

**Befund und Gutachten zur
Ermittlung des Verkehrswertes
von insgesamt 45/100 Miteigentumsanteilen
an der Liegenschaft
1170 Wien, Veronikagasse 34**

B-LNR 11, EZ 223, KG 01402 Hernalts, BG Hernalts



Bewertungstichtag: 11. Oktober 2024

Qualitätstichtag: 11. Oktober 2024

Management Summary

Auftraggeber	Frau Rechtsanwältin Dr. Angela Steger Rabensteig 1, A-1010 Wien als Insolvenzverwalterin der BBB Immo GmbH Stephansplatz 3, A-1010 Wien
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes
Annahmen	siehe Pkt. 1.1.3 auf S. 7 in diesem Gutachten
Besondere Annahmen	siehe Pkt. 1.1.4 auf S. 8 in diesem Gutachten
Zweck der Wertermittlung	siehe Pkt. 1.1.5 auf S. 8 in diesem Gutachten
Liegenschaft	Veronikagasse 34, A-1170 Wien, B-LNR 11, EZ 223, KG 01402 Hernals, BG Hernals insgesamt 45/100-Miteigentumsanteile
Nutzflächen	rund 726,15 m ² Wohnnutzflächen
Bewertungsstichtag	11. Oktober 2024
Qualitätsstichtag	11. Oktober 2024
Bewertungsmethodik	Ertragswertverfahren
Verkehrswert	€ 869.000,- (Euro Achthundertneunundsechzigtausend)

Inhaltsverzeichnis

Management Summary.....	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
1 Allgemeines.....	7
1.1 Auftraggeber, Auftrag, Finanzierendes Kreditinstitut, (besondere) Annahmen, Zweck der Wertermittlung.....	7
1.1.1 Auftraggeber	7
1.1.2 Auftrag.....	7
1.1.3 Annahmen.....	7
1.1.4 Besondere Annahmen.....	8
1.1.5 Zweck der Wertermittlung.....	8
1.2 Stichtage, Befundaufnahme und Besichtigung.....	8
1.2.1 Bewertungsstichtag.....	8
1.2.2 Qualitätsstichtag.....	8
1.2.3 Befundaufnahme.....	8
1.2.4 Besichtigung	9
1.3 Bewertungsgrundlagen und Unterlagen	10
1.3.1 Unterlagen des Auftraggebers	10
1.3.2 Selbst beschaffte Unterlagen	10
1.4 Vorbemerkungen	12
1.4.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz und Normengruppe B 1802.....	12
1.4.2 Einhaltung nationaler und internationaler Standards	12
1.4.3 Verkehrswert und andere Wertbegriffe.....	13
1.4.4 Lastenfreiheit.....	13
1.4.5 Währungsbeträge, Flächenmaße	13
1.4.6 Gebäudeausstattung, Außenanlagen, Fahrnisse, Bauaufträge	14
1.4.7 Umsatzsteuer.....	14
1.4.8 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht	15
1.4.9 Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit.....	15
2 Befund.....	16
2.1 Lage.....	16
2.1.1 Makrolage	16
2.1.2 Mikrolage	17
2.2 Grundbuch	29
2.2.1 Aufschrift.....	29

2.2.2	A 1-Blatt.....	30
2.2.3	A 2-Blatt.....	30
2.2.4	B-Blatt.....	30
2.2.5	C-Blatt.....	31
2.2.6	Außerbücherliche Rechte und Lasten.....	33
2.2.7	Grundbuchauszug	33
2.3	Digitaler Katastralplan	33
2.3.1	Gst.-Nr. .14, KG 01402 Hernals, BG Hernals	33
2.3.2	Digitaler Katastralplan ohne Luftbild	34
2.3.3	Digitaler Katastralplan mit Luftbild	35
2.4	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen.....	36
2.4.1	Flächenwidmung	36
2.4.2	Bebauungsbestimmungen.....	37
2.4.3	Abschließende Hinweise	38
2.5	Kriegssachschädenverzeichnis	38
2.6	Kontaminierung, Naturgefahren, Senderkataster, Lärminformationen	39
2.6.1	Kontaminierung.....	39
2.6.2	Naturgefahren	40
2.6.3	Senderkataster	44
2.6.4	Lärminformationskarten	45
2.7	Gebäude.....	48
2.7.1	Baubeschreibung	48
2.7.2	Flächenaufstellung.....	50
2.7.3	Bestandrechte und Rechte Dritter	50
2.7.4	Bau- und Erhaltungszustand	52
2.7.5	Zubehör und besondere Betriebseinrichtungen	52
2.7.6	Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben.....	53
2.7.7	Grenzüberbau und Energieausweis	53
2.7.8	Fotodokumentation	54
3	Gutachten (Wertermittlung).....	101
3.1	Annahmen und besondere Annahmen	101
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	101
3.2.1	Stand der Wissenschaft	101
3.2.2	Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren	102
3.2.3	Immobilienmarkt und Wertermittlungsverfahren.....	103
3.2.4	Schematische Darstellung des Ertragswertverfahrens.....	104






3.3	Bodenwert.....	105
3.3.1	Vergleichstransaktionen	105
3.3.2	Zu- und Abschläge	106
3.3.3	Ausreißerprüfung.....	107
3.3.4	Grundkostenanteil.....	107
3.3.5	Bodenwert.....	108
3.4	Ertragswert.....	108
3.4.1	Jahresrohertrag	108
3.4.2	Bewirtschaftungsaufwand	112
3.4.3	Jahresreinertrag der Liegenschaft	113
3.4.4	Vervielfältiger	114
3.4.5	Bodenwert und Bodenwertverzinsung	117
3.4.6	Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.....	117
3.4.7	Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	118
3.4.8	Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	118
3.4.9	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	118
3.4.10	Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.....	121
3.4.11	Marktanpassung.....	123
3.4.12	Verkehrswert von 45/100 Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft	123
3.4.13	Plausibilisierung	127
	Zusammenfassung.....	129
	Bewertungsrelevante Anhänge.....	130
	Grundbuchauszug: B-LNR 11, EZ 223, KG 01402 Hernals, BG Hernals	131
	Ausführungsplan vom 14.09.2012: Plankopf.....	133
	Ausführungsplan vom 14.09.2012: Lageplan	134
	Ausführungsplan vom 14.09.2012: Grundriss Kellergeschoß	135
	Ausführungsplan vom 14.09.2012: Grundriss Erdgeschoß.....	136
	Ausführungsplan vom 14.09.2012: Grundriss 1. Obergeschoß.....	137
	Ausführungsplan vom 14.09.2012: Grundriss 2. Obergeschoß.....	138
	Ausführungsplan vom 14.09.2012: Grundriss 1. Dachgeschoß	139
	Ausführungsplan vom 14.09.2012: Grundriss 2. Dachgeschoß	140
	Ausführungsplan vom 14.09.2012: Dachdraufsicht	141
	Ausführungsplan vom 14.09.2012: Schnitt A-A.....	142
	Ausführungsplan vom 14.09.2012: Schnitt B-B.....	143
	Ausführungsplan vom 14.09.2012: Schnitt C-C	144
	Ausführungsplan vom 14.09.2012: Straßenansicht.....	145

Mietzinsliste vom 24.09.2024	146
Kaufvertrag inkl. Miteigentümervertrag.....	149
Miteigentümerabrechnung 2022	173
Miteigentümerabrechnung 2023	175
Endabrechnung der Förderung vom 10. Mai 2013	177
Änderung der Endabrechnung vom 10. Mai 2013 vom 21. Mai 2021	181
Schlussprüfbericht des wohnfonds wien vom 07. Mai 2013.....	186
Information der MA 50 vom 17. Oktober 2024	195
Literaturverzeichnis.....	196
Abbildungsverzeichnis.....	198
Tabellenverzeichnis.....	200

1 Allgemeines




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

1.1.1 Auftraggeber




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

1.1.2 Auftrag

Ermittlung des **Verkehrswertes von insgesamt 45/100-Miteigentumsanteilen** an der **Liegenschaft**








-  Veronikagasse 34, A-1170 Wien
-  EZ 223, KG 01402 Hernals, BG Hernals
-  B-Blatt-Laufnummer 11

unter **Berücksichtigung**

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



1.1.3 Annahmen

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

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

¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.1.

1.1.4 Besondere Annahmen



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

1.1.5 Zweck der Wertermittlung



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

1.2 Stichtage, Befundaufnahme und Besichtigung




1.2.1 Bewertungsstichtag

-  Der **Bewertungsstichtag** ist jener **Tag**, für den der **Wert ermittelt** wird.³
-  Als Bewertungsstichtag gilt im vorliegenden Fall das **Datum der Befundaufnahme** (vgl. Pkt. auf S. 8 in diesem Gutachten), d. h. der **11. Oktober 2024**.

1.2.2 Qualitätsstichtag

-  Der **Qualitätsstichtag** ist jener **Tag**, an dem aus **rechtlichen** oder **sonstigen Gründen** der **Liegenschaftszustand** zu einem **anderen Zeitpunkt als zum Bewertungsstichtag** maßgebend ist.⁴
-  Im bewertungsgegenständlichen Fall entspricht der **Qualitätsstichtag** dem **Datum der Befundaufnahme**, weshalb der Qualitätsstichtag mit **11. Oktober 2024** angenommen wird.

1.2.3 Befundaufnahme

-  Die **Befundaufnahme** der **Liegenschaft** wurde am **11. Oktober 2024** von Herrn **Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS WAVO WRV** (Realbewertung Gerald Stocker e. U., allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger) durchgeführt.
-  Bei der Befundaufnahme waren **folgende weitere Person anwesend**:
-  Frau Melanie Wallner, Mitarbeiterin von Realbewertung Gerald Stocker e. U. Kollonitschgasse 5b/2/24, 2700 Wiener Neustadt

² Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.2.




³ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.8.

⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.22.






1.2.4 Besichtigung

1.2.4.1 Besondere Hinweise

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

-  Die **Besichtigung** bezog sich insb. auf die **Allgemeinbereiche im Innenbereich** (insb. zentraler Eingangsbereich, Stiegenhaus, Innenhof, Einlagerungsräume im Kellergeschoß, Fahrradabstellraum, Aufzug, Müllraum sowie Waschküche) und auf die **Allgemeinbereiche im Außenbereich** (Innenhof).
-  Die **Bestandseinheiten Top 6 (Wohnung im 1. OG), Top 8 (Wohnung im 2. OG) sowie Top 13 (Wohnung im 1./2. DG)** konnten im Rahmen der Befundaufnahme **besichtigt** werden. Für die **nicht besichtigten Bestandseinheiten** unterstellt der Sachverständige laut **Auskunft der zuständigen Hausverwaltung** einen **guten Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand analog der besichtigen Bestandseinheiten**.
-  Die **Technikräume der Liegenschaft** konnten im Rahmen der Befundaufnahme **nur stichprobenartig besichtigt** werden. Im Rahmen der Besichtigung wurde die **Funktionsweise**, die **Qualität** sowie der **Zustand der haustechnischen Einrichtungen**, der **besonderen Betriebs-einrichtungen** sowie des **Zubehörs** nicht geprüft.

1.2.4.2 Allgemeine Hinweise












-  Die Liegenschaft wurde mit **bloßem Augenschein** besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, der Grundstücke und des Bodens erfolgt **ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung** und der **vorliegenden Unterlagen**.
-  Eine **Überprüfung der baubehördlichen Genehmigung** des Bestandes und von **widmungsgemäßen Nutzungen** wurde auftragsgemäß **nicht durchgeführt**.
-  Vom Sachverständigen wurden **weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung** der Gebäude durchgeführt, **noch** wurde eine **Untersuchung der Teile** durchgeführt, welche **überdeckt** sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Die **Funktionsfähigkeit** der **haustechnischen** und **sonstigen technischen Anlagen** wurde seitens der Sachverständigen **nicht im Detail**, sondern **nur nach bloßem Augenschein geprüft**.
-  **Detaillierte Untersuchungen**, insb. zerstörende Untersuchungen wurden **nicht ausgeführt**, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus **Auskünften**, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen. Sie dürfen daher nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Tragwerk in seiner Gesamtheit beurteilen.
-  Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls **kein Gutachten** über den allgemeinen **Erhaltungszustand** des Hauses i. S. d. **§ 37 (4) WEG 2002** darstellt. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktconformen Ausführung ausgegangen.

1.3 Bewertungsgrundlagen und Unterlagen

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













1.3.1 Unterlagen des Auftraggebers

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



-  Änderung der Endabrechnung vom 10.05.2013 vom 27.05.2021
-  Endabrechnung über die förderbaren Gesamtbaukosten vom 10.05.2013
-  Grundbuchsauszug der EZ 223, KG 01402 Hernals, BG Hernals (Abfragedatum: 18.04.2013, 11:54:19)
-  Kaufvertrag abgeschlossen zwischen EB Real Estate GmbH als verkaufende Partei und BBB Immo GmbH als kaufende Partei vom 04.11.2021
-  Mietzinsliste vom 21.02.2023 und vom 24.09.2024
-  Miteigentümerabrechnung für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 vom 17.05.2023
-  Miteigentümerabrechnung für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 vom 18.04.2024
-  Miteigentümervertrag der Miteigentümergeinschaft 1170 Wien, Veronikagasse 34 vom 23.11.2020
-  Mitverträge für die Bestandseinheiten
-  Schlussprüfbericht Nr. 01 des Wohnfonds Wien vom 07.05.2013
-  Telefonliste per 24.09.2024











1.3.2 Selbst beschaffte Unterlagen

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

-  Altlasten- und Verdachtsflächenkataster: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Umweltbundesamt GmbH
-  Angebotsmieten von Wohnungen im Erd-, Regel- und Dachgeschoß in mehrgeschossigen Wohnbauten und Mietzinshäusern in 1170 Wien über den privaten Datenanbieter IMABIS
-  Ansuchen Fenster Auswechslung vom 13.10.1988
-  Aufzug-Anzeige (Errichtung) nach § 7 des Wiener WAZG 2006 vom 23.08.2010
-  Baubeginnsanzeige der Bauarbeiten für den Einbau eines KFZ-Einstellraumes vom 04.08.1956
-  Befund Nr. 1075, Eisenbeschau (Decke über 1. OG) vom 12.11.2008
-  Befund Nr. 1101, Eisenbeschau (Decke über 2. OG) vom 05.12.2008
-  Befund Nr. 1118, Eisenbeschau (Decke über 2. OG, Hoftrakt neben Aufzug) vom 02.02.2009
-  Befund Nr. 1126, Eisenbeschau (Stahlkonstruktion 2. OG. – Dach) vom 18.02.2009
-  Befund Nr. 1127, Stahlträger vom 26.02.2009
-  Befund Nr. 1137, Eisenbeschau (Decke über 1. OG; Hoftrakt II) vom 12.03.2009
-  Befund Nr. 1166, Rohbaubeschau vom 24.04.2009

-  Bescheid Abweichung von Bebauungsvorschriften gem. § 69 der Bauordnung für Wien vom 02.05.2007
-  Bescheid Bauanzeige vom 26.11.1968
-  Bescheid Baubewilligung Bauliche Änderungen vom 12.05.1956
-  Bescheid Baubewilligung Bauliche Änderungen vom 11.11.1981
-  Bescheid Baubewilligung Bauliche Änderungen vom 12.11.1981
-  Bescheid Baubewilligung Bauliche Änderungen vom 01.06.1982
-  Bescheid Baubewilligung Bauliche Änderungen vom 15.09.1983
-  Bescheid Baubewilligung Dachgeschoßausbau, Zubau, Schacht für den Einbau eines Personenaufzuges, Herstellung einer Druckbelüftungsanlage vom 19.10.2007
-  Bescheid Baubewilligung 1. Planwechsel vom 17.01.2011
-  Bescheid Baugenehmigung Hauskanal vom 25.10.1928
-  Bescheid Benützungsbewilligung vom 14.11.1939
-  Bescheid nichterfüllte Verpflichtung – Mahnung vom 19.10.1982
-  Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige gem. § 128 BO vom 14.08.2012
-  Commissions-Protokoll Bescheid Baubewilligung vom 13.12.1876
-  Commissions-Protokoll Bescheid vom 05.01.1877
-  EHL Immobilien (2024): Zinshausmarktbericht Wien 2024
-  Erklärung des/r Bauführers/in zur Fertigstellung gem. § 128 Abs. 3 bzw. 3a BO vom 24.09.2012
-  Fertigstellungsanzeige MA 37/17-49256-1/06 vom 09.10.2012
-  Flächenwidmungs- und Bebauungsplan: Auszug über die Online-Abfrage der Stadt Wien
-  Grundbuchauszug EZ 223, KG 01402 Hernals, BG Hernals (Abfragedatum: 14.08.2024, 10:30:10)
-  Grundkostenanteile von mehrgeschossigen Wohnbauten im Nahebereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in 1170 Wien über den privaten Datenanbieter EXPLOREAL
-  Gutachten über die Abnahmeprüfung der Aufzugsanlage vom 22.06.2010
-  Infrastruktur: Auszug vom privaten Datenanbieter ImmoNetZT
-  Inspektionsbericht Druckbelüftungsanlage vom 20.04.2012
-  Kanalbefund vom 10.03.1983
-  Katastralplan: Auszug über die Online-Abfrage der Stadt Wien
-  Lärminfo-Karte: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie
-  Liegenschaftszinssätze des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
-  Naturgefahren: Abfrage über den öffentlichen Anbieter eHora
-  Otto Immobilien (2024): Erster Wiener Zinshausmarktbericht, Herbst 2024
-  Planunterlage Aufzugsanlage (Plannr. 31708, OPO/A, Lageplan) vom 19.11.2008
-  Planunterlage Ausführungsplan für diverse bauliche Abänderungen gegenüber der Einreichung (Plannr. 20120914-B01, Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) vom 14.09.2012
-  Planunterlage Auswechslungsplan 1. Planwechsel für diverse bauliche Abänderungen (Plannr. 2009072-E01, Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) vom 08.06.201
-  Planunterlage Einbau eines PKW-Einstellraumes (Grundriss, Ansicht, Schnitte) vom Februar 1956
-  Planunterlage Einreichplan über Umbauarbeiten für die Wohnung 2 und 10 (Grundriss und Schnitt) vom Juni 1981
-  Planunterlage Einreichplan über Umbauarbeiten für die Wohnung 9, 10 und 12 (Grundriss und Schnitt) vom August 1981
-  Planunterlage Einreichplan Umbauarbeiten für die Wohnung 6 (Grundriss, Schnitt) vom Dezember 1981
-  Planunterlage Einreichplan (Grundrisse, Schnitte, Ansicht, Situation) vom April 1983




-  Planunterlage Einreichung für eine Totalsanierung mit einem Dachgeschossausbau und diversen bauliche Abänderungen (Plannr. 2006036-E01, Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) vom 19.12.2006
-  Planunterlage Umbau Wohnung Tür 7 und 8 (Grundriss) vom 26.11.1968

-  Planunterlage zum Erbauen einer Eisgrube, ohne Datum
-  Rauchfang-Befund vom 16.11.1983
-  Rücksprache bei Immobilienmaklern, Immobilienverwaltern und Sachverständigenkollegen
-  Senderkataster: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Forum Mobilkommunikation
-  Statische Berechnung Bauvorhaben Lifteinbau vom 29.09.2008
-  Technische Beschreibung Druckbelüftungsanlage, ohne Datum
-  Überprüfungsbefund vom 08.08.1956
-  Vergleichswerte zur Plausibilisierung: Vergleichstransaktionen von mit Mietzinshäusern bebauten Grundstücken in 1170 Wien über den privaten Datenanbieter ImmoNetZT
-  Verhandlungsschrift Benützungsbewilligung vom 13.11.1939
-  Zählblatt B/4 Wohnbaustatistik vom 08.06.1969

1.4 Vorbemerkungen


1.4.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz und Normengruppe B 1802


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


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


1.4.2 Einhaltung nationaler und internationaler Standards


Nationale Standards:


 Dem Sachverständigenwesen liegt in Österreich das Sachverständigen- und Dolmetschergesetz (SDG) zugrunde.


 Sofern die Wertermittlung für eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erstellt wird, erfolgt die Bewertung gem. § 29 ImmoInvFG (Immobilien-Investmentfondsgesetz)

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















 European Valuation Standards (EVS) 2020 der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations)

 International Valuation Standards (IVS) 2020 des IVSC (International Valuation Standards Committee)



 Bewertung – Globale Standards 2020 der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

 International Accounting Standards (IAS)/International Financial Reporting Standards (IFRS) des IASB (International Accounting Standards Board)


1.4.3 Verkehrswert und andere Wertbegriffe

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

1.4.4 Lastenfreiheit

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



1.4.5 Währungsbeträge, Flächenmaße

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




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

⁶ Vgl. § 2 (3) LBG.





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

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

1.4.6 Gebäudeausstattung, Außenanlagen, Fahrnisse, Bauaufträge

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




1.4.7 Umsatzsteuer

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







⁸ Vgl. § 6 (1) Z 9 lit a UStG.

⁹ Vgl. § 19 (1b) lit c UStG.

1.4.8 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

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

1.4.9 Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit

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

¹⁰ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.

¹¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.

2 Befund

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

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage



Der bewertungsgegenständliche **Miteigentumsanteil** liegt im **17. Wiener Gemeindebezirk Hernals**. Der Bezirk weist eine **Fläche** von rund **11,35 km²** auf und zählt **56.671 Einwohner** (Stand: 1. Jänner 2024).

Der Bezirk Hernals liegt im **Nordwesten** des Wiener Stadtgebietes im **Übergangsbereich der Alpen zum Wiener Becken** und ist der **zehntgrößte Wiener Gemeindebezirk**. Das Bezirksgebiet erstreckt sich entlang des Verlaufs der heute kanalisierten Als zwischen dem Wienerwald und dem Gürtel. **Höchste Erhebung** des Bezirkes ist der **Heuberg** mit 464 Metern, ein bekannter **Wetterwinkel**. Hernals

verfügt über mehrere ökologische Schutzgebiete, z. B. das **Landschaftsschutzgebiet Hernals** und mehrere kleinere, sogenannte **Ökologische Entwicklungsflächen** (Franz Glaser-Höhe, Bereich Stefan-Zweig-Platz/Korngasse).

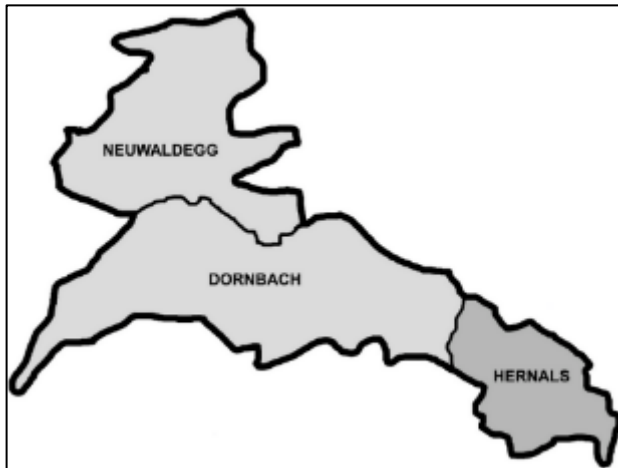
Für Hernals charakteristisch ist eine **starke demographische Durchmischung**, die sich in der Unterschiedlichkeit der Bezirksteile widerspiegelt. So finden sich im Bezirk **hoch- und spätgründerzeitlich geprägte Viertel** neben **kommunalen Wohnhausanlagen, Cottagevierteln** und alten **Ortskernen**.

Die Grenzen zu den Nachbarbezirken Währing und Ottakring verlaufen vor allem im zentrumsnahen Bereich oft mitten durch dicht verbautes Gebiet.

Durch Hernals führt im Netz der **Wiener S-Bahn** die Bahnstrecke der **Vorortelinie (S45)**, die im Bezirk mit der Station Wien Hernals eine Haltestelle besitzt. Unmittelbar jenseits der Grenze zum 9. Gemeindebezirk befindet sich die **U-Bahn-Station Alser Straße der Linie U6**. Hernals ist außerdem durch **Straßenbahn- und Autobuslinien** an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Als **Hauptverkehrsader** fungiert die **Hernalser Hauptstraße**. Im äußersten **Osten** des Gemeindebezirks befindet sich ein mehrspuriger Teilabschnitt des Straßenzugs des **Gürtels**. Im Bezirksteil Neuwaldegg beginnt die durch die Berge des Wienerwalds verlaufende **Höhenstraße**. Auch die **Wattgasse**, die Hernals über die Schmelz mit Schloss Schönbrunn und dem Wiental verbindet, ist eine wichtige Nord-Süd-Verbindung.

Die einzigen beiden Betriebe mit über 500 Beschäftigten sind die **Süßwarenfabrik Manner** und das **Krankenhaus Göttlicher Heiland**, das mit 700 Mitarbeitern nunmehr größter Arbeitgeber im Bezirk ist. Die wichtigste **Geschäftsstraße** ist die fast 3 Kilometer lange **Hernalser Hauptstraße**.

2.1.2 Mikrolage



Der bewertungsgegenständliche **Miteigentumsanteil** liegt im Bezirksteil **Hernal**s.

Die Katastralgemeinde Hernals nimmt eine **Fläche** von **195,34 ha** ein und bildet damit den **kleinsten** der Hernalser Bezirksteile.

Der Bezirksteil Hernals liegt östlich von Dornbach im **Osten** des **Gemeindebezirks**. Im Norden grenzt Hernals an die Bezirksteile Gersthof und Währing im 18. Gemeindebezirk, im Osten an die jenseits des Gürtels gelegenen Gemeindebezirke Alsergrund und Josefstadt und im Süden an den Bezirksteil Ottakring im

16. Gemeindebezirk.

Der zentrale Bereich um **Elterleinplatz**, **Jögerstraße** und **Kalvarienberggasse** ist von der Stadt Wien als **bauliche Schutzzone** definiert.

