 35 Jahren (Ausnahmekontingent 5 %).
- Insgesamt dürfen aber bei einem Kreditinstitut maximal 20 % aller Kredite eine der Obergrenzen überschreiten.
- Um Renovierungen und Sanierungen – insbesondere den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger – zu erleichtern, sind Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von € 50.000 von diesen Vorgaben ausgenommen.

[7] *Quelle: https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnimmobilien-kim-vo/ vom 22.06.2022*

Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)
Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt. Danach folgten noch drei weitere Senkungen im Jahr 2024 und 2 Senkungen (Februar, März) im Jahr 2025 auf nunmehr 2,65 %.

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 kommt.

Baurechtlicher/fehlender wohnungseigentumsrechtlicher Konsens Top 14 und Top 15
Wie bereits unter Pkt. 2.4. erwähnt, fehlt für den baurechtlichen Konsens für die ggst. WE-Objekte noch eine vollständige Fertigstellungsanzeige.

MITTEILUNG

Zu Ihrer am 29.05.2024 erstatteten Fertigstellungsmeldung gemäß § 62 Abs. 7 der Bauordnung für Wien (BO) betreffend das zu der oben angeführten Zahl anhängige Bauvorhaben auf der gegenständlichen Liegenschaft wird mitgeteilt, dass diese unvollständig belegt ist und daher als nicht erstattet gilt.

Es fehlen folgende Unterlagen:

1.) die Unterfertigung durch die*den Bauwerber*in bzw. durch die*den Grundeigentümer*in bzw. einer*eines Grundmiteigentümer*in;

2.) eine Erklärung der*des Bauführer*in;

3.) Bestätigung über die Kenntnisnahme der Baupläne gemäß § 124 Abs. 1

Wohnungseigentumsrechtlich (u.a.Änderung des Nutzwertgutachtens) bedarf es zudem der Zustimmung aller Wohnungseigentümer[8]. Für die damit verbundenen Risiken bzw. die Rechtsunsicherheit wird ein Marktanpassungsabschlag iHv jeweils insgesamt **5,00 %** in Ansatz gebracht.

[8] Es besteht kein Rechtsanspruch

5. GUTACHTEN

5.1. Verkehrswert der BLNR 59 – Wohnung Top 2

Sachwertverfahren					
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	gew. Fl.:	69,32 m²	3.300 €/m²		228.743 €
= ungekürzter Herstellungswert					228.743 €
- Baumängel und -schäden					- €
= gekürzter Herstellungswert					228.743 €
- Alterswertminderung	Linear		RestND 70 J.	-	28.593 €
= Zwischenwert					200.150 €
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 2,00		0,0249	-	4.988 €
= Gebäudesachwert					195.162 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände					- €
=Bauwert					195.162 €
+ Bodenwert		69,32 m²	1.687 €/m²		116.936 €
= Sachwert					312.098 €
+/- Rechte und Lasten					- €
= Zwischenwert					312.098 €
+/- Marktanpassung (Konsensherstellung)					- €
= Verkehrswert					312.098 €
= Verkehrswert gerundet					**312.000 €**

Verkehrswert im Verhältnis zur gew. Fläche	69,32 m²	4.501 €/m²
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche	62,14 m²	5.021 €/m²

Der **Verkehrswert** der BLNR 59, 138/2296 Anteile, verbunden mit WE an Wohnung Top 2, auf der Liegenschaft GB 01405 Ottakring, EZ 2795, an der Adresse 1160 Wien, Haymerlegasse 9, beträgt zum Stichtag

rd. € 312.000,-.

5.2. Verkehrswert der BLNR 67 – Büro Top 14

Sachwertverfahren					
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	gew. Fl.:	72,43 m²	3.300 €/m²		239.007 €
= ungekürzter Herstellungswert					239.007 €
- Baumängel und -schäden					- €
= gekürzter Herstellungswert					239.007 €
- Alterswertminderung		Linear	RestND 70 J.	-	29.876 €
= Zwischenwert					209.131 €
- Zustandswertminderung (Heideck)		ZN 2,00	0,0249	-	5.212 €
= Gebäudesachwert					203.920 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände					- €
=Bauwert					203.920 €
+ Bodenwert		72,43 m²	1.350 €/m²		97.747 €
= Sachwert					301.667 €
+/- Rechte und Lasten					- €
= Zwischenwert					301.667 €
+/- Marktanpassung (Konsensherstellung)			-5,00%	-	15.083 €
= Verkehrswert					286.583 €
= Verkehrswert gerundet					**287.000 €**

Verkehrswert im Verhältnis zur gew. Fläche	72,43 m²	3.963 €/m²
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche	70,17 m²	4.090 €/m²

Der **Verkehrswert** der BLNR 67, 146/2296 Anteile, verbunden mit WE an Büro Top 14, auf der Liegenschaft GB 01405 Ottakring, EZ 2795, an der Adresse 1160 Wien, Haymerlegasse 9, beträgt zum Stichtag

rd. € 287.000,-.

5.3. Verkehrswert der BLNR 68 – Büro Top 15

Sachwertverfahren					
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	gew. Fl.:	73,28 m²	3.300 €/m²		241.809 €
= ungekürzter Herstellungswert					241.809 €
- Baumängel und -schäden					- €
= gekürzter Herstellungswert					241.809 €
- Alterswertminderung	Linear		RestND 70 J.	-	30.226 €
= Zwischenwert					211.583 €
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 2,00		0,0249	-	5.273 €
= Gebäudesachwert					206.310 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände					- €
=Bauwert					206.310 €
+ Bodenwert		73,28 m²	1.350 €/m²		98.892 €
= Sachwert					305.202 €
+/- Rechte und Lasten					- €
= Zwischenwert					305.202 €
+/- Marktanpassung (Konsensherstellung)			-5,00%	-	15.260 €
= Verkehrswert					289.942 €
= Verkehrswert gerundet					**290.000 €**

Verkehrswert im Verhältnis zur gew. Fläche	73,28 m²	3.958 €/m²
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche	70,30 m²	4.125 €/m²

Der **Verkehrswert** der BLNR 68, 146/2296 Anteile, verbunden mit WE an Büro Top 15, auf der Liegenschaft GB 01405 Ottakring, EZ 2795, an der Adresse 1160 Wien, Haymerlegasse 9, beträgt zum Stichtag

rd. € 290.000,-.

5.4. Verkehrswert der BLNR 43 und 45 – Stellplatz 2 und 4

Ertragswertverfahren				
Nettomiete Kfz-Stellplatz 2 und 4 p.m.	22,08 m²	2,40 €/m²		53,04 € p.m.
Jahresrohertrag				636 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 7,50 €/m²	MAW 2,50%	-	182 €
= Liegenschaftsreinertrag				455 €
- Verzinsung Bodenwert	- €	2,500%		- €
= Reinertrag der baulichen Anlagen				455 €
x Vervielfältiger	RestND 70 J.	2,500%		32,8979
= Gebäudeertragswert				14.967 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden				- €
= Wert des Gebäudes				14.967 €
+ Bodenwert	22,08 m²	0 €/m²		- €
Ertragswert				14.967 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				14.967 €
+/- Marktanpassung				- €
Verkehrswert				14.967 €
Verkehrswert gerundet				**15.000 €**

Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		22,08 m²	679 €/m²
Bruttorendite	15.000 €	636 € p.a.	4,24%

Der **Verkehrswert** der BLNR 43 und 45, je 14/2296 Anteile, verbunden mit WE an Stellplatz 2 und 4, auf der Liegenschaft GB 01405 Ottakring, EZ 2795, an der Adresse 1160 Wien, Haymerlegasse 9, beträgt zum Stichtag (gemeinsam)

rd. € 15.000,-.

5.5. Verkehrswert der BLNR 46 – Stellplatz 5

Vergleichswertverfahren KFZ-Stellplatz 5			
Objekt	Nutzfläche	Vergleichswert	
KFZ-Stapelparker Top G03	11,04 m²	916,- €/m²	10.113 €
Summe aller Objekte			10.113 €
+/- Rechte und Lasten			- €
= Verkehrswert			10.113 €
= Verkehrswert gerundet			**10.100 €**

Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche	11,04 m²	915,- €/m²

Der **Verkehrswert** der BLNR 46, 14/2296 Anteile, verbunden mit WE an Stellplatz 5, auf der Liegenschaft GB 01405 Ottakring, EZ 2795, an der Adresse 1160 Wien, Haymerlegasse 9, beträgt zum Stichtag

rd. € 10.100,-.

5.6. Verkehrswert der BLNR 47 – Stellplatz 6

Ertragswertverfahren				
Nettomiete Kfz-Stellplatz 5 p.m.	11,04 m²	3,77 €/m²		41,60 € p.m.
Jahresrohertrag				499 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 7,50 €/m²	MAW 4,00%	-	103 €
= Liegenschaftsreinertrag				396 €
- Verzinsung Bodenwert	- €	4,25%		- €
= Reinertrag der baulichen Anlagen				396 €
x Vervielfältiger	RestND 70 J.	4,25%		22,2521
= Gebäudeertragswert				8.821 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden				- €
= Wert des Gebäudes				8.821 €
+ Bodenwert	11,04 m²	0 €/m²		- €
Ertragswert				8.821 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				8.821 €
+/- Marktanpassung				- €
Verkehrswert				8.821 €
Verkehrswert gerundet				**8.800 €**

Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		11,04 m²	797 €/m²
Bruttorendite	8.800 €	499 € p.a.	5,67%

Der **Verkehrswert** der BLNR 47, 14/2296 Anteile, verbunden mit WE an Stellplatz 6, auf der Liegenschaft GB 01405 Ottakring, EZ 2795, an der Adresse 1160 Wien, Haymerlegasse 9, beträgt zum Stichtag

rd. € 8.800,-.

5.7. Verkehrswert der BLNR 51 – Stellplatz 12

Ertragswertverfahren				
Nettomiete Kfz-Stellplatz 12 p.m.	11,04 m²	2,40 €/m²		26,52 € p.m.
Jahresrohertrag				318 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 7,50 €/m²	MAW 2,50%	-	91 €
= Liegenschaftsreinertrag				227 €
- Verzinsung Bodenwert	- €	2,500%		- €
= Reinertrag der baulichen Anlagen				227 €
x Vervielfältiger	RestND 70 J.	2,500%		32,8979
= Gebäudeertragswert				7.484 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden				- €
= Wert des Gebäudes				7.484 €
+ Bodenwert	11,04 m²	0 €/m²		- €
Ertragswert				7.484 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				7.484 €
+/- Marktanpassung				- €
Verkehrswert				7.484 €
Verkehrswert gerundet				**7.500 €**

Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		11,04 m²	679 €/m²
Bruttorendite	7.500 €	318 € p.a.	4,24%

Der **Verkehrswert** der BLNR 51, 14/2296 Anteile, verbunden mit WE an Stellplatz 12, auf der Liegenschaft GB 01405 Ottakring, EZ 2795, an der Adresse 1160 Wien, Haymerlegasse 9, beträgt zum Stichtag

rd. € 7.500,-.

5.8. Verkehrswert der BLNR 53 – Stellplatz 14

Ertragswertverfahren				
Nettomiete Kfz-Stellplatz 14 p.m.	11,04 m²	3,50 €/m²		38,65 € p.m.
Jahresrohertrag				464 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 7,50 €/m²	MAW 3,75%	-	100 €
= Liegenschaftsreinertrag				364 €
- Verzinsung Bodenwert	- €	4,00%		- €
= Reinertrag der baulichen Anlagen				364 €
x Vervielfältiger	RestND 70 J.	4,00%		23,3945
= Gebäudeertragswert				8.506 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden				- €
= Wert des Gebäudes				8.506 €
+ Bodenwert	11,04 m²	0 €/m²		- €
Ertragswert				8.506 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				8.506 €
+/- Marktanpassung				- €
Verkehrswert				8.506 €
Verkehrswert gerundet				**8.500 €**

Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		11,04 m²	770 €/m²
Bruttorendite	8.500 €	464 € p.a.	5,46%

Der **Verkehrswert** der BLNR 53, 14/2296 Anteile, verbunden mit WE an Stellplatz 14, auf der Liegenschaft GB 01405 Ottakring, EZ 2795, an der Adresse 1160 Wien, Haymerlegasse 9, beträgt zum Stichtag

rd. € 8.500,-.

5.9. Verkehrswert der BLNR 55 – Stellplatz 16

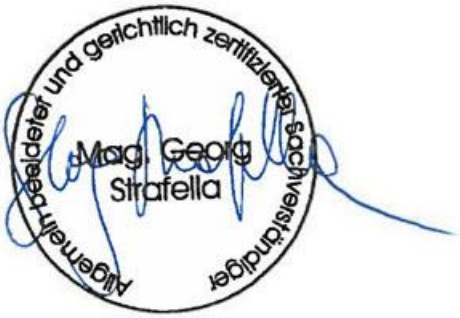
Ertragswertverfahren				
Nettomiete Kfz-Stellplatz 16 p.m.	11,04 m²	2,40 €/m²		26,52 € p.m.
Jahresrohertrag				318 €
- Bewirtschaftungskosten	Inst. 7,50 €/m²	MAW 2,50%	-	91 €
= Liegenschaftsreinertrag				227 €
- Verzinsung Bodenwert		2,500%		- €
= Reinertrag der baulichen Anlagen				227 €
x Vervielfältiger	RestND 70 J.	2,500%		32,8979
= Gebäudeertragswert				7.484 €
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden				- €
= Wert des Gebäudes				7.484 €
+ Bodenwert	11,04 m²	0 €/m²		- €
Ertragswert				7.484 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				7.484 €
+/- Marktanpassung				- €
Verkehrswert				7.484 €
Verkehrswert gerundet				**7.500 €**

Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		11,04 m²	679 €/m²
Bruttorendite	7.500 €	318 € p.a.	4,24%

Der **Verkehrswert** der BLNR 55, 14/2296 Anteile, verbunden mit WE an Stellplatz 16, auf der Liegenschaft GB 01405 Ottakring, EZ 2795, an der Adresse 1160 Wien, Haymerlegasse 9, beträgt zum Stichtag

rd. € 7.500,-.

Wien, am 31.03.2025



Mag. Georg Strafella
Immobiliensachverständiger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring EINLAGEZAHL 2795
BEZIRKSGERICHT Hernals

****
Letzte TZ 2426/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2760		GST-Fläche	522	
		Bauf.(10)	460	
		Bauf.(20)	62	Haymerlegasse 9

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
********** A2 **********
********** B **********

43 ANTEIL: 14/2296
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 262/2022 2626/2023 Wohnungseigentum an Stellplatz 2
b 3738/2022 IM RANG 4951/2021 Kaufvertrag 2021-11-04, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-05-23 Eigentumsrecht
d 2626/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
e 4599/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11 für Treuhänder Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23, Rauhensteingasse 1/19, A-1010 Wien
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024 (5 S 110/24x - HG Wien)

45 ANTEIL: 14/2296
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 262/2022 2626/2023 Wohnungseigentum an Stellplatz 4
b 3738/2022 IM RANG 4951/2021 Kaufvertrag 2021-11-04, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-05-23 Eigentumsrecht
d 2626/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
e 4599/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11 für Treuhänder Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23, Rauhensteingasse 1/19, A-1010 Wien
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024 (5 S 110/24x - HG Wien)

46 ANTEIL: 14/2296
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 262/2022 2626/2023 Wohnungseigentum an Stellplatz 5
b 3738/2022 IM RANG 4951/2021 Kaufvertrag 2021-11-04, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-05-23 Eigentumsrecht
d 2626/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
e 4599/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11 für Treuhänder Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23, Rauhensteingasse 1/19, A-1010 Wien
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024 (5 S 110/24x - HG Wien)

```
47 ANTEIL: 14/2296
   BBB Immo GmbH (FN 456177z)
   ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
    a 262/2022 2626/2023 Wohnungseigentum an Stellplatz 6
    b 3738/2022 IM RANG 4951/2021 Kaufvertrag 2021-11-04, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-05-23 Eigentumsrecht
    d 2626/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
    e 4599/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11
        für Treuhänder Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23,
        Rauhensteingasse 1/19, A-1010 Wien
    f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
        (5 S 110/24x - HG Wien)
51 ANTEIL: 14/2296
   BBB Immo GmbH (FN 456177z)
   ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
    a 262/2022 2626/2023 Wohnungseigentum an Stellplatz 12
    b 3738/2022 IM RANG 4951/2021 Kaufvertrag 2021-11-04, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-05-23 Eigentumsrecht
    d 2626/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
    e 4599/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11
        für Treuhänder Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23,
        Rauhensteingasse 1/19, A-1010 Wien
    f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
        (5 S 110/24x - HG Wien)
53 ANTEIL: 14/2296
   BBB Immo GmbH (FN 456177z)
   ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
    a 262/2022 2626/2023 Wohnungseigentum an Stellplatz 14
    b 3738/2022 IM RANG 4951/2021 Kaufvertrag 2021-11-04, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-05-23 Eigentumsrecht
    d 2626/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
    e 4599/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11
        für Treuhänder Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23,
        Rauhensteingasse 1/19, A-1010 Wien
    f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
        (5 S 110/24x - HG Wien)
55 ANTEIL: 14/2296
   BBB Immo GmbH (FN 456177z)
   ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
    a 262/2022 2626/2023 Wohnungseigentum an Stellplatz 16
    b 3738/2022 IM RANG 4951/2021 Kaufvertrag 2021-11-04, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-05-23 Eigentumsrecht
    d 2626/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
    e 4599/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11
        für Treuhänder Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23,
        Rauhensteingasse 1/19, A-1010 Wien
    f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
        (5 S 110/24x - HG Wien)
59 ANTEIL: 138/2296
   BBB Immo GmbH (FN 456177z)
   ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
    a 262/2022 2626/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2
    b 3738/2022 IM RANG 4951/2021 Kaufvertrag 2021-11-04, Nachtrag zum
        Kaufvertrag 2022-05-23 Eigentumsrecht
    d 2626/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
    e 4599/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11
        für Treuhänder Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23,
        Rauhensteingasse 1/19, A-1010 Wien
    f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
```

```
          (5 S 110/24x - HG Wien)
  67 ANTEIL: 146/2296
     BBB Immo GmbH (FN 456177z)
     ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
      a 262/2022 2626/2023 Wohnungseigentum an Büro Top 14
      b 3738/2022 IM RANG 4951/2021 Kaufvertrag 2021-11-04, Nachtrag zum
          Kaufvertrag 2022-05-23 Eigentumsrecht
      d 2626/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
      e 4599/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11
          für Treuhänder Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23,
          Rauhensteingasse 1/19, A-1010 Wien
      f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
          (5 S 110/24x - HG Wien)
  68 ANTEIL: 146/2296
     BBB Immo GmbH (FN 456177z)
     ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
      a 262/2022 2626/2023 Wohnungseigentum an Büro Top 15
      b 3738/2022 IM RANG 4951/2021 Kaufvertrag 2021-11-04, Nachtrag zum
          Kaufvertrag 2022-05-23 Eigentumsrecht
      d 2626/2023 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002
      e 4599/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-11
          für Treuhänder Dr. Andreas Biel als Treuhänder geb 1961-10-23,
          Rauhensteingasse 1/19, A-1010 Wien
      f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
          (5 S 110/24x - HG Wien)
********************************** C **************************************
   9  a 262/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
          gem § 32 WEG 2002 und gem Punkt 3.1
          Wohnungseigentumsvertrag 2021-11-26
  13    auf Anteil B-LNR 43 45 46 47 51 53 55 59 67 68
      a 3739/2022 Pfandurkunde 2022-02-24
          PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 3.780.000,--
          für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
          AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)

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

*******************************************************************************
```

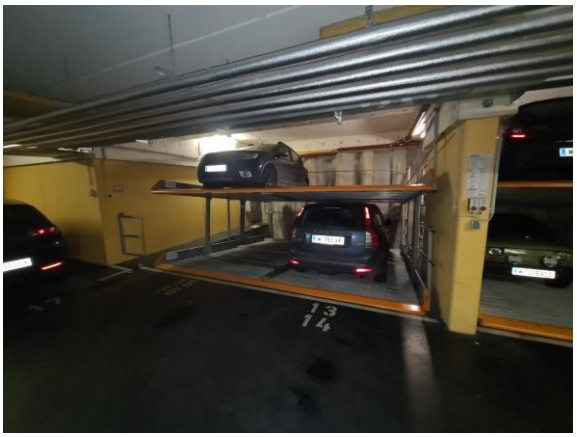
6.2. Einheitswertbescheid

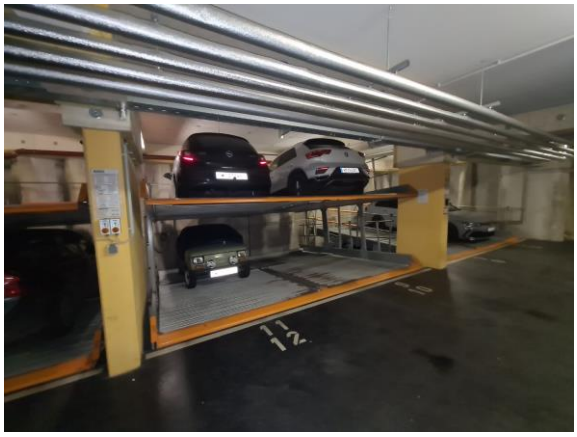
Lt. Auskunft des Bundesministeriums für Finanzen, Finanzamt Österreich, Dienstelle A03/Team Private 03 beträgt der gesamte Einheitswert für die EZ 2795 KG Ottakring, Haymerlegasse 9 (erfasst im EWAZ 06 062-2-2381/0) € 208.500,-. Der Bodenwert beträgt € 54,5046 pro m².

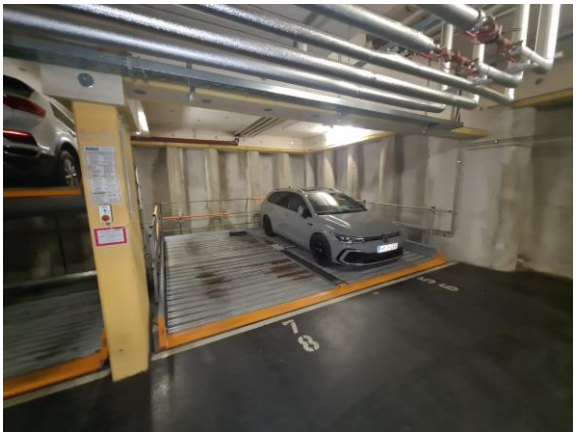
6.3. Fotos (Ausstattung/Zustand - Zeitpunkt der Befundaufnahme)

Außenansichten, Allgemeinteile, Keller und Garage

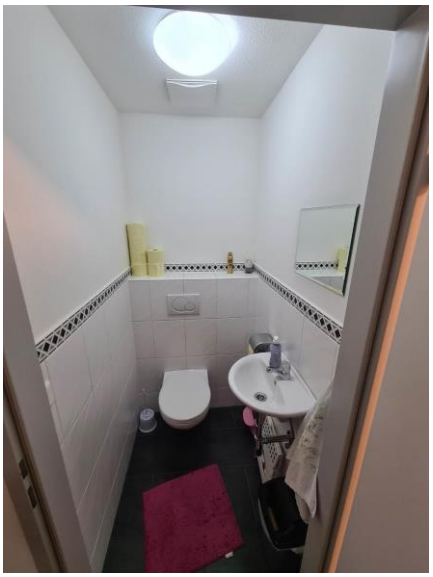
MESSUNG
E-VERTEILER

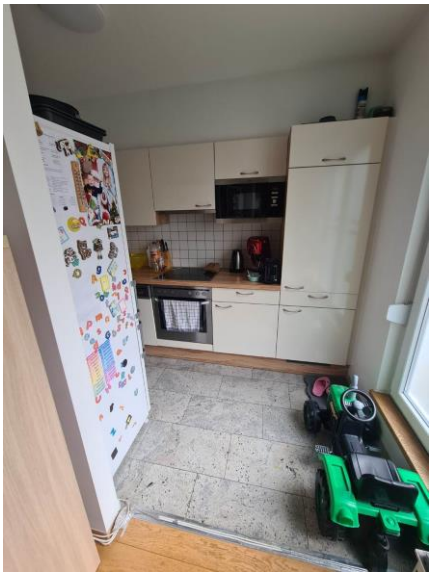






Wohnung Top 2





Wohnung/Büro Top 14

Wohnung/Büro Top 15

6.4. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise)
6.4.1. Bewilligungen/Bescheide im Bauakt (auszugsweise)

Baubewilligung Errichtung eines Wohnhauses, 31.08.2009

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Bezirksstelle für den 16. und 17. Bezirk
Spetterbrücke 4, 3. Stock
A - 1160 Wien
Telefax: (+43 1) 4000-99-16500 Telefon: (+43 1) 4000-16500
e-mail: 16.17@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

bef. 31.08.09

MA 37/16-Haymerlegasse 9/27660-1/2008

Wien, 31.08.2009

16. Bezirk, Haymerlegasse ONr. 9
Gst. Nr. 2760
in EZ 2795 der Kat.-Gemeinde Ottakring

Überwachung

Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren
gemäß § 70a BO

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nach Ablauf der Fristen gemäß § 70a der Bauordnung für Wien (BO) werden Ihnen die mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne A und B sowie der Bescheid über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen samt Plan rückgemittelt.

Hinweis zur Fertigstellungsanzeige:

Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in , von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:

- eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Bauens und Planens eingehalten werden;
- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;
- die vom/von der Prüfingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde samt den den Überprüfungen zugrundegelegenen Konstruktionsplänen, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- positive Gutachten über Rauch- und Abgasfänge;
- 06.03.2014 (nachg.) ein positives Gutachten über den Kanal sowie ein Ausführungsplan über diese Anlagen der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;
- 06.03.2014 (nachg.) ein positives Gutachten über die Abnahmeprüfung der kraftbetriebenen Parkeinrichtung

Verkehrsanbindung: Linie U3, Station Kendlerstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Gutraterplatz
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, **Planeinsichten:** Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU3680150

Baubewilligung Herstellung einer Lüftungsanlage, 05.02.2010

Plan in Verstoß

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Bezirksstelle für den 16. und 17. Bezirk
Spetterbrücke 4, 3. Stock
A - 1160 Wien
Telefax: (+43 1) 4000-99-16500 Telefon: (+43 1) 4000-16500
e-mail: 16.17@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

MA 37/16 - Haymerlegasse 9/36026-1/2009

Wien, 5. Feb. 2010

16. Bezirk, Haymerlegasse ONr. 9
Gst. Nr. 2760 in
EZ 2795 der Kat.-Gemeinde Ottakring

Plan im Verstoß

Herstellung einer Lüftungsanlage
Baubewilligung

BESCHEID

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 lit. e des Wiener Garagengesetzes die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

In der Garage wird eine Luftleitungsanlage zur Be- und Entlüftung hergestellt.