Der bekannteste Arbeitgeber des Bezirksteiles ist **Schokoladefabrik Manner**. In Hernals befindet sich auch das Hauptgebäude des von 1924 bis 1926 erbauten **Orthopädischen Krankenhauses Gersthof**.

Der Bezirksteil wird im Westen durch die **Wattgasse** und im Osten durch den **Währinger Gürtel** begrenzt. Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** ist durch die entlang des **Währinger Gürtels** verlaufenden U-Bahn U6 sowie **Bus- und Straßenbahnlinien** sowie entlang der **Wattgasse** verlaufenden **Bus- und Straßenbahnlinien** gewährleistet.

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

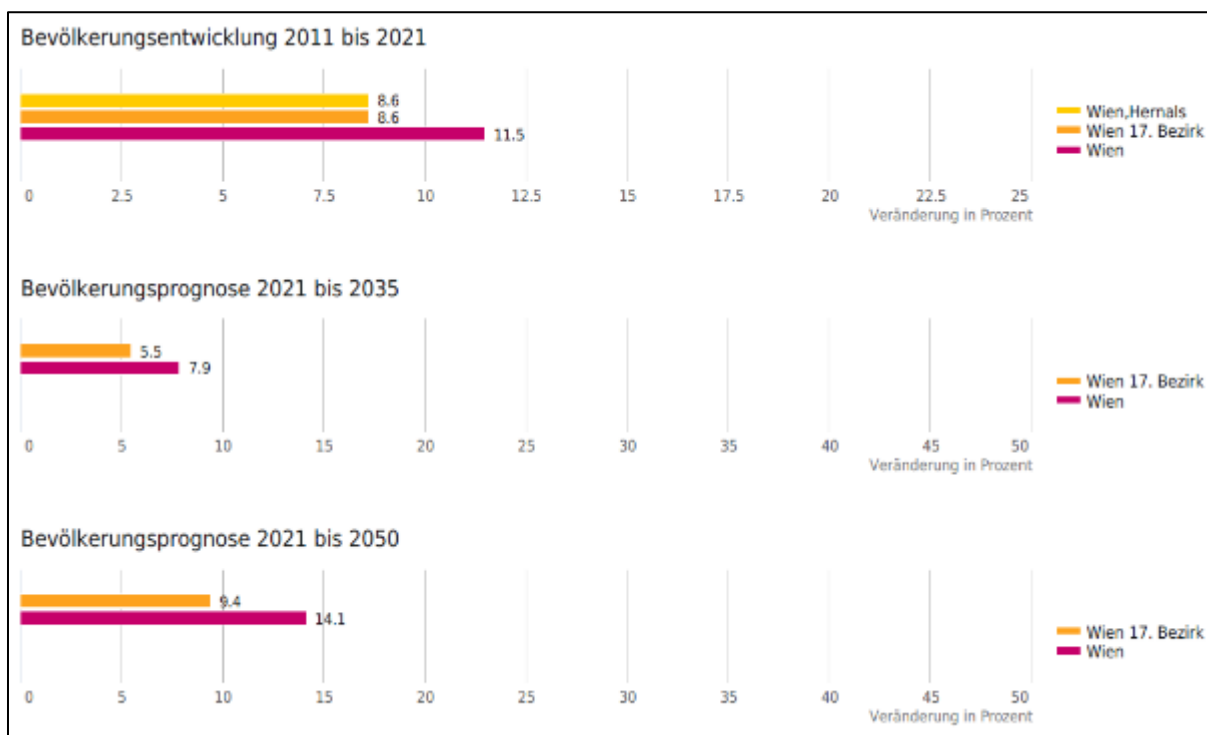


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und -Prognose 17. Wiener Gemeindebezirk von 2011 bis 2050¹²

Die Altersverteilung im Stadtteil als auch im direkten Wohnumfeld ist überwiegend durch die Gruppe der 25- bis 44-Jährigen geprägt. An zweiter Stelle folgt die Gruppe der 45- bis 64-Jährigen und an dritter Stelle folgen die Gruppen der über 64-Jährigen und der unter 14-Jährigen:

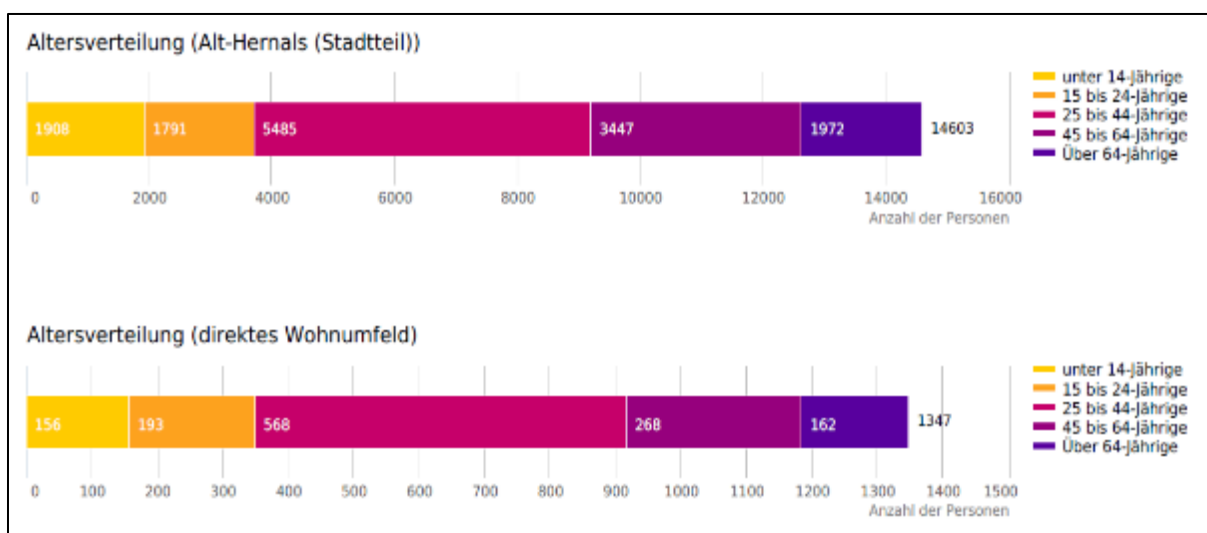


Abbildung 2: Altersverteilung und Bevölkerungsdichte 17. Wiener Gemeindebezirk¹³

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

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

Die **Arbeitsplatzdichte** gibt Aufschluss darüber, wie viele Arbeitsplätze in der Stadt oder in der Gemeinde bzw. im Bezirk vorhanden sind. Eine Dichte von rund 500 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen bedeutet ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeitsplätzen und Wohnbevölkerung. Der **17. Wiener Gemeindebezirk** weist eine Arbeitsplatzdichte von **262 Beschäftigten** je 1.000 Personen auf, was darauf hinweist, dass der Bezirk primär einen „**Wohnbezirk**“ darstellt. Diese Arbeitsplatzdichte liegt **unter dem Wien-Schnitt von 541 Beschäftigten**.

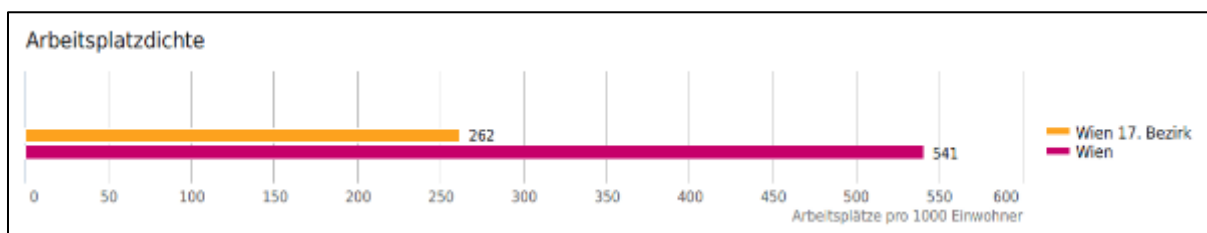


Abbildung 3: Arbeitsplatzdichte 17. Wiener Gemeindebezirk¹⁴

In der **mittelbaren** und **unmittelbaren Umgebung** des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils liegen **Kindergärten, Volksschulen, weiterführende Schulen, Hochschulen** sowie **sonstige Bildungseinrichtungen**:

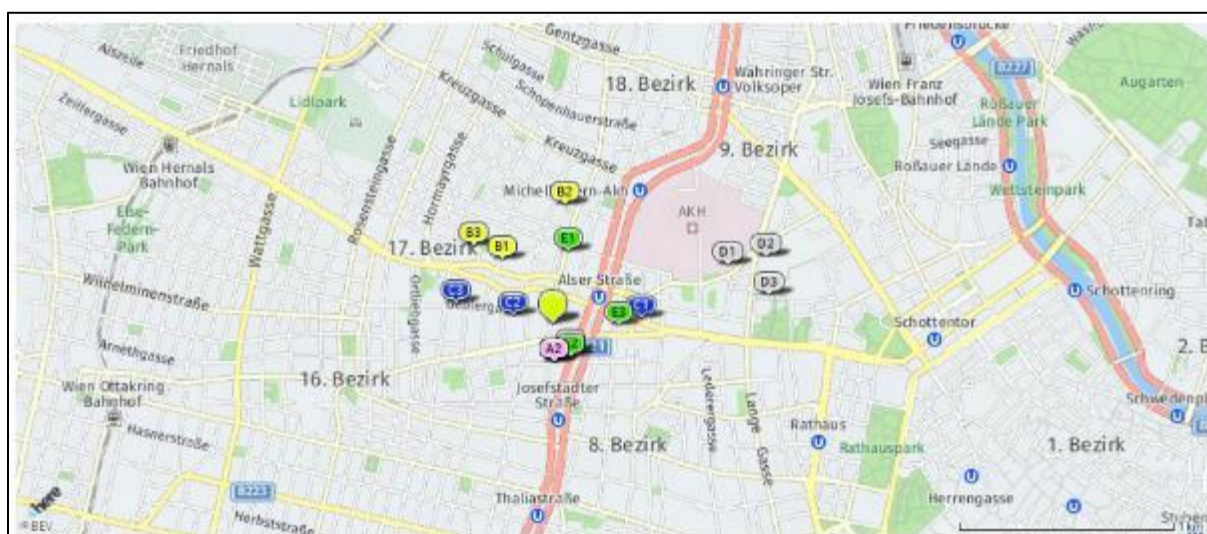


Abbildung 4: Ausbildung und Kinderbetreuung 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)¹⁵

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

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

<p>Kinderbetreuung</p> <p>A1 Kindergarten Heidi Hernalser Gürtel 23 1170 Wien (0,16 km / 0,35 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>A2 Grüne Kinderstube Thelemanngasse 8 1170 Wien (0,17 km / 0,70 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>A3 Rote Kinderstube Thelemanngasse 8 1170 Wien (0,17 km / 0,70 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>Volksschule</p> <p>B1 KOMIT-Schule Bergsteiggasse 36-38 Bergsteiggasse 36-38 1170 Wien (0,38 km / 0,57 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>B2 PVS Schumanngasse 17 Schumanngasse 17 1180 Wien (0,56 km / 0,62 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>B3 VS Röttergasse 2-4 Röttergasse 2-4 1170 Wien (0,52 km / 1,21 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>Schule</p> <p>C1 SHE Pezzlgasse 29 Kinderspitalgasse 6 (St. Anna Kinderspital) 1090 Wien (0,41 km / 0,83 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>C2 M5 Geblergasse 29-31 Geblergasse 29-31 1170 Wien (0,19 km / 0,85 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>C3 GRg 17 Geblergasse 56-58 Geblergasse 56-58 1170 Wien (0,46 km / 0,99 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>Hochschule</p> <p>D1 Medizinische Universität Wien Spitalgasse 23 1090 Wien (0,86 km / 1,17 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>D2 Meduni Wien - Zentrum für Hirnforschung Spitalgasse 4 1090 Wien (1,04 km / 1,37 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>D3 Institut für Südasiens-, Tibet- und ... Spitalgasse Hof 2 1090 Wien (1,01 km / 1,73 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>
<p>sonstige Bildung</p> <p>E1 Ökids - Österr. Gesell. für Säuglin... Martinstraße 14 1180 Wien (0,34 km / 0,35 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>E2 Bildungskreis Hernalser Gürtel 21 1170 Wien (0,17 km / 0,37 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>E3 A1 Learning Hub Zimmermannngasse 4-6 1090 Wien (0,30 km / 0,49 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>			

Abbildung 5: Ausbildung und Kinderbetreuung 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)¹⁶

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

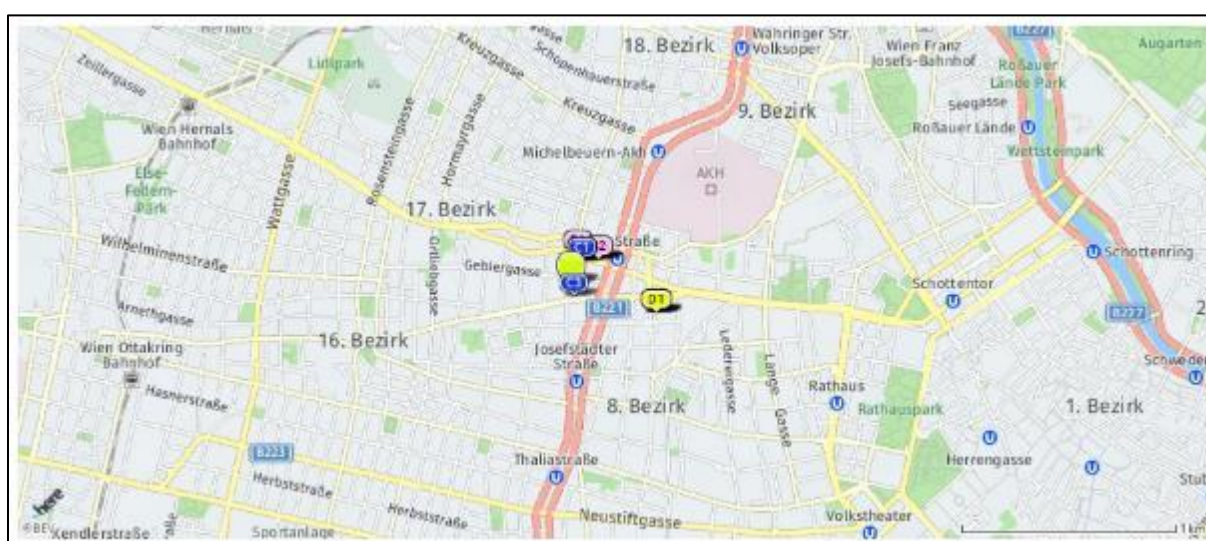


Abbildung 6: Ärzte 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)¹⁷

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

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

Arzt für Allgemeinmedizin	Zahnarzt	Facharzt	Kinderarzt
A1 Dr. Friedrich Ehrenreich Hernalser Hauptstr. 24-26/7 1170 Wien (0,15 km / 0,17 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B1 Dr. Marinova Emilia Hernalser Hauptstraße 24-26 1170 Wien (0,15 km / 0,16 km) (Luftlinie / Mit Auto)	C1 Dr. Tanja Colella & Team Ordination... Hernalser Hauptstraße 15 1170 Wien (0,13 km / 0,19 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D1 Dr. Raimann Adalbert Albertplatz 8a 1080 Wien (0,42 km / 0,94 km) (Luftlinie / Mit Auto)
A2 Dr. Eva Claudia Willinger Hernalser Hauptstraße 15/9 1170 Wien (0,13 km / 0,19 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B2 Dr. Hanna Andre Daniel Hernalser Hauptstraße 16 1170 Wien (0,17 km / 0,26 km) (Luftlinie / Mit Auto)	C2 Prim. Dr. Walter Andreas Hernalser Hauptstraße 15 1170 Wien (0,13 km / 0,19 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D2 Kinderherzpraxis Albertplatz Albertplatz 8a 1080 Wien (0,42 km / 0,94 km) (Luftlinie / Mit Auto)
A3 Dr. Tanja Colella Hernalser Hauptstraße 15 1170 Wien (0,13 km / 0,19 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B3 Dr. Hanna Ingrid Hernalser Hauptstraße 16 1170 Wien (0,17 km / 0,26 km) (Luftlinie / Mit Auto)	C3 Univ. Prof. Dr. Lenz Gerhard Ottakringer Straße 20 1170 Wien (0,05 km / 0,37 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D3 Ordinationsgemeinschaft Kindermed D... Albertplatz 8a 1080 Wien (0,42 km / 0,94 km) (Luftlinie / Mit Auto)

Abbildung 7: Ärzte 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)¹⁸

In der **mittelbaren** und **unmittelbaren Umgebung** des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils finden sich **Apotheken, Ärztezentren bzw. Krankenhäuser, Physio- und Psychotherapeuten, Seniorenheime** und **Tierärzte**:

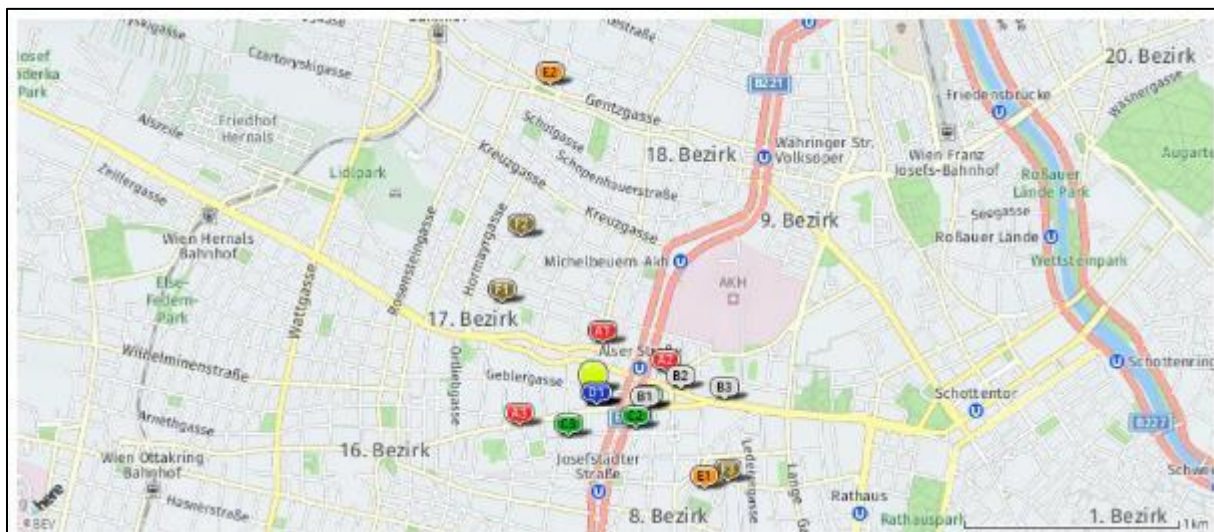


Abbildung 8: Medizinische Versorgung und weitere Therapieeinrichtungen 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)¹⁹

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

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

<p>Apotheke</p> <ul style="list-style-type: none"> A1 St. Martin-Apotheke Martinstraße 2 1180 Wien (0,24 km / 0,24 km) (Luftlinie / Mit Auto) A2 Salvator-Apotheke Zimmermannplatz 1 1090 Wien (0,35 km / 0,59 km) (Luftlinie / Mit Auto) A3 Stern-Apotheke Ottakringer Straße 39 1160 Wien (0,37 km / 1,07 km) (Luftlinie / Mit Auto) 	<p>Ärztzentrum/Krankenhaus</p> <ul style="list-style-type: none"> B1 mza - medizinzentrum alserstrasse ... Alser Strasse 69 1080 Wien (0,25 km / 0,39 km) (Luftlinie / Mit Auto) B2 St. Anna-Kinderspital Zentrum für K... Kinderspitalgasse 6 1090 Wien (0,41 km / 0,83 km) (Luftlinie / Mit Auto) B3 Zentrum für Orthopädie und Sporttra... Alser Strasse 28 1090 Wien (0,61 km / 0,93 km) (Luftlinie / Mit Auto) 	<p>Physiotherapeut</p> <ul style="list-style-type: none"> C1 Frau Jasmin Vallant, B.Sc. Alserstraße 69 1080 Wien,Josefstadt (0,26 km / 0,41 km) (Luftlinie / Mit Auto) C2 Herr Martin Tiwald Blindengasse 51 1080 Wien (0,25 km / 0,53 km) (Luftlinie / Mit Auto) C3 Frau Gudrun Waldek Payergasse 7 1160 Wien (0,23 km / 0,76 km) (Luftlinie / Mit Auto) 	<p>Psychotherapeut</p> <ul style="list-style-type: none"> D1 Mag. rer.nat. Dr. scient.med. Sabin... Ottakringer Straße 20 1170 Wien (0,05 km / 0,37 km) (Luftlinie / Mit Auto) D2 Mag. rer.nat. Michaela Kirch Ottakringerstraße 20 1170 Wien (0,05 km / 0,37 km) (Luftlinie / Mit Auto) D3 Mag. rer.nat. Teresa Wohlmann-Kreuch Ottakringer Straße 20 1170 Wien (0,05 km / 0,37 km) (Luftlinie / Mit Auto)
<p>Seniorenheim</p> <ul style="list-style-type: none"> E1 Residenz Josefstadt GmbH Krotenthallergasse 5 1080 Wien (0,67 km / 1,74 km) (Luftlinie / Mit Auto) E2 St. Carolusheim Gentzgasse 104 1180 Wien (1,45 km / 1,81 km) (Luftlinie / Mit Auto) Haus Neubau Schottenfeldgasse 25-27 1070 Wien (1,85 km / 2,87 km) (Luftlinie / Mit Auto) 	<p>Tierarzt</p> <ul style="list-style-type: none"> F1 Tierarztpraxis Elterleinplatz Kalvarienberggasse 42/3-6 1170 Wien (0,61 km / 0,91 km) (Luftlinie / Mit Auto) F2 Mag. Nurbachsch Nazanin Kalvarienberggasse 57 1170 Wien (0,81 km / 1,05 km) (Luftlinie / Mit Auto) F3 Dr. med. vet. Frötscher Wolfgang Florianigasse 43 1080 Wien (0,74 km / 1,71 km) (Luftlinie / Mit Auto) 		

Abbildung 9: Medizinische Versorgung und weitere Therapieeinrichtungen 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)²⁰

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



Abbildung 10: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)²¹

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

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

Bank	Post	Tankstelle	Trafik
A1 Raiffeisenbank Jörgerstraße 24 1170 Wien (0,25 km / 0,31 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B1 Post Filiale 1095 Alser Straße 59 1095 Wien (0,41 km / 0,56 km) (Luftlinie / Mit Auto)	G1 BP Hernals Hauptstraße 32-34 1170 Wien (0,17 km / 0,51 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D1 Trafik Herbert Popp Hernalser Hauptstraße 36 1170 Wien (0,19 km / 0,48 km) (Luftlinie / Mit Auto)
A2 bank99 Alser Straße 59 1095 Wien (0,41 km / 0,56 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B2 Post Filiale 1172 Eiterleinplatz 12 1172 Wien (0,65 km / 1,04 km) (Luftlinie / Mit Auto)	C2 Turmöl Bennroplatz 4 1080 Wien (0,48 km / 0,89 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D2 Trafik Mara Filipovic Laudongasse 54 1080 Wien (0,40 km / 0,75 km) (Luftlinie / Mit Auto)
A3 Santander (0,26 km / 0,66 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B3 Post Filiale 1080 Bennrogasse 1 1080 Wien (0,58 km / 1,12 km) (Luftlinie / Mit Auto)	C3 Torrefina Schottenfeldgasse 94 1070 Wien (1,01 km / 1,62 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D3 Trafik Michael Perzel Yppensplatz/Kiosk 1160 Wien (0,35 km / 0,77 km) (Luftlinie / Mit Auto)