Vorgeschrieben wird:

1.) **Der/Die Bauführer/in der Lüftungsanlage hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Bezirksstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.**

2.) Die Lüftungsöffnungen der Garagenlüftung müssen ständig wirksam sein und dürfen nicht verschlossen werden.

3.) An einer gut zugänglichen Stelle (z.B. in einer Garagenschleuse) muss ein Wahlschalter für die Betriebsarten „AUS-AUTOMATIK-DAUERLAUF" der Garagen-Lüftungsanlage montiert sein. Dieser Schalter muss vor dem Zugriff durch Unbefugte geschützt sein (z.B. Kästchen mit Glasabdeckung) und als „Garagenlüftungsschalter" gekennzeichnet sein.

4.) Das automatische CO-Konzentrationsmessgerät der Garagen-Lüftungsanlage muss den Anforderungen der ÖNORM M 9418 entsprechen.

5.) Bei der CO-Überwachungsanlage der Garagen-Lüftungsanlage mit mehreren Probeentnahme-Einrichtungen darf die Ansprechzeit des Mess-Systems sechs Minuten nicht überschreiten.

6.) Bei Überschreitung einer CO-Konzentration von 50 ppm in der Garagenluft (für eine Dauer von mehr als sechs Minuten in einem Überwachungsabschnitt) muss sich die mechanische Garagen-Lüftungsanlage automatisch einschalten.

Verkehrsanbindung: Linie U3, Station Kendlerstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Gutraterplatz
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, **Planeinsichten:** Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU3680150

Fertigstellungsanzeige Errichtung eines Wohnhauses, 06.03.2014

Einlegen in : ☒ EZ ☐ REG-EZ ☐ Gehsteigreferat

Adresse: 16. Bez. Haymerlegasse Onr. 9

EZ: **2795** KG: **Ottakring**

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 16-443096-2014-25

Bewilligungszahl : MA 37/ 16-27660-1/2008

Bewilligungszahl : MA 37/

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 Prüfingenieurs/in	☑	☐
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	☑	☐
Positive Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	☐	☑ 06.03.2014
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	☐	☑ 06.03.2014

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	vorgelegt	erforderlich
grundbücherliche Durchführung der Abteilung	☑	☐	☐ Mitteilung an MA 64
Gehsteigherstellung	☑	☐	☑ 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 : **17.02.2014**

☑ vollständig belegt am : **06.03.2014** (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 ☐ 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

Sachbearbeiter: Simhofer

Datum : 01.03.2024

Für den Abteilungsleiter: Ing. Adrigan 15. APR. 2024

Formularversion 01/2019

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

Fertigstellungsanzeige Lüftungsanlage, 29.05.2020

Einlegen in : ☒ EZ ☐ REG-EZ ☐ Gehsteigreferat

Adresse: 16. Bez. Haymerlegasse ONr. 9

EZ: **2795** KG: **Ottakring**

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 465778-2014-17

Bewilligungszahl : MA 37/ 16- Haymerlegasse 9/36026-1/2009

Bewilligungszahl : MA 37/

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 Prüfingenieurs/in	☐	☐
Positive Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM 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
Gehsteigherstellung	☑	☐	☐ 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 : _____

☑ vollständig belegt am : **29.05.2020** (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 ☐ 22,00VA 50,00 VA bereits entrichtet

Sachbearbeiter/in : Walla

Für den Abteilungsleiter:

16. JUNI 2021

Datum : 11.05.2021

Formularversion 01/2019

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

6.4.2. Bewilligungen/Bescheide in der Überwachung (auszugsweise)

Bauanzeige Umwidmung Büro Top 14 in Wohnung, 21.12.2024

Adresse:
16., Wien, Haymerlegasse 9

EZ / KG:
EZ 2795, KG Ottakring (01405), Gst.Nr. 2760

BEARBEITUNGSBOGEN §62

Zahl MA 37/1427015-2023-1

Eingereicht am: 24.11.2023 Stiege / Stock / Tnr. hofgebäude EG, top 14 umwidmung büro in wohnung

Art der Bauführung (gem.: § 62 Abs.1):

Produkte:
Bauanzeigen (Sonstige Bauführung -§62(1)Z4)

- ☐ Schutzzone
- ☐ Badeinbau (Ziff. 1)
- ☐ Loggienverglasung (Ziff. 2)
- ☐ Fenster- / -türtausch (Ziff. 3)
- ☐ baul. Änderung (Ziff. 4)

☐ **Bauanzeige vollständig belegt** **frühest möglicher Baubeginn am:** 18.12.23

Schutzzone (Ziff. 1, 2, oder 3) bzw. erf. Vorstatik (Ziff. 4) berücksichtigt!

☐ Baubeginnsanzeige liegt vor - angezeigter Baubeginn möglich? Ja ☐ Nein ☐ → Bauinspektion informieren und BauwerberIn informieren

☒ **Bauanzeige unvollständig belegt**

Verbesserungsauftrag am: 5.12 Frist:

Vollständig belegt am: 18.12.

☐ **Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich**

AV vom: 21.12.2023

Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.

☒ **Es liegt kein Untersagungsgrund vor.** ☒ **§ 70** ☐ **§ 70 in Verb. mit § 68** ☐ **§ 71**

EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben

Die Sachbearbeiterin:
Arch.in D.P.L.G Rassar

Für den Abteilungsleiter:

Formularversion 03-2021

Bauanzeige Umwidmung Büro Top 15 in Wohnung, 03.04.2024

Adresse:
16., Wien, Haymerlegasse 9

EZ / KG:
EZ 2795, KG Ottakring (01405), Gst.Nr. 2760

BEARBEITUNGSBOGEN §62

Zahl MA 37/457293-2024-1

Eingereicht am: 21.03.2024 Stiege / Stock / Tnr. EG Hof top 15 umwidmung büro in wohnung

Art der Bauführung (gem.: § 62 Abs.1):

Produkte:
Bauanzeige (Sonstige Bauführung -§62(1)Z4)

- ☐ Schutzzone
- ☐ Badeinbau (Ziff. 1)
- ☐ Loggienverglasung (Ziff. 2)
- ☐ Fenster- / -türtausch (Ziff. 3)
- ☐ baul. Änderung (Ziff. 4)

☒ **Bauanzeige vollständig belegt** **frühest möglicher Baubeginn am:** 21.03.24
Schutzzone (Ziff. 1, 2, oder 3) bzw. erf. Vorstatik (Ziff. 4) berücksichtigt!

☐ Baubeginnsanzeige liegt vor - angezeigter Baubeginn möglich? Ja ☐ Nein ☐ → Bauinspektion informieren und BauwerberIn informieren

☐ **Bauanzeige unvollständig belegt**

Verbesserungsauftrag am: Frist:

Vollständig belegt am:

☐ **Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich**

AV vom: 03.04.2024

Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.

☒ Es liegt kein Untersagungsgrund vor. **☒ § 70** **☐ § 70 in Verb. mit § 68** **☐ § 71**

EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben

Die Sachbearbeiterin:
Arch.in D.P.L.G Rassar

Für den Abteilungsleiter:

Formularversion 03-2021

Fertigstellungsmeldung Umwidmung Büro Top 14 in Wohnung, 29.05.2024

S

A BBB Immo GmbH
Bauwerber/in, Eigentümer/in der Baulichkeit / Grundeigentümer/in
1010 Wien, Stephansplatz 3
Anschrift
43 1 512 15 70 — Telefonnummer
office@bbb-holding.com — E-Mail

B
falls vorhanden, dessen/deren bevollmächtigte/r Vertreter/in — Vollmacht vom
Anschrift
Telefonnummer — E-Mail

Bitte wählen Sie einen Rechnungsadressaten aus: ☐ A ☐ B
Weitere Angaben zum Rechnungsadressaten:
Natürliche Person
Geburtsdatum
oder
Unternehmen bzw. Verein
FN 456177 z
Firmenbuch-Nummer (FN) bzw. Zentralvereinsregister-Zahl (ZVR)

Magistratsabteilung 37 - Baupolizei für Wien

Fertigstellungsmeldung für angezeigte Baumaßnahmen

Hiermit wird die Fertigstellung

der am 23.11.2023 bei der MA37/ West angezeigten Bauführung betreffend

Umwidmung der Top 14 von einem Büro in eine Wohnung
Beschreibung der Bauführung

in Wien Haymerlegasse 9, 1160 Wien **gemeldet.**
Adresse (Bezirk, Straße/Gasse/Weg/Platz, Stiege, Stock, TürNr.)

Entsprechend den Bestimmungen des § 62 Abs. 7 BO werden **folgende Unterlagen** angeschlossen:

☐ **Erklärung des/der Bauführers/in,** dass der Bau entsprechend der Bauanzeige und den Bauvorschriften ausgeführt wurde.

☐ Die Erklärung wird als Beilage angeschlossen

☐ Die Erklärung des/r Bauführers/in:

Hiermit wird erklärt, dass

☒ das o.a. Bauvorhaben entsprechend der Bauanzeige und den Bauvorschriften ausgeführt wurde.

☐ die beiliegenden Ausführungspläne lediglich Änderungen enthalten, die den Umfang des § 73 Abs. 3 BO nicht überschreiten.

Datum — Stempel und Unterschrift des/r Bauführers/in

☐ **Vollmacht** (falls nicht bereits im Zuge der Bauanzeige vorgelegt).

Bauführer

Bauwerber fehlt

HIBA-BAU GmbH
Quellenstr. 73A/17
A-1100 Wien
Tel.: +43 664 23 23 366
e-mail: hibabaugmbh@gmail.com
29/5/24
Datum, Unterschrift des Bauwerbers/in oder Grundeigentümers/in

Eingangsvermerk der Behörde
Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe West
29. Mai 2024
MA 37/ S.O.
Zahl 1427015-2023-11
Zaub
GES

fertig-bauanzeige_mit ge+finderter SG

Juli 2017

Fertigstellungsmeldung Umwidmung Büro Top 15 in Wohnung, 29.05.2024

S

A BBB Immo GmbH
Bauwerberin/ Eigentümerin der Baulichkeit / Grundeigentümer/in
1010 Wien, Stephansplatz 3
Anschrift
43 1 512 15 70 — Telefonnummer
office@bbb-holding.com — E-Mail

B
falls vorhanden: dessen/deren bevollmächtigte Vertreter/in — Vollmacht vom
Anschrift
Telefonnummer — E-Mail

Bitte wählen Sie einen Rechnungsadressaten aus: ☐ A ☐ B
Weitere Angaben zum Rechnungsadressaten
Natürliche Person
Geburtsdatum
oder
Unternehmen bzw. Verein
FN 456177 z
Firmenbuch-Nummer (FN) bzw. Zentralvereinsregister-Zahl (ZVR)

Magistratsabteilung 37 - Baupolizei für Wien

Fertigstellungsmeldung für angezeigte Baumaßnahmen

Hiermit wird die Fertigstellung

der am 21.02.2024 bei der MA37/ West angezeigten Bauführung betreffend

Umwidmung der Top 15 von einem Büro in eine Wohnung
Beschreibung der Bauführung

in Wien Haymerlegasse 9, 1160 Wien **gemeldet.**
Adresse (Bezirk, Straße/Gasse/Weg/Platz, Stiege, Stock, TürNr.)

Entsprechend den Bestimmungen des § 62 Abs. 7 BO werden **folgende Unterlagen** angeschlossen:

☐ **Erklärung des/der Bauführers/in,** dass der Bau entsprechend der Bauanzeige und den Bauvorschriften ausgeführt wurde.

☐ Die Erklärung wird als Beilage angeschlossen

☐ Die Erklärung des/r Bauführers/in:

Hiermit wird erklärt, dass
☒ das o.a. Bauvorhaben entsprechend der Bauanzeige und den Bauvorschriften ausgeführt wurde.
☐ die beiliegenden Ausführungspläne lediglich Änderungen enthalten, die den Umfang des § 73 Abs. 3 BO nicht überschreiten.

Datum — Stempel und Unterschrift des/r Bauführers/in

☐ **Vollmacht** (falls nicht bereits im Zuge der Bauanzeige vorgelegt).

HIBA-BAU GmbH,
Quellenstr. 75A/17
A-1100 Wien
Tel.: +43 664 23 23 366
e-mail: hibabaugmbh@gmail.com
29/05/24
Datum, Unterschrift des/r Bauwerbers/in oder Grundeigentümers/in

Eingangsvermerk der Behörde
Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe West
29. Mai 2024
MA 37/ S-0
Zahl 457963-2024-8
GES

fertig-bauanzeige_mit ge+finderter SG — Juli 2017

Mitteilung Unvollständig belegte Fertigstellungsmeldung Umwidmung Top 14, 10.06.2024

Stadt Wien | Baupolizei

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

KONZEPT

Gebietsgruppe West - Bauinspektion
Spetterbrücke 4, 3. Stock
1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37750
Fax: (+43 1) 4000-99-37750
ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Betreff:
16., Haymerlegasse 9

Gst.Nr. 2760 in
EZ 2795, Kat.Gem. Ottakring

Bauanzeige (Sonstige Bauführung -§62(1)Z4)

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/1427015-2023-11	Gerken	4000/37763	Wien, 10.06.2024

Unvollständig belegte Fertigstellungsmeldung

Rechtsunwirksamkeit

MITTEILUNG

Zu Ihrer am 29.05.2024 erstatteten Fertigstellungsmeldung gemäß § 62 Abs. 7 der Bauordnung für Wien (BO) betreffend das zu der oben angeführten Zahl anhängige Bauvorhaben auf der gegenständlichen Liegenschaft wird mitgeteilt, dass diese unvollständig belegt ist und daher als nicht erstattet gilt.

Es fehlen folgende Unterlagen:

1.) die Unterfertigung durch die*den Bauwerber*in bzw. durch die*den Grundeigentümer*in bzw. einer*eines Grundmiteigentümer*in;

2.) eine Erklärung der*des Bauführer*in;

3.) Bestätigung über die Kenntnisnahme der Baupläne gemäß § 124 Abs. 1

Auf die Bestimmungen des § 128 der Bauordnung von Wien wird hingewiesen.

Sie werden darauf hingewiesen, dass gemäß § 128 Abs. 4 BO die unvollständig belegte Fertigstellungsmeldung als nicht erstattet gilt.

Vor Erstattung einer vollständig belegten Fertigstellungsmeldung darf das Bauwerk nicht benützt werden.

Wichtige Informationen und Formulare im Internet: bauen.wien.at
Verkehrsanbindung: Linie U3, Station Kendlerstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Gutraterplatz
Planeinsichten: nur nach telefonischer Voranmeldung, UID:ATU36801500

TÜV AUSTRIA

Mitteilung Unvollständig belegte Fertigstellungsmeldung Umwidmung Top 15, 10.06.2024

Stadt Wien | Baupolizei

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

KONZEPT

Gebietsgruppe West - Bauinspektion
Spetterbrücke 4, 3. Stock
1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37750
Fax: (+43 1) 4000-99-37750
ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Betreff:
16., Haymerlegasse 9

Gst.Nr. 2760 in
EZ 2795, Kat.Gem. Ottakring

Bauanzeige (Sonstige Bauführung -§62(1)Z4)

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/457293-2024-8	Gerken	4000/37763	Wien, 10.06.2024

Unvollständig belegte Fertigstellungsmeldung

Rechtsunwirksamkeit

MITTEILUNG

Zu Ihrer am 29.05.2024 erstatteten Fertigstellungsmeldung gemäß § 62 Abs. 7 der Bauordnung für Wien (BO) betreffend das zu der oben angeführten Zahl anhängige Bauvorhaben auf der gegenständlichen Liegenschaft wird mitgeteilt, dass diese unvollständig belegt ist und daher als nicht erstattet gilt.

Es fehlen folgende Unterlagen:

1.) die Unterfertigung durch die*den Bauwerber*in bzw. durch die*den Grundeigentümer*in bzw. einer*eines Grundmiteigentümer*in;

2.) eine Erklärung der*des Bauführer*in;

3.) Bestätigung über die Kenntnisnahme der Baupläne gemäß § 124 Abs. 1

Auf die Bestimmungen des § 128 der Bauordnung von Wien wird hingewiesen.

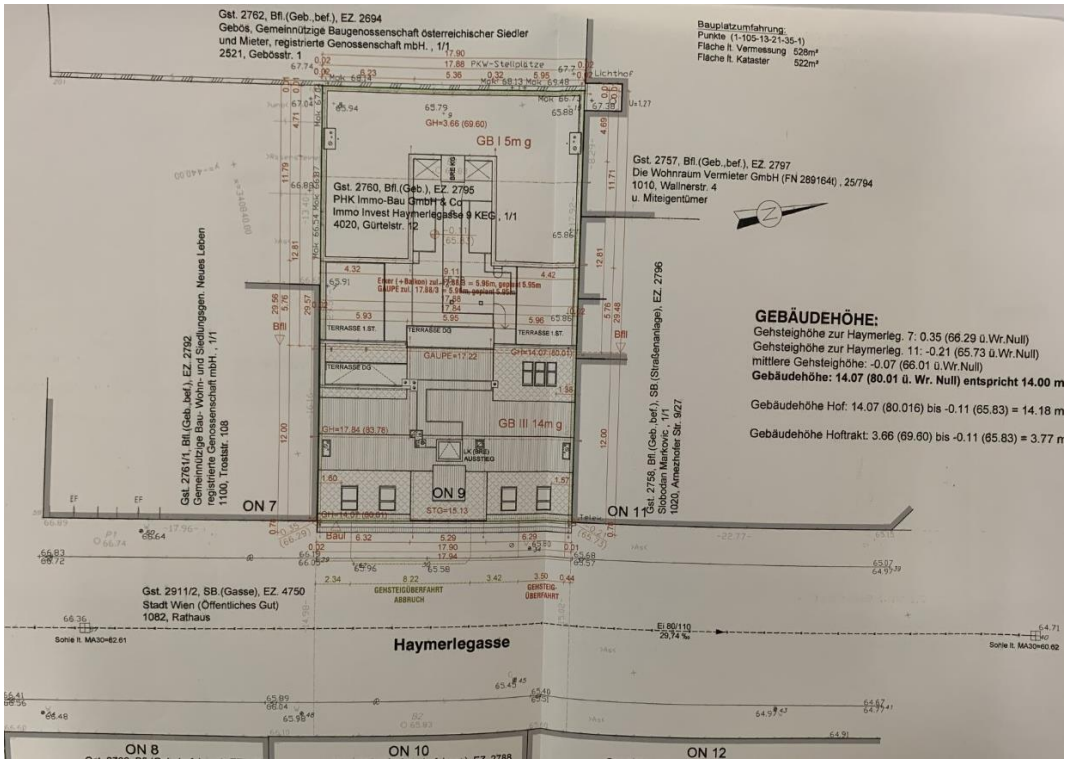
Sie werden darauf hingewiesen, dass gemäß § 128 Abs. 4 BO die unvollständig belegte Fertigstellungsmeldung als nicht erstattet gilt.

Vor Erstattung einer vollständig belegten Fertigstellungsmeldung darf das Bauwerk nicht benützt werden.

Wichtige Informationen und Formulare im Internet: bauen.wien.at
Verkehrsanbindung: Linie U3, Station Kendlerstraße oder Ottakring / Schnellbahn S45, Station Ottakring / Linie 10 und 48A, Station Gutraterplatz
Planeinsichten: nur nach telefonischer Voranmeldung, UID:ATU36801500

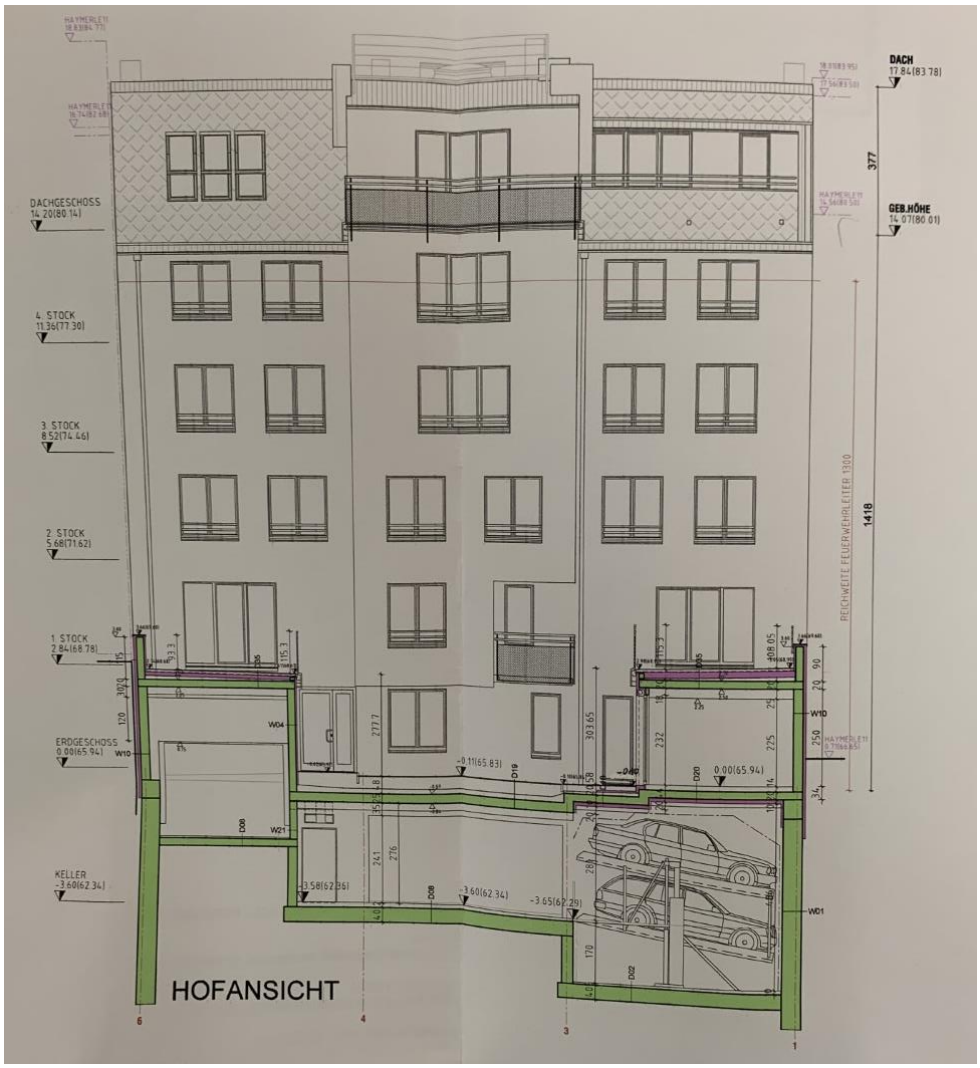
TÜV AUSTRIA

6.5. Pläne (auszugsweise)



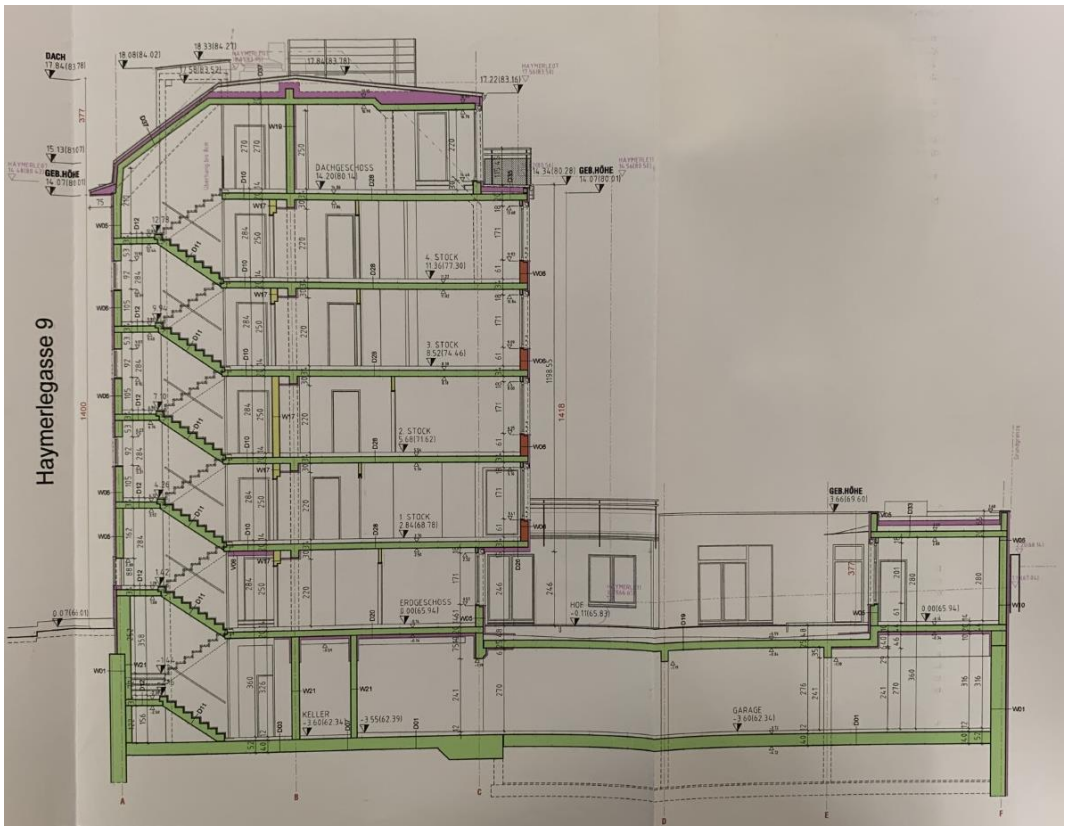
Lageplan (Einreichplan Februar 2010)

Ansicht Haymerlegasse (Einreichplan Februar 2010)

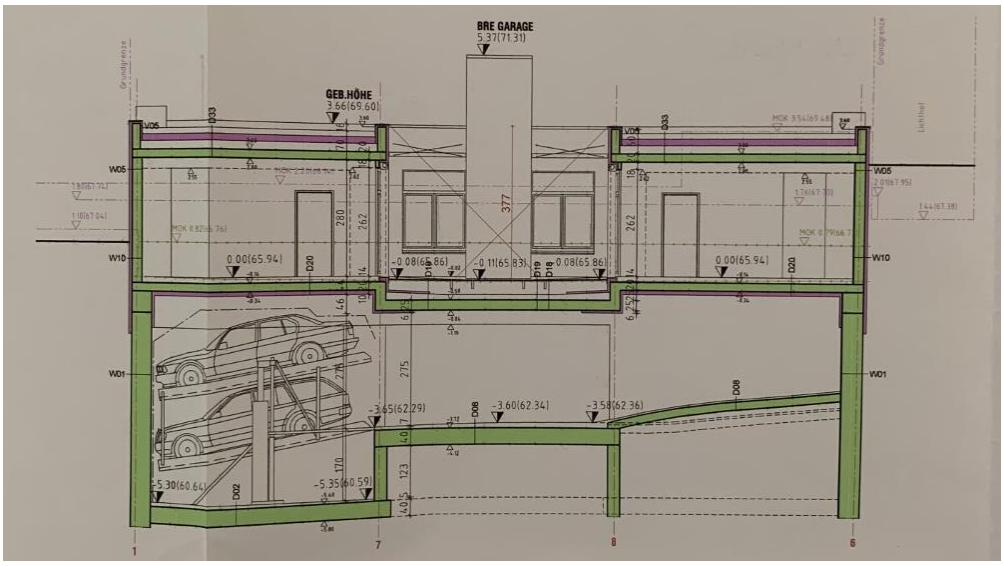


Hofanischt (Einreichplan Februar 2010)

Schnitt A-A (Einreichplan Februar 2010)

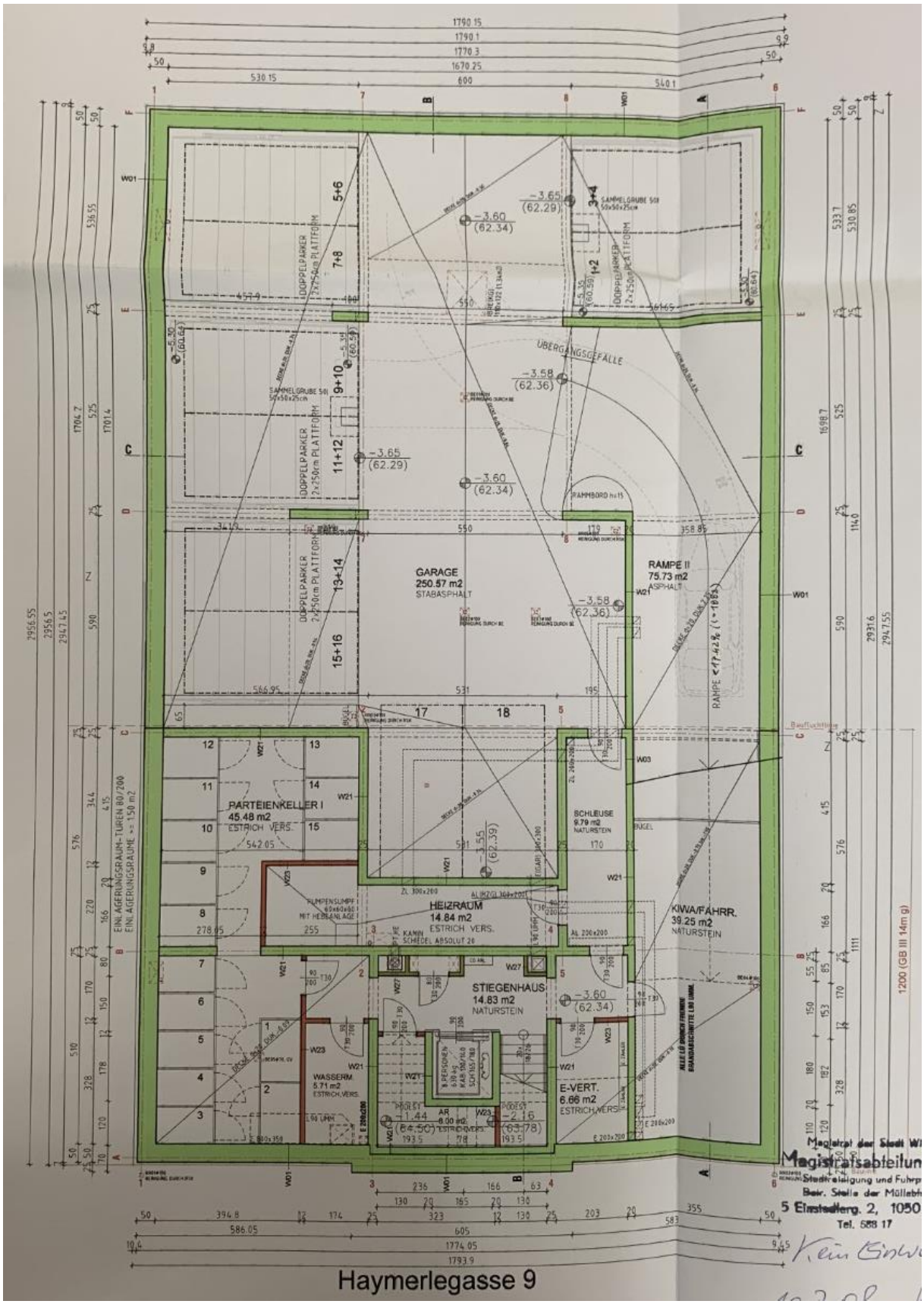


Schnitt B-B (Einreichplan Februar 2010)

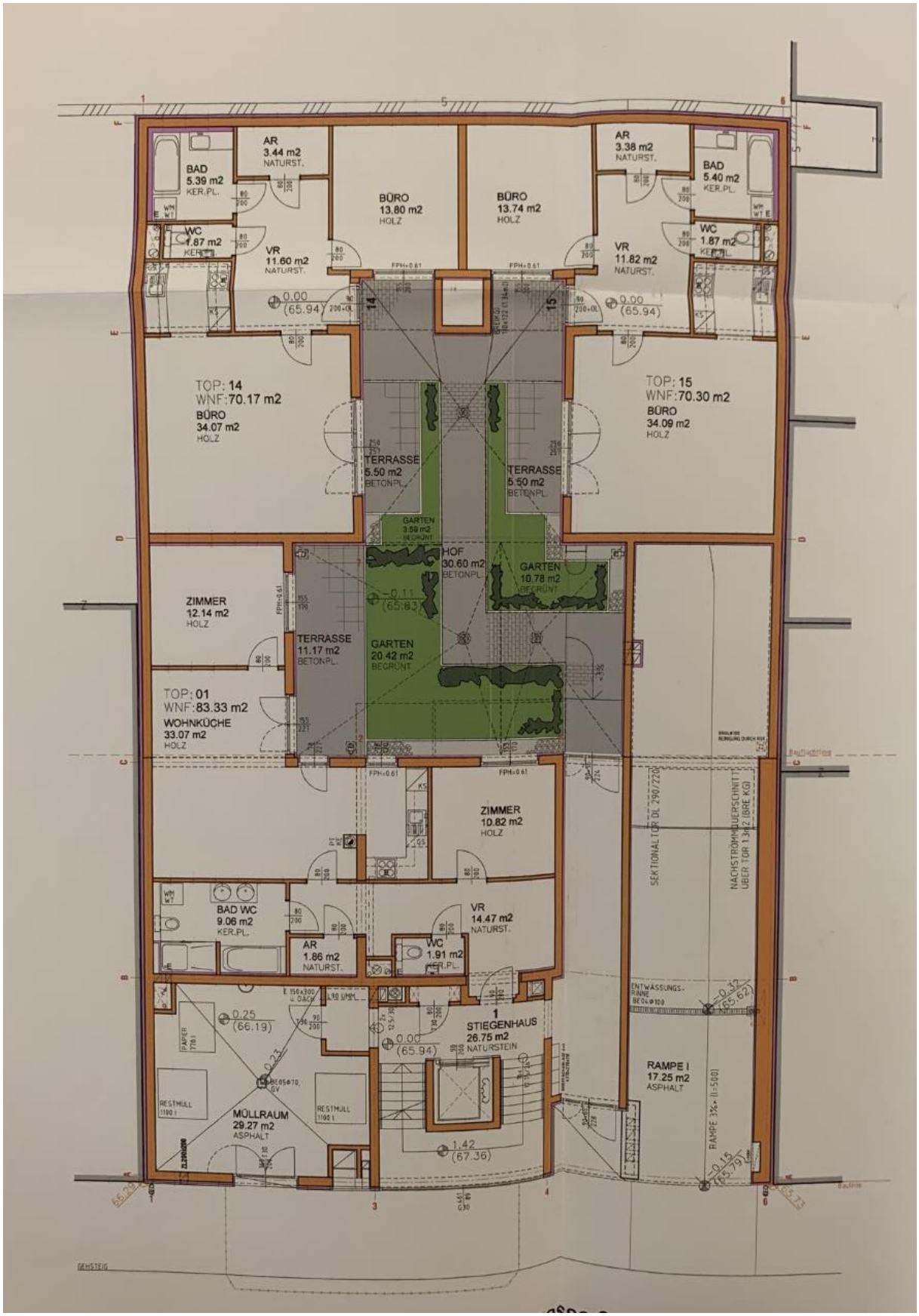


Schnitt C-C (Einreichplan Februar 2010)

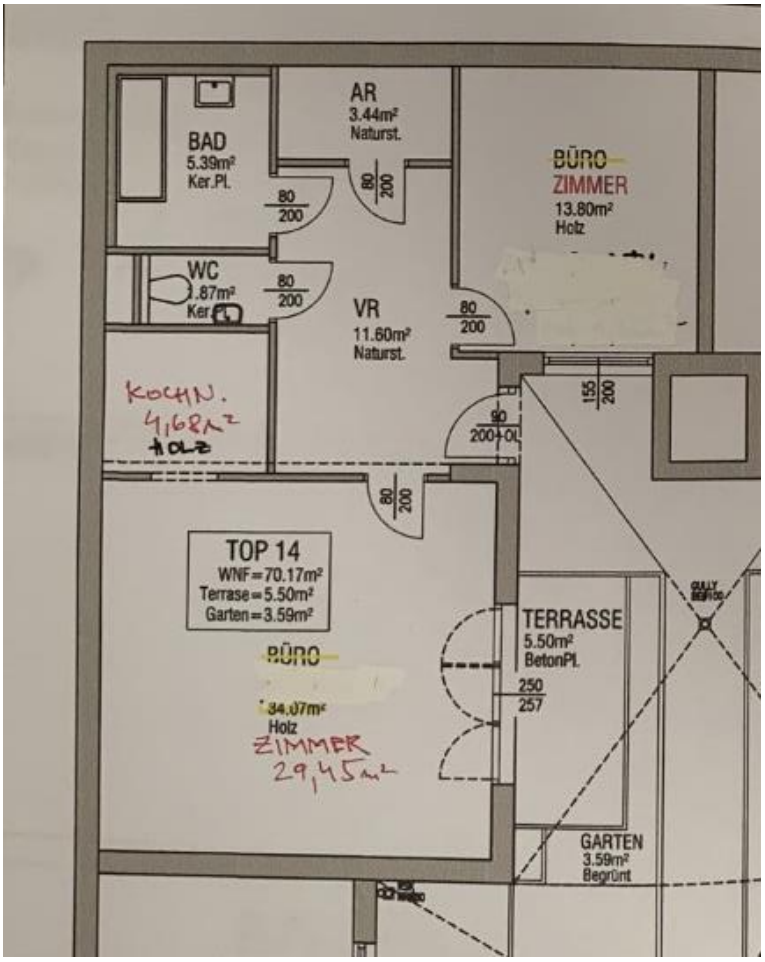
Schnitt D-D (Einreichplan Februar 2010)



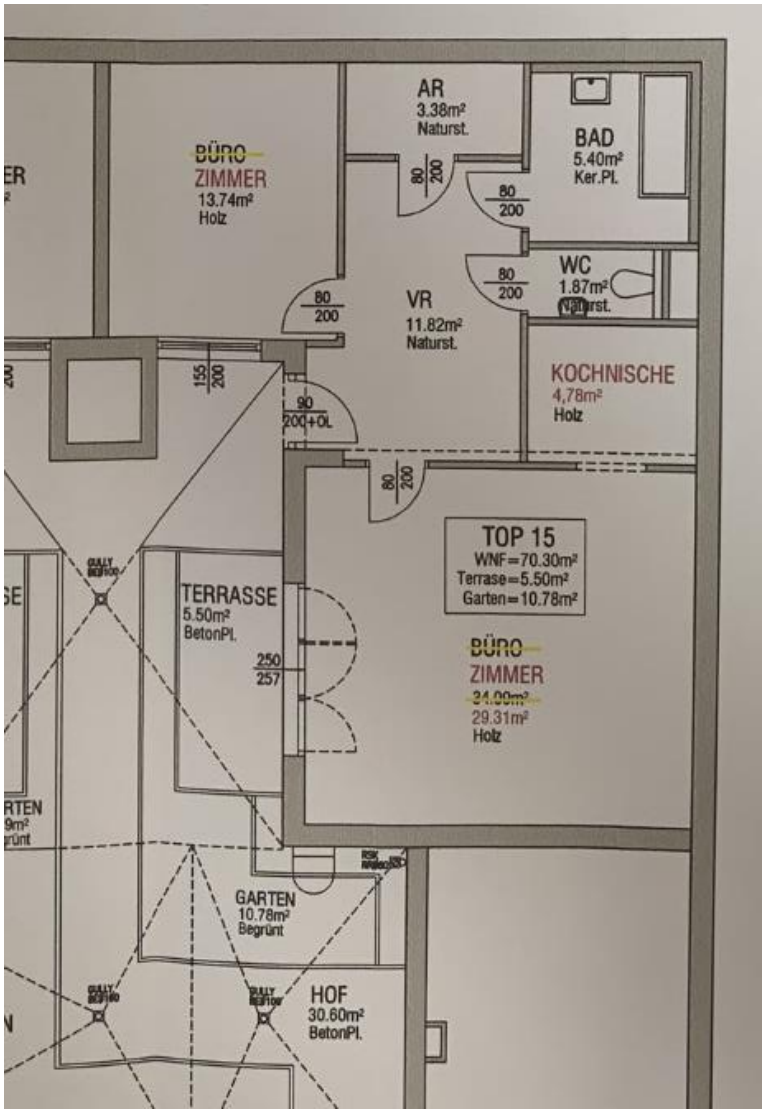
Grundriss Kellergeschoß (Einreichplan Februar 2010)



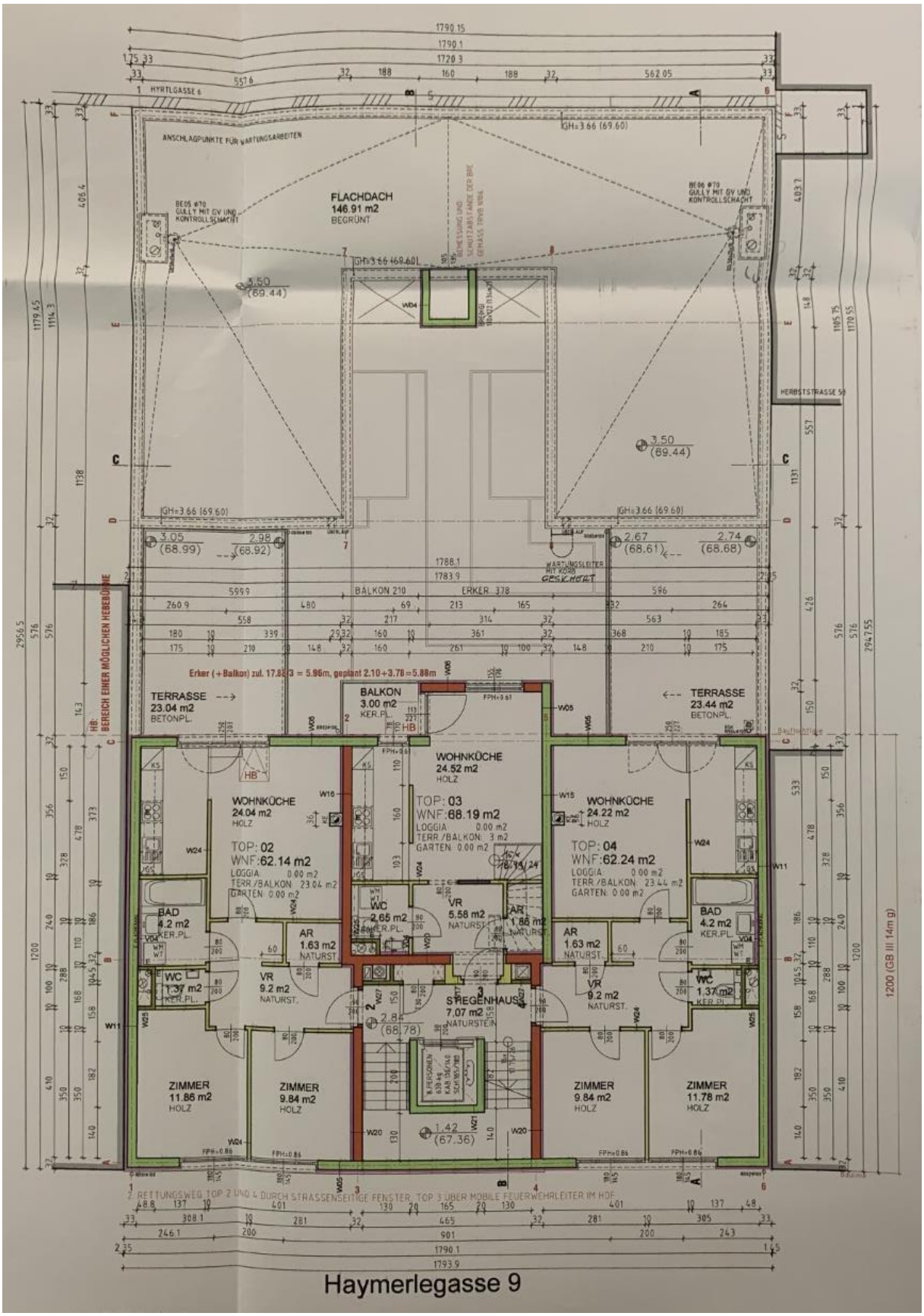
Grundriss Erdgeschoß (Einreichplan Februar 2010)



Grundriss Top 14 (Einreichplan Dezember 2023)



Grundriss Top 15 (Einreichplan April 2024)



Grundriss 1. Stock und Top 2 (Einreichplan Februar 2010)

6.6. Wohnungseigentumsvertrag

Grunderwerbsteuerselbstberechnung gem. § 11 GrEStG am 1.12.2021
durch Rechtsanwalt Mag. Markus Karl Wieneroiter zu
Erfassungsnummer 10-308856/2021 vorgenommen;
Abfuhr der GrESt erfolgt gem. § 13 GrEStG

WIENEROITER
RECHTSANWÄLTE

Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen mit allseitiger Unterfertigung zwischen den in der diesem Vertrag als Beilage A angeschlossenen Tabelle genannten Miteigentümern der Liegenschaft EZ 2795 Grundbuch 01405 Ottakring, Bezirksgericht Hernals, Haymerlegasse 9, 1160 Wien

(gemeinsam im Folgenden kurz „Vertragsparteien")

wie folgt:

Präambel

Der Wohnungseigentumsvertrag wird am unten angesetzten Tag zwischen den in Spalte 2 der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle (Anlage ./A) angeführten Miteigentümern der Liegenschaft EZ 2795 Grundbuch 01405 Ottakring, Bezirksgericht Hernals, bestehend aus dem Grundstück Nr. 2760 Bauflächen (Gebäude, Gebäudenebenflächen) GST-Adresse: Haymerlegasse 9, 1160 Wien (die Liegenschaft) abgeschlossen.

Die Vertragsteile sind Eigentümer der in Spalte 4 der angeschlossenen Tabelle (Anlage ./A) angeführten ideellen Anteile der Liegenschaft EZ 2795 Grundbuch 01405 Ottakring, Bezirksgericht Hernals. In der Erwerbsurkunde haben sie sich verpflichtet, Wohnungseigentum an den selbständigen Objekten der Liegenschaft zu begründen.

Die endgültigen Nutzwerte der selbständigen Objekte wurden von Dipl.-Ing. Gerhard Palfalvi im Nutzwertgutachten vom 7.12.2020 errechnet. Die Nutzwertberechnung wird diesem Wohnungseigentumsvertrag zugrunde gelegt und von den Vertragsparteien ausdrücklich als richtig anerkannt (Anlage ./B).

1. Grundbuchstand

```
KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring                          EINLAGEZAHL  2795
BEZIRKSGERICHT Hernals
*******************************************************************************
Letzte TZ 6820/2020
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********************************** A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  2760       GST-Fläche              522
             Bauf.(10)               459
             Bauf.(20)                63  Haymerlegasse 9
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
********************************** A2 ************************************
```

~~BG 014~~ TZ 262/2022

```
************************************ B ************************************
   2 ANTEIL: 1/1
     EB Real Estate GmbH (FN 361940s)
     ADR: Raiffeisenstraße 29, St. Valentin   4300
      a 6820/2020 IM RANG 6347/2020 Kaufvertrag 2020-11-20 Eigentumsrecht
************************************ C ************************************
   6  a 6820/2020 Pfandurkunde 2020-08-25
         PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 5.400.000,--
         für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)
      b 6820/2020 Kautionsband
********************************** HINWEIS **********************************
         Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*****************************************************************************
```

2. Wohnungseigentumsbegründung

2.1. Die Vertragsparteien begründen mit diesem Vertrag an den selbstständigen Einheiten Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002.

2.2. Die Vertragsteile vereinbaren hiermit, dass die in Spalte 4 der Tabelle (Anlage ./A) angeführten Miteigentumsanteile entsprechend dem Nutzwertgutachten vom 7.12.2020 gemäß §§ 8ff WEG 2002 unentgeltlich berichtigt (aufgespalten) werden, sodass den Miteigentümern die in Spalte 5 der Tabelle (Anlage ./A) eingetragenen Miteigentumsanteile (die Mindestanteile) zukommen. Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, dass die berichtigten Miteigentumsanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der einzelnen selbstständigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme aller Nutzwerte entsprechen und übertragen bzw. übernehmen unentgeltlich jene Differenzanteile, die zur Herstellung der in Spalte 5 der Tabelle (Anlage ./A) angeführten Mindestanteile zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum erforderlich sind.

2.3. Die tatsächliche Übergabe und die Übernahme der Differenzanteile in den physischen Besitz der Miteigentümer hat vor Unterfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrags stattgefunden. Die Übernahme bzw. Übertragung der Differenzanteile erfolgt, ohne dass dafür ein gesondertes Entgelt bedungen wird, wobei jedoch deshalb keine Schenkung vorliegt, da der in den einzelnen Erwerbsurkunden vereinbarte Kaufpreis bereits unter Berücksichtigung der Verpflichtung zur Abtretung bzw. Übernahme von Differenzanteilen festgelegt wurde. Dies bedeutet, dass die Anteilsabtretung und Übernahme ohne Entgelt, jedoch in Entsprechung einer durch frühere Rechtsgeschäfte eingegangenen und aus der dem WEG 2002 entspringenden Rechtspflicht erfolgt. Für den Fall, dass mit der Übernahme der Differenzanteile Gebühren und Abgaben anfallen, sind sie vom jeweiligen Erwerber der Differenzanteile zu tragen bzw. zu ersetzen.

2.4. Die Vertragsteile begründen nunmehr an ihren berichtigten, in Spalte 5 der Tabelle (Anlage ./A) ausgewiesenen Miteigentumsanteilen Wohnungseigentum im Sinne des Bundesgesetzes über das Wohnungseigentum. Die Vertragsparteien räumen einander wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung der in Spalte 6 der Tabelle (Anlage ./A) angeführten Räumlichkeiten – selbstständige Wohnung oder sonstige Räumlichkeit – ein, sodass hiermit das mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil

BG 014 TZ 262/2022

untrennbar verbundene dingliche Recht, diese zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, begründet wird.

2.5. Im Hinblick auf die Bestimmungen zum Partnerwohnungseigentum gemäß § 13 WEG 2002 erfolgt sowohl die Erklärung als auch die Übernahme der Einheiten durch die jeweiligen Eigentümerpartner gemeinschaftlich und sie nehmen zur Kenntnis, dass sie alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, sowie aus dem Wohnungseigentum nur gemeinschaftlich ausüben können.

3. Bewirtschaftung

3.1. Die Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinne des § 32 Abs 1 WEG werden von den Miteigentümern nicht nach Liegenschaftsanteilen, sondern in analoger Anwendung des § 17 MRG nach dem Verhältnis der Nutzflächen gemäß Nutzwertgutachten des bzw. der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte zur anrechenbaren Nutzfläche des gesamten Hauses getragen.

3.2. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass abweichend von bzw. ergänzend zu Punkt 3.1. die Aufwendungen hinsichtlich Kaltwasserverbrauch ebenfalls nach dem Verhältnis der Nutzflächen gemäß Nutzwertgutachten des bzw. der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte zur anrechenbaren Nutzfläche des gesamten Hauses in analoger Anwendung der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes abgerechnet werden. Der Heizungs- und Warmwasserverbrauch wird für jedes Wohnungseigentumsobjekt durch Installation von entsprechenden Zählvorrichtungen gemessen und entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch mit den jeweiligen Wohnungseigentümern abgerechnet werden. Die Vorschreibung von Warmwasser und Heizung, sowie die jeweiligen Abrechnungen erfolgen direkt durch ein entsprechend befugtes Unternehmen. Die Wohnungseigentümer verpflichten diesbezüglich entsprechende Einzelwärmelieferverträge zu unterzeichnen.