Abbildung 11: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)²²

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

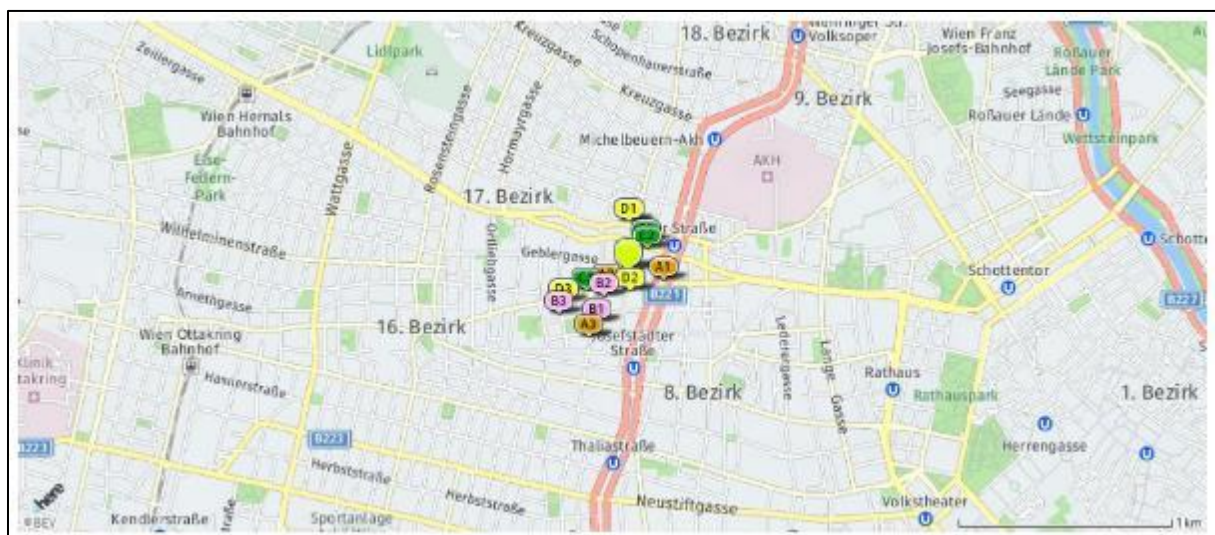


Abbildung 12: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)²³

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

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

Bäckerei	Metzgerei	Supermarkt	Drogerie
<p>A1 Der Mann der verwöhnt Backwaren Gmb... U-Bahn-Bogen 78(BETRIEB 1090 Wien (0,17 km / 0,37 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>A2 ADRIATIK BÄCKEREI KG Ottakringer Straße 30 1170 Wien (0,12 km / 0,49 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>A3 IPEK & Co. Handelsgesellschaft m.b.... Brunnengasse 69 1160 Wien (0,36 km / 0,75 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>B1 Sechsfinger GmbH Brunnengasse 70, Top 1 1160 Wien (0,28 km / 0,76 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>B2 HIZMET Fleisch & Wurstwaren GmbH Brunnenmarkt stand 111 1160 Wien (0,16 km / 0,88 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>B3 Paul Horvath e.U. Weyprechtgasse 5 1160 Wien (0,38 km / 1,15 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>C1 Hofer Hernals Hauptstraße 20-22 1170 Wien (0,16 km / 0,21 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>C2 International Food Store (0,14 km / 0,23 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>C3 Hofer Ottakringer Straße 38 1170 Wien (0,22 km / 0,59 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>D1 Kosmetik Brigitte (0,23 km / 0,25 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>D2 Salon Marissa Kosmetik & Fusspflege (0,09 km / 0,90 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>D3 Bipa Ottakringer Straße 37 1160 Wien (0,34 km / 1,10 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>

Abbildung 13: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)²⁴

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

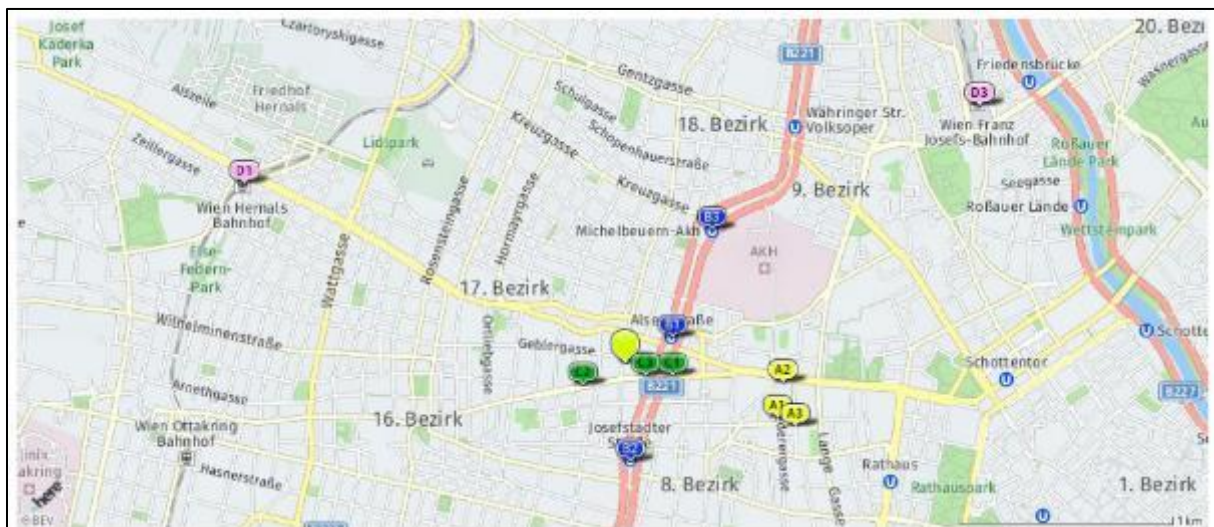


Abbildung 14: Öffentlicher Personennahverkehr 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)²⁵

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

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

Bus	U-Bahn	Straßenbahn	Lokalbahnhof
A1 Laudongasse 13A Wien (0,75 km / 1,31 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B1 Alser Straße U6 Wien (0,25 km / 0,42 km) (Luftlinie / Mit Auto)	C1 Hernals Gürtel 44 Wien (0,22 km / 0,51 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D1 Hernalz S45 Wien (1,97 km / 2,23 km) (Luftlinie / Mit Auto)
A2 Skodagasse 13A Wien (0,74 km / 1,53 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B2 Josefstädter Straße U6 Wien (0,46 km / 0,95 km) (Luftlinie / Mit Auto)	C2 Yppengasse 44 Wien (0,22 km / 0,59 km) (Luftlinie / Mit Auto)	Gersthof S45 Wien (1,84 km / 2,35 km) (Luftlinie / Mit Auto)
A3 Laudongasse 13A Wien (0,84 km / 1,67 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B3 Michelbeuern-AKH U6 Wien (0,74 km / 0,95 km) (Luftlinie / Mit Auto)	C3 Hernalser Gürtel 44 Wien (0,11 km / 0,99 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D3 Franz-Josefs-Bahnhof S40 Wien (2,04 km / 2,79 km) (Luftlinie / Mit Auto)
Bahnhof Wien Westbahnhof (2,14 km / 2,61 km) (Luftlinie / Mit Auto)			

Abbildung 15: Öffentlicher Personennahverkehr 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)²⁶

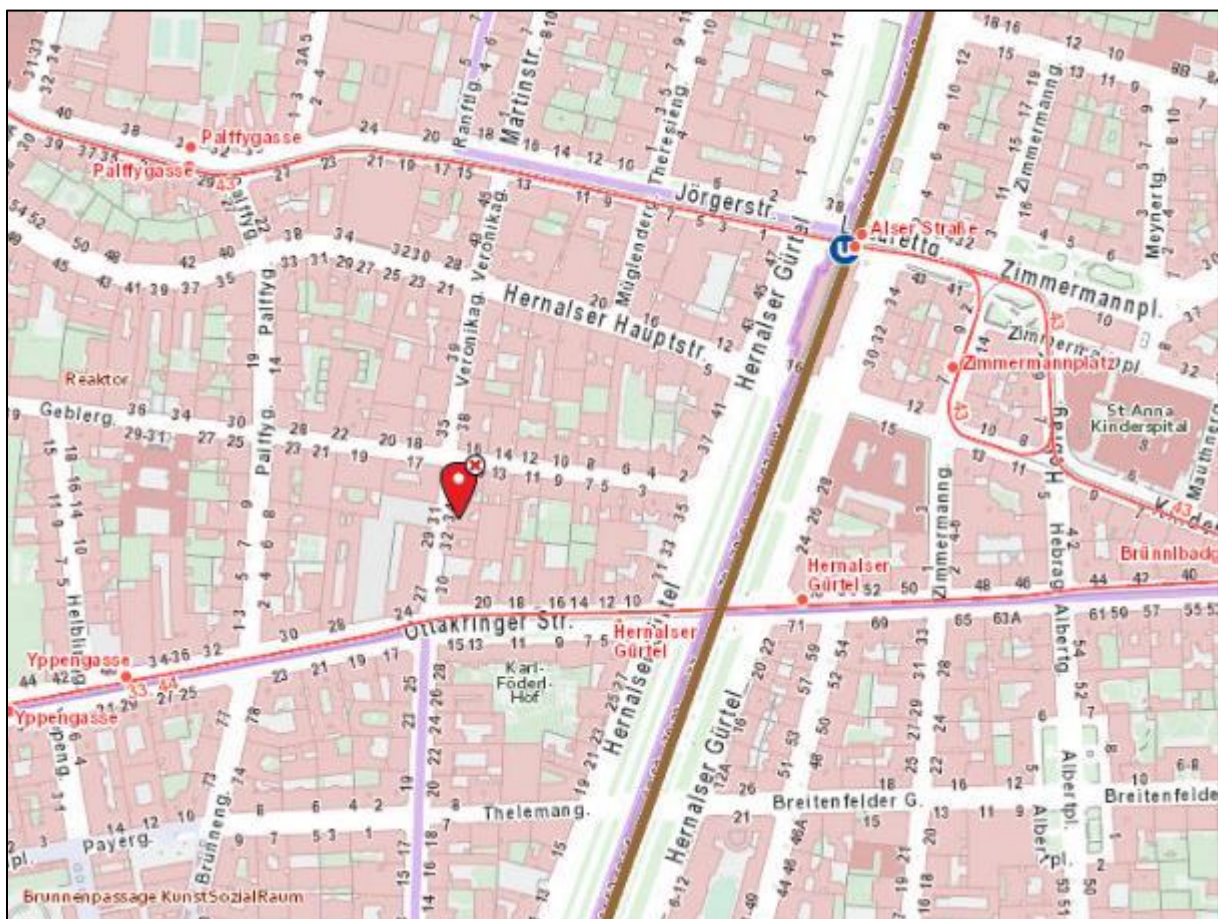


Abbildung 16: Öffentlicher Personennahverkehr 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 3)²⁷

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

²⁷ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/grafik.aspx>, abgerufen am: 23. September 2024.

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

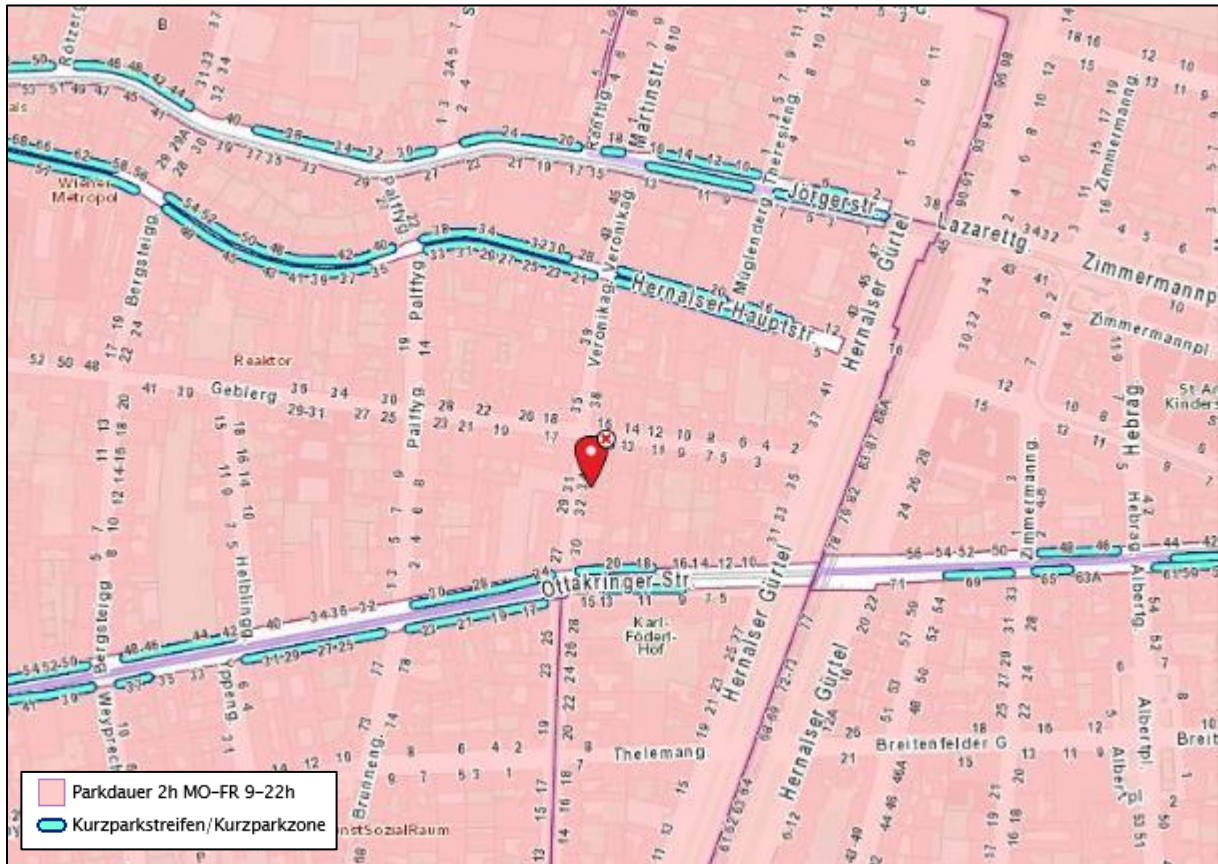


Abbildung 17: Kurzparkzone²⁸

²⁸ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/grafik.aspx>, abgerufen am: 23. September 2024.

Das bewertungsgegenständliche Miteigentumsanteil am Mietzinshaus liegt in der **Veronikagasse 34** in **A-1170 Wien**:

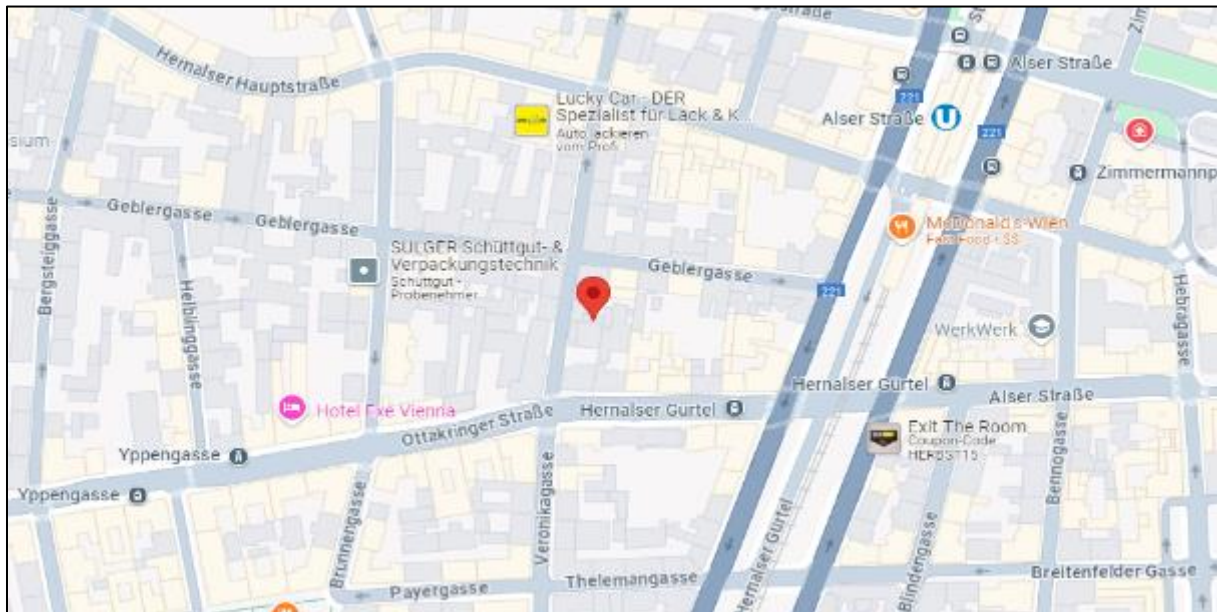


Abbildung 18: A-1170 Wien, Veronikagasse 34 (Karte)²⁹

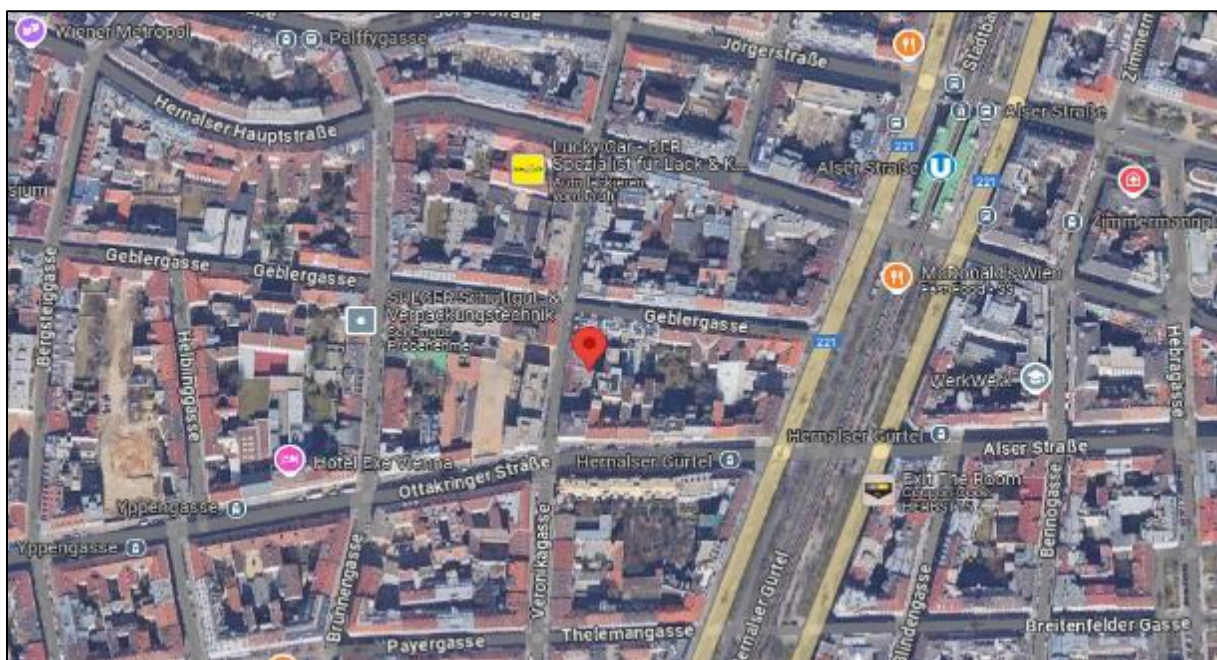


Abbildung 19: A-1170 Wien, Veronikagasse 34 (Luftbild)³⁰

²⁹ Vgl. Google (2024), abrufbar unter: <https://www.google.at/maps/place/Veronikagasse+34,+1170+Wien/@48.2158181,16.3364331,689m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x476d07c2ad426279:0xa1284c42f41dde5b18m2!3d48.215643!4d16.3389544!16s%2Fg%2F11c1j2rg9r?entry=ttu&ep=EgoyMDIOMDkxOC4xIXMD-SoASAFOAw%3D%3D>, abgerufen am: 23. September 2024.

³⁰ Vgl. Google (2024), abrufbar unter: <https://www.google.at/maps/place/Veronikagasse+34,+1170+Wien/@48.2158181,16.3364331,689m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x476d07c2ad426279:0xa1284c42f41dde5b18m2!3d48.215643!4d16.3389544!16s%2Fg%2F11c1j2rg9r?entry=ttu&ep=EgoyMDIOMDkxOC4xIXMD-SoASAFOAw%3D%3D>, abgerufen am: 23. September 2024.

Der bewertungsgegenständliche Miteigentumsanteil liegt in einem **überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebiet in mittelbarer Nähe des Hernalser Gürtels und der Alser Straße**. In den **Erdgeschoßzonen** finden sich fallweise **Geschäftslokale**:



Abbildung 20: Blick Straßenzug Veronikagasse Richtung Norden (links) und Richtung Süden (rechts)



Abbildung 21: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Nordwesten (links) und Südwesten (rechts)



Abbildung 22: Blick auf die angrenzende Liegenschaft im Norden (links) und im Süden (rechts)

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

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

Tabelle 1: Standortbewertung

2.2 Grundbuch

2.2.1 Aufschrift

Der bewertungsgegenständliche Miteigentumsanteil am Mietzinshaus liegt in der **EZ 223** der Katastralgemeinde **01402 Hernals**, Bezirksgericht **Hernals**:

Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 01402 Hernals	EINLAGEZAHL	223
BEZIRKSGERICHT Hernals		

*** Eingeschränkter Auszug		***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 11		***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt		***

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

Abbildung 23: EZ 223, KG 01402 Hernals, BG Hernals, Aufschrift

2.2.2 A 1-Blatt

Die **EZ 223**, KG 01402 Hernals, BG Hernals, umfasst das **Gst.-Nr. .14** mit einer Gesamtfläche laut Grundbuch von **306 m²**. Das Grundstück weist die Adresse **Veronikagasse 34** auf. Das Grundstück **ist nicht im Grenzkataster** eingetragen, weshalb die **Grundstücksfläche laut Grundbuch** sowie die Grundstücksgrenzen **nicht als rechtsverbindlich** angesehen werden können. Bei einer **überschlägigen Flächenermittlung** der bewertungsgegenständlichen Grundstücksfläche mit Hilfe des **Flächenermittlungstools** des **digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes der Stadt Wien** konnten **keine wesentlichen Abweichungen** zu jenen Grundstückflächen, die im Grundbuch ausgewiesen sind, **identifiziert werden**:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
.14      GST-Fläche         306
         Bauf. (10)         279
         Bauf. (20)         27  Veronikagasse 34
Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
```

Abbildung 24: EZ 223, KG 01402 Hernals, BG Hernals, A1-Blatt

2.2.3 A 2-Blatt

Im **A 2-Blatt** finden sich **keine Eintragungen, Vormerkungen, Anmerkungen oder Ersichtlichmachungen**:

```
***** A2 *****
2 a gelöscht
```

Abbildung 25: EZ 223, KG 01402 Hernals, BG Hernals, A2-Blatt



2.2.4 B-Blatt

Im **Eigentumsblatt** ist unter der **Laufnummer 11** der Anteil von **45/100 Miteigentumsanteilen** für die **BBB Immo GmbH (FB 456177z), Stephansplatz 3, A-1010 Wien**, einverleibt. Die Basis für das **Eigentumsrecht** bildete ein **Kaufvertrag** vom **4. November 2021 (Laufnummer 11a, TZ 3701/2022 im Rang TZ 6842/2021)**. Unter der **Laufnummer 11b (TZ 4602/2023)** ist die **Rangordnung für die Veräußerung bis 23. Oktober 2024 zugunsten Herrn Dr. Andreas Biel, geb. 23. Oktober 1961, Rauensteingasse 1/19, A-1010 Wien, als Treuhänder** eingetragen. Unter der **Laufnummer 11c (TZ 2426/2024)** ist die **Eröffnung des Insolvenzverfahrens** am 27. Mai 2024 (5 S 110/24x - HG Wien) ersichtlich gemacht:

```
***** B *****
11 ANTEIL: 45/100
   BBB Inmo GmbH (FN 456177z)
   ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
       a 3701/2022 IM RANG 6842/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
       b 4602/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-23
         zugunsten Dr. Andreas Biel, geb. 23.10.1961, Rauhensteingasse 1/19,
         A-1010 Wien als Treuhänder
       c 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
         (5 S 110/24x - HG Wien)
```

Abbildung 26: EZ 223, KG 01402 Hernals, BG Hernals, B-Blatt

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

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

vereinbart.

2.2.5 C-Blatt

Im **Lastenblatt** ist auf den **Anteil B-LNR 11** unter **Laufnummer 18b**, TZ 4008/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien – 7331/2022) im Rang TZ 3702/2022 das **Pfandrecht** für die **Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen mbH** (FN 107016b) auf Basis einer **Pfandurkunde** vom **7. Dezember 2021** sowie eines **Firmenbuchauszuges** vom **11. Juli 2022** mit einem **Höchstbetrag von € 5.600.000,-** einverleibt. Unter der **Laufnummer 18c** (TZ 4008/2022) (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien – 7331/2022) ist die **Simultanhaftung** der Liegenschaften **EZ 381 KG 01009 Mariahilf C-LNR 30** mit **EZ 2639 KG 01405 Ottakring C-LNR 30** mit **EZ 727 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 146** mit **EZ 130 KG 01609 Jedlesees C-LNR 18** und **EZ 223 KG 01402 Hernals C-LNR 18** eingetragen:

```
***** C *****
18   auf Anteil B-LNR 11
    b 4008/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
      7331/2022) IM RANG 3702/2022 Pfandurkunde 2021-12-07,
      Firmenbuchauszug 2022-07-11
      PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 5.600.000,--
      für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen mbH
      (FN 107016b)
    c 4008/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
      7331/2022) Simultan haftende Liegenschaften
      EZ 381 KG 01009 Mariahilf C-LNR 30
      EZ 2639 KG 01405 Ottakring C-LNR 30
      EZ 727 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 146
      EZ 130 KG 01609 Jedleseesee C-LNR 18
      EZ 223 KG 01402 Hernals C-LNR 18
24   gelöscht
```

Abbildung 27: EZ 223, KG 01402 Hernals, BG Hernals, C-Blatt

Der Sachverständige weist weiters darauf hin, dass gem. **Miteigentümerverstrag wechselseitige Vorkaufsrechte unter den Miteigentümern** vereinbart wurden. Der Vertragspunkt wird dargestellt:

XI. VORKAUFRECHT




Die Miteigentümer räumen einander wechselseitig jeweils ein Vorkaufsrecht an ihrem jeweiligen Miteigentumsanteil ein. Im Vorkaufsfalle hat der vorkaufsverpflichtete Miteigentümer seinen Miteigentumsanteil den übrigen Miteigentümern zur Einlösung wie folgt anzubieten:

- den Miteigentümern ist jeweils ein, ihrem bisherigen Miteigentumsanteil - jedoch unter Berücksichtigung des Wegfalles des Anteiles des vorkaufsverpflichteten Miteigentümers - entsprechender Anteil anzubieten; verzichtet ein Vorkaufsberechtigter so erhöht sich der Anteil der übrigen Miteigentümer entsprechend;
- als Entgelt wird einvernehmlich und verbindlich der vom dritten Kaufinteressenten schriftlich angebotene Kaufpreis festgesetzt; Nebenbedingungen welche von einem Dritten allenfalls angeboten werden sind unmaßgeblich und hindern die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht;



Die Ausübung des Verkaufsrechtes hat binnen 30 Tagen ab Anbietung mittels rekommandierter Briefsendung (wobei die Tage des Postlaufes mitzählen) an den vorkaufsverpflichteten Miteigentümer zu erfolgen. Nach Verlauf dieser Zeit ist das Vorkaufsrecht erloschen. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 1072-1079 ABGB.

Abbildung 28: Nicht verbüchertes Vorkaufsrecht

2.2.6 Außerbücherliche Rechte und Lasten






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

2.2.7 Grundbuchauszug

-  Ein auf die **B-LNR 11 eingeschränkter Grundbuchauszug** der EZ 223, KG 01402 Hernals, BG Hernals (Abfragedatum:14.08.2024, 10:30:10) findet sich im **Anhang** des vorliegenden Gutachtens.
-  Es wird im Rahmen des vorliegenden Gutachtens **davon ausgegangen**, dass **zwischen dem Abfragedatum** und dem **Bewertungs- und Qualitätsstichtag keine grundbücherlichen Änderungen** durchgeführt wurden.

2.3 Digitaler Katastralplan

2.3.1 Gst.-Nr. .14, KG 01402 Hernals, BG Hernals

-  Das **bewertungsgegenständliche Gst.-Nr. .14** ist **quadratisch geschnitten, einigermaßen eben** und weist eine **Breite bzw. Tiefe von rund jeweils 18 m** auf.
-  Im **Norden** grenzt das bewertungsgegenständliche **Gst.-Nr. .14** an das **Gst.-Nr. .13** (Veronikagasse 36/Geblergasse 15, Bebauung mit Mehrparteienhaus).
-  Im **Osten** schließt das bewertungsgegenständliche **Gst.-Nr. .14** an das **Gst.-Nr. .16/2** (Ottakringer Straße 20, Bebauung mit Mehrparteienhaus).
-  Im **Süden** raint das bewertungsgegenständliche **Gst.-Nr. .14** an das **Gst.-Nr. .15** (Veronikagasse 32, Bebauung mit Mehrparteienhaus).
-  Im **Westen** wird das bewertungsgegenständliche **Gst.-Nr. .14** durch das **Gst.-Nr. 673** (Teilfläche der Veronikagasse, öffentliche Verkehrsfläche, Anbindung der Liegenschaft an das öffentliche Gut) begrenzt.

2.3.2 Digitaler Katastralplan ohne Luftbild

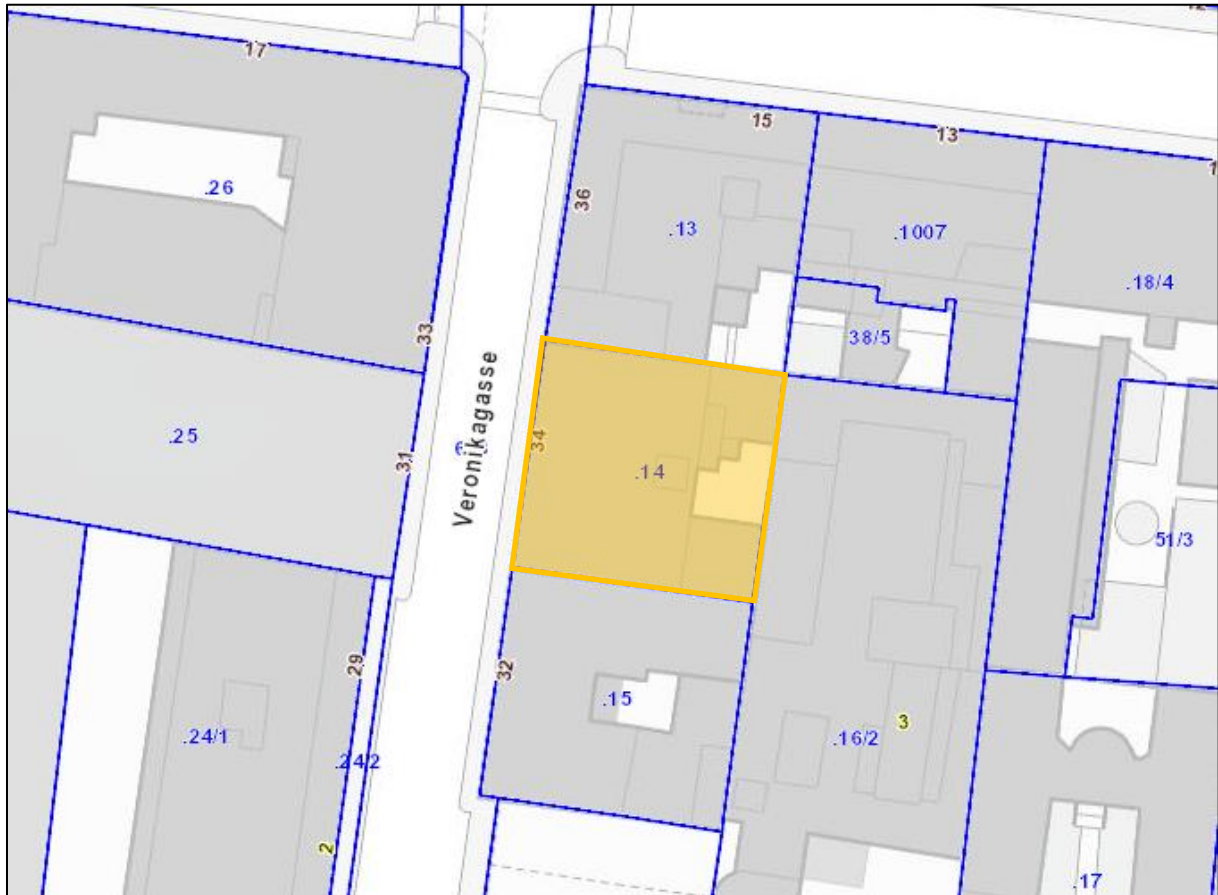


Abbildung 29: Auszug aus dem digitalen Katastralplan ohne Luftbild³¹



Gst.-Nr. .14, EZ 223, KG 01402 Hernals, BG Hernals

³¹ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, abgerufen am: 23. September 2024.

2.3.3 Digitaler Katastralplan mit Luftbild



Abbildung 30: Auszug aus dem digitalen Katastralplan mit Luftbild³²



Gst.-Nr. .14, EZ 223, KG 01402 Hernals, BG Hernals

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

2.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

2.4.1 Flächenwidmung

Aufgrund der Erhebungen im **digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien** (Plandokument: 7426, Kundmachung vom 10. Oktober 2002) weist das **Gst.-Nr. .14** die Flächenwidmung **Gemischtes Baugebiet (GB)** auf:

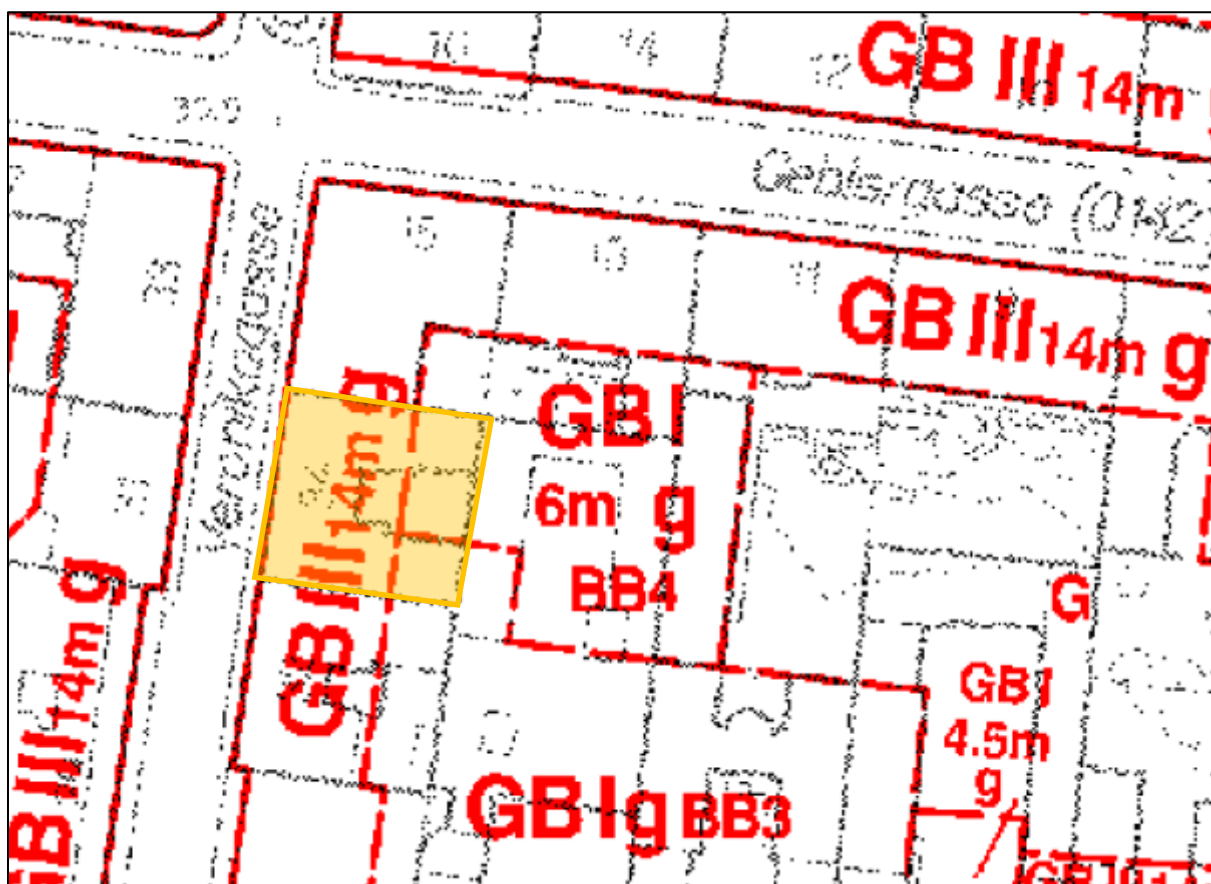



Abbildung 31: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan³³



Gst.-Nr. .14, EZ 223, KG 01402 Hernals, BG Hernals




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

Das **Gemischtes Baugebiet** wird in der Wiener Bauordnung wie folgt definiert:³⁴

-  In gemischten Baugebieten dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.

2.4.2 Bebauungsbestimmungen

Aufgrund der Erhebungen im **digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien** (Plandokument: 7426, Kundmachung vom 10. Oktober 2002) wurden für **definierte Bereiche** des bewertungsgegenständlichen Grundstückes die folgenden **Bebauungsbestimmungen** definiert:

-  **Bauklasse:** Bauklasse I (Gebäudehöhe mind. 2,5 m und nicht höher als die Straßenbreite + 2 m, höchstens 9 m), im vorliegenden Fall ist die Gebäudehöhe mit **6 m** (Hofbereich) begrenzt
-  **Bauklasse:** Bauklasse III (Gebäudehöhe mind. 9 m und nicht höher als die Straßenbreite + 3 m, höchstens 16 m), im vorliegenden Fall ist die Gebäudehöhe mit **14 m** (straßenseitige Bereiche) begrenzt
-  **Geschlossene Bauweise:** In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.³⁵

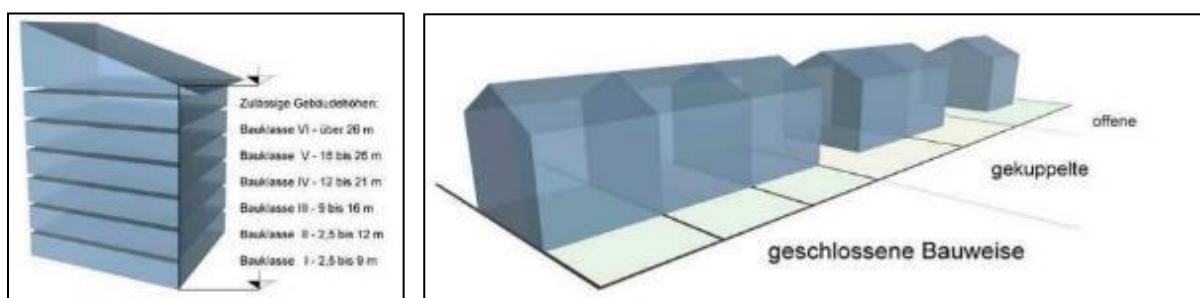






Abbildung 32: Bauklassen (links) und Bauweisen (rechts) nach Wiener Bauordnung

-  **Besondere Bebauungsbestimmung BB3:** Auf den mit **BB3** bezeichneten und mit Wohn- oder gemischtem Baugebiet gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 50 v.H. des jeweiligen Bauplatzteiles beantragen.
-  **Besondere Bebauungsbestimmung BB4:** Auf den mit **BB4** bezeichneten und mit Wohn- oder gemischtem Baugebiet gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 60 v.H. des jeweiligen Bauplatzteiles beantragen.

³⁴ Vgl. § 6 (8) Wiener Bauordnung.

³⁵ Vgl. § 76 (8) Wiener Bauordnung.

2.4.3 Abschließende Hinweise

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

2.5 Kriegssachschädenverzeichnis

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

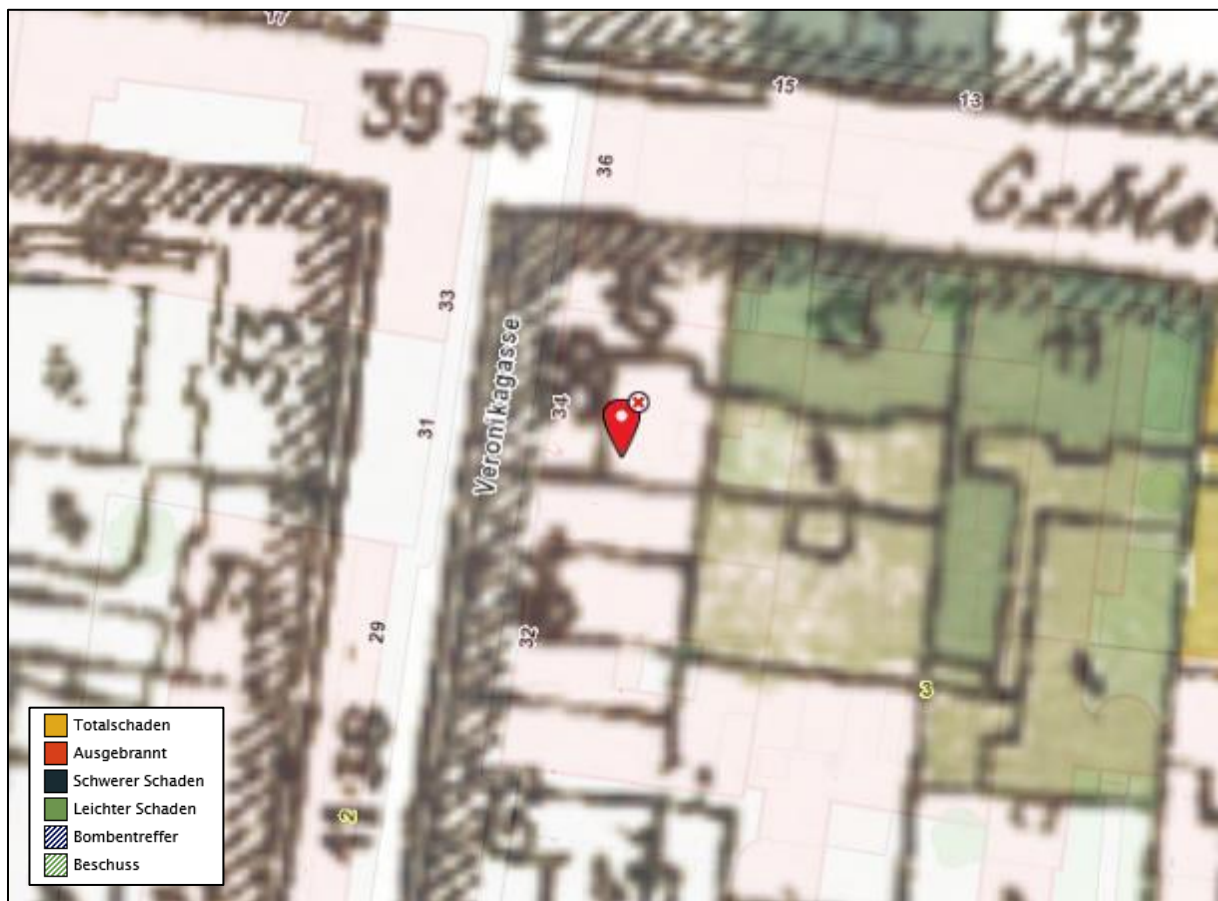


Abbildung 33: Auszug aus den Kriegssachschäden, um 1946³⁶

³⁶ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/>, abgerufen am: 23. September 2024.

2.6 Kontaminierung, Naturgefahren, Senderkataster, Lärminformationen

2.6.1 Kontaminierung