3.3. Jedem Wohnungseigentümer obliegt die Instandhaltung bzw. Instandsetzung seiner Wohnung einschließlich (i) der dazugehörigen Gärten, Balkone und Terrassen (einschließlich deren Isolierung) und Kellerabteile, (ii) der Wohnungseingangstüren, (iii) der Innen- und Außenseiten der Außenfenster samt Verglasung und der Fensterstöcke, (iv) der Zu- und Ableitungen aller Art, die ausschließlich für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt bestimmt sind, bis zu den Hauptsträngen, insbesondere für Strom, Wasser, Heizung, Zu- und Abluft, Telefon und Kabelfernsehen, (v) der dazugehörigen Zähler und Messeinrichtungen, auch wenn sie nicht im Eigentum eines Versorgungsbetriebes stehen, und (vi) der Beschattungseinrichtungen auf Balkonen und Terrassen sowie der Markisen und Jalousien.

3.4. Sämtliche Wohnungseigentümer verpflichten sich, eine angemessene Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu bilden, die nach den einschlägigen Bestimmungen des WEG zu verwalten ist. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen. Für die gegenständliche Liegenschaft

wird eine Feuer-, Sturmschaden-, Leitungswasserschaden-, Glasbruch- sowie Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Vertragsteile in die bestehenden Versicherungsverträge für das Haus anteilig eintreten, wobei die Eigentümergemeinschaft zu Änderungen oder Kündigungen im Rahmen der gemeinschaftlichen Willensbildung und Verwaltung berechtigt ist.

4. Wärmelieferungsvertrag

4.1. Die Miteigentümer nehmen zur Kenntnis, dass das Wohnhaus aufgrund eines Wärmelieferungsvertrag mit der Energie Invest Ges.m.b.H. zentral beheizt und zentral warmwasserversorgt wird und dieser Vertrag mit einer unkündbaren Vertragsdauer abgeschlossen worden ist. Der Vertrag endet mit Beendigung des Rahmenvertrages, der am 26.05.2010 für eine Vertragsdauer von 15 Jahren in Form eines Leasingvertrages abgeschlossen worden ist.

4.2. Aufgrund dieser Vereinbarung erfolgt eine individuelle Heizkostenakontierung und -verrechnung (Verrechnung der Wärme für die Raumheizung über Kleinwärmezähler, Messung des Verbrauchs von Warmwasser über Warmwasserzähler (zur Messung des Verbrauchs von Kaltwasser über Kaltwasserzähler) für jedes Wohnungseigentumsobjekt.

4.3. Die Miteigentümer bestätigen, dass ihnen der Wärmelieferungsvertrag sowie der dazugehörige Rahmenvertrag vom 26.05.2010 bekannt sind und sie privativ in sämtliche Rechte und Pflichten aus diesen Verträgen vollinhaltlich eintreten.

5. Veränderungen

5.1. Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, innerhalb ihrer Wohnungseigentumseinheiten Umbauten sowie außerhalb ihrer Wohnungseigentumseinheiten der Anbau von Balkonen und Terrassen nach Maßgabe allenfalls erforderlicher baubehördlicher Bewilligungen allerdings nur in der Weise durchzuführen, dass die Nutzung anderer Wohnungseigentumseinheiten nicht in unangemessener Weise beeinträchtigt wird und dass diese in ihrem Bestand nicht gefährdet werden.

5.2. Die jeweiligen Miteigentümer verpflichten sich, bei der Vornahme von baulichen Maßnahmen ausschließlich befugte Professionisten zu beauftragen. Jedenfalls darf durch diese Umbauarbeiten das äußere einheitliche Erscheinungsbild des Wohnhauses nicht beeinträchtigt werden.

5.3. Für den Fall, dass sich aus den oben beschriebenen Baumaßnahmen die Notwendigkeit der Neufestsetzung der Nutzwerte ergibt, stimmen die Vertragsparteien einer solchen zu und verpflichten sich des Weiteren, nach Maßgabe dieser Neufestsetzung ihre Liegenschafts-anteile unentgeltlich zu berichtigen bzw. die zur Herstellung der Mindestanteile erforderlichen Differenzanteile unentgeltlich zu übertragen, wobei die damit im Zusammenhang stehenden Kosten von demjenigen Miteigentümer zu tragen sind, der diese

Neufestsetzung der Nutzwerte verursacht hat.

6. Nutzungen

6.1. Die Wohnungseigentümer räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden können. Darunter fallen insbesondere Büro-, Kanzlei- und Ordinationstätigkeiten wie zB Architektenbüro, Immobilientreuhänder und Vergleichbares. Sämtliche dieser Tätigkeiten dürfen nur unter möglichster Schonung der übrigen Bewohner des Hauses durchgeführt werden, ein regelmäßiger Parteienverkehr hat in den üblicherweise vorgesehenen Zeiträumen stattzufinden. Das Anbringen von Schildern und Reklametafeln durch einzelne Vertragspartner ist nur im ortsüblichen Ausmaß und unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses gestattet.

6.2. Die Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte ist für kurzfristige gewerbliche Vermietung bzw. touristische Nutzung von 2 bis 30 Tagen nicht gestattet.

6.3. Für den Fall einer widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes stimmen alle Vertragsparteien der Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich bzw. an der Fassade des Hauses im ortsüblichen Ausmaß zu.

6.4. Die Nutzung von Räumlichkeiten durch Betriebe des Rotlichtmilieus und diesen vergleichbaren Gewerben ist ebenso untersagt wie die Nutzung durch Spielcasinos und Spielautomatenbetreiber.

6.5. Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht, eine Umwidmung seines Wohnungseigentumsobjektes vornehmen zu lassen, dies von Wohnung auf Geschäftsräumlichkeit und umgekehrt, soweit dies nicht den Punkten 5.1 und 5.3 widerspricht. Hinsichtlich sämtlicher Forderungen von Mietern, die sich nach den Bestimmungen des § 4 WEG 2002 gegen die Eigentümergemeinschaft richten können, hat der jeweilige Eigentümer der Wohnung dieses Mieters die übrigen Miteigentümer vollkommen schad- und klaglos zu halten.

7. Nutzung der allgemeinen Teile des Wohnhauses

7.1. Alle allgemeinen Teile des Hauses, die nicht Gegenstand eines auf Wohnungseigentum gestützten ausschließlichen Nutzungsrechtes oder eines Sondernutzungsrechtes eines Vertragspartners sind, stehen allen Vertragspartnern zur ordnungs- und widmungsgemäßen Nutzung entsprechend der jeweiligen Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung.

7.2. Es ist keinem Vertragspartner gestattet, ohne Zustimmung aller anderen Vertragspartner allgemeine Teile des Wohnhauses, welcher Art auch immer, widmungswidrig oder ausschließlich zu nutzen (zB Gemeinschaftsräume, Zugänge, Abstellflächen, Kamine udgl).

7.3. Jeder Vertragspartner ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Vertragspartner ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme auch seines/seiner Wohnungseigentumsobjekte/s zu dulden.

7.4. Jeder Vertragspartner haftet den übrigen Vertragspartnern für schuldhafte Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

8. Verwaltung der Liegenschaft

8.1. Nach den gesetzlichen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes wird die EB Real Estate GmbH, FN 361940s, Raiffeisenstraße 29, 4300 St. Valentin mit der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft bestellt.

8.2. Die Vertragsparteien erteilen hiermit bereits jetzt der EB Real Estate GmbH, FN 361940s, Raiffeisenstraße 29, 4300 St. Valentin, ihre unwiderrufliche Zustimmung, mit der Nachfolge als Hausverwalterin eine Hausverwaltung ihrer Wahl zu üblichen Konditionen zu betrauen und bevollmächtigen hiermit die EB Real Estate GmbH, FN 361940s, Raiffeisenstraße 29, 4300 St. Valentin, zum Abschluss des Verwaltungsvertrages im Namen sämtlicher Miteigentümer.

8.3. Die Vertragsparteien erklären, dass sie mit der Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft die EB Real Estate GmbH, FN 361940s, Raiffeisenstraße 29, 4300 St. Valentin betraut haben und erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung des vorangeführten Verwalters gem. § 19 WEG 2002 im Grundbuch.

8.4. Handlungen, die über den Umfang der ordentlichen Verwaltung hinausgehen, hat die Mehrheit der Miteigentümer im Sinne des § 29 Abs 1 WEG 2002 zu beschließen. Eine Ausnahme von dieser Verpflichtung besteht nur, wenn Entscheidungen zu treffen sind, deren Verzögerung nennenswerte wirtschaftliche oder rechtliche Nachteile für die Vertragspartner nach sich ziehen würde und die Einholung der Zustimmung der Vertragspartner nicht rechtzeitig möglich oder Gefahr im Verzug ist. Der Verwalter wird Aufträge, wenn diese über den Umfang der ordentlichen Verwaltung hinausgehen und in die Rechte eines oder mehrerer Vertragspartner eingreifen oder eine Änderung der zuletzt gehandhabten Übung zwischen den Vertragspartnern bewirken, nur dann ausführen, wenn ein Mehrheitsbeschluss der Miteigentümer oder die rechtskräftige Entscheidung eines Gerichts oder einer Behörde darüber vorliegt.

8.5. Während seiner Verwaltungstätigkeit verwahrt der Verwalter alle auf die Liegenschaft und das Haus Bezug habenden Urkunden, Pläne, Rechnungen und Bescheide aller Art als gemeinsame Schriftstücke aller Miteigentümer. Jeder Miteigentümer ist berechtigt, auf seine Kosten Kopien davon herzustellen.

8.6. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, dem Verwalter von seinem Wohnsitzwechsel unverzüglich Mitteilung zu machen. Bis zu einer solchen Mitteilung gelten Zustellungen unter der alten Anschrift als wirksam vollzogen.

8.7. Der Verwalter ist berechtigt, für laufende Aufwendungen (Betriebskosten) monatlich im Vorhinein von ihm zu ermittelnde Akontobeträge einzuheben. Der Verwalter ist jedoch verpflichtet, den Wohnungseigentümern über die Aufwendungen und Erträgnisse der Liegenschaft gemäß § 32 und § 33 WEG 2002 spätestens bis zum 30. Juni des Folgejahres Jahresabrechnungen für die gesamte Liegenschaft sowie Wohnungseigentümerabrechnungen für den Miteigentumsanteil der einzelnen Wohnungseigentümer zu übermitteln. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des WEG 2002.

8.8. Die Wohnungseigentümer vereinbaren, dass Eigentümerversammlungen in einvernehmlicher Abänderung des § 25 WEG 2002 nur bei Bedarf und aus wichtigen Gründen einberufen und abgehalten werden. Die Verpflichtung des Verwalters, alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen, wird somit einvernehmlich abbedungen und auf längstens alle vier Jahre abgeändert. Die Minderheitenrechte in § 25 WEG 2002 bleiben davon unberührt.

9. Allgemeine Vertragsbestimmungen

9.1. Alle mit der Errichtung dieses Vertrages und seiner Durchführung im Grundbuch verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, tragen die Parteien nach Maßgabe ihrer Miteigentumsanteile.

9.2. Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die der Verwalter der Liegenschaft zur Aufbewahrung erhält.

9.3. Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche ihnen aus diesem Vertrag auferlegten Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger im Besitze und Eigentum ihrer Liegenschaftsanteile zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden.

9.4. Falls irgendeine Bestimmung dieses Vertrages ungültig oder nicht durchsetzbar ist, soll diese Ungültigkeit oder Nichtdurchsetzbarkeit nur diese Bestimmung betreffen und in keiner Weise irgendwelche anderen Bestimmungen dieses Vertrages beeinträchtigen oder berühren, ungültig oder undurchsetzbar machen. In diesem Falle ist die ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung durch eine gültige oder durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen, die dem von den Parteien gewollten Vertragsinhalt am nächsten kommt.

9.5. Der Eigentümergemeinschaft neu beitretende Wohnungseigentümer erklären mit ihrer Unterfertigung diesen Wohnungseigentumsvertrag und sämtliche obig angeführten Bestimmungen und Vereinbarungen für verbindlich und treten diesen unwiderruflich bei. Die Willensbildung der Miteigentümergemeinschaft erfolgt nach den jeweils geltenden

Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

10. Bevollmächtigung

10.1. Die Vertragsteile bevollmächtigen den Urkundenverfasser, Rechtsanwalt Mag. Markus Karl Wieneroiter MA, Universitätsring 12/1/13, 1010 Wien, das Grundbuchsgesuch zu verfassen und einzubringen sowie allfällige Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich seiner Aufsandungserklärung und der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle, in einfacher und beglaubigter Form vorzunehmen, soweit dies zur Grundbuchseintragung erforderlich ist. Die Vertragsteile bevollmächtigen den Urkundenverfasser darüber hinaus, die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer gemäß § 11 GrEStG vorzunehmen.

10.2. Die Vertragsteile bevollmächtigen sich bzw. ihre Rechtsnachfolger gegenseitig bzw. geben ihr Einverständnis, Balkone an der Fassade des Hauses anzubringen sowie sie in diesem Zusammenhang vor allen Verwaltungsbehörden, insbesondere vor der Baubehörde, zu vertreten und in diesem Zusammenhang für sie und ihre Rechtsnachfolger insbesondere Bauansuchen und Einreichpläne sowie Auswechslungspläne zu unterfertigen und all jene Eingaben vor den entsprechenden Behörden zu tätigen und all jene Handlungen vorzunehmen, die zur allfälligen Anbringung von Balkonen notwendig sind, sofern den übrigen Eigentümern oder der Wohnungseigentümergemeinschaft keine Kosten entstehen und erklärt, die übrigen Eigentümer oder die Wohnungseigentümergemeinschaft schad- und klaglos zu halten.

11. Aufsandungserklärung

Die Vertragsteile erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Wohnungseigentumsvertrages nachstehende Eintragungen ob der Liegenschaft EZ 2795 Grundbuch 01405 Ottakring, Bezirksgericht Hernals, bestehend aus dem Grundstück Nr. 2760 Bauflächen (Gebäude, Gebäudenebenflächen) GST-Adresse: Haymerlegasse 9, 1160 Wien, bewilligt werden:

1) Im Gutsbestandsblatt:

Die Ersichtlichmachung, dass mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist.

2) Im Eigentumsblatt:

a) Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in Spalte 2 der angeschlossenen Tabelle (Anlage ./A) eingetragenen Miteigentümer zu den in Spalte 5 (Anlage ./A) ersichtlichen Mindestanteilen.

b) Die Einverleibung des mit den in der Spalte 5 angeführten Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an den in Spalte 6 angeführten Objekten.

3) Im Lastenblatt:

Die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 und gemäß Punkt 3.1 dieses Wohnungseigentumsvertrages.

Anlagen

./A Tabelle

./B Nutzwertgutachten

./C Wärmelieferungsvertrag samt Rahmenvertrag vom 26.5.2010

Wien, am 25.11.2021

EB Real Estate GmbH, FN 361940s

Wien, am 26/11/21

Mag. Markus Karl Wienerroiter MA, geb. 2.2.1979,
im Vollmachtsnamen für
Vinit Pandya, geb. 26.10.1980,
Elisabeth Kanner, geb. 29.05.1991,
Dominic Mader, geb. 29.05.1990,
Irina Ladurner, geb. 03.04.1989

BG 014 TZ 262/2022

Anlage ./A

1	2	3	4	5	6
Lfd. Nr	Eigentümer	Geburtsdatum/FN	Eigentumsanteile bisher	Wohnungseigentum nunmehr	Räumlichkeiten
1	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	7/1153	Stellplatz 1
2	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	7/1153	Stellplatz 2
3	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	7/1153	Stellplatz 3
4	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	7/1153	Stellplatz 4
5	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	7/1153	Stellplatz 5
6	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	7/1153	Stellplatz 6
7	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	7/1153	Stellplatz 7
8	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	7/1153	Stellplatz 8
9	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	7/1153	Stellplatz 9
10	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	7/1153	Stellplatz 10
11	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	7/1153	Stellplatz 11
12	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	7/1153	Stellplatz 12
13	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	7/1153	Stellplatz 13

BG 014 TZ 262/2022

14	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	7/1153	Stellplatz 14
15	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	7/1153	Stellplatz 15
16	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	7/1153	Stellplatz 16
17	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	8/1153	Stellplatz 17
18	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	8/1153	Stellplatz 18
19	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	87/1153	Wohnung Top 1
20	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	69/1153	Wohnung Top 2
21	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	72/1153	Wohnung Top 3
22	Vinit Pandya	26.10.1980		69/2306	Wohnung Top 4
23	Elisabeth Kanner	29.5.1991		69/2306	Wohnung Top 4
24	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	62/1153	Wohnung Top 5
25	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	62/1153	Wohnung Top 6
26	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	62/1153	Wohnung Top 7
27	Dominic Mader	29.05.1990		39/2306	Wohnung Top 8
28	Irina Ladurner	03.04.1989		39/2306	Wohnung Top 8
29	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	62/1153	Wohnung Top 9
30	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	60/1153	Wohnung Top 10

BG 014 TZ 262/2022

31	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	37/1153	Wohnung Top 11
32	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	62/1153	Wohnung Top 12
33	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	136/1153	Wohnung Top 13
34	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	73/1153	Büro Top 14
35	EB Real Estate GmbH	FN 361940s	1/1	73/1153	Büro Top 15

3

6.7. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag

ÖFFENTLICHE NOTARE

DRACHSLER
LINZER

Grunderwerbsteuer selbstberechnet am 15.05.2023
zu Erfassungsnummer: AO-167991/2023
Öffentliche Notare Drachsler Linzer
Wien - Mariahilf

Aktenzahl 666/2022/MD/MGL

NACHTRAG
ZUM
WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG
VOM
26.11.2021

Haymerlegasse 9

1160 Wien

Öffentliche Notare Drachsler Linzer | Mariahilfer Straße 103, A - 1060 Wien
T +43 1 388 99 66 | F +43 1 388 99 66 - 10 | office@notare1060.at | www.notare1060.at

BG 014 TZ 2626/2023

abgeschlossen zwischen

Vinit Pandya, geb. 26.10.1980, Hans-Czermak-Gasse 14, Top 1, 1210 Wien,

Elisabeth Kanner, geb. 29.05.1991, Hans-Czermak-Gasse 14, Top 1, 1210 Wien,

Dominic Mader, geb. 29.05.1990, Speckbachergasse 6/12, 1160 Wien,

Irina Ladurner, geb. 03.04.1989, Speckbachergasse 6/12, 1160 Wien,

Sepand Riyahi, geb. 02.09.1985, Rotensterngasse 37, 2, 9, 1020 Wien,

Mohammad Ali Sabbaghi Mehrjardi, geb. 31.12.1983, Rotensterngasse 37, 2, 9, 1020 Wien,

BBB Immo GmbH, FN 456177z, Stephansplatz 3, 1010 Wien,

Simon Kurrmann, geb. 13.05.1988, Holochergasse 25/10, 1150 Wien,

Maria Kestel, geb. 31.10.1986, Holochergasse 25/10, 1150 Wien,

Martin Essl, geb. 11.12.1990, Endholz 40, 4300 St. Valentin,

Clemens Dostal, geb. 08.11.1992, Obkirchergasse 21/36, 1190 Wien,

Ing. Othmar Bischof, geb. 05.08.1960, Eichwaldgasse 15, 2500 Baden,

Mauro Bischof, geb. 22.05.1989, Eichwaldgasse 15, 2500 Baden,

"INDEX BULGARIA CA" AD (121725387), RD Mladost 1, bl. 54, ent. A, fl 1, 1784 Sofia, Bulgarien

sämtliche im Folgenden kurz „***Liegenschaftseigentümer***" genannt, einerseits, und

Franz Schnetzinger, geb. 05.12.1959

im Folgenden kurz „***beitretende Partei***" genannt, andererseits,

gemeinsam im Folgenden die „***Vertragsparteien***" oder einzeln „***Vertragspartei***"genannt,

wie folgt:

BG 014 TZ 2626/2023

1. Präambel

1.1. Die Liegenschaftseigentümer sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2795 KG 01405 Ottakring, bestehend aus dem Grundstück Nummer 2760 mit der Grundstücksadresse Haymerlegasse 9, 1160 Wien (nachfolgend die „***Liegenschaft***").

1.2. Mit TZ 262/2022 wurde ob der gegenständlichen Liegenschaft Wohnungseigentum begründet.

1.3. Nach Wohnungseigentumsbegründung hat eine Verringerung der Nutzfläche der Wohnung Top 13 stattgefunden und ist daher eine Änderung der bestehenden Nutzwerte an Wohnung Top 13 und an der Liegenschaft erforderlich. Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit die Anpassung bzw. Änderung der Nutzwerte bzw. Anteile.

2. Neufestsetzung der Nutzwerte

2.1. Die in der beiligenden Tabelle (***Beilage 1***) unter Spalte 2 angeführten Personen sind zu den in Spalte 4 genannten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft. Mit diesen Anteilen ist das Wohnungseigentum an den in Spalte 3 genannten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten bzw. KFZ-Stellplätzen untrennbar verbunden.

2.2. Die Nutzwerte der Liegenschaft wurden vom Zivilingenieur für Bauwesen Dipl.-Ing. Gerhard Palfalvi mit Nutzwertgutachten vom 24.08.2021 berechnet. Gemäß diesem Gutachten befinden sich auf der Liegenschaft 33 wohnungseigentumstaugliche Objekte.

2.3. Sämtliche in der Spalte 2 angeführten Liegenschaftseigentümer erklären sich mit dem Inhalt des vorgenannten Nutzwertgutachtens vollinhaltlich einverstanden und berichtigen hiermit gemeinsam ihre derzeitigen in der Spalte 4 ausgewiesenen Miteigentumsanteile in die auf den Nutzwerten gemäß des vorgenannten Nutzwertgutachtens basierenden, in Spalte 5 ausgewiesenen Liegenschaftsanteile.

2.4. Soweit hierdurch eine Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erforderlich ist, erfolgt diese unentgeltlich.

3. Rechtseinräumungserklärungen

3.1. Alle Flächen, die auf Grund der Nutzwertfestsetzung nicht einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt zugewiesen sind, verbleiben in der gemeinsamen Nutzung sämtlicher in der Spalte 2 der diesem Nachtrag angeschlossenen Tabelle angeführten Miteigentümer.

3.2. Die Vertragsparteien verpflichten sich sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Nachtrag sowie dem Wohnungseigentumsvertrag vom 26.11.2021 auf Ihre Rechtsnachfolger zu überbinden und dafür Sorge zu tragen, dass im Falle eines Verkaufs eines oder mehrerer Wohnungseigentumsobjekte die zukünftigen Eigentümer diesen Nachtrag mitunterfertigen.

4. Aufsandungserklärung

Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob der Liegenschaft die **Einverleibung des berichtigten Eigentumsrechtes** zu den in der Spalte 5 angeführten Miteigentumsanteilen bewilligt werde.

5. Vollmacht

Für den Fall, dass dieser Nachtrag zu seiner grundbücherlichen Durchführung einer Abänderung oder Ergänzung bedürfe, erteilen sämtliche Vertragsparteien Kristina Juric, geb. 30.12.1994 und Mag. Melissa Glaser, LL.M., geb. 25.08.1991, je 1060 Wien, Mariahilfer Straße 103, und zwar jedem von ihnen einzeln, Vollmacht, solche Abänderungen oder Ergänzungen in ihrem Namen vorzunehmen.

6. Sonstiges

6.1. Die Kosten der Errichtung und Unterfertigung dieses Nachtrages sowie der Antragstellung beim Grundbuch werden von Simon Kurrmann getragen.

6.2. Dieser Nachtrag wird in einer Originalausfertigung errichtet, welche nach grundbücherlicher Durchführung Simon Kurrmann zukommt.

6.3. Abänderungen oder Ergänzungen dieses Nachtrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von der so bedungenen Formgebundenheit. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.

6.4. Alle übrigen Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages bleiben durch diesen Nachtrag unberührt und unverändert aufrecht, soweit sie mit diesem nicht in Widerspruch stehen.

Anlage: Beilage 1

BG 014 TZ 2626/2023

Haymerlegasse 9, 1160 Wien
EZ 2795 KG 01405 Ottakring

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
B-LNR	**Eigentümer**	**Bezeichnung Objekt**	**Mindestanteil in 2306 alt**	**Mindestanteil in 2296 neu**	**Veränderung in Prozent**
24	Vinit Pandya, geb. 26.10.1980	Wohnung Top 4	69	69	0,44
25	Elisabeth Kanner, geb. 29.05.1991	Wohnung Top 4	69	69	0,44
29	Dominic Mader, geb. 29.05.1990	Wohnung Top 8	39	39	0,44
30	Irina Ladurner, geb. 03.04.1989	Wohnung Top 8	39	39	0,44
38	Sepand Riyahi, PhD, geb. 02.09.1985	Stellplatz 9	7	7	0,44
39	Mohammad Ali Sabbaghi Mehrjardi, PhD, geb. 31.12.1983	Stellplatz 9	7	7	0,44
40	Sepand Riyahi, PhD, geb. 02.09.1985	Wohnung Top 9	62	62	0,44
41	Mohammad Ali Sabbaghi Mehrjardi, PhD, geb. 31.12.1983	Wohnung Top 9	62	62	0,44
43	BBB Immo GmbH (FN 456177z)	Stellplatz 2	14	14	0,44
45	BBB Immo GmbH (FN 456177z)	Stellplatz 4	14	14	0,44
46	BBB Immo GmbH (FN 456177z)	Stellplatz 5	14	14	0,44
47	BBB Immo GmbH (FN 456177z)	Stellplatz 6	14	14	0,44
49	BBB Immo GmbH (FN 456177z)	Stellplatz 8	14	14	0,44
50	BBB Immo GmbH (FN 456177z)	Stellplatz 10	14	14	0,44
51	BBB Immo GmbH (FN 456177z)	Stellplatz 12	14	14	0,44
53	BBB Immo GmbH (FN 456177z)	Stellplatz 14	14	14	0,44
55	BBB Immo GmbH (FN 456177z)	Stellplatz 16	14	14	0,44
58	BBB Immo GmbH (FN 456177z)	Wohnung Top 1	174	174	0,44
59	BBB Immo GmbH (FN 456177z)	Wohnung Top 2	138	138	0,44
60	BBB Immo GmbH (FN 456177z)	Wohnung Top 3	144	144	0,44
67	BBB Immo GmbH (FN 456177z)	Büro Top 14	146	146	0,44
68	BBB Immo GmbH (FN 456177z)	Büro Top 15	146	146	0,44
69	Simon Kurrmann, geb. 13.05.1988	Stellplatz 18	8	8	0,44
70	Maria Kestel, geb. 31.10.1986	Stellplatz 18	8	8	0,44
71	**Maria Kestel, geb. 31.10.1986**	**Wohnung Top 13**	**136**	**131**	**-3,26**
72	**Simon Kurrmann, geb. 13.05.1988**	**Wohnung Top 13**	**136**	**131**	**-3,26**
73	Martin Essl, geb. 11.12.1990	Wohnung Top 11	74	74	0,44
74	Martin Essl, geb. 11.12.1990	Stellplatz 11	14	14	0,44
75	Clemens Dostal, geb. 08.11.1992	Stellplatz 13	14	14	0,44
76	Clemens Dostal, geb. 08.11.1992	Stellplatz 15	14	14	0,44
77	Clemens Dostal, geb. 08.11.1992	Wohnung Top 7	124	124	0,44
78	Ing. Othmar Bischof, geb. 05.08.1960	Stellplatz 3	14	14	0,44
79	Ing. Othmar Bischof, geb. 05.08.1960	Wohnung Top 12	124	124	0,44
80	Mauro Bischof, geb. 22.05.1989	Stellplatz 1	14	14	0,44
81	Mauro Bischof, geb. 22.05.1989	Wohnung Top 10	120	120	0,44

BG 014 TZ 2626/2023

Beilage 1

82	"INDEX BULGARIA CA" AD (121725387)	Stellplatz 7	14	14	0,44
83	"INDEX BULGARIA CA" AD (121725387)	Stellplatz 17	16	16	0,44
84	"INDEX BULGARIA CA" AD (121725387)	Wohnung Top 5	124	124	0,44
85	"INDEX BULGARIA CA" AD (121725387)	Wohnung Top 6	124	124	0,44
		Summe	**2306**	**2296**	

6.8. Nutzwertgutachten (auszugsweise)

DIPL.-ING. GERHARD PALFALVI
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN
2351 WR. NEUDORF, GARTENGASSE 12/4
TEL/FAX: 02236/46615 MOBIL: 0664 1039888
E-MAIL: gerhard.palfalvi@kabsi.at

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002
in der letztgültigen Fassung für die Liegenschaft

1160 Wien, Haymerlegasse 9
EZ: 2795 Kat. Gem.: 01405 Ottakring

Grundlagen:

1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002
idF der WRN 2006 (BGBl. I Nr. 124/2006) und letztgültige Fassung

2) Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002
vom 24.08.2021 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi

3) Baubehördliche Bewilligung(en) lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002

4) Nutzflächenaufstellung
vom 24.08.2021 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi

5) Aufteilungsplan Kellerabteile, Garten und KFZ-Abstellplätze

DIPL.-ING. GERHARD PALFALVI ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN WR. NEUDORF

Cz 20.174

Wr. Neudorf, am 24.08.2021

Seite 1

BG 014 TZ 262/2022

Vorbemerkungen:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich lt., dem gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 erstellten Gutachten
vom 24.08.2021 des Ziviiingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi

33 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand:

13 Wohnungen
2 Büros
18 Garagenabstellplätze für KFZ

Im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt

18 Abstellplätze für KFZ

Alle wohnungseigentumstauglichen Objekte, bis auf die Garage, deren Stellplätze separat bewertet werden, wurden bewertet.

Auf der Liegenschaft befinden sich noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende Zubehörteile gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002:

15 Kellerabteile
1 Abstellraum
3 Gärten

Allgemeinflächen:

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Allgemeinflächen der Liegenschaft:

Elektroverteilerraum 6,66 m² (Kellergeschoß)
Wassermessraum 5,71 m² (Kellergeschoß)
Heizraum 13,22 m² (Kellergeschoß)
Kinderwagen- Fahrradraum 39,25 m² (Kellergeschoß)
Wasserzählerraum (Kellergeschoß)
Müllraum 29,27 m² (Erdgeschoß)
Stiegenhaus und Schleusen

BG 014 TZ 262/2022

Ermittlung der Regelnutzwerte

Wohnung	1,00
Büro	1,00
KFZ-Abstellplatz Garage Doppelparker	0,60
KFZ-Abstellplatz Garage	0,70
Abstellraum	0,20
Kellerabteil	0,20
Garten	0,10

Erläuterungen

1) Die angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.

2) Die Terrassen, Flachdächer und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25% des RNW, 20% des RNW bei Terrasse/Flachdach größer als Hälfte der Gesamtnutzfläche der Wohnung , 15% des RNW bei Terrasse/Flachdach größer als Gesamtnutzfläche der Wohnung) dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hiebei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des wohnungseigentumstauglichen Objektes hinzugerechnet.
Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002.

3) Loggien werden mit 50 %, Wintergärten und Veranden mit 75 % des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.

4) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen, deren errechneter Wert unter Eins liegt, werden auf Eins aufgerundet (§ 8 Abs. 2 WEG 2002).

Ermittlung der Zu- und Abschläge

Abstriche:

A 1 = 2,50 % für teilweise Straßenlage
A 2 = 2,50 % für Lage im Parterre
A 3 = 2,50 % für Lage über bzw. neben Hauseingang, Garagenein- und ausfahrt oder Müllraum
A 4 = 2,50 % für teilweise Lage unter Terrasse oder Flachdach
A 5 = 2,50 % für Dachschrägen und Dachflächenfenster im Dachgeschoß
A 6 = 2,50 % für Bad und WC in einem Raum

Zuschläge:

Z 1 = 5,00 % für Wohnung oder Büro mit Garten und Terrasse
Z 2 = 2,50 % für Wohnung mit Balkon
Z 3 = 5,00 % für Wohnung mit Terrasse im 1. Obergeschoß
Z 4 = 10,00 % für Wohnung mit Terrasse im Dachgeschoß

Legende

RNW...	Regelnutzwert
NW...	Nutzwert
NF...	Nutzfläche
ENW...	Einzelnutzwert
GNW...	Gesamtnutzwert
Whg...	Wohnung
OG...	Obergeschoß

NUTZWERTBERECHNUNG

Kellergeschoß/Stellplatz 1 - Doppelparker

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,60		0,600	11,04	6,62	7
		GNW :				**7**

Kellergeschoß/Stellplatz 2 - Doppelparker

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,60		0,600	11,04	6,62	7
		GNW :				**7**

Kellergeschoß/Stellplatz 3 - Doppelparker

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,60		0,600	11,04	6,62	7
		GNW :				**7**

Kellergeschoß/Stellplatz 4 - Doppelparker

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,60		0,600	11,04	6,62	7
		GNW :				**7**

Kellergeschoß/Stellplatz 5 - Doppelparker

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,60		0,600	11,04	6,62	7
		GNW :				**7**

Kellergeschoß/Stellplatz 6 - Doppelparker

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,60		0,600	11,04	6,62	7
		GNW :				**7**

Kellergeschoß/Stellplatz 7 - Doppelparker

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,60		0,600	11,04	6,62	7
		GNW :				**7**

Kellergeschoß/Stellplatz 8 - Doppelparker

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,60		0,600	11,04	6,62	7
		GNW :				**7**

Kellergeschoß/Stellplatz 9 - Doppelparker

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,60		0,600	11,04	6,62	7
		GNW :				**7**

BG 014 TZ 262/2022

Kellergeschoß/Stellplatz 10 - Doppelparker

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,60		0,600	11,04	6,62	7
		GNW :				**7**

Kellergeschoß/Stellplatz 11 - Doppelparker

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,60		0,600	11,04	6,62	7
		GNW :				**7**

Kellergeschoß/Stellplatz 12 - Doppelparker

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,60		0,600	11,04	6,62	7
		GNW :				**7**

Kellergeschoß/Stellplatz 13 - Doppelparker

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,60		0,600	11,04	6,62	7
		GNW :				**7**

Kellergeschoß/Stellplatz 14 - Doppelparker

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,60		0,600	11,04	6,62	7
		GNW :				**7**

Kellergeschoß/Stellplatz 15 - Doppelparker

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,60		0,600	11,04	6,62	7
		GNW :				**7**

Kellergeschoß/Stellplatz 16 - Doppelparker

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,60		0,600	11,04	6,62	7
		GNW :				**7**

Kellergeschoß/Stellplatz 17

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	11,04	7,73	8
		GNW :				**8**

Kellergeschoß/Stellplatz 18

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	11,04	7,73	8
		GNW :				**8**

Erdgeschoß/Top 1

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung+Terrasse	1,00	A2 A3 A4 Z1	0,975	83,32	81,24	81
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Terrasse)				11,17	2,73	3
						84
Zubehörteil gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002						
Kellerabteil 1 (Kellergeschoß)	0,20		0,200	1,76	0,35	1
Garten 1 (Erdgeschoß)	0,10		0,100	20,42	2,04	2
		GNW :				**87**

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
Terrasse (Erdgeschoß)	0,244	11,17	2,73	3

Erdgeschoß/Top 14

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Büro+Terrasse	1,00	A2 A4 Z1	1,000	70,17	70,17	70
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Terrasse)				5,50	1,38	1
						71
Zubehörteil gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002						
Kellerabteil 14 (Kellergeschoß)	0,20		0,200	1,65	0,33	1
Garten 2 (Erdgeschoß)	0,10		0,100	3,59	0,36	1
		GNW :				**73**

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
Terrasse (Erdgeschoß)	0,250	5,50	1,38	1

Erdgeschoß/Top 15

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Büro+Terrasse	1,00	A2 A4 Z1	1,000	70,30	70,30	70
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Terrasse)				5,50	1,38	1
						71
Zubehörteil gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002						
Kellerabteil 15 (Kellergeschoß)	0,20		0,200	1,65	0,33	1
Garten 3 (Erdgeschoß)	0,10		0,100	10,78	1,08	1
		GNW :				**73**

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
Terrasse (Erdgeschoß)	0,250	5,50	1,38	1

1. Obergeschoß/Top 2

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung+Terrasse	1,00	A1 A3 Z3	1,000	62,15	62,15	62
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Terrasse)				23,04	5,76	6
						68
Zubehörteil gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002						
Kellerabteil 2 (Kellergeschoß)	0,20		0,200	1,76	0,35	1
		GNW :				**69**

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
Terrasse (1. Obergeschoß)	0,250	23,04	5,76	6

1. Obergeschoß/Top 3

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Anteil 1. OG Whg+Balkon	1,00	Z2	1,025	34,45	35,31	
Anteil 2. OG Whg+Balkon	1,00	Z2	1,025	33,58	34,42	
				68,03	69,73	70
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Balkon)				3,00	0,77	1
						71
Zubehörteil gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002						
Kellerabteil 3 (Kellergeschoß)	0,20		0,200	1,43	0,29	1
		GNW :				**72**

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
Balkon (1. Obergeschoß)	0,256	3,00	0,77	1

1. Obergeschoß/Top 4

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung+Terrasse	1,00	A1 A3 Z3	1,000	62,25	62,25	62
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Terrasse)				23,44	5,86	6
						68
Zubehörteil gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002						
Kellerabteil 4 (Kellergeschoß)	0,20		0,200	1,43	0,29	1
		GNW :				**69**

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
Terrasse (1. Obergeschoß)	0,250	23,44	5,86	6

2. Obergeschoß/Top 5

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m²	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung	1,00	A1	0,975	62,15	60,60	61
Zubehörteil gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002						
Kellerabteil 5 (Kellergeschoß)	0,20		0,200	1,43	0,29	1
		GNW :				**62**

Seite 8

Summe aller Gesamtnutzwerte: 1153

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE

1160 Wien, Haymerlegasse 9

Kellergeschoß/Stellplatz	**1**	Garagenstellplatz für KFZ Doppelparker	**7**
Kellergeschoß/Stellplatz	**2**	Garagenstellplatz für KFZ Doppelparker	**7**
Kellergeschoß/Stellplatz	**3**	Garagenstellplatz für KFZ Doppelparker	**7**
Kellergeschoß/Stellplatz	**4**	Garagenstellplatz für KFZ Doppelparker	**7**
Kellergeschoß/Stellplatz	**5**	Garagenstellplatz für KFZ Doppelparker	**7**
Kellergeschoß/Stellplatz	**6**	Garagenstellplatz für KFZ Doppelparker	**7**
Kellergeschoß/Stellplatz	**7**	Garagenstellplatz für KFZ Doppelparker	**7**
Kellergeschoß/Stellplatz	**8**	Garagenstellplatz für KFZ Doppelparker	**7**
Kellergeschoß/Stellplatz	**9**	Garagenstellplatz für KFZ Doppelparker	**7**
Kellergeschoß/Stellplatz	**10**	Garagenstellplatz für KFZ Doppelparker	**7**
Kellergeschoß/Stellplatz	**11**	Garagenstellplatz für KFZ Doppelparker	**7**
Kellergeschoß/Stellplatz	**12**	Garagenstellplatz für KFZ Doppelparker	**7**
Kellergeschoß/Stellplatz	**13**	Garagenstellplatz für KFZ Doppelparker	**7**
Kellergeschoß/Stellplatz	**14**	Garagenstellplatz für KFZ Doppelparker	**7**
Kellergeschoß/Stellplatz	**15**	Garagenstellplatz für KFZ Doppelparker	**7**
Kellergeschoß/Stellplatz	**16**	Garagenstellplatz für KFZ Doppelparker	**7**
Kellergeschoß/Stellplatz	**17**	Garagenstellplatz für KFZ	**8**
Kellergeschoß/Stellplatz	**18**	Garagenstellplatz für KFZ	**8**

Erdgeschoß/Top 1	Wohnung Terrasse (Erdgeschoß) Zubehörteil gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002 Kellerabteil 1 (Kellergeschoß) Garten 1 (Erdgeschoß)	**87**
Erdgeschoß/Top 14	Büro Terrasse (Erdgeschoß) Zubehörteil gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002 Kellerabteil 14 (Kellergeschoß) Garten 2 (Erdgeschoß)	**73**
Erdgeschoß/Top 15	Büro Terrasse (Erdgeschoß) Zubehörteil gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002 Kellerabteil 15 (Kellergeschoß) Garten 3 (Erdgeschoß)	**73**
1. Obergeschoß/Top 2	Wohnung Terrasse (1. Obergeschoß) Zubehörteil gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002 Kellerabteil 2 (Kellergeschoß)	**69**
1. Obergeschoß/Top 3	Anteil Wohnung 1. Obergeschoß Anteil Wohnung 2. Obergeschoß Balkon (1. Obergeschoß) Zubehörteil gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002 Kellerabteil 3 (Kellergeschoß)	**72**
1. Obergeschoß/Top 4	Wohnung Terrasse (1. Obergeschoß) Zubehörteil gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002 Kellerabteil 4 (Kellergeschoß)	**69**
2. Obergeschoß/Top 5	Wohnung Zubehörteil gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002 Kellerabteil 5 (Kellergeschoß)	**62**
2. Obergeschoß/Top 6	Wohnung Zubehörteil gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002 Kellerabteil 6 (Kellergeschoß)	**62**
3. Obergeschoß/Top 7	Wohnung Zubehörteil gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002 Kellerabteil 7 (Kellergeschoß)	**62**

Summe aller Liegenschaftsanteile : 1153

DIPL.-ING. GERHARD PALFALVI
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN
2351 WR. NEUDORF, GARTENGASSE 12/4
TEL/FAX: 02236/46615 MOBIL 0664 1039888
E-MAIL: gerhard.palfalvi@kabsi.at

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

für die Liegenschaft

1160 Wien, Haymerlegasse 9
EZ: 2795 Kat. Gem.: 01405 Ottakring

Grundlage:

baubehördliche genehmigte Pläne und Bescheide
lt. Gutachten gemäß § 6 WEG 2002
des Zivilingenieur Dipl. Ing. Gerhard Palfalvi vom 24.08.2021

Wr. Neudorf, 24.08.2021

BG 014 TZ 262/2022

Kellergeschoß/Top Garage Garage mit 18 Abstellplätzen für KFZ

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Garage/18 KFZ	lt. Plan		250,57 m²
Stellplatz 1 Doppelparker	2,30 * 4,80 =		11,04 m²
Stellplatz 2 Doppelparker	2,30 * 4,80 =		11,04 m²
Stellplatz 3 Doppelparker	2,30 * 4,80 =		11,04 m²
Stellplatz 4 Doppelparker	2,30 * 4,80 =		11,04 m²
Stellplatz 5 Doppelparker	2,30 * 4,80 =		11,04 m²
Stellplatz 6 Doppelparker	2,30 * 4,80 =		11,04 m²
Stellplatz 7 Doppelparker	2,30 * 4,80 =		11,04 m²
Stellplatz 8 Doppelparker	2,30 * 4,80 =		11,04 m²
Stellplatz 9 Doppelparker	2,30 * 4,80 =		11,04 m²
Stellplatz 10 Doppelparker	2,30 * 4,80 =		11,04 m²
Stellplatz 11 Doppelparker	2,30 * 4,80 =		11,04 m²
Stellplatz 12 Doppelparker	2,30 * 4,80 =		11,04 m²
Stellplatz 13 Doppelparker	2,30 * 4,80 =		11,04 m²
Stellplatz 14 Doppelparker	2,30 * 4,80 =		11,04 m²
Stellplatz 15 Doppelparker	2,30 * 4,80 =		11,04 m²
Stellplatz 16 Doppelparker	2,30 * 4,80 =		11,04 m²
Stellplatz 17	2,30 * 4,80 =		11,04 m²
Stellplatz 18	2,30 * 4,80 =		11,04 m²

Kellergeschoß Kellerabteile

Kellerabteil Nr.	Ursprung	Fläche	zu Top
Kellerabteil 1	1,10*1,60	1,76 m²	1
Kellerabteil 2	1,10*1,60	1,76 m²	2
Kellerabteil 3	1,50*0,95	1,43 m²	3
Kellerabteil 4	1,50*0,95	1,43 m²	4
Kellerabteil 5	1,50*0,95	1,43 m²	5
Kellerabteil 6	1,50*0,95	1,43 m²	6
Kellerabteil 7	1,50*0,95	1,43 m²	7
Kellerabteil 8	1,50*1,10	1,65 m²	8
Kellerabteil 9	1,50*1,10	1,65 m²	9
Kellerabteil 10	1,50*1,10	1,65 m²	10
Kellerabteil 11	1,50*1,10	1,65 m²	11
Kellerabteil 12	1,50*1,10	1,65 m²	12
Kellerabteil 13	1,50*1,10	1,65 m²	13
Kellerabteil 14	1,50*1,10	1,65 m²	14
Kellerabteil 15	1,50*1,10	1,65 m²	15

Kellergeschoß Abstellraum

Kellerabteil Nr.	Ursprung	Fläche	zu Top
Abstellraum	lt. Bestandsplan	6,00 m²	8

Seite 2

BG 014 TZ 262/2022

Erdgeschoß/Top 1 Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Bestandsplan	14,47 m²	
WC	lt. Bestandsplan	1,91 m²	
Abstellraum	lt. Bestandsplan	1,86 m²	
Zimmer	lt. Bestandsplan	10,82 m²	
Wohnküche	lt. Bestandsplan	27,78 m²	
Wohnküche	lt. Bestandsplan	5,28 m²	
Zimmer	lt. Bestandsplan	12,14 m²	
Bad	lt. Bestandsplan	9,06 m²	83,32 m²
Terrasse (Erdgeschoß)	lt. Bestandsplan	11,17 m²	11,17 m²
Zubehörteil gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002 Garten 1 (Erdgeschoß)	lt. Bestandsplan	20,42 m²	20,42 m²

Erdgeschoß/Top 14 Büro

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Bestandsplan	11,60 m²	
Büro	lt. Bestandsplan	29,47 m²	
Büro	lt. Bestandsplan	4,60 m²	
WC	lt. Bestandsplan	1,87 m²	
Bad	lt. Bestandsplan	5,39 m²	
Abstellraum	lt. Bestandsplan	3,44 m²	
Büro	lt. Bestandsplan	13,80 m²	70,17 m²
Terrasse (Erdgeschoß)	lt. Bestandsplan	5,50 m²	5,50 m²
Zubehörteil gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002 Garten 2 (Erdgeschoß)	lt. Bestandsplan	3,59 m²	3,59 m²

Erdgeschoß/Top 15 Büro

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Bestandsplan	11,82 m²	
Büro	lt. Bestandsplan	13,74 m²	
Abstellraum	lt. Bestandsplan	3,38 m²	
Bad	lt. Bestandsplan	5,40 m²	
WC	lt. Bestandsplan	1,87 m²	
Büro	lt. Bestandsplan	29,49 m²	
Büro	lt. Bestandsplan	4,60 m²	70,30 m²
Terrasse (Erdgeschoß)	lt. Bestandsplan	5,50 m²	5,50 m²
Zubehörteil gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002 Garten 3 (Erdgeschoß)	lt. Bestandsplan	10,78 m²	10,78 m²

1. Obergeschoß/Top 2 Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Bestandsplan	9,20 m²	
Abstellraum	lt. Bestandsplan	1,63 m²	
Wohnküche	lt. Bestandsplan	17,64 m²	
Wohnküche	lt. Bestandsplan	6,41 m²	
Bad	lt. Bestandsplan	4,20 m²	
WC	lt. Bestandsplan	1,37 m²	
Zimmer	lt. Bestandsplan	11,86 m²	
Zimmer	lt. Bestandsplan	9,84 m²	62,15 m²
Terrasse (1. Obergeschoß)	lt. Bestandsplan	23,04 m²	23,04 m²

1. Obergeschoß/Top 3 Wohnung

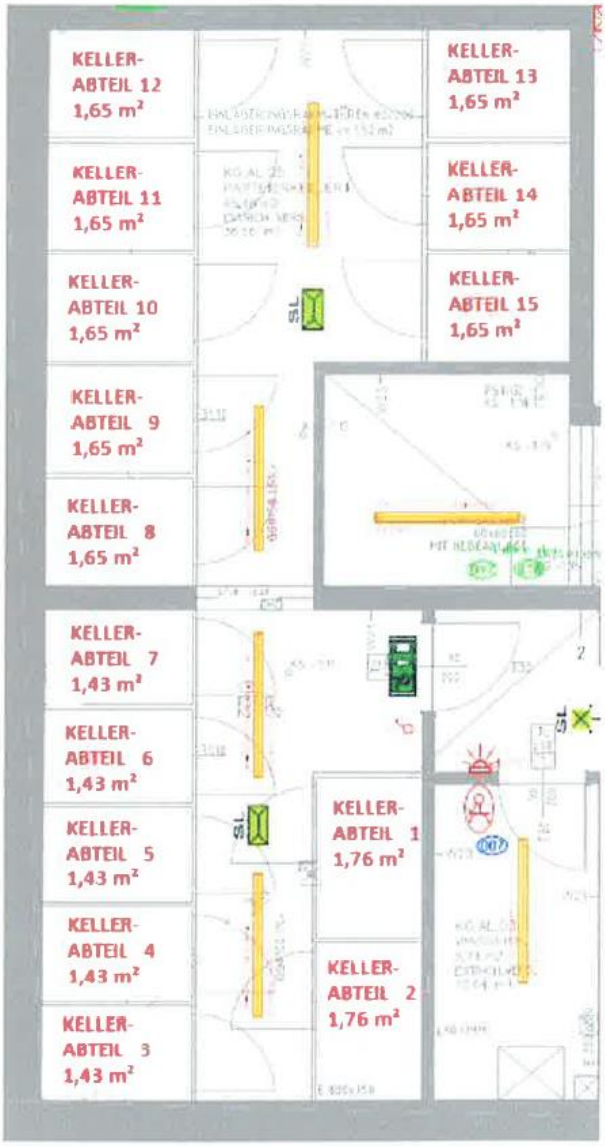
Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Anteil 1. Obergeschoß			
Vorraum	lt. Bestandsplan	5,58 m²	
Abstellraum	lt. Bestandsplan	1,86 m²	
WC	lt. Bestandsplan	2,65 m²	
Wohnküche	lt. Bestandsplan	18,39 m²	
Wohnküche	lt. Bestandsplan	5,97 m²	
		34,45 m²	
Anteil 2. Obergeschoß			
Vorraum	lt. Bestandsplan	7,40 m²	
Bad/WC	lt. Bestandsplan	4,94 m²	
Zimmer	lt. Bestandsplan	11,58 m²	
Zimmer	lt. Bestandsplan	9,66 m²	
		33,58 m²	68,03 m²
Balkon (1. Obergeschoß)	lt. Bestandsplan	3,00 m²	3,00 m²

1. Obergeschoß/Top 4 Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Bestandsplan	9,20 m²	
Abstellraum	lt. Bestandsplan	1,63 m²	
Wohnküche	lt. Bestandsplan	17,64 m²	
Wohnküche	lt. Bestandsplan	6,59 m²	
Bad	lt. Bestandsplan	4,20 m²	
WC	lt. Bestandsplan	1,37 m²	
Zimmer	lt. Bestandsplan	11,78 m²	
Zimmer	lt. Bestandsplan	9,84 m²	62,25 m²
Terrasse (1. Obergeschoß)	lt. Bestandsplan	23,44 m²	23,44 m²