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

Ergebnis für:	
Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 17.,Hernals
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Hernals (1402)
Grundstück	.14
Information:	
Das Grundstück .14 in Hernals (1402) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	




Abbildung 34: Auszug aus der Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster: Gst.-Nr. .14, KG 01402 Hernals³⁷

Erläuterungen
Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.
Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.
Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.
Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Abbildung 35: Erläuterungen zur Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster der Umweltbundesamt GmbH³⁸

³⁷ Vgl. Umweltbundesamt GmbH (2024), abrufbar unter: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>, abgerufen am: 23. September 2024.

³⁸ Vgl. Umweltbundesamt GmbH (2024), abrufbar unter: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>, abgerufen am: 23. September 2024.

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

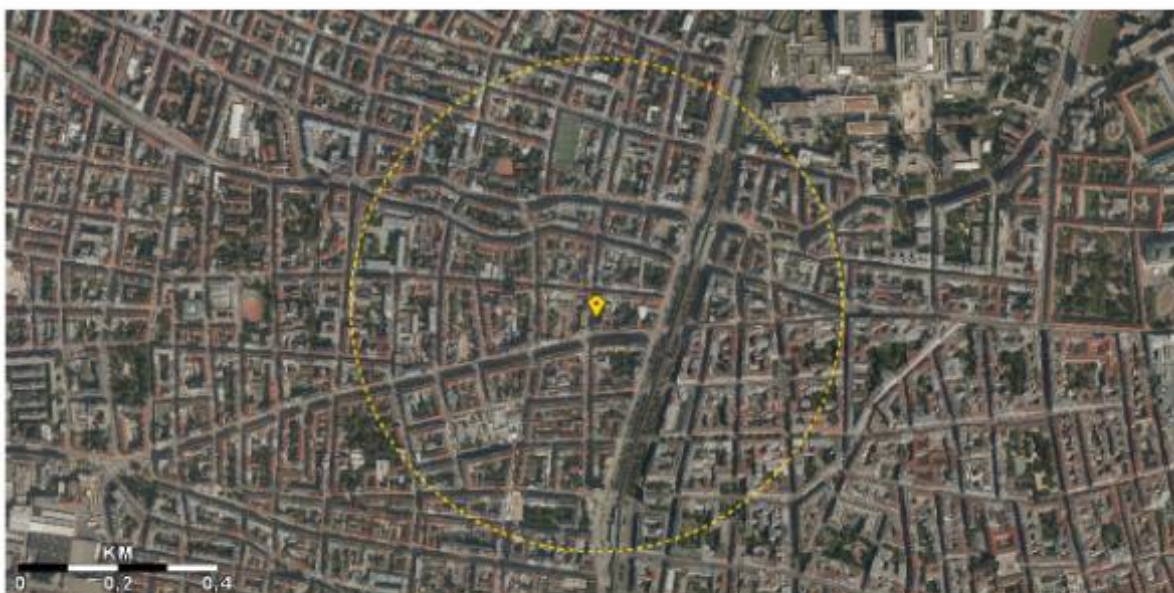
2.6.2 Naturgefahren

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

HORA-Pass

Adresse: Veronikagasse 34, 1170 Wien
 Seehöhe: 197 m
 Auswerteradius: 500 m
 Geogr. Koordinaten: 48,21569° N | 16,33885° O

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



Naturgefahr:		Gefährdung
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Abbildung 36: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1)³⁹

³⁹ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2024), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 23. September 2024.

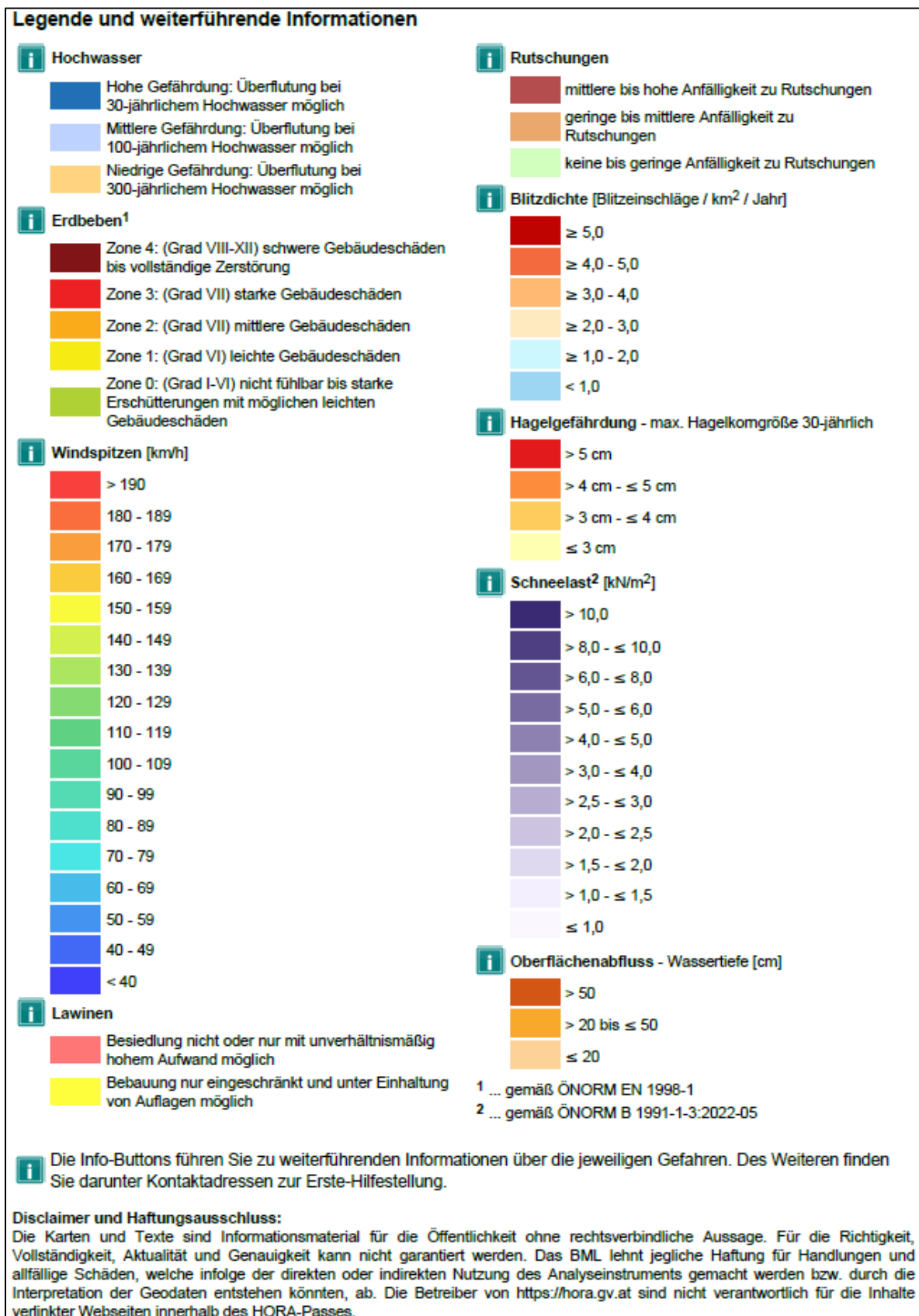


Abbildung 37: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2)⁴⁰

⁴⁰ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2024), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 23. September 2024.

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

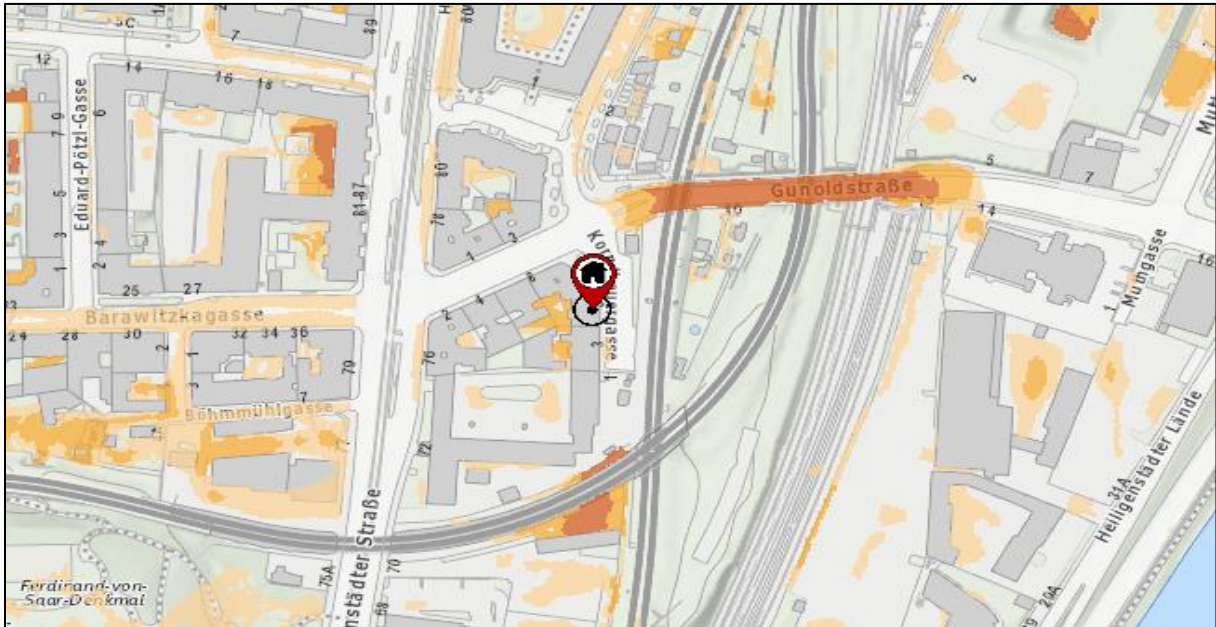







Abbildung 38: Auszug aus HORA: Naturgefahren Oberflächenabfluss (Teil 3)⁴¹



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

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

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

⁴¹ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2024), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 23. September 2024.

2.6.3 Senderkataster

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

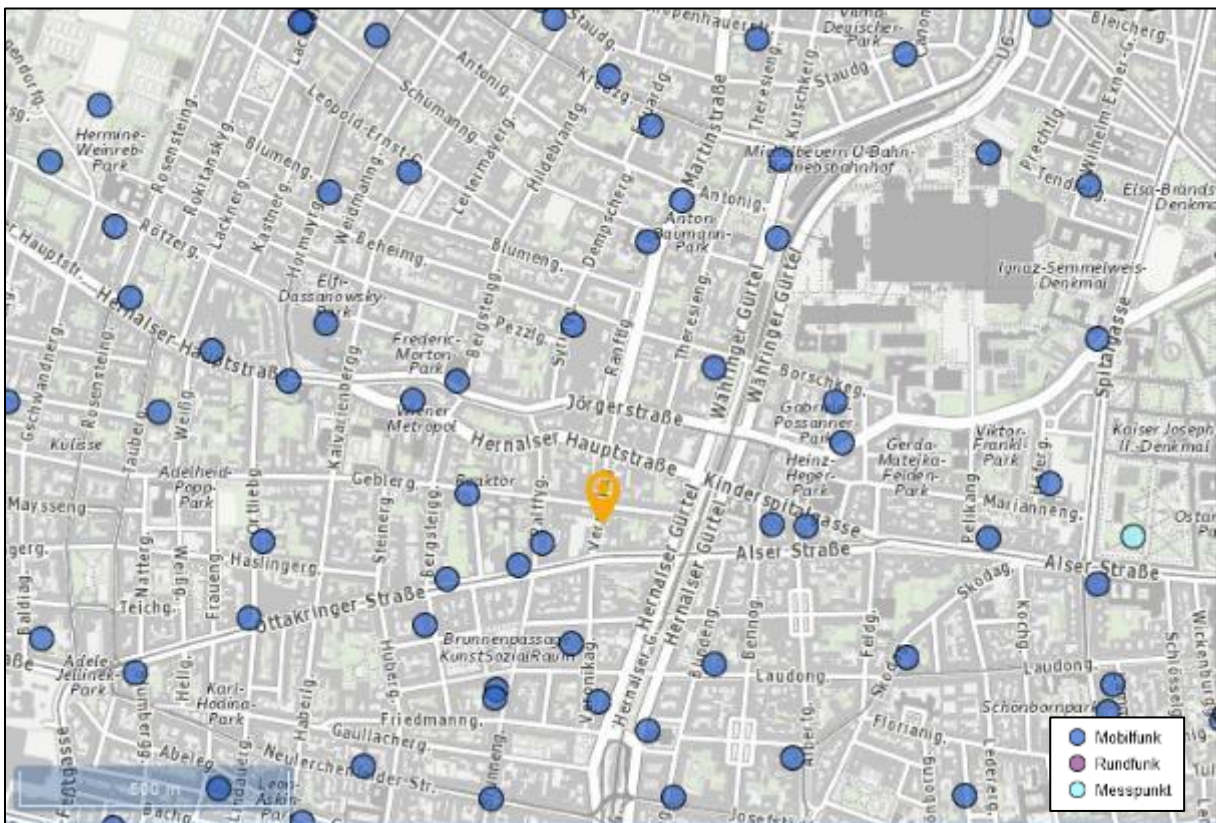



Abbildung 39: Auszug aus dem Senderkataster⁴²

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

⁴² Vgl. Forum Mobilkommunikation (FMK) (2024), abrufbar unter: <https://www.senderkataster.at/>, abgerufen am: 24. September 2024.

2.6.4 Lärminformationskarten

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

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

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

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

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

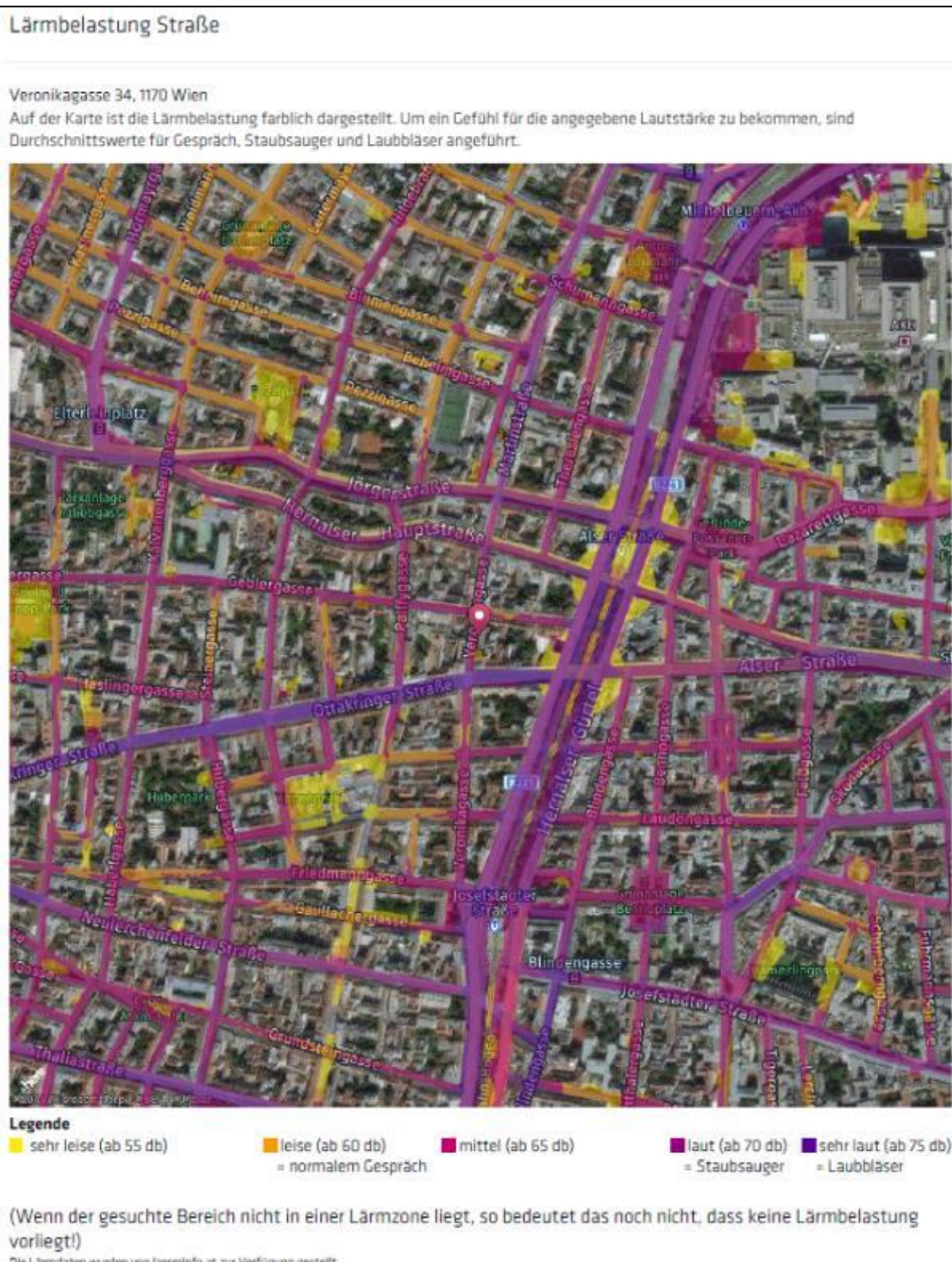


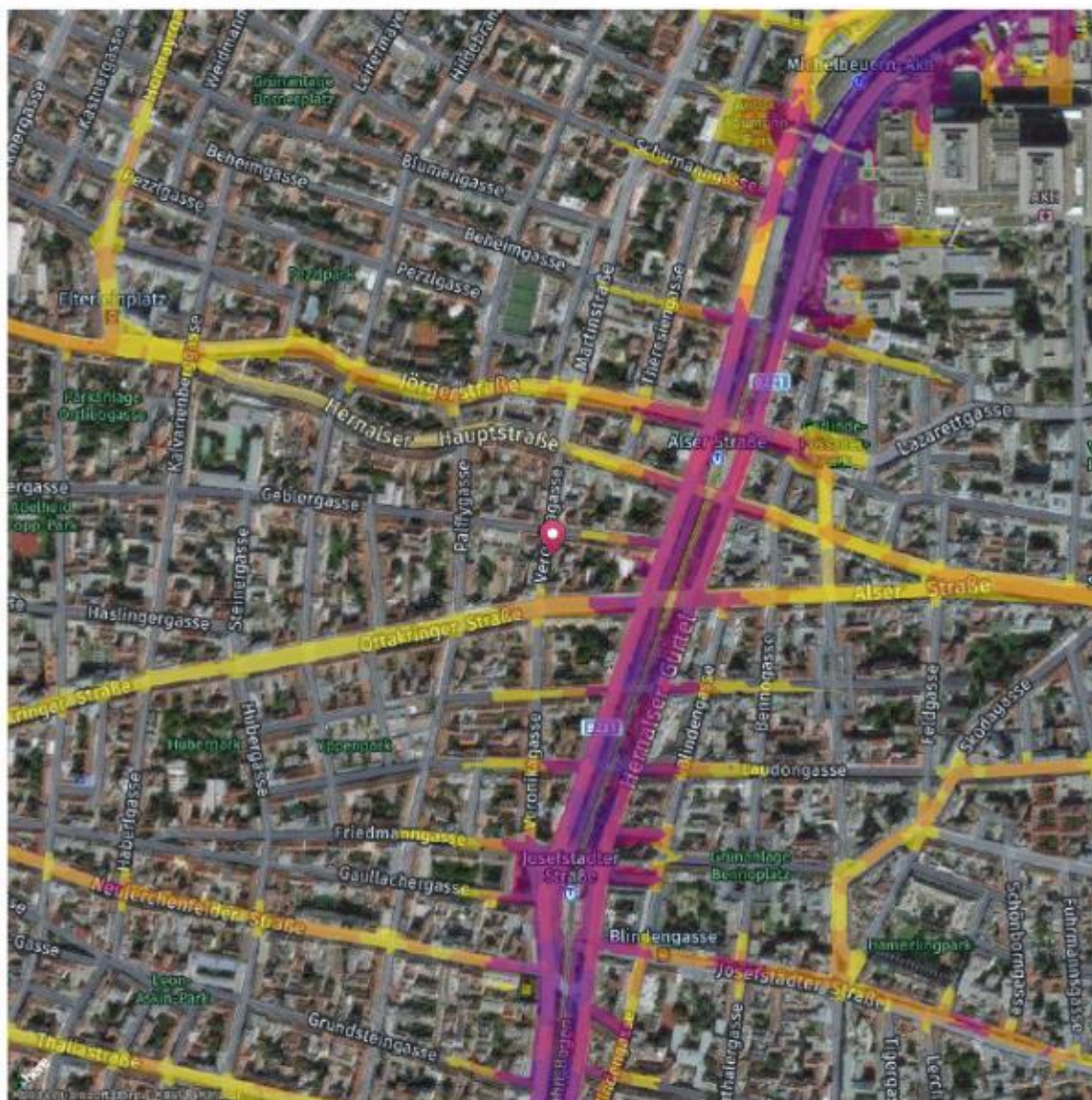
Abbildung 40: Lärmbelastung Straße⁴³

⁴³ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 30.

Lärmbelastung Schienenverkehr

Veronikagasse 34, 1170 Wien

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



Legende

- sehr leise (ab 55 db)
- leise (ab 60 db) = normalem Gespräch
- mittel (ab 65 db)
- laut (ab 70 db) = Staubsauger
- sehr laut (ab 75 db) = Laubbläser

(Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt! Die angezeigte Karte enthält außerhalb der vollständig bearbeiteten Ballungsräume nur Lärm von Haupt Eisenbahnstrecken mit mehr als 30.000 Zügen/Jahr [das sind rund 80 Züge/Tag]).

Die Lärmdaten wurden von laerrnfo.at zur Verfügung gestellt.

Abbildung 41: Lärmbelastung Schienenverkehr⁴⁴





⁴⁴ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 29.

2.7 Gebäude











2.7.1 Baubeschreibung

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






















Allgemeine Hinweise, Geschoße und Erschließung:

-  Beim **Mietzinshaus (Seitenflügelhaus)** handelt es sich bei der Grundsubstanz um ein **Wiener Mietzinshaus** aus der **Gründerzeit**.
-  Das Gebäude wurde in der Zeitspanne **1848 bis 1918 errichtet**. Als Baujahr wird in der Gebäudedatenbank der Stadt Wien **kein detailliertes Baujahr** angegeben.⁴⁵
-  Es verfügt über **Kellergeschoß, Erdgeschoß** sowie über **zwei Obergeschoße** und ein **ausgebautes Dachgeschoß**.
-  Die Erschließung erfolgt über ein **zentrales Stiegenhaus**. Das Objekt verfügt zum Bewertungsstichtag über **einen Lift** (Marke Kone, Baujahr 2008, Tragkraft 630kg oder 8 Personen).

Bauweise:

-  **Tragende Wände:** Massivbauweise
-  **Decken:** Der durchgeführten Totalsanierung entsprechend Massivdecken
-  **Fassade:** Überwiegend glatt ausgeführt, wärmegeklämmt.
-  **Fenster:** Holz-Verbund-Fenster mit 2-fach Isolierverglasung und bei den Wohnungen mit innen liegenden Jalousien
-  **Böden:** Parkettböden sowie Fliesenbeläge in den Wohnungsbereichen, Fliesenbelag im Stiegenhaus
-  **Sanitärflächen:** Gefliest, Waschmaschinenanschlüsse vorhanden, automatische Abzüge
-  **Heizung:** Gasanschluss
-  **Parteienkeller:** Estrichboden, Holzwände mit Schloss gesichert
-  **Sonstige Allgemeinflächen:** Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Müllraum, Waschküche
-  **Sonstige Haustechnik:** Gegensprechanlage

⁴⁵ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/>, abgerufen am: 02. Dezember 2024.

-  **Totalsanierung:**
-  Die **Fertigstellung** der **geförderten Totalsanierung** erfolgte gem. Unterlagen der MA 50 im Jahr **2012**.
-  **Durchgeführte Erhaltungsmaßnahmen:** Instandsetzung sämtlicher Fassaden samt Wärmedämmung inklusive Decken und Wände der Hofdurchfahrt sowie Wärmedämmung des Daches, Einbau von Wärmeschutzfenstern, Instandsetzung bzw. Neuherstellung des Hauseingangs- und Hoftores, Mauerwerkstrockenlegung, Unterfangung von Fundamenten, Deckenauswechslungen, Neuherstellung der Dachdeckung inkl. Seilsicherungssystem, Erneuerung von Dach- und Fassadenverblechungen, Instandsetzung der Kamine samt Ausschleifen der Züge sowie Instandsetzung von Stiegenhaus und Gängen, Neuherstellung bzw. Instandsetzung der Wohnungseingangstüren sowie der Eingangstüren zu den Allgemeinräumen, Neuherstellung des Hofpflasters und des Hofeinlaufes sowie des Traufenpflasters und Gehsteiges, Instandsetzung bzw. Erneuerung der Abfallrohre sowie des Hauskanals und der Beleuchtung in den Allgemeinbereichen.