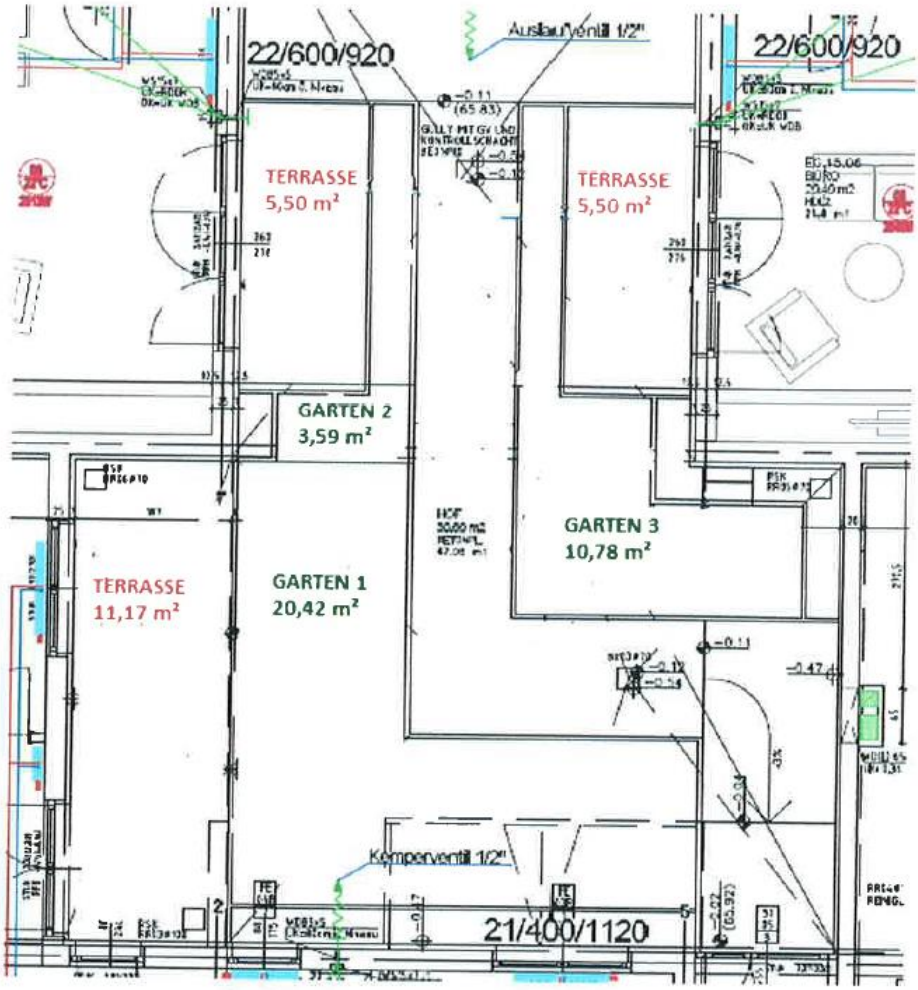
AUFTEILUNGSPLAN KELLERABTEILE, GARTEN und KFZ-ABSTELLPLÄTZE

1160 Wien, Haymerlegasse 9
EZ: 2795 Kat. Gem.: 01405 Ottakring



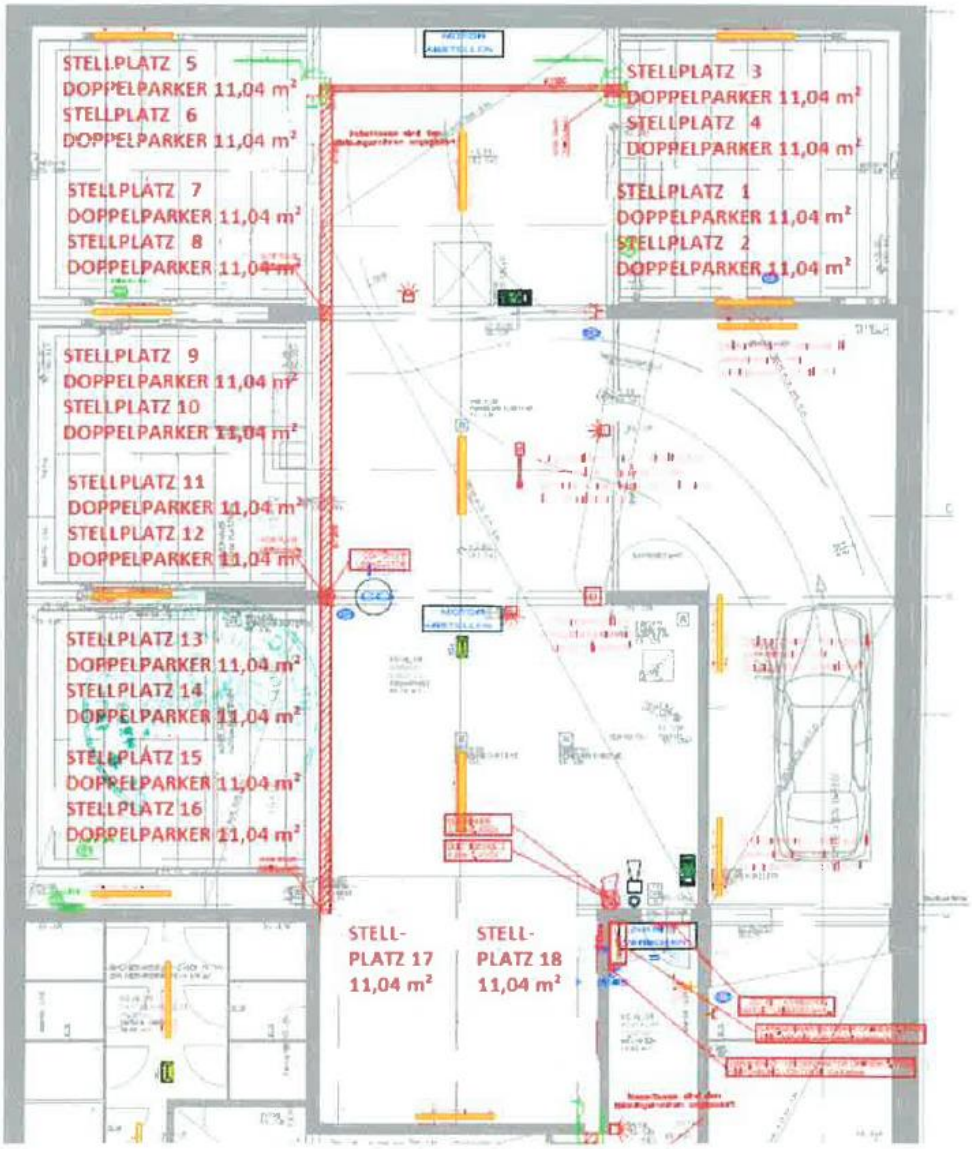
KELLERGESCHOSS

BG 014 TZ 262/2022



ERDGESCHOSS

BG 014 TZ 262/2022



KELLERGESCHOSS

BG 014 TZ 262/2022

6.9. Gutachten zur Ermittlung wohnungseigentumstauglicher Objekte

EINGEGANGEN 05. Jan. 2022

DIPL.-ING. GERHARD PALFALVI
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN
2351 WR. NEUDORF, GARTENGASSE 12/4
TEL/FAX: 02236/46615 MOBIL 0664 1039888
E-MAIL: gerhard.palfalvi@kabsi.at

GUTACHTEN

Zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 für die Liegenschaft

1160 Wien, Haymerlegasse 9
EZ: 2795 Kat. Gem.: 01405 Ottakring

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 befinden sich auf der oben genannten Liegenschaft

33 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung lt. Baubestand:

13 Wohnungen
2 Büros
18 Garagenabstellplätze für KFZ

Im Sinne des § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt

18 Garagenabstellplätze für KFZ

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide vom:

31.08.2009, MA 37/16 – Haymerlegasse 9/27660-1/2008
27.11.2013, Fertigstellungsanzeige MA 37/16 – Haymerlegasse 9/27660-1/2008

Wr. Neudorf, am 24.08.2021
Ergeht nachrichtlich an MA 37 - Baupolizei

DIPL.-ING. GERHARD PALFALVI ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN WR. NEUDORF

GZ 20.174

BG 014 TZ 262/2022

6.10. Hausverwaltung - Zinsliste September 2024

18.Sep.2024 13:18 Vorschreibung Seite: 1
Tünde Einsiedl-Freund SB: MCS Sub-Teilanwendung MRG: 24/16091 SUB HAYMERLEGASSE 9 BBB, Haymerlegasse 9 , 1160 Wien Jahr: 2024, Monat: 09 in EUR Auswahl: 8003

Topnummer	EDVNr/Kto	Bestandnehmer	V	ZA/Kat	KMZ/IWS	MV-Dat/Nfl	Zahlungsposten	Aufteilung	Netto	Ust	Brutto	Intervall/M
02	20	[redacted]	H	Dauerre	KMZWS:	01.04.2017	Hauptmietzins W		753,78	75,38	829,16	
	20024796	1160 Wien Haymerlegasse 9	M	Wohnung	150% KMZ:	31.03.2025	Betriebskosten	134,2400	134,24	13,42	147,66	
		231793		Kat:	IWS:J	62.15						
									888,02	88,80	976,82	
14	140	Leerstehung	L	Ohne Vo	KMZWS:	01.07.2024	Betriebskosten	151,5700	151,57	0,00	151,57	
	20999999	Wien	L	Büro	150% KMZ:							
				Kat:	IWS:N	70.17			151,57	0,00	151,57	
15	150	Leerstehung	L	Ohne Vo	KMZWS:	01.07.2024	Betriebskosten	151,8500	151,85	0,00	151,85	
	20999999	Wien	L	Wohnung	150% KMZ:							
				Kat:	IWS:N	70.30			151,85	0,00	151,85	
STP 02	9020	[redacted]	A	Dauerre	KMZWS:	06.07.2023	Miete Abstellpl		26,52	5,30	31,82	
	20024884	1160 Wien Haymerlegasse 9	M	Kfz-Ste	150% KMZ:		Betriebskosten	23,8500	23,85	4,77	28,62	
		231934		Kat:	IWS:N	11.04						
									50,37	10,07	60,44	
STP 04	9040	[redacted]	A	Dauerre	KMZWS:	06.07.2023	Miete Abstellpl		26,52	5,30	31,82	
	20024925	1160 Wien Haymerlegasse 9	M	Kfz-Ste	150% KMZ:		Betriebskosten	23,8500	23,85	4,77	28,62	
		231936		Kat:	IWS:N	11.04						
									50,37	10,07	60,44	
STP 05	9050	[redacted]	A	Dauerre	KMZWS:	01.07.2021	Miete Abstellpl		41,60	8,32	49,92	
	20024926	1160 Wien Haymerlegasse 9	M	Kfz-Ste	150% KMZ:		Betriebskosten	23,8500	23,85	4,77	28,62	
		231937		Kat:	IWS:J	11.04						
									65,45	13,09	78,54	
STP 06	9060	[redacted]	A	Dauerre	KMZWS:	01.03.2024	Miete Abstellpl		38,65	7,73	46,38	
	20024927	1160 Wien Haymerlegasse 9	M	Kfz-Ste	150% KMZ:		Betriebskosten	23,8500	23,85	4,77	28,62	
		231938		Kat:	IWS:N	11.04						
									62,50	12,50	75,00	

PMV (c)Igel

18.Sep.2024 13:18 Vorschreibung Seite: 2
Tünde Einsiedl-Freund SB: MCS Sub-Teilanwendung MRG: 24/16091 SUB HAYMERLEGASSE 9 BBB, Haymerlegasse 9 , 1160 Wien Jahr: 2024, Monat: 09 in EUR Auswahl: 8003

Topnummer	EDVNr/Kto	Bestandnehmer	V	ZA/Kat	KMZ/IWS	MV-Dat/Nfl	Zahlungsposten	Aufteilung	Netto	Ust	Brutto	Intervall/M
STP 12	9120	[redacted]	A	Dauerre	KMZWS:	15.04.2023	Miete Abstellpl		26,52	5,30	31,82	
	20024878	1160 Wien Haymerlegasse 9	M	Kfz-Ste	150% KMZ:		Betriebskosten	23,8500	23,85	4,77	28,62	
		231872		Kat:	IWS:N	11.04						
									50,37	10,07	60,44	
STP 14	9140	[redacted]	A	Dauerre	KMZWS:	01.05.2024	Miete Abstellpl		38,65	7,73	46,38	
	20024808	1160 Wien Haymerlegasse 9	M	Kfz-Ste	150% KMZ:		Betriebskosten	23,8500	23,85	4,77	28,62	
		231874		Kat:	IWS:N	11.04						
									62,50	12,50	75,00	
STP 16	9160	[redacted]	A	Dauerre	KMZWS:	01.10.2023	Miete Abstellpl		26,52	5,30	31,82	
	20024879	1160 Wien Haymerlegasse 9	M	Kfz-Ste	150% KMZ:		Betriebskosten	23,8500	23,85	4,77	28,62	
		231876		Kat:	IWS:N	11.04						
									50,37	10,07	60,44	
*		Summe / Leerstehungen					Betriebskosten		303,42	0,00	303,42	
									303,42	0,00	303,42	
**		Summe / ohne Leerstehungen					Hauptmietzins W		753,78	75,38	829,16	
							Miete Abstellpl		224,98	44,98	269,96	
							Betriebskosten		301,19	46,81	348,00	
									1.279,95	167,17	1.447,12	
***		GESAMTSUMMEN					Hauptmietzins W		753,78	75,38	829,16	
							Miete Abstellpl		224,98	44,98	269,96	
							Betriebskosten	604,6100	604,61	46,81	651,42	
									1.583,37	167,17	1.750,54	
****		Summe Nfl : Vermietet :				139,43						
		Leer :				140,47						
		Gesamt :				279,90						

PMV (c)Igel

6.11. Mietverträge
6.11.1. Wohnung Top 2 (Mietvertrag und Verlängerung)

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

PHK Immo-Bau GmbH & Co Immo Invest Haymerlegasse 9 KG, 4020 Linz, Gürtelstraße 12, als Wohnungseigentümerin in der Folge kurz „Vermieter" genannt - vertreten durch die Fa. **PFS Immobilienmanagement GmbH, 4020 Linz, Gürtelstraße 12**, und

[redacted]

I. MIETGEGENSTAND:

1. Vermietet wird die Wohnung **Top Nr. 02** in 1160 Wien, Haymerlegasse 9, KG 01405 Ottakring, Grundstücks - Nr. 2760, EZ 2795.
   Die Wohnung besteht aus ca. **62m²** zzgl. Terrasse, genaue Beschreibung der Ausstattung, Zustand und eine Inventarliste ist im Übergabeprotokoll festgehalten.

2. Der Mieter mietet das Objekt für Wohnzwecke. Die Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken ist dem Mieter untersagt und stellt einen wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund im Sinne des § 30 MRG Abs 2 Z 13 MRG dar, sofern die widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes die Interessen des Vermieters, seiner nahen Angehörigen oder für das Unternehmen, für welches der Vermieter vertretungsbefugt ist, nicht bloß geringfügig beeinträchtigt.

3. Das Gebäude, in dem sich das Mietobjekt befindet, wurde aufgrund einer, nach dem 30.06.1953 erteilten, Baubewilligung neu errichtet und fällt somit unter den Teilanwendungsbereich des MRG.

II. BEGINN UND DAUER DES MIETVERHÄLTNISSES:

Das Mietverhältnis beginnt am **01.04.2017** und wird auf die Dauer von **5 Jahren** abgeschlossen. Es erlischt durch Zeitablauf, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

III. MIETZINS:

Der frei vereinbarte Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, den Betriebskosten laut Punkt V. dieses Vertrages und der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

Monatlicher Nettomietzins:	€	577,35
zuzügl. 10% Ust:	€	57,73
Betriebskostenakonto inkl. Ust:	€	189,92
Bruttogesamtmietzins:	**€**	**825,00**

Der vereinbarte Bruttogesamtmietzins ist im Voraus jeweils bis 3. des Kalendermonates fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist.

Bankverbindung: **PHK Immo-Bau GmbH & Co Immo Invest I KG Haymerlegasse 9**
IBAN AT88 4477 0000 0092 3370, BIC VBOEATWWGRA

1

1. Verspätete Zahlungen berechtigen den Vermieter oder dessen Bevollmächtigten, Mahnspesen von € 10,90 sowie die maßvolle Verzugszinsenvereinbarung, in der Höhe von 5% über der Bankrate (Diskontsatz der OeNB) pro Jahr, zu verlangen.
   Kommt der Mieter mit Zahlungen in Verzug, werden einlangende Teilzahlungen auf den ältesten aushaftenden Haupmietzins angerechnet, sofern diese Teilzahlung vom Mieter nicht ausdrücklich anderweitig gewidmet wurde.

2. Der Nettomietzins ist wertgesichert. Zur Wertsicherung wird der Verbraucherpreisindex 2015 herangezogen. Basiszahl ist die für den Monat des Mietbeginns letzte verlautbarte Indexzahl. Schwankungen des Indexes bis zu 3% bleiben ohne Ansatz. Wird die 3% Grenze über- bzw. unterschritten, so wird die Wertveränderung voll wirksam.

3. Für den Fall, dass der Verbraucherpreisindex 2015 nicht mehr verlautbart wird, tritt als Berechnungsgrundlage für die Wertsicherung jener Index an seine Stelle, der diesem am ähnlichsten ist. Die sich aus der Wertsicherung ergebenden Ansprüche verjähren in drei Jahren. Erfolgt die Geltendmachung der Erhöhung des Mietzinses aufgrund der Wertsicherung durch den Vermieter über einen längeren Zeitraum nicht, so liegt darin kein schlüssiger Verzicht auf die Wertsicherung des Mietzinses. Handelt es sich bei diesem Mietvertrag um eine Vertragsverlängerung, so gilt jedoch die vereinbarte Indexzahl/Index des Erstvertrages.

4. Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Mietentgeltes gemäß Punkt III. des Mietvertragseigene Geldforderungen aufrechnungsweise einzuwenden, sofern nicht die Geldforderungen des Mieters im rechtlichen Zusammenhang mit der Forderung des Vermieters stehen, gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt worden sind. Der Verzicht des Mieters gilt außerdem nicht für Fälle der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters.

5. Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken. Jede Änderung dieses Verwendungszweckes bedarf der vorher einzuholenden schriftlichen Zustimmung der vermietenden Partei. Die vermietende Partei erklärt ausdrücklich, zur (auch nur teilweisen) Verwendung des Mietgegenstandes zu Geschäftszwecken keine Zustimmung zu erteilen. Jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 13 MRG vereinbart. Der Umstand der ausschließlichen Nutzung des Bestandobjektes zu Wohnzwecken ist für die vermietende Partei von wesentlicher Bedeutung, als in Folge Neufassung des § 6 Abs. 2 UStG für den Fall, dass das Mietobjekt oder Teile davon nicht ausschließlich zu Wohnzwecken sondern zu anderen Zwecken verwendet werden, sich wesentliche umsatzsteuerliche Konsequenzen ergeben (eventuell Verlust des Vorsteuerabzuges, Änderung des Umsatzsteuerersatzes etc.). Die Tatsache, dass der Mieter das Mietobjekt ausschließlich zu Wohnzwecken nutzt, ist daher für die vermietende Partei von wesentlicher wirtschaftlicher Bedeutung und war Motiv dafür, den Mietvertrag in der vorliegenden Form abzuschließen.
   Im Falle des Zuwiderhandelns gegen ihre obigen Verpflichtungen verpflichtet sich die mietende Partei weiters der vermietenden Partei all jene Nachteile auszugleichen die der vermietenden Partei aus einer Änderung des Verwendungszweckes des Mietobjektes entstehen und hält die vermietende Partei diesbezüglich Schad- und klaglos.

IV. KAUTION

Der Mieter erlegt für alle Ansprüche aus dem Mietverhältnis spätestens bei Vertragsabschluss eine Kaution in der Höhe von **EUR 3.300,00 (in Worten: dreitausenddreihundert/00).** Der Vermieter ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, bei bestehenden Mietrückständen die erlegte Kaution zur Deckung der offenen Beträge zu verwenden und vom Mieter die Wiederauffüllung der Kaution zu verlangen. Soweit nicht Punkt VII. 2 anzuwenden ist, ist die Kaution binnen 2 Monaten ab ordnungsgemäßer Rückstellung des Mietgegenstandes zurückzuerstatten.

V. BETRIEBSKOSTEN, LAUFENDE ÖFFENTLICHE ABGABEN, BEITRÄGE ZUR RÜCKLAGE:

Die Betriebskosten umfassen – mit den im Folgenden angeführten Modifikationen alle in den §§ 21 bis 24 MRG genannten Positionen

a) die Wasser- und Kanalgebühren, die Müllabfuhr und Kaminkehrung, Stromkosten der allgemeinen Teile sowie die Schneeräumung und Reinigungskosten; weiters die Kosten einer Feuerversicherung auf den jeweiligen Gebäudeneubauwert, sowie angemessener Gebäudehaftpflicht-, Glas-, Sturmschaden und Leitungswasserschadenversicherung. Desgleichen zählen dazu Ausgaben für die Schädlingsbekämpfung, Behebung von Kanalverstopfung, die Grundsteuer, aufgrund landesgesetzlicher Bestimmung zu entrichtende laufende Abgaben und Gebrauchsgebühren;

b) ausdrücklich festgehalten wird dass das Verwaltungsentgelt – abweichend gegenüber dem in § 22 MRG genannten Betrag – derzeit monatlich maximal € 0,90/m² beträgt und der Vermieterin von der Mieterin zu ersetzen ist. Dieser Betrag unterliegt der Wertsicherung und wird jährlich angepasst.

c) Kleinreparaturen bis zu einer Einzel-Rechnungshöhe von € 500,- (exkl. Ust.)der Allgemeinheit dienenden Anlagen;

Der Vermieter ist hinsichtlich dieser Kosten verpflichtet, jeweils den gesetzlichen Verpflichtungen eine Betriebskostenabrechnung zu legen. Sofern sich daraus wechselseitige Forderungen ergeben, sind diese binnen 14 Tagen auszugleichen. Nach Maßgabe des Abrechnungsergebnisses ist der Vermieter berechtigt, die Betriebskostenakontierung entsprechend zu erhöhen oder herabzusetzen.

VI. ENERGIEVERSORGUNG:

1. Die Kosten für den elektrischen Strom werden direkt vom Energieversorgungsunternehmen nach dem tatsächlichen Verbrauch dem Mieter in Rechnung gestellt.

2. Die Kosten für Heizung werden direkt vom Energieversorgungsunternehmen nach dem tatsächlichen Verbrauch und gemäß Heizkostenabrechnungsgesetz dem Mieter in Rechnung gestellt.

3. Für den Fall, dass das benötigte Warm/Kaltwasser und die Heizenergie von einem Dritten, wenn auch unter Benützung der Anlagen des Hauses, geliefert werden, gibt der Mieter/die Mieterin hiermit sein/ihr Einverständnis, dass die Verrechnung und das Inkasso für die gelieferten Medien durch den Lieferer oder einen beauftragten Dritten erfolgt. Der Mieter/die Mieterin erteilt hiermit seine/ihre ausdrücklich Vollmacht.

VII. BETRIEBSKOSTENAUFSTELLUNG:

1. Der Anteil an den Betriebskosten bestimmt sich derzeit nach dem Verhältnis der bewerteten Nutzfläche der Wohnung von **69,06m²** zur bewerteten Nutzfläche des Gebäudes von **1.014,42 m²**. Sollte sich für einzelne Aufwendungen ein anderer Verteilungsschlüssel ergeben, ist der Vermieter verpflichtet, diesen schriftlich bekanntzugeben. Im Falle derartiger Änderungen des Betriebskostenschlüssels ist der Vermieter oder die Verwaltung zur Neuverrechnung über bereits vergangene Verrechnungsperioden nicht verpflichtet. Der Vermieter kann gegen Legung einer Jahresabrechnung eine monatliche Pauschale vorschreiben, welche seinem Wesen nach eine Akontierung der voraussichtlichen Jahresaufwendungen (Betriebskosten und Umsatzsteuer) darstellt. Der Mieter hat das Recht, Originalbelege über angelastete Betriebskosten bis zu einem Jahr rückwirkend zu überprüfen.

2. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle bis zur Beendigung des Mietverhältnisses bzw. bis zur ordnungsgemäßen Rückstellung der Wohnung entstandenen Betriebskosten; dies auch für den Fall, dass die Endabrechnung erst nach Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt.

3. Der Miete und den Betriebskosten wird nach Maßgabe der jeweiligen steuerlichen Bestimmungen die Umsatzsteuer hinzugerechnet und dem Mieter in einer Weise vorgeschrieben, die ihn gegebenenfalls zur Geltendmachung von Vorsteuer berechtigt.

VIII. ÜBERGABE:

1. Der voraussichtliche Übergabetermin ist im Punkt II. festgehalten. Bei unverschuldetem Verzug ist dem Vermieter eine angemessene Nachfrist einzuräumen. Erst nach ergebnislosem Verstreichen dieser Frist ist der Mieter berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten.

2. Anlässlich der Übergabe wird eine Begehung stattfinden, bei welcher etwaige Mängel protokollarisch festzuhalten sind.

IX. BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES:

1. Das Mietverhältnis endet ohne Kündigung an dem in Punkt II. vereinbarten Datum.

2. Der Mieter verzichtet auf eine Aufkündigung des Vertrages im ersten Bestandsjahr.
Nach Ablauf eines Jahres hat der Mieter das Recht, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten gerichtlich oder mittels eingeschriebenen Briefes zu jedem Monatsletzten zu kündigen.

3. Dem Vermieter steht das Recht zur vorzeitigen sofortigen Vertragsauflösung aus wichtigem Grund nach Maßgabe des § 1118 ABGB zu. Der Vertrag kann von Seiten des Vermieters fristlos mit sofortiger Wirkung zur Auflösung gebracht werden, wenn

   a) der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich das Mietobjekt in arger Weise vernachlässigt oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenleben verleidet;

   b) der Mieter sonst in erheblicher Art und Weise trotz Abmahnung wiederholt gegen Bestimmungen dieses Vertrages verstößt;

   c) über das Vermögen des Mieters das Konkurs- oder Ausgleichsverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Konkurseröffnung mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wurde;

4. Wird nach Beendigung des Mietverhältnisses die ordnungsgemäße Räumung und Rückgabe der Wohnung verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, ein Benützungsentgelt in der Höhe des Bruttogesamtmietzinses für die Dauer der Vorenthaltung, das heißt bis zur vollständigen Räumung, als Entschädigung zu entrichten, unbeschadet der Geltendmachung weitergehender Schadenersatzansprüche des Vermieters.
Sollte aufgrund von erforderlichen Sanierungsarbeiten eine Neuvermietung nicht möglich sein, kann vom Vermieter ein Betrag bis zu einer Bruttogesamtmonatsmiete in Rechnung gestellt werden.