-  **Durchgeführte hauseitige Verbesserungsarbeiten:** Zubau eines Personenaufzuges mit 4 Stationen; Herstellung einer Leerverrohrung für Kabel-TV und Telefon, Herstellung einer Blitzschutzanlage und einer Torsprechanlage, Einbau eines Müllraumes sowie eines Kinderwagen- und Fahrradabstellraumes, Gestaltung des Hofes, Verstärkung bzw. Umgestaltung von Steig- und Verteilungsleitungen für Gas, Strom und Wasser, Tausch von Bleiwasserleitungen, Herstellung von zusätzlichen bzw. Verstärkung von bestehenden Abfallsträngen, mechanische Belüftung der Bäder, WC´s und Küchen, Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes bei Wohnungs- und Gangtrennwänden.
-  **Mietobjektsbezogene Verbesserungsarbeiten:**
-  **Top 1:** Schaffung von Wohnraum der Kategorie A.
-  **Top 2:** Zusammenlegung Wohnung Top 2 und teilweise Lokal Top 1, Anhebung auf Kategorie A.
-  **Top 3:** Schaffung von Wohnraum der Kategorie A.
-  **Top 4:** Teilung von Top 5, Anhebung von Kategorie C auf A.
-  **Top 5:** Zusammenlegung Wohnung Top 6 und teilweise Top 5, Anhebung auf Kategorie A.
-  **Top 6 und Top 7:** Teilung von Top 7/8, Anhebung von Kategorie C auf A.
-  **Top 8:** Zusammenlegung Wohnung Top 9 (Kat. C) und teilweise Top 10 (Kat. C), Anhebung auf Kategorie A.
-  **Top 9 und Top 10:** Anhebung von Kategorie C auf A
-  **Zubau im Dachgeschoß:** Top 11, Top 12, Top 13: Schaffung von Wohnungen der Kategorie A.
-  **Maßnahmen der Blocksonderförderung:** Abbruch des 2. Obergeschosses vom linken Seitentrakt.
-  **Ver- und Entsorgungsanschlüsse:** Die folgenden **Ver- und Entsorgungsanschlüsse** sind auf der Liegenschaft – gem. den Angaben des Miteigentümers – **vorhanden:**
-  Gas
-  Kanal
-  Strom
-  Telefon
-  Wasser

2.7.2 Flächenaufstellung


Seitens der übermittelten Planunterlagen (**Ausführungsplan vom 14.09.2012**) weist das gesamte Mietzinshaus Wohnnutzflächen von insgesamt rund 726,15 m²:


Top	Geschoß	Nutzung	Nutzfläche laut Zinsliste	Nutzfläche laut Plan
1	EG	Wohnung	31,83 m ²	31,83 m ²
2	EG	Wohnung	41,05 m ²	41,05 m ²
3	EG	Wohnung	34,78 m ²	34,78 m ²
4	1. OG	Wohnung	56,95 m ²	56,95 m ²
5	1. OG	Wohnung	47,18 m ²	47,18 m ²
6	1. OG	Wohnung	35,41 m ²	35,41 m ²
7	1. OG	Wohnung	41,72 m ²	41,72 m ²
8	2. OG	Wohnung	85,74 m ²	85,74 m ²
9	2. OG	Wohnung	36,98 m ²	36,98 m ²
10	2. OG	Wohnung	43,47 m ²	43,47 m ²
11	1./2. DG	Wohnung	83,20 m ²	83,20 m ²
12	1./2. DG	Wohnung	95,41 m ²	95,41 m ²
13	1./2. DG	Wohnung	92,43 m ²	92,43 m ²
Summe			726,15 m²	726,15 m²


Tabelle 2: Nutzflächen der einzelnen Bestandseinheiten

Für die **Richtigkeit** der o. a. **Flächenangaben** kann **keine Haftung übernommen** werden. Die **Flächenangaben** in der Mietzinsliste 09/2024 wurden mit den übermittelten Planunterlagen **plausibilisiert**. Im Zuge dessen konnte eine geringe Abweichung der Top-Bezeichnungen (im Ausführungsplan wird Top 4 als Top 5 und umgekehrt bezeichnet). Eine Überprüfung der Flächenangaben im Zuge der Befundaufnahme wurde nicht vorgenommen.

2.7.3 Bestandrechte und Rechte Dritter

 Das **bewertungsgegenständliche Mietzinshaus** unterliegt dem **Vollanwendungsbereich** des **Mietrechtsgesetzes**. Im Fall einer **Neuvermietung** kommt gem. der **übermittelten Mietverträge** der **Richtwertmietzins** gem. **§ 16 (2) MRG** zur Vorschreibung.

 Gem. der **übermittelten Mietzinsliste** und der **übermittelten Mietverträge** kommen zum Bewertungsstichtag für **die Top 1, die Top 4, die Top 6, die Top 7, die Top 8 sowie die Top 9** noch **Deckungsmieten** zur Vorschreibung. Die **Förderdauer (Rückzahlung des Darlehens)** läuft gem. der übermittelten Unterlagen **per 20. Mai 2025** aus. Nach diesem Zeitpunkt kommt gem. der übermittelten Mietverträge für oben angeführten Tops ein **indexierter Richtwertmietzins** zur Vorschreibung.


 Die Mietzinsliste vom September 2024 wird inkl. der möglichen überschlägig ermittelten Indexierung für die die Top 1, die Top 4, die Top 6, die Top 7, die Top 8 sowie die Top 9 wie folgt dargestellt.

Top	Geschoß	Mietergruppe	Mietbeginn	Mietende	Nutzung	Nutzfläche laut Zinsliste	Nutzfläche laut Plan	Mietzins	Mietzins
								Stichtag	nach Tilgung
1	EG	Privat	03.05.2018	unbefristet	Wohnung	31,83 m ²	31,83 m ²	Deckungsmiete	Richtwertmietzins
2	EG	Privat	01.02.2024	31.01.2029	Wohnung	41,05 m ²	41,05 m ²	Richtwertmietzins	Richtwertmietzins
3	EG	Privat	01.05.2017	30.04.2027	Wohnung	34,78 m ²	34,78 m ²	Richtwertmietzins	Richtwertmietzins
4	1. OG	Privat	15.07.2021	unbefristet	Wohnung	56,95 m ²	56,95 m ²	Deckungsmiete	Richtwertmietzins
5	1. OG	Privat	06.07.2023	unbefristet	Wohnung	47,18 m ²	47,18 m ²	Richtwertmietzins	Richtwertmietzins
6	1. OG	Privat	01.03.2021	28.02.2025	Wohnung	35,41 m ²	35,41 m ²	Deckungsmiete	Richtwertmietzins
7	1. OG	Privat	01.08.2020	unbefristet	Wohnung	41,72 m ²	41,72 m ²	Deckungsmiete	Richtwertmietzins
8	2. OG	Privat	01.05.2019	unbefristet	Wohnung	85,74 m ²	85,74 m ²	Deckungsmiete	Richtwertmietzins
9	2. OG	Privat	01.06.2021	31.05.2025	Wohnung	36,98 m ²	36,98 m ²	Deckungsmiete	Richtwertmietzins
10	2. OG	Privat	01.07.2022	unbefristet	Wohnung	43,47 m ²	43,47 m ²	Richtwertmietzins	Richtwertmietzins
11	1./2. DG	Privat	01.11.2022	31.10.2027	Wohnung	83,20 m ²	83,20 m ²	Richtwertmietzins	Richtwertmietzins
12	1./2. DG	Privat	15.03.2021	30.09.2024	Wohnung	95,41 m ²	95,41 m ²	Richtwertmietzins	Richtwertmietzins
13	1./2. DG	Privat	10.11.2023	09.11.2028	Wohnung	92,43 m ²	92,43 m ²	Richtwertmietzins	Richtwertmietzins
Summe						726,15 m²	726,15 m²		

Tabelle 3: Mietzinsliste (Teil 1)




Top	Hauptmietzins netto p. m.					RWZ nach Tilgung	RW Mietbeginn	RW Stichtag	Indexierung	Indexierter RWZ nach Tilgung
	EB	HMZ/An	HMZ/EK	MZK	RWMZ					
1	€ 23,24	-€ 0,74	€ 214,85	€ 42,00		€ 214,85	€ 5,58	€ 6,67	1,1953	€ 256,82
2					€ 328,81					
3					€ 353,88					
4	€ 41,58	-€ 1,33	€ 384,38			€ 515,97	€ 5,81	€ 6,67	1,1480	€ 592,34
5					€ 369,42					
6	€ 25,84	-€ 0,83	€ 238,99	€ 42,00		€ 243,48	€ 5,81	€ 6,67	1,1480	€ 279,52
7	€ 30,46	-€ 0,97	€ 281,58	€ 42,00		€ 281,23	€ 5,81	€ 6,67	1,1480	€ 322,86
8	€ 62,61	-€ 2,00	€ 578,70	€ 30,00		€ 728,79	€ 5,81	€ 6,67	1,1480	€ 836,67
9	€ 27,00	-€ 0,86	€ 249,59	€ 42,00		€ 254,27	€ 5,81	€ 6,67	1,1480	€ 291,91
10					€ 358,30					
11					€ 908,62					
12					€ 802,17					
13					€ 924,30					
Summe	€ 210,73	-€ 6,73	€ 1 948,09	€ 198,00	€ 4 045,50	€ 2 238,59				€ 2 580,11

Tabelle 4: Mietzinsliste (Teil 2)

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





2.7.4 Bau- und Erhaltungszustand

2.7.4.1 Allgemeine Hinweise



-  Der **Bau- und Erhaltungszustand** der **Allgemeinflächen** (Gebäude, Allgemeinflächen und bauliche Außenanlagen) kann, aufgrund des **Augenscheins** anlässlich der Befundaufnahme, insgesamt als **gut bis durchschnittlich** bezeichnet werden.