5. Der Mietgegenstand ist bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grund auch immer in ordnungsgemäßem Zustand, dh wie bei Mietbeginn übernommen, jedenfalls neu ausgemalt, zurückzustellen, wobei aber lediglich unerhebliche Gebrauchsspuren nicht zu beseitigen sind.

Mängel, die in Erhaltungspflicht des Vermieters fallen, sind aus Anlass der Rückgabe des Mietgegenstandes vom Mieter nicht u beseitigen, wobei aber Schadenersatzansprüche des Vermieters vorbehalten bleiben, wenn es der Mieter unterlassen hat, in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallende Schäden und Mängel im inneren des Mietgegenstandes unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

6. Unterlässt der Mieter eine ordnungsgemäße Rückstellung des Mietgegenstandes, ist der Vermieter berechtigt, die diesbezüglichen notwendigen Instandhaltungskosten dem scheidenden Mieter in Rechnung zu stellen.

7. Des Weiteren sind auch die übergebenen und allfällige von ihm selbst angeschafften Schlüssel zurückzugeben. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume öffnen und neue Schlösser anfertigen zu lassen. Dies gilt auch dann, wenn die Wohnung vor Ablauf des Vertrages mit dem wesentlichen Teil der eingebrachten Sachen geräumt wird.
Bei Schlüsselentfall bzw. -verlust kann ein Betrag von mindestens EUR 700,- inkl. USt. von der Kaution einbehalten werden.

8. Der Mietgegenstand ist bei Beendigung des Mietverhältnis auf jeden Fall von einem Fachmann neu ausgemalt zurückzustellen, andernfalls ist der Vermieter berechtigt das Mietobjekt auf Kosten des Mieters ausmalen zu lassen, wobei aber lediglich unerhebliche Gebrauchsspuren nicht zu beseitigen sind. Die Kosten hierfür betragen dzt. ca. € 17,-/ m² Wohnfläche.
Sollte ein vertragliches Kündigungsrecht des Vermieters vereinbart worden sein, so wird ausdrücklich eine aliquote Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters vereinbart.

X. ZUSTELLADRESSE:

Der Mieter erteilt dem Vermieter die ausdrückliche Zustimmung, Zustellungen aller Art elektronisch an die vom Mieter bekanntgegebene E-Mail-Adresse zu übermitteln mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten. Die Bekanntgabe der Veränderung obliegt dem Mieter.

Sollte keine Möglichkeit der elektronischen Übermittlung bestehen, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

XI. INSTANDHALTUNG, VERÄNDERUNGEN, HAFTUNG:

1. Das Bestandobjekt ist vom Mieter pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz zu behandeln.

2. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte (insbesondere Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären bzw. technischen Anlagen sowie Geräte, Fenster, Türen, Silikonfugen in der ganzen Wohnung und Jalousien,) regelmäßig im unbedingt erforderlichen Ausmaß zu warten. Schäden im Mietobjekt sind den Vermieter bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen.

3. Der Mieter ist dem Vermieter gegenüber für jede fahrlässige oder vorsätzliche Beschädigung des Mietgegenstandes und der Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich und zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch ihn, seine Angehörigen oder Besucher verursacht wurde.

4. Dem Mieter ist es untersagt, auf den zum Haus gehörenden allgemeinen Parkflächen Fahrzeuge ohne behördliches Kennzeichen abzustellen. Der Vermieter ist berechtigt ein derartiges Fahrzeug auf Kosten des Mieters abschleppen zu lassen.

5. Da die Möglichkeit eines Kabelfernseh- oder SAT-Anschlusses besteht, ist dem Mieter das Montieren von Antennen jeder Art nicht gestattet.

6. Um- und Einbauten, insbesondere Installationen im Mietgegenstand, dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters von einem befugten Gewerbetreibenden vorgenommen und wieder beseitigt werden. Auf Wunsch des Vermieters ist bei Beendigung des Mietverhältnisses der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Der Mieter verzichtet - sofern im Einzelfall keine gesonderte schriftliche Vereinbarung getroffen wird - auf jeden Ersatzanspruch im Zusammenhang mit allfälligen, von ihm vorgenommenen Investitionen. Ausdrücklich abgedungen werden Ansprüche gemäß 1097, 1037 ABGB.

7. Der Mieter verpflichtet sich, eine angemessene Haushaltsversicherung für das unter Pkt.1 angeführte Objekt und für die Dauer des Mietverhältnisses Pkt.2, vorzuweisen.

8. Jeden im Haus entstandenen Schaden hat der Mieter, soweit er nicht selbst zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige entstandenen Schaden ist der Mieter verantwortlich.

9. Das Wäschetrocknen in der Wohnung ist jedem Mieter untersagt, falls in der Anlage ein Trockenraum vorhanden ist. Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen in seiner Wohnung richtig zu Lüften, das heißt mehrmals täglich Stoßlüften, besonders vor und nach dem Schlafen, Kochen, Baden oder Duschen.

XII. BESICHTIGUNG UND ABWESENHEIT:

1. Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand aus wichtigem Grund beziehungsweise einem gerechtfertigten Interesse zu besichtigen, soweit dadurch die Mietrechte des Mieters nicht unzumutbar erschwert oder beeinträchtigt werden. Die Besichtigung des Mietgegenstandes sowie der dafür vorliegende wichtige Grund beziehungsweise das dafür vorliegende gerechtfertigte Interesse sind vom Vermieter im Vorhinein anzukündigen. Für die Vorankündigung der Besichtigung gilt, außer in Fällen von Gefahr in Verzug, eine angemessene Frist als bedungen. Dem Vermieter steht das Besichtigungsrecht auch gegen den Willen des Mieters zu, soweit dies im Interesse der Erhaltung des Hauses oder zur Ausübung der notwendigen Aufsicht erforderlich ist.

XIII. UNTERVERMIETUNG, WEITERGABE, TIERHALTUNG:

1. Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes ist nicht gestattet.

2. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte Vereinbarung unzulässig, dafür wird die Schriftform empfohlen.

XIV. HAUSORDNUNG:

Der Mieter nimmt die beiliegende Hausordnung als integrierten Bestandteil des Mietvertrages zur Kenntnis und stimmt dieser ausdrücklich zu.

XV. SONSTIGE BESTIMMUNGEN:

1. Auf das Mietverhältnis findet ausschließlich österreichisches Recht Anwendung.

Es wird darauf hingewiesen, dass laut österreichischem Meldegesetz eine An- bzw. Abmeldung zwingend erforderlich ist.

2. Für den Fall des Verstoßes einer Bestimmung dieses Vertrages gegen das Gesetz wird vereinbart, dass eine Nichtigkeit den Vertrag nur hinsichtlich dieses Punktes unwirksam macht, die übrigen Vereinbarungen jedoch bestehen lässt. Kann sich ein Vertragsteil auf Grund gesetzlicher Vorschriften nicht auf eine Vertragsbestimmung berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil.

3. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen einer gesonderten Vereinbarung, dafür wird die Schriftform empfohlen.

4. Eine Nachvermietung des Mietobjektes erfolgt ausschließlich durch die von den Eigentümern beauftragten Firmen.

5. Die mit der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages verbundenen notwendigen Kosten und Gebühren, insbesondere die Rechtsgeschäftsgebühr (Bestandsvertragsgebühr) in der Höhe von **€ 319,32** sowie die Bearbeitungsgebühr in der Höhe von **€ 252,-** trägt der Mieter.

6. Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, wovon der Mieter vom vergebührten Vertrag eine Kopie erhält.

PFS Immobilienmanagement GmbH,
4020 Linz, Gürtelstraße 12

[redacted]

Vermieter

Ort, Datum

Ort, Datum

7

VEREINBARUNG
Verlängerung Mietvertrag

abgeschlossen zwischen der
BBB Immo GmbH, 1010 Wien, Stephansplatz 3/DG
vertreten durch die Hausverwaltung
Dr. Marhold Immobilien GmbH,
1060 Wien, Mariahilfer Straße 101/ 17,
als Vermieterin einerseits

und

[redacted]

als Hauptmieterinnen andererseits, wie folgt:

1. Die BBB Immo GmbH ist Miteigentümerin des Hauses 1160 Wien, Haymerlegasse 9 und Vermieter der Wohnung Top 2. Frau Monika OLAJ-SVELLER und Herr Krisztian OLAJ sind Hauptmieterinnen dieser Wohnung.

2. Das bestehende befristete Mietverhältnis wird per 01.04.2022 um 3 Jahre verlängert, Mietende ist nunmehr der 31.03.2025. Das Mietverhältnis endet an diesem Tage ohne, dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.

3. Die Mieter verpflichten sich ab 01.04.2022 zur Zahlung der monatlichen Vorschreibungen wie folgt:

Hauptmietzins netto (wertgesichert):	€ 644,16
Betriebskosten netto (derzeit)	€ 161,59
10% Umsatzsteuer	€ 80,58
Gesamtsumme:	**€ 886,33**

4. Sämtliche andere Bestimmungen, Rechte und Pflichten des Mietvertrags vom 22.03.2017 samt allen Anhängen, insbesondere die Wertsicherungsvereinbarung bleiben aufrecht.

5. Die Mieter erklären mit der Unterschrift auf diesem Vertrag ausdrücklich, aus dem Mietverhältnis bis zum 31.03.2022, keine wie auch immer gearteten Forderungen mehr gegenüber der Vermieterin zu haben, mit Ausnahme der Rückforderung der Kaution.

Wien, am 24.03.2022

Dr. Marhold Immobilien GmbH
1060 Wien, Mariahilfer Straße 101/17
Tel.: 59 60 [illegible] Fax: 59 60 [illegible]
Homepage: www.hvmarhold.at

.....
Unterschrift der Vermieterin

[redacted]

L:\Dr. Marhold Immobilien GmbH\intern - Dokumente\Objekte\6900 SUB BBB Immo-NGLG Immobilienanlage GmbH\6964 Haymerlegasse 9\Mietverträge\Verlängerung Mietvertrag Top 2.doc

6.11.2. Stellplatz 5

GARAGENMIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

der **EB Real Estate GmbH, Raiffeisenstraße 29, 4300 St. Valentin** als Hauseigentümer - in der Folge kurz „Vermieter" genannt, und

[redacted] derzeit wohnhaft in: [redacted] als Mieter - in der Folge kurz „Mieter" genannt.

I. MIETGEGENSTAND

1. Vermietet werden die **Tiefgaragenabstellplatz Nr.** 5 in 1160 Wien, Haymerlegasse 9, KG 01405 Ottakring, Grundstücks- Nr. 2760, EZ 2795
2. Der Abstellplatz befindet sich im Untergeschoß dieses Gebäudes und ist für das Abstellen eines Kraftfahrzeuges ausgelegt. Bei Stapelparkanlagen gelten die neben der Parkanlage dargestellten, maximalen Abmessungen bzw. Fahrzeuggewichte.

II. BEGINN UND DAUER DES MIETVERHÄLTNISSES

Das Mietverhältnis beginnt am **01.07.2021** und wird auf **unbestimmte Dauer** abgeschlossen.

III. MIETZINS

Der frei vereinbarte Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, den Betriebskosten und der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

Hauptmietzins	20 % Ust	34,33 EUR
Betriebskosten	20 % Ust	24,00 EUR
Gesamt netto		58,33 EUR
20 % Ust		11,67 EUR
Gesamt Brutto		**70,00 EUR**

Der vereinbarte Bruttogesamtmietzins ist im Voraus jeweils bis 3. des Kalendermonates fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist.

Bankverbindung: **EB Real Estate GmbH**

IBAN: **AT68 3202 5000 0344 9121**

BIC: **RLNWATWWAMS**

1) Verspätete Zahlungen berechtigen den Vermieter oder dessen Bevollmächtigten, Mahnspesen von € 15,00 sowie Verzugszinsen, in der Höhe von 5% über der Bankrate (Diskontsatz der OeNB) pro Jahr, zu verlangen. Kommt der Mieter mit Zahlungen in Verzug, werden einlangende Teilzahlungen auf den ältesten aushaftenden Hauptmietzins angerechnet, sofern diese Teilzahlung vom Mieter nicht ausdrücklich anderweitig gewidmet wurden.

2) Sämtliche Rechte und Ansprüche aus der Vermietung, insbesondere die Mieterlöse, sind mit schuldbefreiender Wirkung nur an die Raiffeisenbank Region Amstetten, IBAN: AT68 3202 5000 0344 9121 zu leisten.

3) Der Nettomietzins ist wertgesichert. Zur Wertsicherung wird der Verbraucherpreisindex 2015 herangezogen. Basiszahl ist die letzte, bestätigte Indexzahl zum Zeitpunkt der Erstellung des Mietvertrages. Die Basiszahl lautet (eingetragen: 108,0 - August 2020). Schwankungen des Indexes bis zu 3% bleiben ohne Ansatz. Wird die 3% Grenze überschritten, so wird die Wertveränderung voll wirksam.

4) Für den Fall, dass der Verbraucherpreisindex 2015 nicht mehr verlautbart wird, tritt als Berechnungsgrundlage für die Wertsicherung jener Index an die Stelle, der diesem am ähnlichsten ist. Die sich aus der Wertsicherung ergebenden Ansprüche verjähren in drei Jahren. Erfolgt die Geltendmachung der Erhöhung des Mietzinses aufgrund der Wertsicherung durch den Vermieter über einen längeren Zeitraum nicht, so liegt darin kein schlüssiger Verzicht auf die Wertsicherung des Mietzinses vor.

5) Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Mietentgeltes gemäß Punkt III des Mietvertrags, eigene Geldforderungen aufrechnungsweise einzuwenden, sofern nicht die Geldforderungen des Mieters gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt worden sind.

IV. KAUTION

1) Der gegenständliche Mietvertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung des vollständigen Erlages der Kaution abgeschlossen. Wird die vereinbarte Kaution nicht bis längstens 01.07.2021 an die vermietende Partei übergeben oder auf das von ihr genannte Konto zur Einzahlung (einlangend) gebracht, so gilt die aufschiebende Bedingung als endgültig nicht eingetreten und der Vertrag als endgültig nicht zustande gekommen. Ist die Übergabe des Bestandobjektes zu diesem Zeitpunkt bereits erfolgt, ist die mietende Partei verpflichtet, dieses binnen 7 Tagen geräumt von eigenen Fahrnissen an die vermietende Partei zurück- zustellen. Lediglich für den Fall, dass ein rechtswirksamer Bestandvertrag- aus welchen Gründen auch immer- bereits zustande gekommen sein sollte, wird der nicht fristgerechte bzw. vollständige Erlag der Kaution trotz Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 13 MRG vereinbart.

2) 2. Der Mieter erlegt für alle Ansprüche aus dem Mietverhältnis spätestens bei Vertragsabschluss eine Kaution in der Höhe von **210,00 EUR**. Der Vermieter ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, bei bestehenden Mietrückständen die erlegte Kaution zur Deckung der offenen Beträge zu verwenden und vom Mieter die Wiederauffüllung der Kaution zu verlangen. Die Kaution wird zum Basiszinssatz verzinst.

V. BETRIEBSKOSTEN UND ABGABEN

1. Als Betriebskosten gelten insbesondere die dem Vermieter von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben zuzüglich jeweiliger Umsatzsteuer.

2. Die Betriebskosten werden durch die Pauschalverrechnung an den Mieter weiterverrechnet, die Akontierung basiert auf den voraussichtlichen Jahresaufwendungen. Der Vermieter ist hinsichtlich dieser Kosten verpflichtet, jeweils den gesetzlichen Verpflichtungen eine Betriebskostenabrechnung zu legen. Sofern sich daraus wechselseitige Forderungen ergeben, sind diese binnen 14 Tagen auszugleichen. Nach Maßgabe des Abrechnungsergebnisses ist der Vermieter berechtigt, die Betriebskostenakontierung entsprechend zu erhöhen oder herabzusetzen.

3. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle bis zur Beendigung des Mietverhältnisses bzw. bis zur ordnungsgemäßen Rückstellung des Stellplatzes entstandenen Betriebskosten, dies auch für den Fall, dass die Endabrechnung erst nach Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt.

VI. BEENDIGUNG DES MIETVEBHÄLTNISSES

1. Nach Ablauf von 6 Monaten haben der Mieter und der Vermieter das Recht, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 2 Monaten gerichtlich oder mittels eingeschriebenen Briefes zu jedem Monatsletzten zu kündigen.

2. Dem Vermieter steht das Recht zur vorzeitigen sofortigen Vertragsauflösung aus wichtigem Grund nach Maßgabe des § 1118 ABGB zu. Der Vertrag kann von Seiten des Vermieters fristlos mit sofortiger Wirkung zur Auflösung gebracht werden, wenn

a) der Mieter seinen finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag trotz eingeschriebener Mahnung nicht nachkommt.
b) der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht. Das Mietobjekt in arger Weise vernachlässigt oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenleben verleidet.
c) der Mieter sonst in erheblicher Art und Weise trotz Abmahnung wiederholt gegen Bestimmungen dieses Vertrages verstößt.

d) über das Vermögen des Mieters das Konkurs- oder Ausgleichsverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Konkurseröffnung mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wurde.

3. Ebenso kann der Mietvertrag aus Gründen gemäß § 30 Abs. 2 MRG vom Vermieter gekündigt werden.

4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Abstellplatz zu räumen und sämtliche Schlüssel und die Fernbedienung zurückzugeben. Unbeschadet der Geltendmachung weitergehender Schadenersatzansprüche ist der Vermieter berechtigt, bei unvollständiger Rückgabe der Schlüssel auf Kosten des Mieters neue Schlösser anbringen zu lassen bzw. die Fernbedienung neu anzuschaffen.

5. Unterlässt der Mieter eine ordnungsgemäße Rückstellung des Mietgegenstandes, ist der Vermieter berechtigt, die diesbezüglichen notwendigen Instandhaltungskosten dem scheidenden Mieter in Rechnung zu stellen.

VII. HAFTUNG

1. Der Mieter verpflichtet sich, die sich aus den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften sowie Betriebs- und Benützungsbewilligungen ergebenden Auflagen einzuhalten.

2. Der Mieter kann bei zeitweiliger Nichtbenützbarkeit des Mietgegenstandes infolge technischer Gebrechen, Reparatur-, Reinigungs- und Instandhaltungsarbeiten oder anderer vorübergehender Störungen keine Ersatzansprüche geltend machen.

3. Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für alle Schäden und Nachteile, die er diesem oder anderen Garagenbenützern zufügt.

4. Dem Mieter ist untersagt, Kraftfahrzeuge ohne behördliches Kennzeichen abzustellen. Der Vermieter ist berechtigt, ein derartiges Fahrzeug auf Kosten des Mieters abschleppen zu lassen.

5. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, für eine Bewachung oder Verwahrung des Fahrzeuges zu sorgen. Ebenso wird für Unfälle und Beschädigungen keine Haftung übernommen.

VII. UNTERVERMIETUNG, WEITERGABE

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes ist nicht gestattet.

IX. ZUSTELLADRESSE

Der Mieter erteilt dem Vermieter die ausdrückliche Zustimmung, Zustellungen aller Art elektronisch an die vom Mieter bekanntgegebene E-Mail-Adresse zu übermitteln, mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten. Die Bekanntgabe der Veränderung obliegt den Mieter.

Sollte keine Möglichkeit der elektronischen Übermittlung bestehen, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjekts mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

X. DATENSCHUTZERKLÄRUNG

1. Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Ermittlung, Verarbeitung, Verwendung und Überlassung sämtlicher personenbezogenen und sonstigen, mit diesem Vertrag zusammenhängenden Daten in elektronischer Form, insbesondere auch zum Zweck deren Übermittlung an Gerichte und/oder Behörden im Wege des elektronischen Rechts-, Urkunden- und Verwaltungsverkehrs, Steuerberater, Professionisten und an alle Firmen die zum Betrieb und Erfüllung des Vertrages nötig sind und nötig sein werden.

XI. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

1. Auf das Mietverhältnis findet ausschließlich österreichisches Recht Anwendung.

2. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen dieses Formerfordernisses.

3. Eine Nachvermietung des Mietobjektes erfolgt ausschließlich durch die von den Eigentümern beauftragten Firmen.

4. Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, wovon der Mieter vom vergebührten Vertrag eine Kopie erhält.

Vermieter

[redacted]

Mieter

Wien, 23.06.2021

Ort, Datum

Wien, 23.06.2021

Ort, Datum

6.11.3. Stellplatz 6

VEREINBARUNG

über die Berechtigung zum Abstellen eines KFZ
1160 Wien, Haymerlegasse 9

ANBOT für STELLPLATZ 6

abgeschlossen zwischen
BBB Immo GmbH, 1010 Wien, Stephansplatz 3/DG
vertreten durch die Hausverwaltung
Dr. Marhold Immobilien GmbH, 1060 Wien, Mariahilferstraße 101/17,
als Bestandgeberin
und
[redacted]
als Bestandnehmer, wie folgt:

I. Bestandgegenstand

1) Gegenstand dieser Vereinbarung ist eine Parkberechtigung auf Stellplatz 6 für ein Kraftfahrzeug (Klein-PKW) auf der Liegenschaft 1160 Wien, Haymerlegasse 9. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Vertrag nicht den Bestimmungen des MRG, sondern nur denen des ABGB unterliegt.

II. Vertragsdauer

1) Die Parkberechtigung beginnt am 01.03.2024 und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.
2) Die Berechtigung kann von beiden Vertragsparteien jeweils schriftlich bis zum 20. des laufenden Mietmonats gekündigt werden und verlängert sich bei Nichtkündigung jeweils automatisch **um einen weiteren Monat.**
3) Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß §§ 1117, 1118 ABGB bleibt von der vereinbarten Kündigungsfrist unberührt.

III. Bestandzins, Nebenkosten

1) Das vereinbarte Entgelt für die Gestattung nach Punkt I.:	€	38,65
zuzüglich Betriebskosten	€	23,85
Zwischensumme	€	62,50
zuzüglich 20% Umsatzsteuer in der Höhe von	€	12,50
sohin insgesamt	**€**	**75,00**

2) Die monatliche Miete ist auf das Hauskonto IBAN AT41 4300 0467 8444 0660, einzubezahlen.
3) Im Falle einer Erhöhung des monatlichen Entgeltes durch die Bestandgeberin ist dieses mindestens 1 Monat vorher dem Bestandnehmer schriftlich zur Kenntnis zu bringen.
4) Das vereinbarte Entgelt ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Bei Zahlungsverzug gelten banküblich Verzugszinsen als vereinbart; Mahnungen sind kostenpflichtig. Darüber hinaus haftet der Bestandnehmer der Bestandgeberin für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten (einschließlich Prozess- und Vertretungskosten). Die Nichtbezahlung der Monatsmiete muss von der Bestandgeberin nicht als Beendigung des Bestandsverhältnisses angesehen werden, sie kann jedoch aufgrund dessen das Bestandverhältnis beenden. Erfolgt jedoch keine Beendigung durch die Bestandgeberin, so bleibt das Bestandverhältnis bis zur Kündigung durch den Bestandnehmer (siehe II.1.) aufrecht und der entsprechende Bestandeinsatz ist weiterhin durch den Bestandnehmer zu begleichen.
5) Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Bestandnehmers gegen den Bestandzins wird – soweit sie nicht rechtskräftig gerichtlich festgestellt oder von der Bestandgeberin

Seite 1 von 2

ausdrücklich anerkannt wurde – ausgeschlossen.

IV. Haftung

1) Die Bestandgeberin übernimmt keine Haftung hinsichtlich des vom Bestandnehmer auf dem Bestandobjekt abgestellten Fahrzeuges; es treffen sie auch keine Pflichten eines Verwahrers.

V. Benützung des Stellplatzes, Untervermietung, Weitergabe

1) Auf dem Stellplatz ist untersagt:
   - das Abstellen eines Kraftfahrzeuges mit undichten Behältnissen;
   - die Lagerung und Abstellung von feuergefährlichen Gegenständen aller Art (auch als Bestandteil der Ladung des Kraftfahrzeuges) auf dem Stellplatz;
   - die Durchführung von Servicearbeiten aller Art (insbesondere Ölwechsel, Abschmierarbeiten u. dgl.);
   - jede Tätigkeit, durch die vermeidbare Immissionen verursacht werden.
2) Dem Parkberechtigten ist es gestattet, seine Berechtigung an Dritte weiterzugeben.

VI. Kaution

1) Der Mieter verpflichtet sich dem Vermieter zur Sicherung seiner Ansprüche eine Kaution in der Höhe von **€ 300,00** bar zu hinterlegen.
Der Vermieter ist berechtigt, aus der vereinbarten Kaution, unbeschadet des ihm zustehenden Rechtes auf Auflösung des Mietvertrages, rückständige Bestandzinse, Nebenkosten oder darauf entfallende Umsatzsteuerbeträge jederzeit in Abzug zu bringen

VII. Sonstige Bestimmungen

1) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.
2) Solange der Bestandgeberin nicht eine andere Zustelladresse des Bestandnehmers nachweisbar schriftlich zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die vom Bestandnehmer bei Vertragsabschluss bekannt gegebene Anschrift mit der Wirkung, dass sie dem Bestandnehmer als zugekommen gelten.
3) Das gegenständliche Anbot gilt bis 15.03.2024 befristet und wird durch die Bezahlung der ersten Vorschreibung angenommen und es kommt dadurch die Vereinbarung zustande.

Wien, am 29.2.24

Dr. Marhold Immobilien GmbH
1100 Wien, Laxenburger Straße 101/17
Email: kanzlei@hv-marhold.at

Dr. Marhold Immobilien GmbH

6.11.4. Stellplatz 12

VEREINBARUNG

über die Berechtigung zum Abstellen eines KFZ
1160 Wien, Haymerlegasse 9

ANBOT für STELLPLATZ 12

abgeschlossen zwischen
BBB Immo GmbH, 1010 Wien, Stephansplatz 3/DG
vertreten durch die Hausverwaltung
Dr. Marhold Immobilien GmbH, 1060 Wien, Mariahilferstraße 101/17,
als Bestandgeberin
und
[redacted]
als Bestandnehmer, wie folgt:

I. Bestandgegenstand

1) Gegenstand dieser Vereinbarung ist eine Parkberechtigung auf Stellplatz 12 für ein Kraftfahrzeug (Klein-PKW) auf der Liegenschaft 1160 Wien, Haymerlegasse 9. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Vertrag nicht den Bestimmungen des MRG, sondern nur denen des ABGB unterliegt.

II. Vertragsdauer

1) Die Parkberechtigung beginnt am 15.04.2023 und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.
2) Die Berechtigung kann von beiden Vertragsparteien jeweils schriftlich bis zum 20. des laufenden Mietmonats gekündigt werden und verlängert sich bei Nichtkündigung jeweils automatisch **um einen weiteren Monat.**
3) Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß §§ 1117, 1118 ABGB bleibt von der vereinbarten Kündigungsfrist unberührt.

III. Bestandzins, Nebenkosten

1) Das vereinbarte Entgelt für die Gestattung nach Punkt I.:	€	26,51
zuzüglich Betriebskosten	€	19,32
Zwischensumme	€	45,83
zuzüglich 20% Umsatzsteuer in der Höhe von	€	9,17
sohin insgesamt	**€**	**55,00**

Die Vorschreibung April 2023 wird aliquot verrechnet.

2) Die monatliche Miete ist auf das Hauskonto IBAN AT41 4300 0467 8444 0660, einzubezahlen.
3) Im Falle einer Erhöhung des monatlichen Entgeltes durch die Bestandgeberin ist dieses mindestens 1 Monat vorher dem Bestandnehmer schriftlich zur Kenntnis zu bringen.
4) Das vereinbarte Entgelt ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Bei Zahlungsverzug gelten banküblicke Verzugszinsen als vereinbart; Mahnungen sind kostenpflichtig. Darüber hinaus haftet der Bestandnehmer der Bestandgeberin für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten (einschließlich Prozess- und Vertretungskosten). Die Nichtbezahlung der Monatsmiete muss von der Bestandgeberin nicht als Beendigung des Bestandsverhältnisses angesehen werden, sie kann jedoch aufgrund dessen das Bestandverhältnis beenden. Erfolgt jedoch keine Beendigung durch die Bestandgeberin, so bleibt das Bestandverhältnis bis zur Kündigung durch den Bestandnehmer (siehe II.1.) aufrecht und der entsprechende Bestandeinsatz ist weiterhin durch den Bestandnehmer zu begleichen.

L:\Dr. Marhold Immobilien GmbH\intern - Dokumente\Objekte\6900 SUB BBB Immo-NGLG Immobilienanlage GmbH\6964 Haymerlegasse 9\Mietvertrage\Entwuf Stellplatz.doc Seite 1 von 2

5) Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Bestandnehmers gegen den Bestandzins wird – soweit sie nicht rechtskräftig gerichtlich festgestellt oder von der Bestandgeberin ausdrücklich anerkannt wurde – ausgeschlossen.

IV. Haftung

1) Die Bestandgeberin übernimmt keine Haftung hinsichtlich des vom Bestandnehmer auf dem Bestandobjekt abgestellten Fahrzeuges; es treffen sie auch keine Pflichten eines Verwahrers.

V. Benützung des Stellplatzes, Untervermietung, Weitergabe

1) Auf dem Stellplatz ist untersagt:
- das Abstellen eines Kraftfahrzeuges mit undichten Behältnissen;
- die Lagerung und Abstellung von feuergefährlichen Gegenständen aller Art (auch als Bestandteil der Ladung des Kraftfahrzeuges) auf dem Stellplatz;
- die Durchführung von Servicearbeiten aller Art (insbesondere Ölwechsel, Abschmierarbeiten u. dgl.);
- jede Tätigkeit, durch die vermeidbare Immissionen verursacht werden.

2) Dem Parkberechtigten ist es gestattet, seine Berechtigung an Dritte weiterzugeben.

VI. Kaution

1) Der Mieter verpflichtet sich dem Vermieter zur Sicherung seiner Ansprüche eine Kaution in der Höhe von **€ 300,00** bar zu hinterlegen.
Der Vermieter ist berechtigt, aus der vereinbarten Kaution, unbeschadet des ihm zustehenden Rechtes auf Auflösung des Mietvertrages, rückständige Bestandzinse, Nebenkosten oder darauf entfallende Umsatzsteuerbeträge jederzeit in Abzug zu bringen

VII. Sonstige Bestimmungen

1) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.
2) Solange der Bestandgeberin nicht eine andere Zustelladresse des Bestandnehmers nachweisbar schriftlich zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die vom Bestandnehmer bei Vertragsabschluss bekannt gegebene Anschrift mit der Wirkung, dass sie dem Bestandnehmer als zugekommen gelten.
3) Das gegenständliche Anbot gilt bis 01.05.2023 befristet und wird durch die Bezahlung der ersten Vorschreibung angenommen und es kommt dadurch die Vereinbarung zustande.

Wien, am 07.04.23

Dr. Marhold Immobilien GmbH
1060 Wien, Mariahilferstraße 101/17
Tel.: 01/597 31 18, Fax: 01/597 10 93
DI Mag. Karl Marhold

.....
Dr. Marhold Immobilien GmbH

L:\Dr. Marhold Immobilien GmbH\intern - Dokumente\Objekte\6900 SUB BBB Immo-NGLG Immobilienanlage GmbH\6964 Haymerlegasse 9\Mietverträge\Entwuf Stellplatz.doc Seite 2 von 2

6.11.5. Stellplatz 14

VEREINBARUNG

über die Berechtigung zum Abstellen eines KFZ
1160 Wien, Haymerlegasse 9

ANBOT für STELLPLATZ 14

abgeschlossen zwischen
BBB Immo GmbH, 1010 Wien, Stephansplatz 3/DG
vertreten durch die Hausverwaltung
Dr. Marhold Immobilien GmbH, 1060 Wien, Mariahilferstraße 101/17,
als Bestandgeberin
und
[redacted]
als Bestandnehmer, wie folgt:

I. Bestandgegenstand

1) Gegenstand dieser Vereinbarung ist eine Parkberechtigung auf Stellplatz 14 für ein Kraftfahrzeug (Klein-PKW) auf der Liegenschaft 1160 Wien, Haymerlegasse 9. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Vertrag nicht den Bestimmungen des MRG, sondern nur denen des ABGB unterliegt.

II. Vertragsdauer

1) Die Parkberechtigung beginnt am 01.05.2024 und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.
2) Die Berechtigung kann von beiden Vertragsparteien jeweils schriftlich bis zum 20. des laufenden Mietmonats gekündigt werden und verlängert sich bei Nichtkündigung jeweils automatisch **um einen weiteren Monat.**
3) Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß §§ 1117, 1118 ABGB bleibt von der vereinbarten Kündigungsfrist unberührt.

III. Bestandzins, Nebenkosten

1) Das vereinbarte Entgelt für die Gestattung nach Punkt I.:	€	38,65
zuzüglich Betriebskosten	€	23,85
Zwischensumme	€	62,50
zuzüglich 20% Umsatzsteuer in der Höhe von	€	12,50
sohin insgesamt	**€**	**75,00**

2) Die monatliche Miete ist auf das Hauskonto IBAN AT41 4300 0467 8444 0660, einzubezahlen.
3) Im Falle einer Erhöhung des monatlichen Entgeltes durch die Bestandgeberin ist dieses mindestens 1 Monat vorher dem Bestandnehmer schriftlich zur Kenntnis zu bringen.
4) Das vereinbarte Entgelt ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Bei Zahlungsverzug gelten banküblicher Verzugszinsen als vereinbart; Mahnungen sind kostenpflichtig. Darüber hinaus haftet der Bestandnehmer der Bestandgeberin für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten (einschließlich Prozess- und Vertretungskosten). Die Nichtbezahlung der Monatsmiete muss von der Bestandgeberin nicht als Beendigung des Bestandsverhältnisses angesehen werden, sie kann jedoch aufgrund dessen das Bestandverhältnis beenden. Erfolgt jedoch keine Beendigung durch die Bestandgeberin, so bleibt das Bestandverhältnis bis zur Kündigung durch den Bestandnehmer (siehe II.1.) aufrecht und der entsprechende Bestandeinsatz ist weiterhin durch den Bestandnehmer zu begleichen.
5) Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Bestandnehmers gegen den Bestandzins wird – soweit sie nicht rechtskräftig gerichtlich festgestellt oder von der Bestandgeberin

L:\Dr. Marhold Immobilien GmbH\intern - Dokumente\Objekte\6900 SUB BBB Immo-NGLG Immobilienanlage GmbH\6964 Haymerlegasse 9\Mietverträge\Stellplatz 14 - 2024.doc Seite 1 von 2

ausdrücklich anerkannt wurde – ausgeschlossen.

IV. Haftung

1) Die Bestandgeberin übernimmt keine Haftung hinsichtlich des vom Bestandnehmer auf dem Bestandobjekt abgestellten Fahrzeuges; es treffen sie auch keine Pflichten eines Verwahrers.

V. Benützung des Stellplatzes, Untervermietung, Weitergabe

1) Auf dem Stellplatz ist untersagt:
   - das Abstellen eines Kraftfahrzeuges mit undichten Behältnissen;
   - die Lagerung und Abstellung von feuergefährlichen Gegenständen aller Art (auch als Bestandteil der Ladung des Kraftfahrzeuges) auf dem Stellplatz;
   - die Durchführung von Servicearbeiten aller Art (insbesondere Ölwechsel, Abschmierarbeiten u. dgl.);
   - jede Tätigkeit, durch die vermeidbare Immissionen verursacht werden.
2) Dem Parkberechtigten ist es gestattet, seine Berechtigung an Dritte weiterzugeben.

VI. Kaution

1) Der Mieter verpflichtet sich dem Vermieter zur Sicherung seiner Ansprüche eine Kaution in der Höhe von **€ 300,00** zu hinterlegen.
Der Vermieter ist berechtigt, aus der vereinbarten Kaution, unbeschadet des ihm zustehenden Rechtes auf Auflösung des Mietvertrages, rückständige Bestandzinse, Nebenkosten oder darauf entfallende Umsatzsteuerbeträge jederzeit in Abzug zu bringen

VII. Sonstige Bestimmungen

1) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.
2) Solange der Bestandgeberin nicht eine andere Zustelladresse des Bestandnehmers nachweisbar schriftlich zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die vom Bestandnehmer bei Vertragsabschluss bekannt gegebene Anschrift mit der Wirkung, dass sie dem Bestandnehmer als zugekommen gelten.
3) Das gegenständliche Anbot gilt bis 15.05.2024 befristet und wird durch die Bezahlung der ersten Vorschreibung angenommen und es kommt dadurch die Vereinbarung zustande.

Wien, am 22.4.24

Dr. Marhold Immobilien GmbH

.....

Dr. Marhold Immobilien GmbH

L:\Dr. Marhold Immobilien GmbH\intern - Dokumente\Objekte\6900 SUB BBB Immo-NGLG Immobilienanlage GmbH\6964 Haymerlegasse 9\Mietverträge\Stellplatz 14 - 2024.doc Seite 2 von 2

6.11.6. Stellplatz 16

1910-07
21,60

GARAGENMIETVERTRAG 6.10.19 PKB

abgeschlossen zwischen

der **PHK Immo-Bau GmbH & Co Immo Invest I KG, 4020 Linz, Gürtelstraße 12,** als Wohnungseigentümer – in der Folge kurz „Vermieter" genannt - vertreten durch die Firma **PFS Immobilienmanagement GmbH, 4020 Linz, Gürtelstraße 12**, und

[redacted] derzeit wohnhaft in [redacted] als Mieter – in der Folge kurz „Mieter" genannt.

I. MIETGEGENSTAND:

1. Vermietet wird der **Tiefgaragenabstellplatz Nr. 34 (oben)** in 1160 Wien, Hyrtlgasse 4 / Haymerlegasse 5, KG 01405 Ottakring, Grundstücks - Nr. 2786/8, 2786/23 und 2786/24, EZ 2687.

2. Der Abstellplatz befindet sich im **Untergeschoß** dieses Gebäudes und ist für das Abstellen eines Kraftfahrzeuges ausgelegt. Bei Stapelparkanlagen gelten die neben der Parkanlage dargestellten, maximalen Abmessungen bzw. Fahrzeuggewichte.

II. BEGINN UND DAUER DES MIETVERHÄLTNISSES:

Das Mietverhältnis beginnt am **01.10.2019** und wird auf **unbestimmte Dauer** abgeschlossen.

III. MIETZINS:

Der frei vereinbarte Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, den Betriebskosten und der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

Monatlicher Nettomietzins:	€	33,00
zzgl. 20% Ust:	€	6,60
Betriebskostenkonto inkl. Ust:	€	20,40
Bruttogesamtmietzins:	**€**	**60,00**

Der vereinbarte Bruttogesamtmietzins ist im Voraus jeweils bis 3. des Kalendermonates fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist.

Bankverbindung: **PHK Immo-Bau GmbH & Co Immo**
Invest I KG Haymerlegasse 5/Hyrtlgasse 4
IBAN: AT364300043180281008
BIC: VBWIATW1

1. Verspätete Zahlungen berechtigen den Vermieter oder dessen Bevollmächtigten, Mahnspesen von € 15,00 sowie Verzugszinsen, in der Höhe von 5% über der Bankrate (Diskontsatz der OeNB) pro Jahr, zu verlangen. Kommt der Mieter mit Zahlungen in Verzug, werden einlangende Teilzahlungen auf den ältesten aushaftenden Hauptmietzins angerechnet, sofern diese Teilzahlung vom Mieter nicht ausdrücklich anderweitig gewidmet wurden.

2. Sämtliche Rechte und Ansprüche aus der Vermietung, insbesondere die Mieterlöse, sind mit schuldbefreiender Wirkung nur an die Volksbank Wien, IBAN: AT36 4300 0431 8028 1008; BLZ: 43000 zu leisten.

3. Der Nettomietzins ist wertgesichert. Zur Wertsicherung wird der Verbraucherpreisindex 2015 herangezogen. Basiszahl ist die letzte, bestätigte Indexzahl zum Zeitpunkt der Erstellung des Mietvertrages. Die Basiszahl lautet (eingetragen: 106,8 – Juni 2019). Schwankungen des Indexes bis zu 3% bleiben ohne Ansatz. Wird die 3% Grenze überschritten, so wird die Wertveränderung voll wirksam.

4. Für den Fall, dass der Verbraucherpreisindex 2015 nicht mehr verlautbart wird, tritt als Berechnungsgrundlage für die Wertsicherung jener Index an die Stelle, der diesem am ähnlichsten ist. Die sich aus der Wertsicherung ergebenden Ansprüche verjähren in drei Jahren. Erfolgt die Geltendmachung der Erhöhung des Mietzinses aufgrund der Wertsicherung

1

durch den Vermieter über einen längeren Zeitraum nicht, so liegt darin kein schlüssiger Verzicht auf die Wertsicherung des Mietzinses vor.

5. Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Mietentgeltes gemäß Punkt III des Mietvertrags, eigene Geldforderungen aufrechnungsweise einzuwenden, sofern nicht die Geldforderungen des Mieters gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt worden sind.

IV. KAUTION:

1. Der gegenständliche Mietvertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung des vollständigen Erlages der Kaution abgeschlossen. Wird die vereinbarte Kaution nicht bis längstens 26.09.2019 an die vermietende Partei übergeben oder auf das von ihr genannte Konto zur Einzahlung (einlangend) gebracht, so gilt die aufschiebende Bedingung als endgültig nicht eingetreten und der Vertrag als endgültig nicht zustande gekommen. Ist die Übergabe des Bestandobjektes zu diesem Zeitpunkt bereits erfolgt, ist die mietende Partei verpflichtet, dieses binnen 7 Tagen geräumt von eigenen Fahrnissen an die vermietende Partei zurückzustellen. Lediglich für den Fall, dass ein rechtswirksamer Bestandvertrag- aus welchen Gründen auch immer- bereits zustande gekommen sein sollte, wird der nicht fristgerechte bzw. vollständige Erlag der Kaution trotz Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 13 MRG vereinbart.

2. Der Mieter erlegt für alle Ansprüche aus dem Mietverhältnis spätestens bei Vertragsabschluss eine Kaution in der Höhe von **€ 75,00 (fünfundsiebzig/00).** Der Vermieter ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, bei bestehenden Mietrückständen die erlegte Kaution zur Deckung der offenen Beträge zu verwenden und vom Mieter die Wiederauffüllung der Kaution zu verlangen. Die Kaution wird zum Basiszinssatz verzinst.

V. BETRIEBSKOSTEN UND ABGABEN:

1. Als Betriebskosten gelten insbesondere die dem Vermieter von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben zuzüglich jeweiliger Umsatzsteuer.

2. Die Betriebskosten werden durch die Pauschalverrechnung an den Mieter weiterverrechnet, die Akontierung basiert auf den voraussichtlichen Jahresaufwendungen. Der Vermieter ist hinsichtlich dieser Kosten verpflichtet, jeweils den gesetzlichen Verpflichtungen eine Betriebskostenabrechnung zu legen. Sofern sich daraus wechselseitige Forderungen ergeben, sind diese binnen 14 Tagen auszugleichen. Nach Maßgabe des Abrechnungsergebnisses ist der Vermieter berechtigt, die Betriebskostenakontierung entsprechend zu erhöhen oder herabzusetzen.

3. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle bis zur Beendigung des Mietverhältnisses bzw. bis zur ordnungsgemäßen Rückstellung des Stellplatzes entstandenen Betriebskosten, dies auch für den Fall, dass die Endabrechnung erst nach Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt.

VI. BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES:

1. Nach Ablauf von 6 Monaten haben der Mieter und der Vermieter das Recht, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 2 Monaten gerichtlich oder mittels eingeschriebenen Briefes zu jedem Monatsletzten zu kündigen.

2. Dem Vermieter steht das Recht zur vorzeitigen sofortigen Vertragsauflösung aus wichtigem Grund nach Maßgabe des § 1118 ABGB zu. Der Vertrag kann von Seiten des Vermieters fristlos mit sofortiger Wirkung zur Auflösung gebracht werden, wenn

   a) der Mieter seinen finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag trotz eingeschriebener Mahnung nicht nachkommt.

b) der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht. Das Mietobjekt in arger Weise vernachlässigt oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenleben verleidet.

c) der Mieter sonst in erheblicher Art und Weise trotz Abmahnung wiederholt gegen Bestimmungen dieses Vertrages verstößt.

d) über das Vermögen des Mieters das Konkurs- oder Ausgleichsverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Konkurseröffnung mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wurde.

3. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Abstellplatz zu räumen und sämtliche Schlüssel und die Fernbedienung zurückzugeben. Unbeschadet der Geltendmachung weitergehender Schadenersatzansprüche ist der Vermieter berechtigt, bei unvollständiger Rückgabe der Schlüssel auf Kosten des Mieters neue Schlösser anbringen zu lassen bzw. die Fernbedienung neu anzuschaffen.

4. Unterlässt der Mieter eine ordnungsgemäße Rückstellung des Mietgegenstandes, ist der Vermieter berechtigt, die diesbezüglichen notwendigen Instandhaltungskosten dem scheidenden Mieter in Rechnung zu stellen.

VII. HAFTUNG:

1. Der Mieter verpflichtet sich, die sich aus den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften sowie Betriebs- und Benützungsbewilligungen ergebenden Auflagen einzuhalten.

2. Der Mieter kann bei zeitweiliger Nichtbenützbarkeit des Mietgegenstandes infolge technischer Gebrechen, Reparatur-, Reinigungs- und Instandhaltungsarbeiten oder anderer vorübergehender Störungen keine Ersatzansprüche geltend machen.

3. Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für alle Schäden und Nachteile, die er diesem oder anderen Garagenbenützern zufügt.

4. Dem Mieter ist untersagt, Kraftfahrzeuge ohne behördliches Kennzeichen abzustellen. Der Vermieter ist berechtigt, ein derartiges Fahrzeug auf Kosten des Mieters abschleppen zu lassen.

5. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, für eine Bewachung oder Verwahrung des Fahrzeuges zu sorgen. Ebenso wird für Unfälle und Beschädigungen keine Haftung übernommen.

VIII. UNTERVERMIETUNG, WEITERGABE:

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes ist nicht gestattet.

IX. ZUSTELLADRESSE:

Der Mieter erteilt dem Vermieter die ausdrückliche Zustimmung, Zustellungen aller Art elektronisch an die vom Mieter bekanntgegebene E-Mail-Adresse zu übermitteln, mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten. Die Bekanntgabe der Veränderung obliegt den Mieter.

Sollte keine Möglichkeit der elektronischen Übermittlung bestehen, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjekts mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

X. DATENSCHUTZERKLÄRUNG

1. Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Ermittlung, Verarbeitung, Verwendung und Überlassung sämtlicher personenbezogenen und sonstigen, mit diesem Vertrag zusammenhängenden Daten in elektronischer Form, insbesondere auch zum Zweck deren Übermittlung an Gerichte und/oder Behörden im Wege des elektronischen Rechts-, Urkunden- und Verwaltungsverkehrs, Steuerberater, Professionisten und an alle Firmen die zum Betrieb und Erfüllung des Vertrages nötig sind und nötig sein werden.

VI. SONSTIGE BESTIMMUNGEN:

1. Auf das Mietverhältnis findet ausschließlich österreichisches Recht Anwendung.
2. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen dieses Formerfordernisses.
3. Eine Nachvermietung des Mietobjektes erfolgt ausschließlich durch die von den Eigentümern beauftragten Firmen.
4. Die mit der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages verbundenen notwendigen Kosten und Gebühren, insbesondere die Rechtsgeschäftsgebühr (Bestandsvertragsgebühr) in der Höhe von **€ 21,60** sowie eine Bearbeitungsgebühr in der Höhe von **€ 240,00** trägt der Mieter.
5. Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, wovon der Mieter vom vergebührten Vertrag eine Kopie erhält.

PFS Immobilienmanagement GmbH
4020 Linz, Gürtelstraße 12

Vermieter	[redacted]
30.9.2019	30.9.2019
Ort, Datum	Ort, Datum

6.12. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

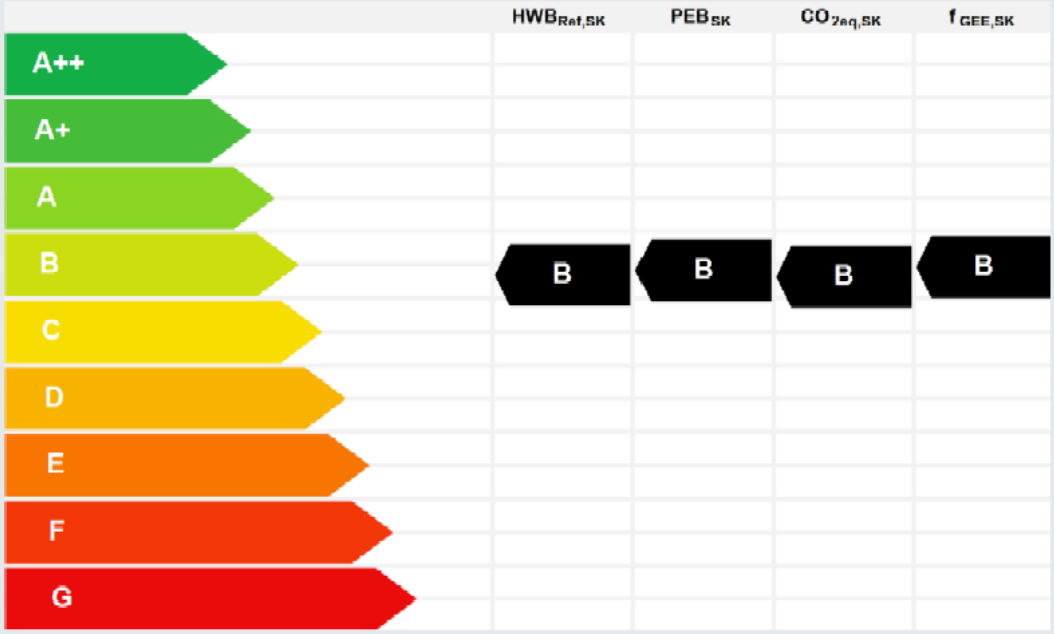
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

KNOLL und Partner GmbH

BEZEICHNUNG	WEG 1160 Wien, Haymerlegasse 9	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	Beheiztes Gebäude	Baujahr	2008
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Haymerlegasse 9	Katastralgemeinde	Ottakring
PLZ, Ort	1160 Wien-Ottakring	KG-Nummer	1405
Grundstücksnummer	2760	Seehöhe	203,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB$_{Ref}$: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f$_{GEE}$: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEBern.) und einen nicht erneuerbaren (PEBn.er. Anteil auf.

CO$_{2eq}$: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten **Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerinnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1679. Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG; Snr: ECT-20150817XXXK314 Seite 1 / 40

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

KNOLL und Partner GmbH

GEBÄUDEKENNDATEN — EA-Art: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.471,9 m²	Heiztage	242 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.177,5 m²	Heizgradtage	3.676 Kd	Solarthermie	0 m²
Brutto-Volumen (VB)	4.353,0 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.772,2 m²	Norm-Außentemperatur	-11,2 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,41 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,46 m	mittlerer U-Wert	0,36 W/(m²K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m²	LEK_T-Wert	24,24	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{ref,RK}$ =	36,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	36,6 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	97,4 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,94

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	61 208 kWh/a	$HWB_{ref,SK}$ =	41,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	61 208 kWh/a	HWB_{SK} =	41,6 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{w} =	15 043 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	119 854 kWh/a	HEB_{SK} =	81,4 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{SAWZ,WW}$ =	3,15
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{SAWZ,RH}$ =	1,18
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{SAWZ,H}$ =	1,57
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	33 524 kWh/a	$HHSB_{SK}$ =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	153 378 kWh/a	EEB_{SK} =	104,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	186 947 kWh/a	PEB_{SK} =	127,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.em,SK}$ =	165 963 kWh/a	$PEB_{n.em,SK}$ =	112,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBem,SK}$ =	20 983 kWh/a	$PEB_{em,SK}$ =	14,3 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2,SK}$ =	37 196 kg/a	$CO2_{SK}$ =	25,3 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,93
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PV_{Export,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Knoll & Partner GmbH Ing. Friedrich Seltenhammer
Ausstellungsdatum	13.07.2023		
Gültigkeitsdatum	13.07.2033	Unterschrift	
Geschäftszahl			

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1679. Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG; Snr: ECT-20150817XXXK314

Seite 2 / 40