-  Die **Bestandsflächen** Top 6, Top 8 sowie Top 13 (Wohnungen) können aufgrund des **Augenscheins** anlässlich der Befundaufnahme als **gut** bezeichnet werden. In der besichtigten **Dachgeschoßwohnung Top 13** dürften die **Dachflächenfenster erneuerungsbedürftig** sein. Weiters hat der Mieter im Rahmen der Befundaufnahme auf **Wassereintritte** hingewiesen, welche von der zuständigen Hausverwaltung **nicht behoben** wurden. Bei der besichtigten **Wohnung Top 6** müsste ein **Fenster** im Bereich der **Oberlichte saniert** werden. Bei der besichtigten **Wohnung Top 8** finden sich ebenso **entsprechende Problematiken hinsichtlich der Fenster**.
-  Für die **Bestandsflächen**, die im Zuge der Befundaufnahme **nicht besichtigt werden konnten**, wird – analog der besichtigten Bestandseinheiten – ein **guter Bau- und Erhaltungszustand** angenommen.

2.7.4.2 Wesentliche Hinweise




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

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

2.7.5 Zubehör und besondere Betriebseinrichtungen



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

2.7.6 Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben



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

2.7.7 Grenzüberbau und Energieausweis

2.7.7.1 Grenzüberbau

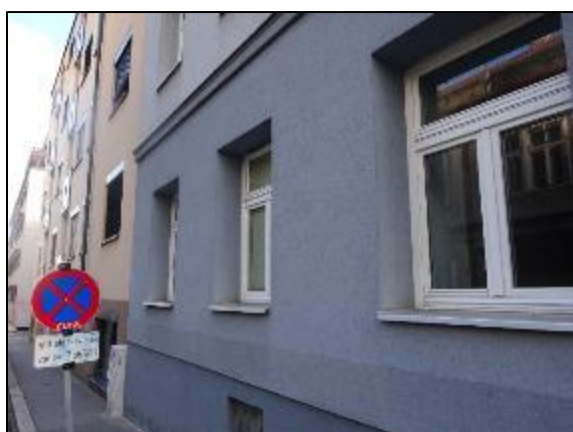
-  Nach den bei der **Befundaufnahme** durch den Sachverständigen gemachten Wahrnehmungen aufgrund des Augenscheins ist auf der **bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kein Grenzüberbau** gegeben.
-  Der Sachverständige weist in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass **keine Hinweise** auf mögliche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

2.7.7.2 Energieausweis

-  Ein **Energieausweis** für das bewertungsgegenständliche Mietzinshaus wurde **nicht vorgelegt**.
-  Der Sachverständige geht davon aus, dass das **Mietzinshaus** einen hinsichtlich des **fiktiven Baujahres üblichen Heizwärmebedarf** und einen **üblichen Gesamtenergieeffizienz-Faktor** aufweist.

2.7.8 Fotodokumentation

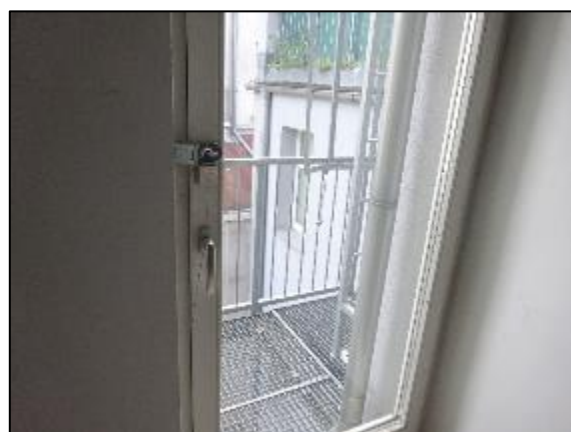
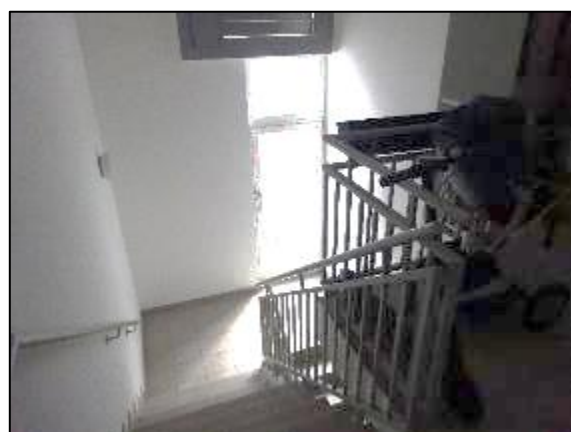
2.7.8.1 Außenansichten Straße

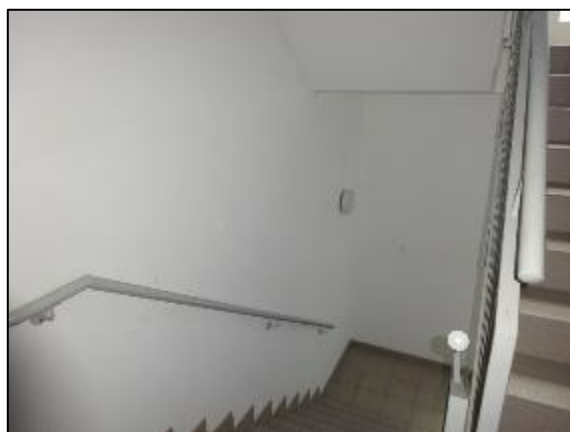


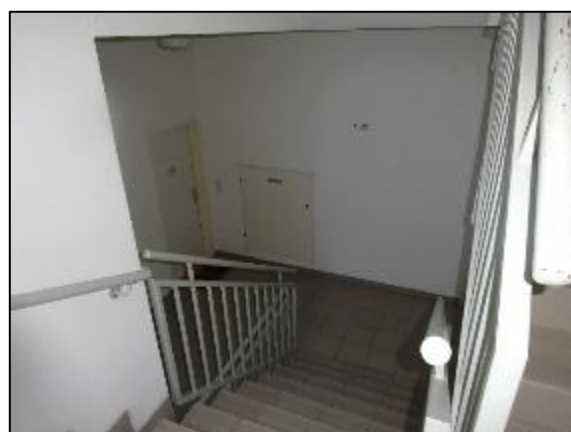
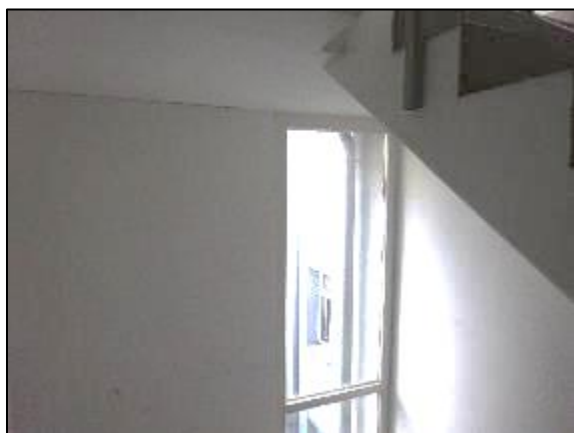


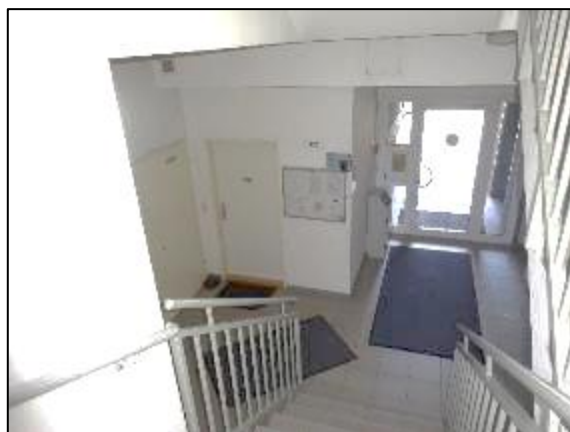
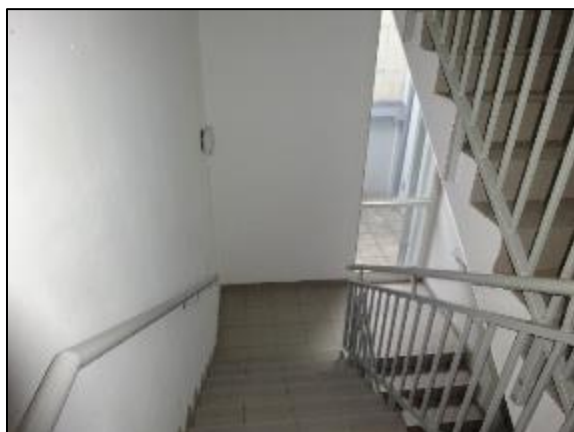


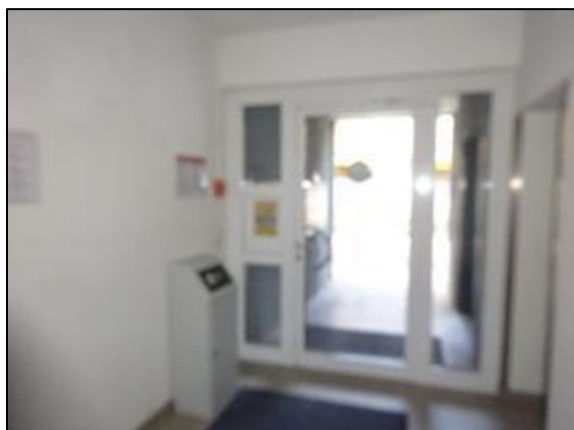
2.7.8.2 Allgemeinflächen Stiegenhaus

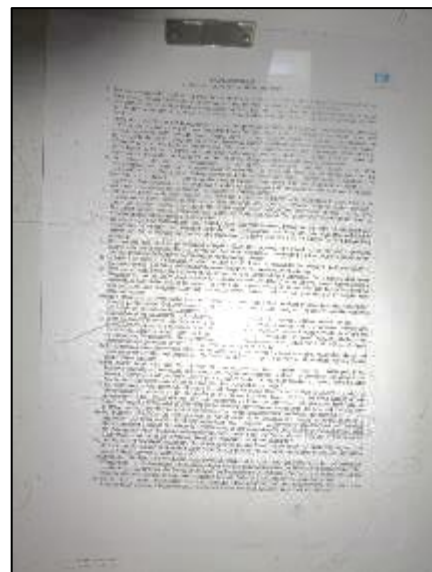
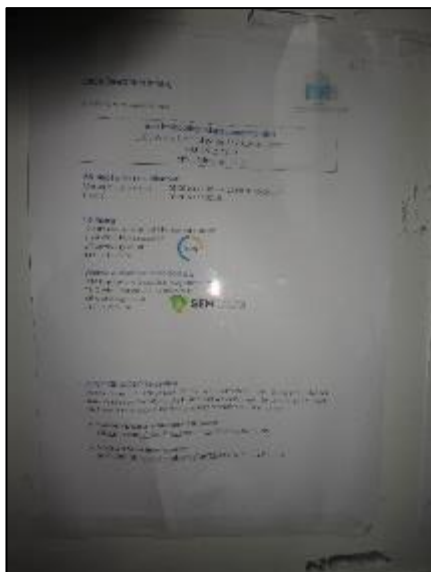


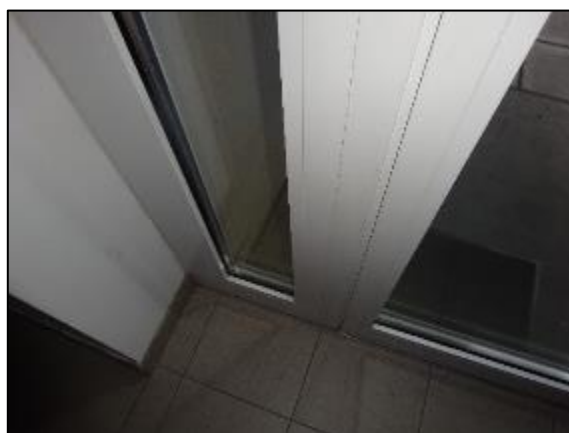
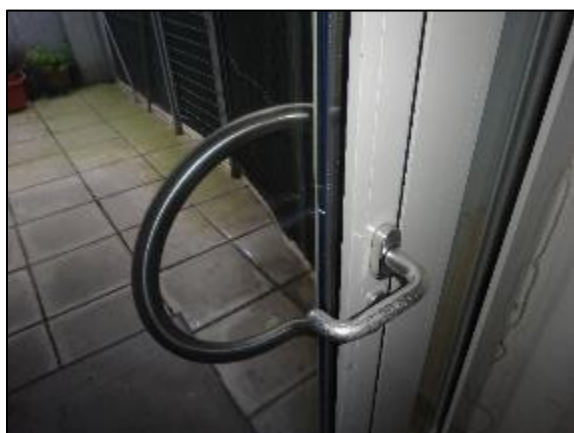
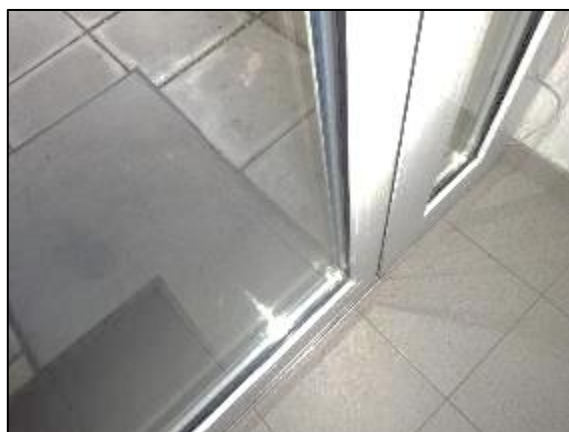


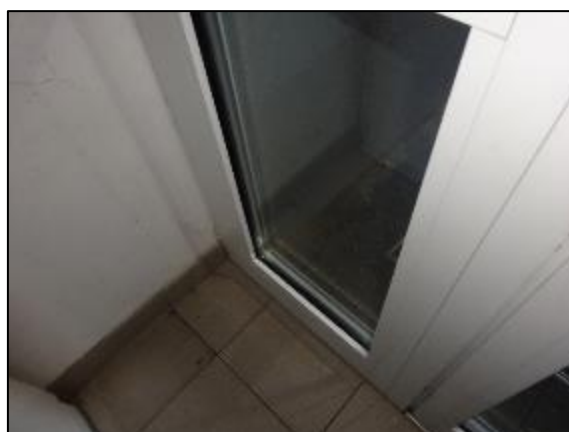












2.7.8.3 Einlagerungsräume Kellergeschoß



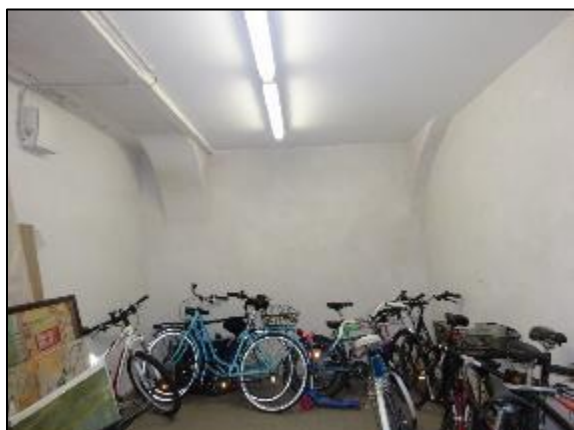






2.7.8.4 Fahrradabstellraum

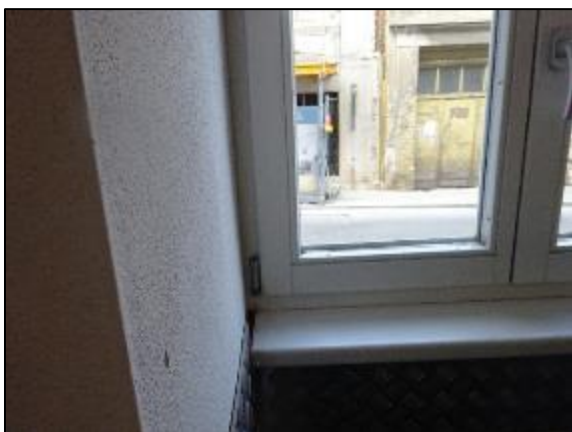




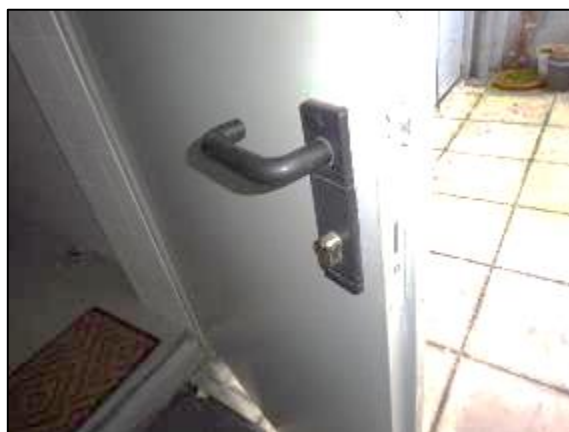
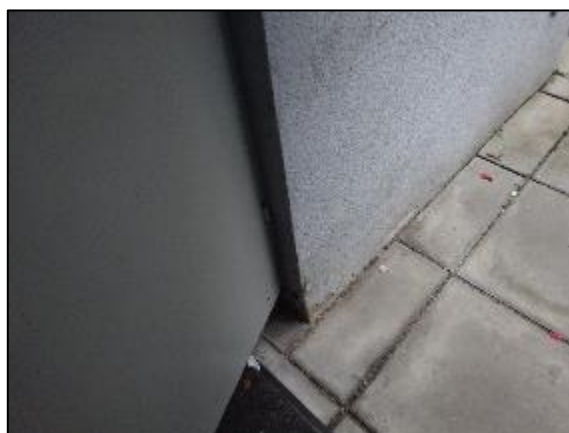


2.7.8.5 Müllraum





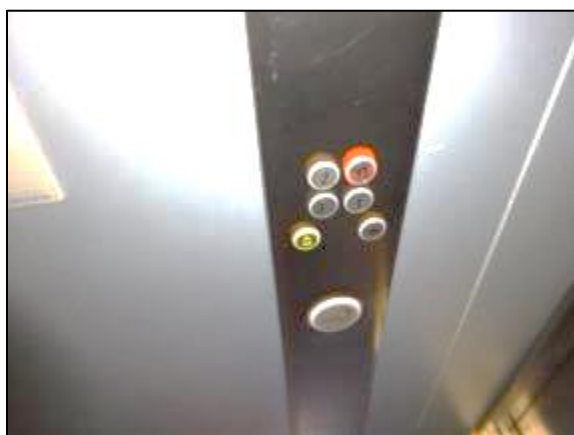
2.7.8.6 Waschküche



2.7.8.7 Weitere Allgemeinbereiche

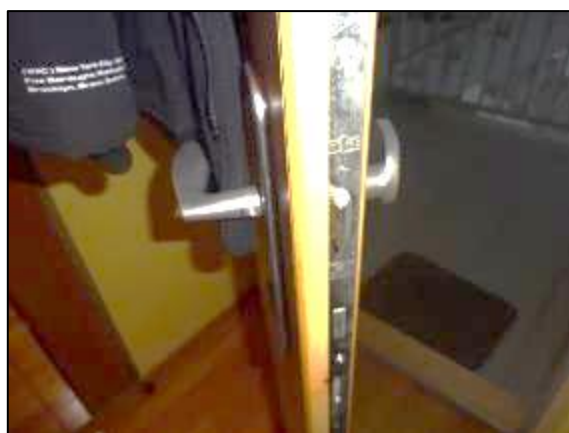
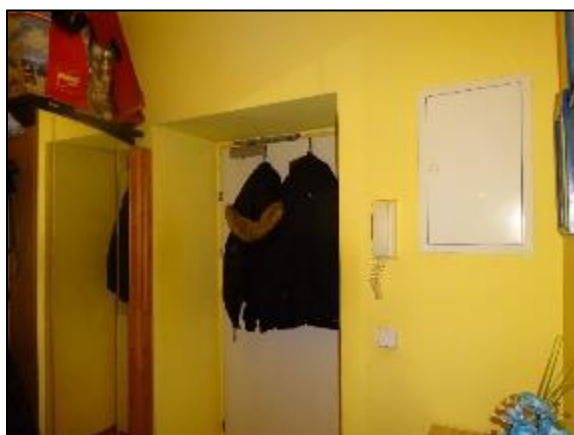


2.7.8.8 Personenaufzug

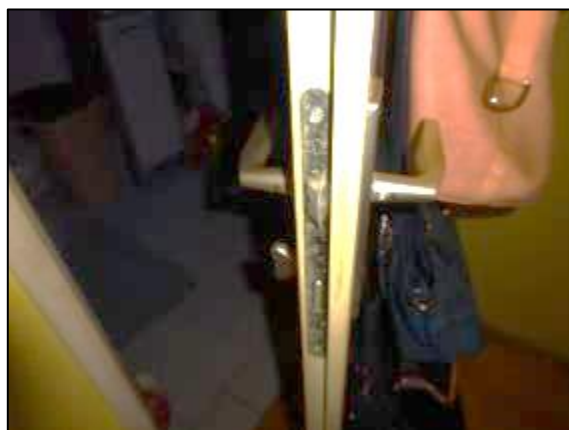


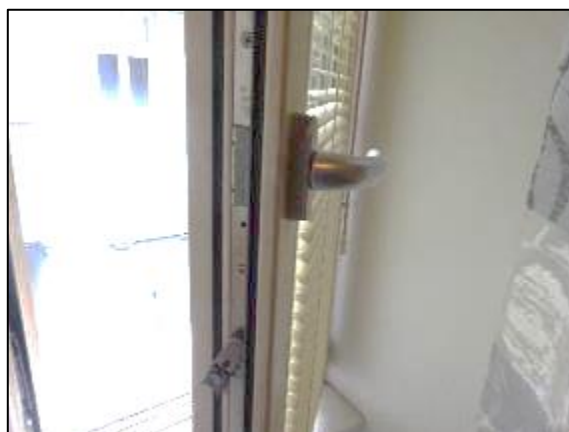
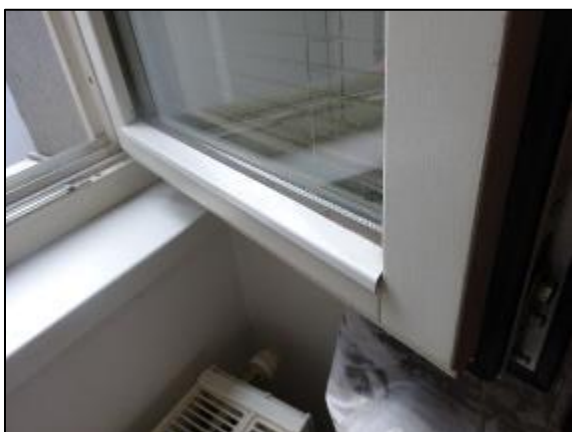
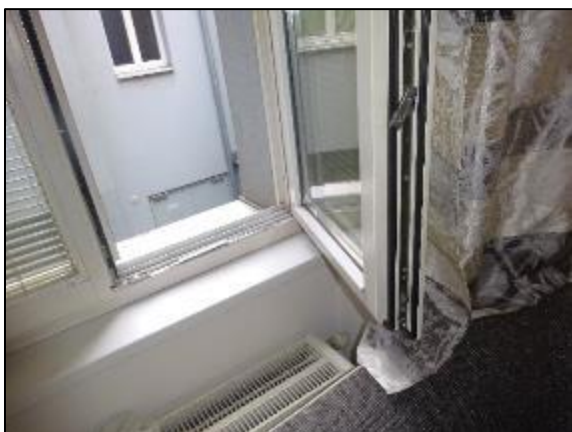
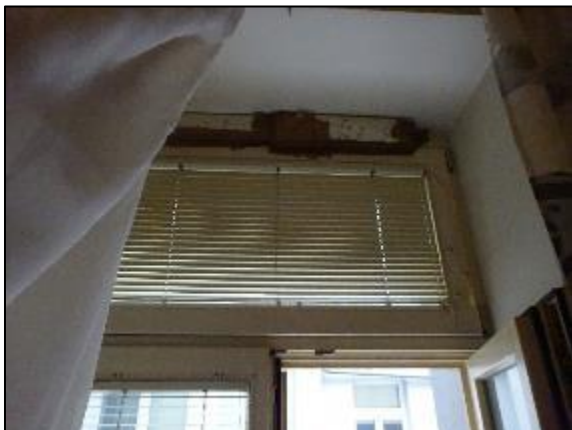


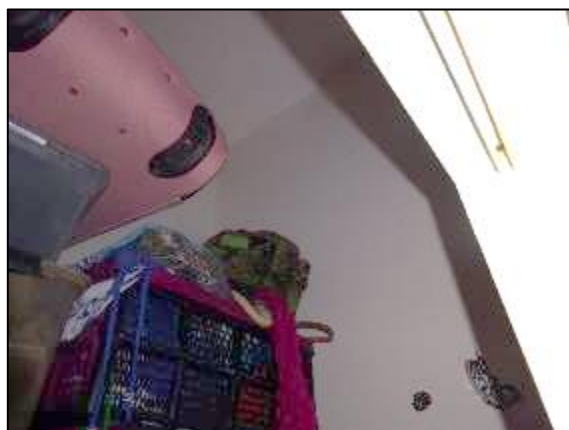
2.7.8.9 Wohnung Top 6

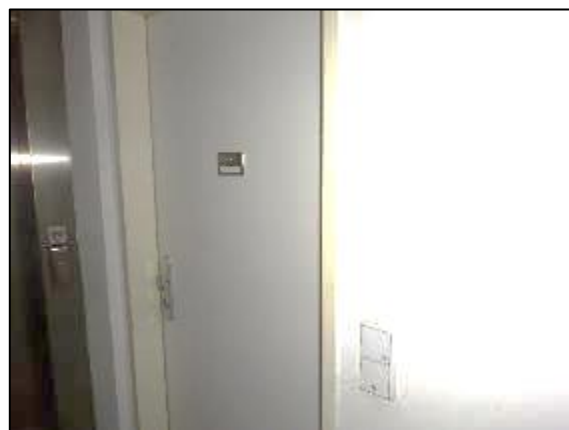




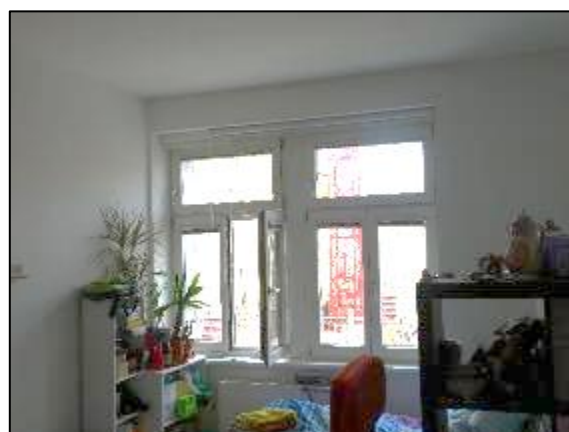
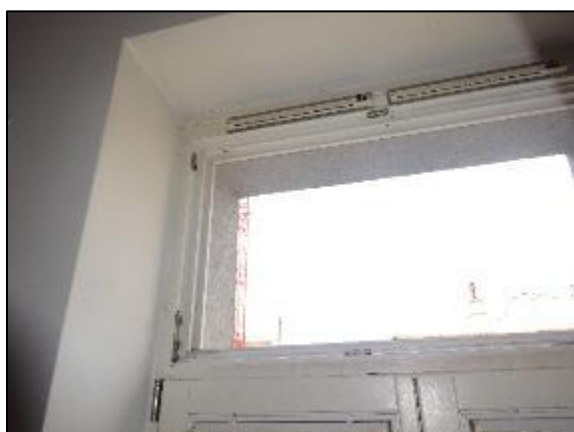


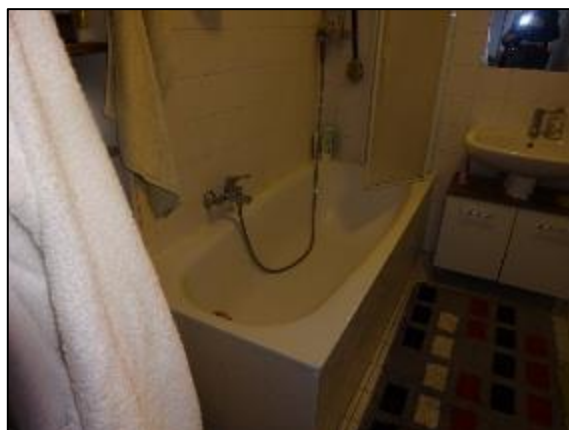
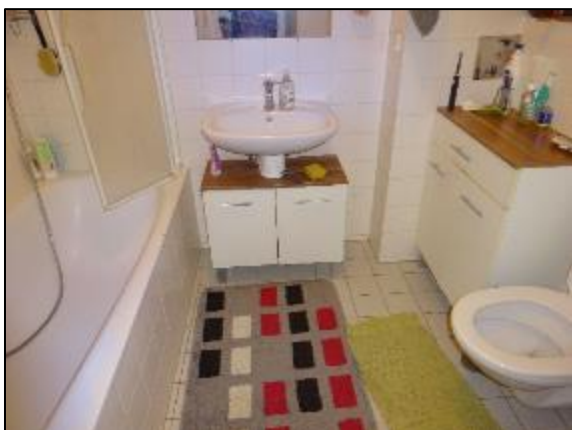


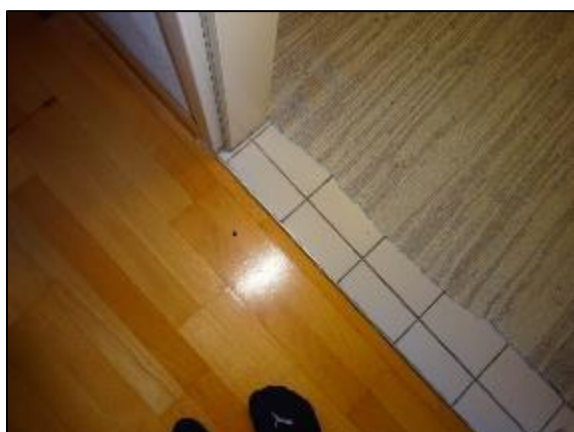


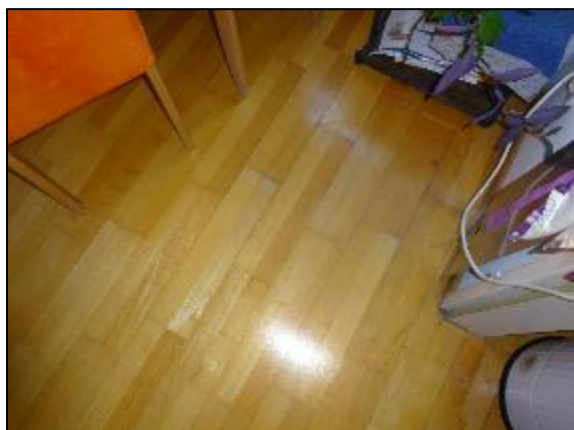
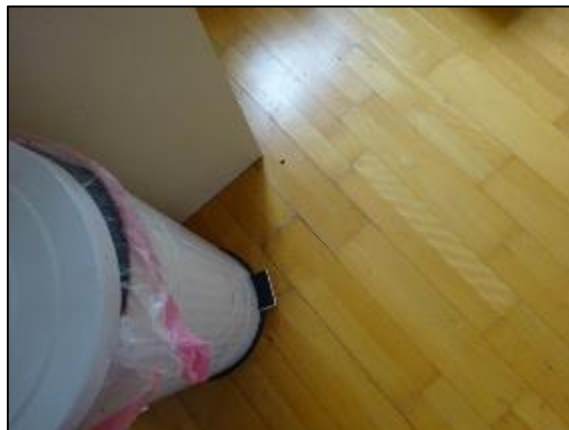


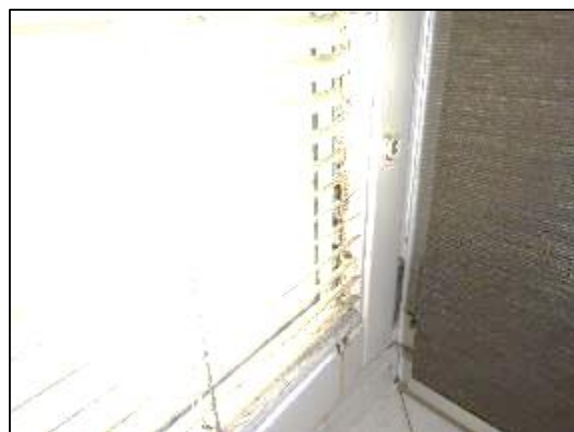
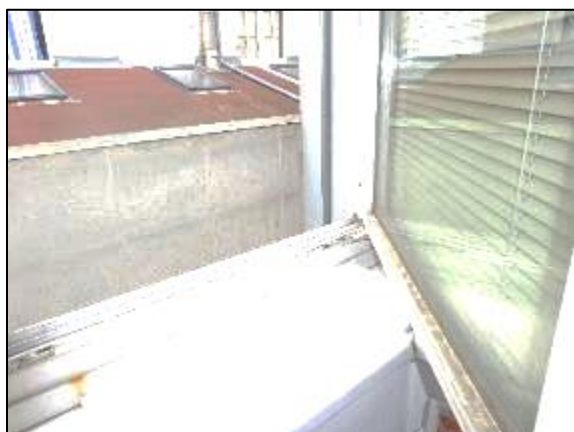
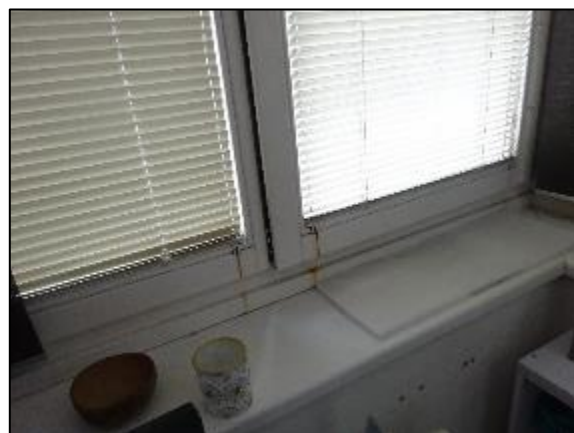
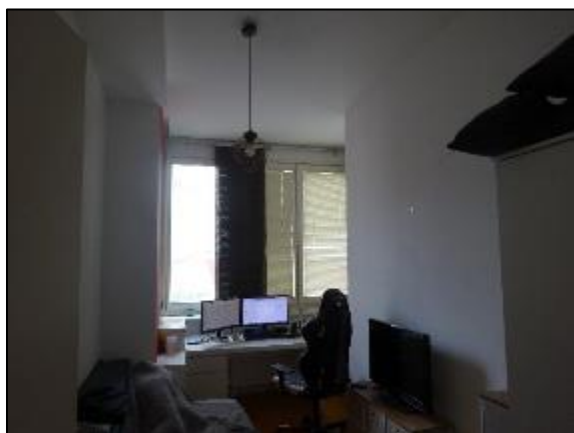
2.7.8.10 Wohnung Top 8

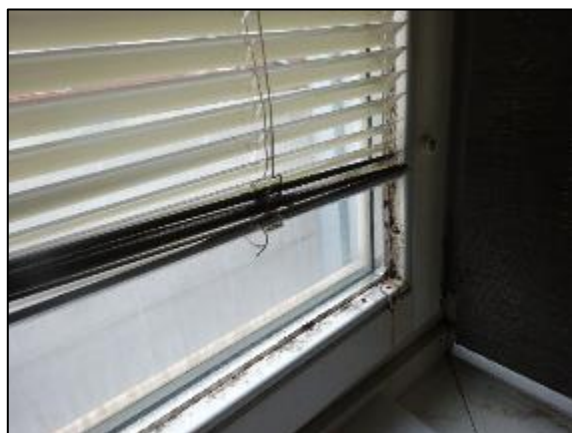


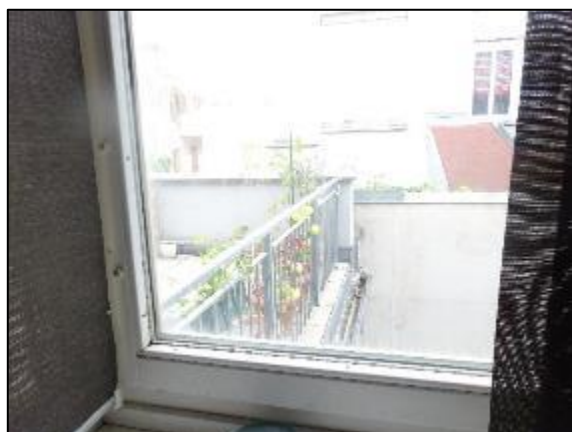
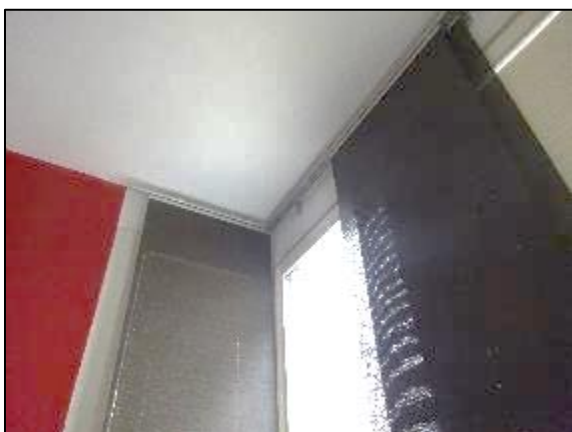


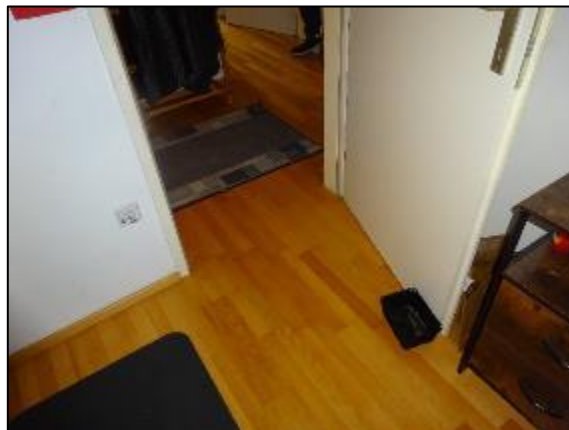
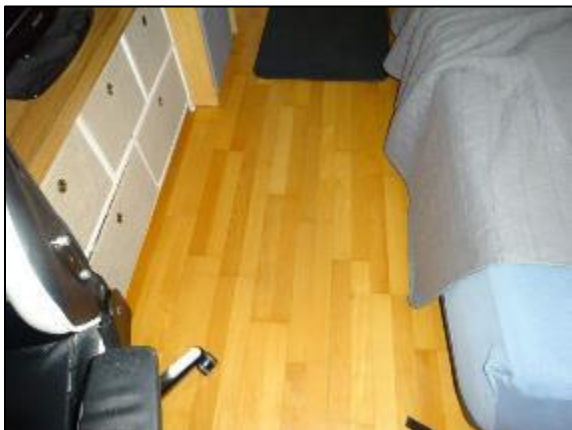


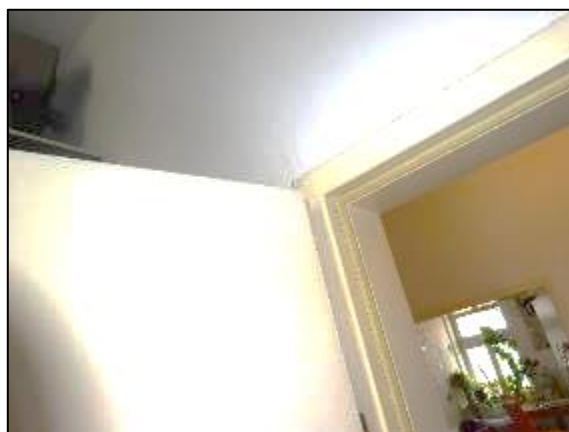
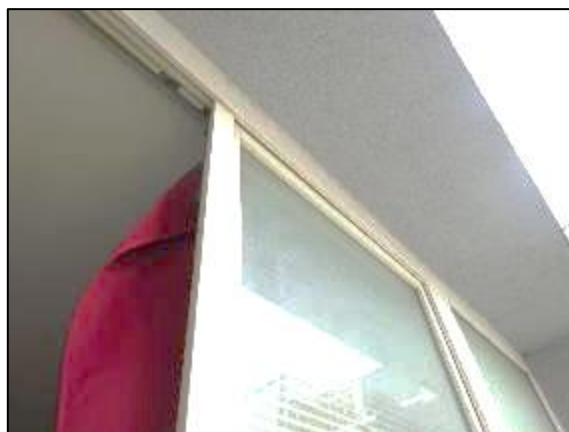
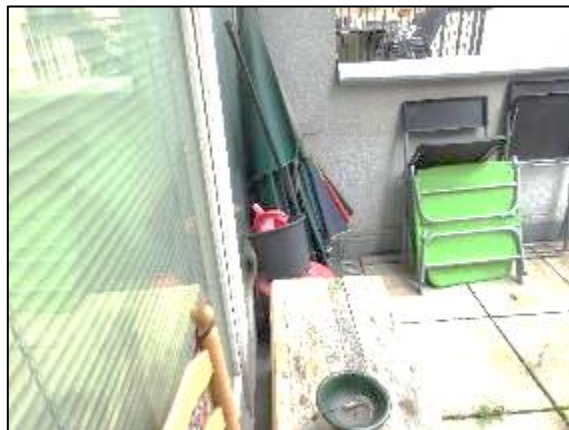


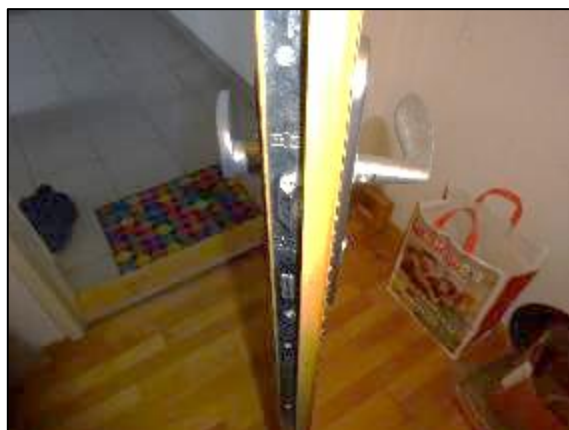
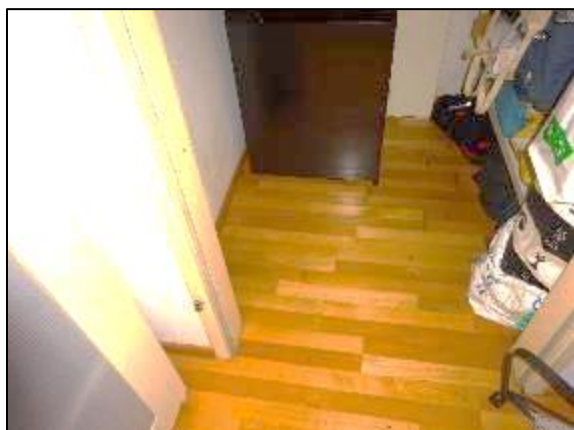
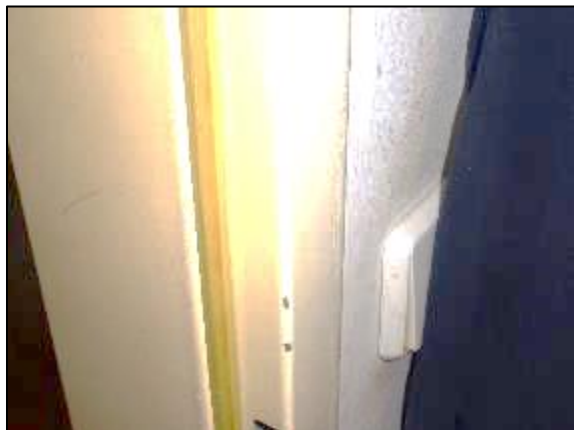




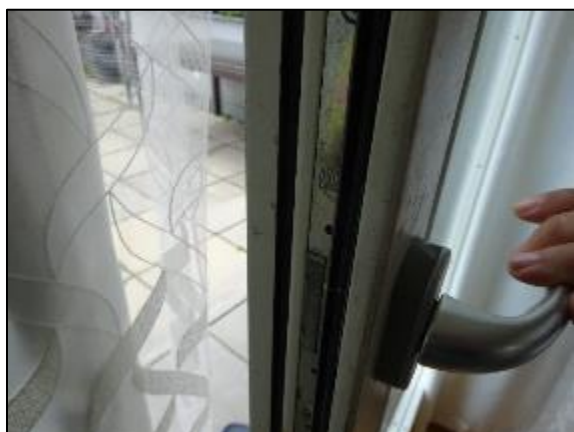
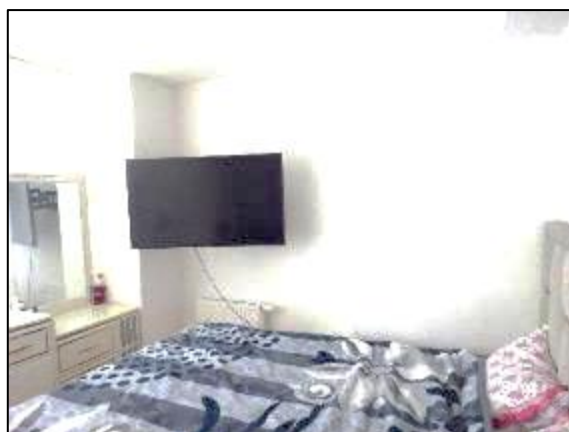


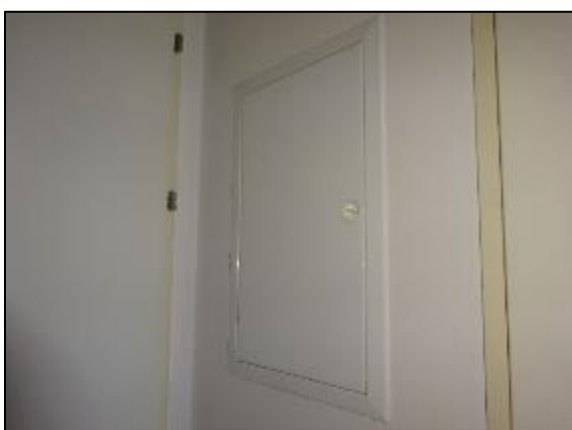
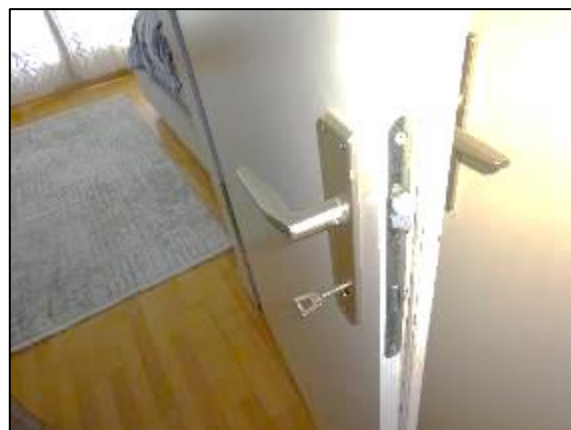
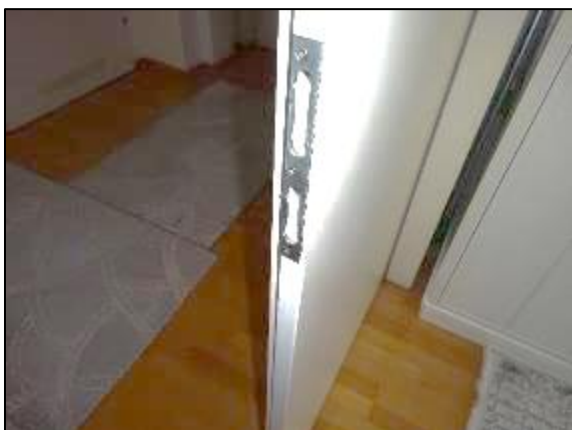


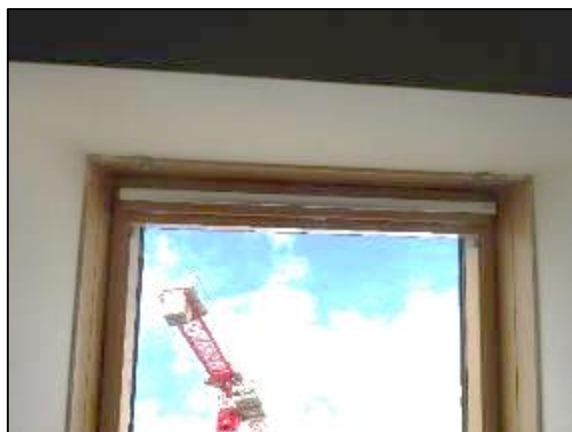
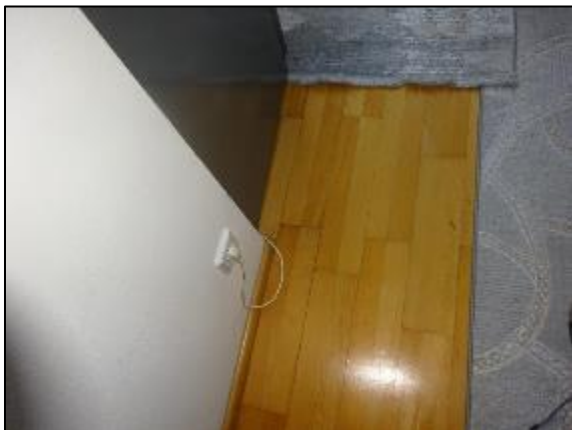


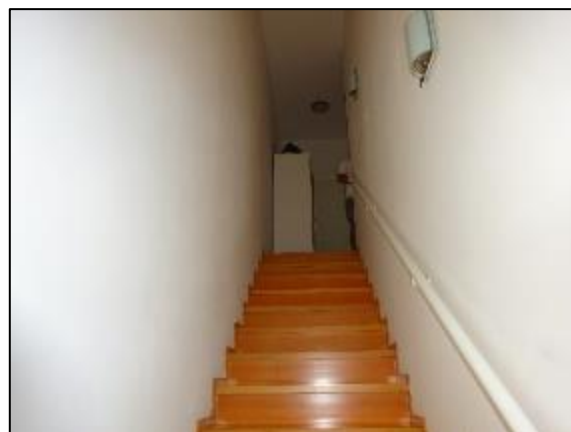


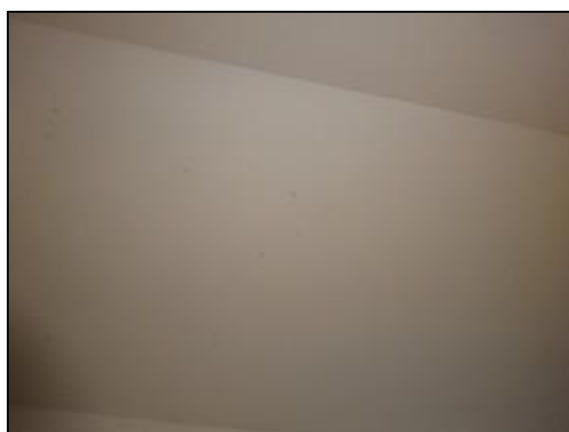
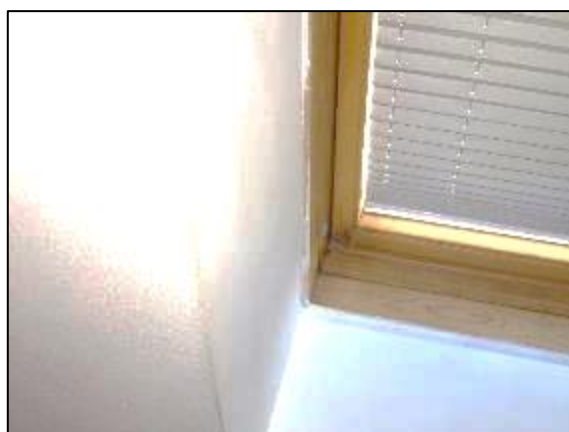
2.7.8.11 Wohnung Top 13

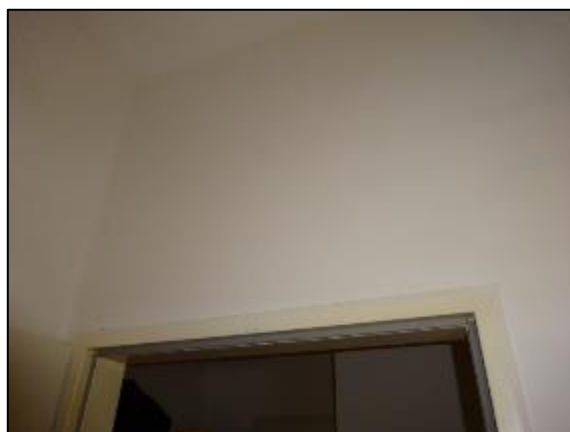
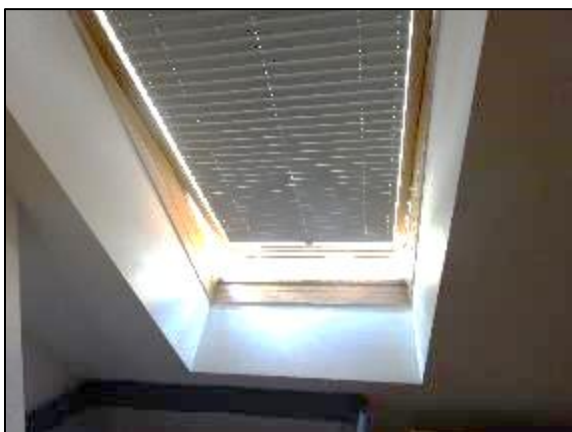




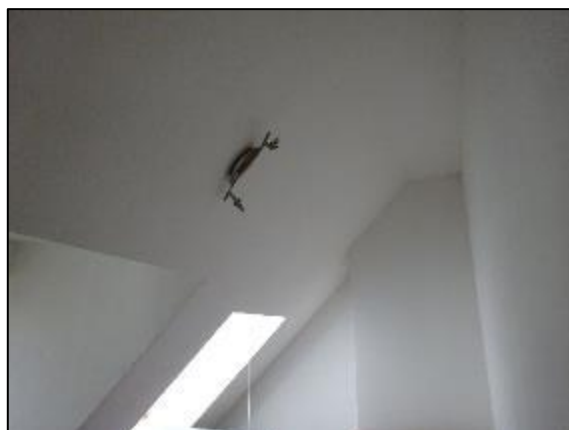


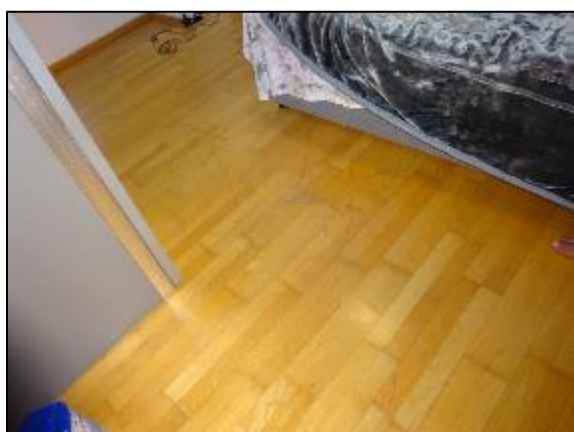
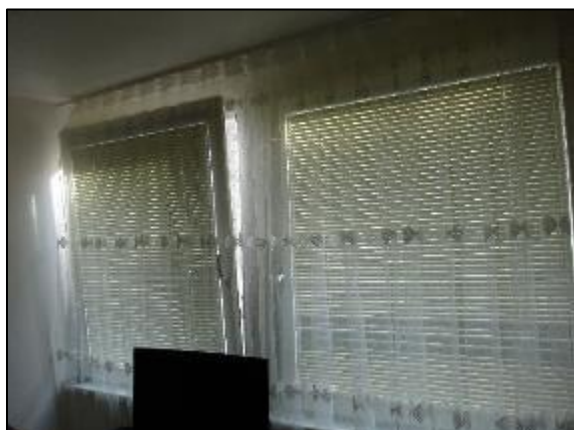


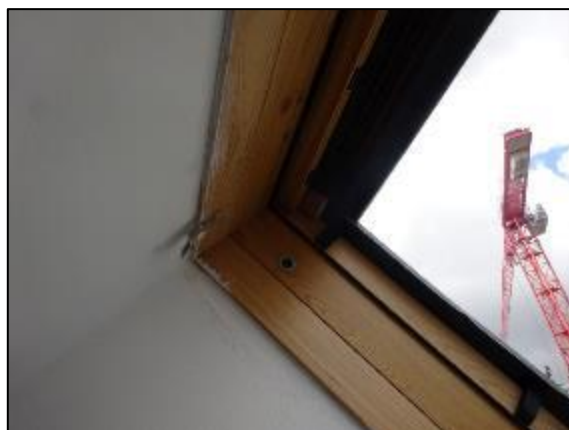


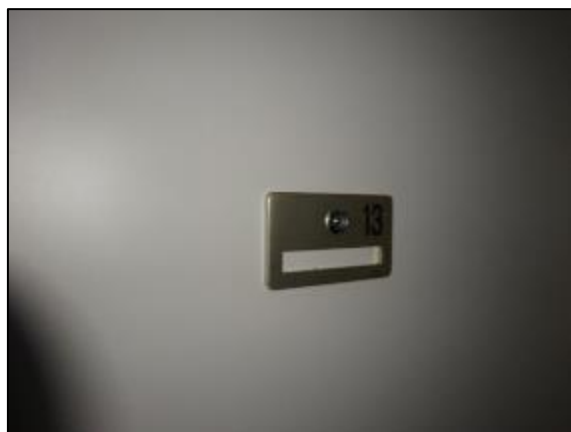




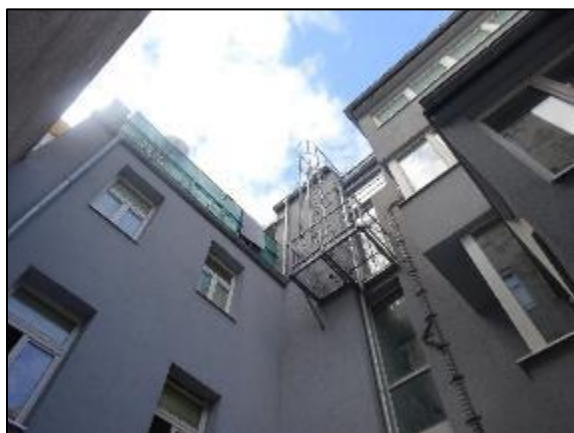


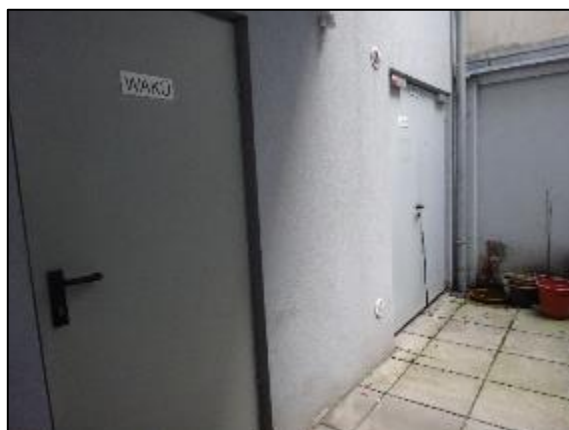
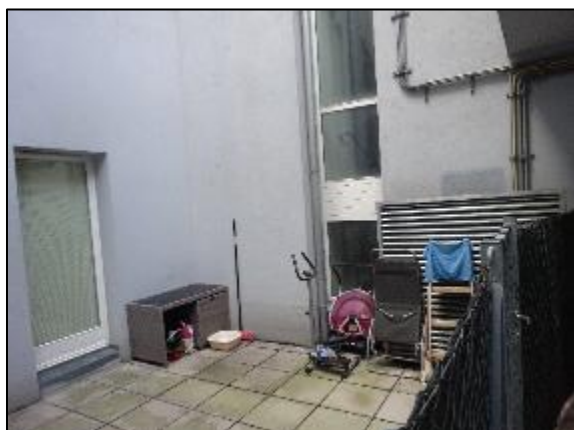


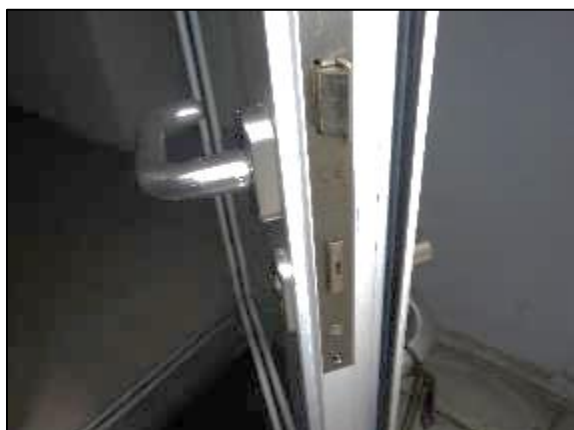
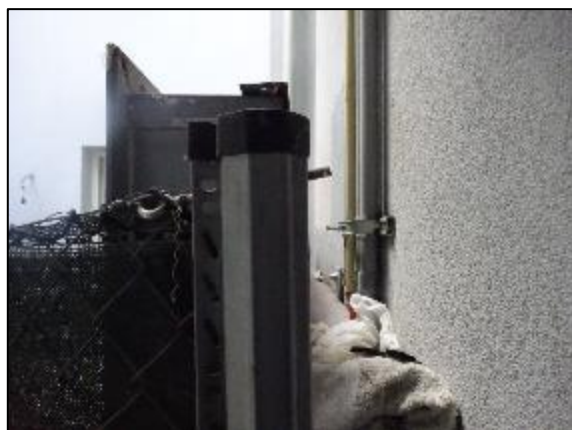
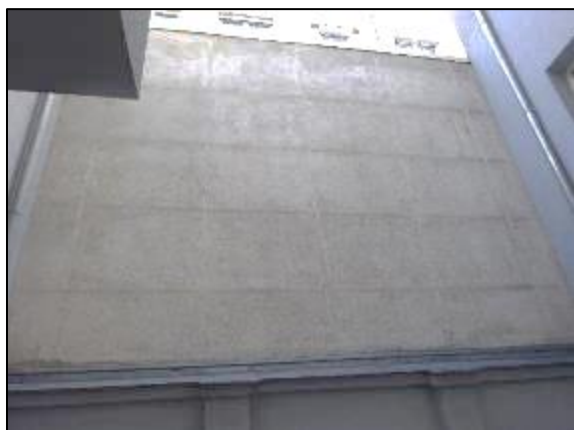
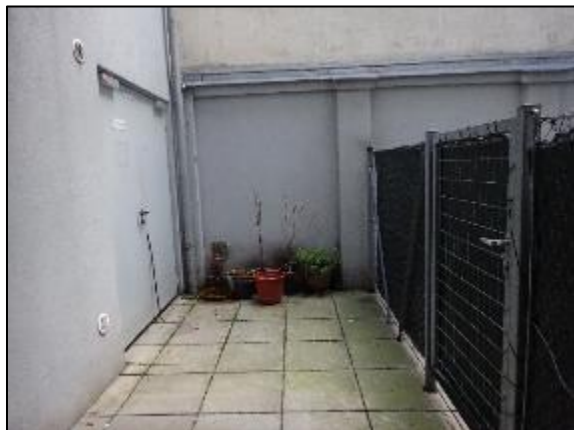


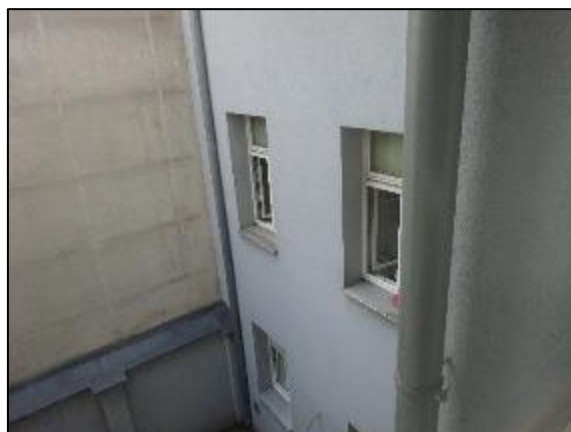
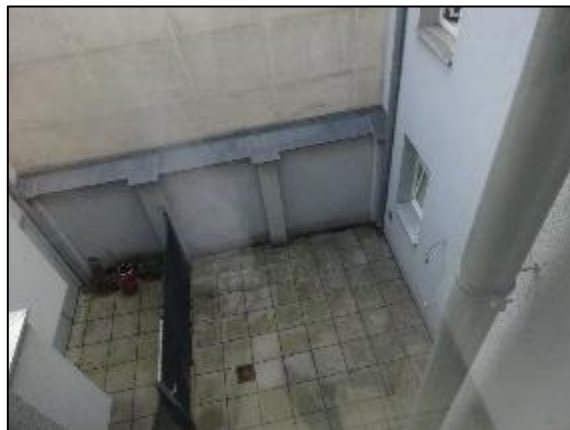


2.7.8.12 Außenansichten Hof











3 Gutachten (Wertermittlung)

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




3.1 Annahmen und besondere Annahmen

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

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

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens


3.2.1 Stand der Wissenschaft

-  Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insb. das **Vergleichswert-**, das **Ertragswert-** und das **Sachwertverfahren** in Betracht.⁴⁶
-  Zusätzlich wurden – seit Inkrafttreten des LBG im Jahr 1992 – das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** im Jahr 2008 in der ÖNORM B 1802-2 und das **Residualwertverfahren** im Jahr 2014 in der ÖNORM 1802-3 normiert. Diese beiden – in Österreich normierten – Bewertungsverfahren entsprechen daher dem Stand der Wissenschaft. Die nicht normierte, aber im internationalen Bereich gebräuchliche **Investment Method**, entspricht ebenfalls dem Stand der Wissenschaft.⁴⁷
-  Grundsätzlich hat der **Sachverständige** – sofern das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nicht anderes anordnen – das **Wertermittlungsverfahren auszuwählen**. Dabei hat er den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Wertermittlungsverfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.⁴⁸






⁴⁶ Vgl. § 3 (1) LBG.

⁴⁷ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.1.

⁴⁸ Vgl. § 7 (1) LBG.

-  Sofern für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im **redlichen Geschäftsverkehr** zu ermitteln.⁴⁹ Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insb. dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Abteilung des Wertes auf diese Weise besser begründet werden kann.⁵⁰

3.2.2 Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren

-  Das **Vergleichswertverfahren** ist insb. zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwerts anzuwenden.⁵¹ Ebenso wird das Vergleichswertverfahren bei eigengenutzten Eigentumswohnungen angewendet. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt eine sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung sowie eine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen, die im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielt wurden.
-  Das **Sachwertverfahren** ist insb. bei bebauten Liegenschaften zu ermitteln, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht.⁵² Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln. Im Falle der Eigennutzung sind demnach die Wiederherstellungskosten für die bebaute Liegenschaft für in Betracht kommende Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung.
-  Sofern Liegenschaften primär der Ertragszwecken dienen oder dienen können, ist der **Ertragswert** der Liegenschaften zu ermitteln.⁵³ Der Ertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.
-  Bei Renditeliegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und rückgebaut werden müssen, um den Grund und Boden einer anderen wirtschaftlichen Nutzung zuführen zu können, kommt das **Liquidationswertverfahren** zur Anwendung. Es handelt sich bei derartigen Fallkonstellationen um die Ermittlung eines Ertragswertes in besonderen Fällen.⁵⁴
-  Weiters kann für Ertragswertobjekte das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** angewendet werden. Die Anwendung des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens eignet sich insb. bei diskontinuierlichen Entwicklungen, die z. B. durch Abweichungen zum aktuellen Marktmietniveau, Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Vermietungsbegünstigungen (sog. Incentives), schwankende Bewirtschaftungskosten und Instandsetzungen verursacht werden.⁵⁵

⁴⁹ Vgl. § 7 (2) LBG.

⁵⁰ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.2.


⁵¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.3.

⁵² Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.4.1.

⁵³ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.1.




⁵⁴ Vgl. Bienert in Bienert/Funk (Hrsg., 2014), S. 383.

⁵⁵ Vgl. ÖNORM B 1802-2, Pkt. 1.

-  Für Bewertung von Immobilienentwicklungen von Bauträgern und Immobilienprojektentwicklern steht das **Residualwertverfahren** zur Verfügung. Dieses beruht auf Investitionsüberlegungen und ist darauf ausgerichtet, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln. Die Anwendung eignet sich insb., wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, bei der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes, bei der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei welchen eine Revitalisierung bzw. ein Abriss mit einer anschließenden Neuentwicklung geplant ist sowie zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften.⁵⁶

3.2.3 Immobilienmarkt und Wertermittlungsverfahren

3.2.3.1 Einordnung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in den immobilienteilmarkt

-  Die Wertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der (potentiellen) **Nutzungsmöglichkeiten** einer Liegenschaft aus der **Perspektive eines typischen Marktteilnehmers (Highest-and-Best-Use-Prinzip)**.⁵⁷
-  Die **möglichen Käufergruppen von Miteigentumsanteilen an Wiener Mietzinshäusern** bilden – unter **Berücksichtigung der vorliegenden Miteigentümergeinschaft** – insbesondere **Privatpersonen** bzw. **Privatstiftungen** bzw. **immobilienhaltende Gesellschaften**.
-  **Investitionsentscheidungen** für den **Ankauf von Miteigentumsanteilen an Mietzinshäusern** werden von **diesen Gruppen** üblicherweise zur **Erzielung einer laufenden Rendite**, einer mittel- und langfristigen **Wertsteigerung** sowie unter Berücksichtigung üblicher **steuerlicher Parameter** (z. B. Geltendmachung der Finanzierungskosten als Betriebsausgabe, Ansatz der Absetzung für Abnutzung) getroffen.

3.2.3.2 Begründung der Wahl des Ertragswertverfahrens

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

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

wählt der Sachverständige für die **Wertermittlung** das **Ertragswertverfahren**. Der Ertragswert wird bei Liegenschaften ermittelt, wenn diese **primär Ertragszwecken** dienen oder dienen können.⁵⁸

⁵⁶ Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 1.

⁵⁷ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.16.

⁵⁸ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.1.

3.2.4 Schematische Darstellung des Ertragswertverfahrens

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

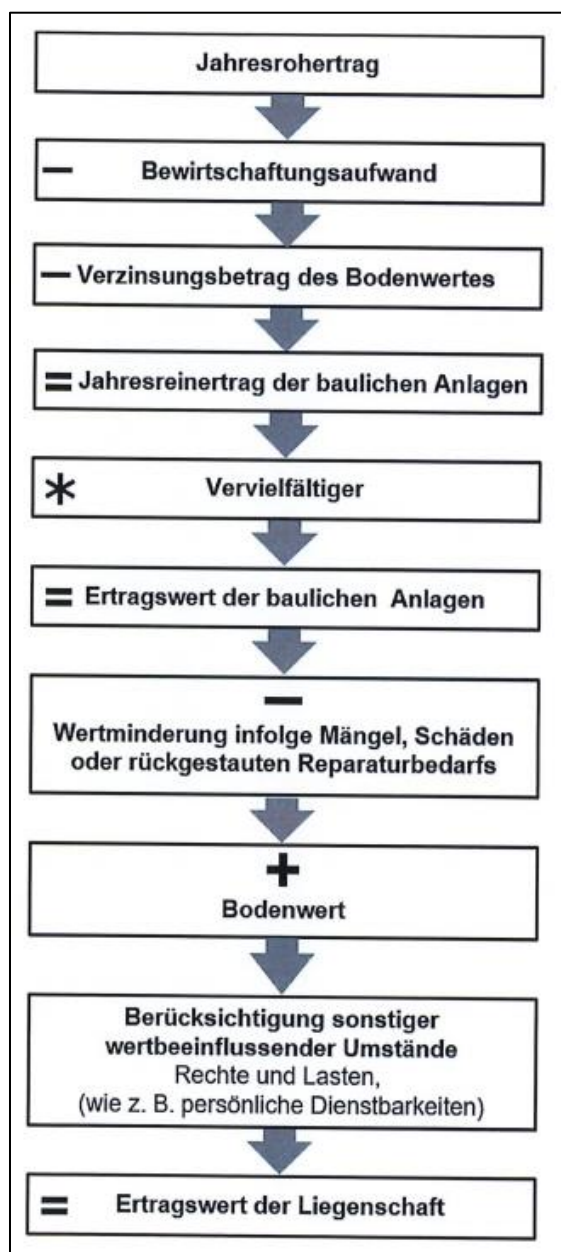


Abbildung 42: Schematischer Ablauf des Ertragswertverfahrens⁵⁹

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

⁵⁹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. A.4.

3.3 Bodenwert

3.3.1 Vergleichstransaktionen

In der **Urkundensammlung der Bezirksgerichte Hernals und Döbling** konnten – unter Berücksichtigung der Nutzflächenangaben nach Neubau aus der Datenbank EXPLOREAL – die folgenden **Grundkostenanteile** aus den Jahren **2019, 2021 und 2022** für **unbebaute Grundstücke, abbruchreife Objekte** sowie für **bestandsfreie und nicht bestandsfreie Mietzinshäuser**, bei welchen nach Neubau bzw. Sanierung **mehrgeschossige frei finanzierte Wohnbauten** entstanden bzw. entstehen werden, identifiziert werden:

Nr.	Adresse	PLZ	Ort	Projektname	Sanierung / Neubau	TZ
1	Lienfeldergasse 91-93	1170	Wien	Perle	Neubau	4178 / 2019
2	Taubergasse 26-28	1170	Wien	Cuvée	Neubau	7130 / 2019
3	Weißgasse 26	1170	Wien	Weißgasse 26	Neubau	5471 / 2020; 4932 / 2021
4	Bergsteiggasse 3	1170	Wien	Bergsteiggasse 3	Neubau	1084 / 2021
5	Antonigasse 79-81	1170	Wien	The Anthony	Neubau	1628 / 2023
6	Schumanngasse 31-35	1180	Wien	The Temptation	Neubau	1248 / 2021
7	Römergasse 35	1160	Wien	R35	Neubau	6256 / 2021

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

Nr.	Kaufvertrags- datum	Bewertung s-stichtag	Indexierung in Monaten	Datum des Projektes	Einheiten	Anzahl der Einheiten
1	22.03.2019	11.10.2024	66,69 Monate	Q3 2023	Wohnungen, Büros	43
2	22.03.2019	11.10.2024	66,69 Monate	März 2024	Wohnungen, Büro	43
3	07.09.2021	11.10.2024	37,13 Monate	Q4 2024	Wohnungen, Büro	50
4	26.01.2021	11.10.2024	44,48 Monate	April 2024	Wohnungen	11
5	04.08.2022	11.10.2024	26,25 Monate	Q4 2025	Wohnungen	28
6	01.03.2021	11.10.2024	43,37 Monate	Q3 2025	Wohnungen	99
7	16.09.2021	11.10.2024	36,83 Monate	Dezember 2024	Wohnungen	18


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

Nr.	Eigentum/ Miete	freifinanziert oder gefördert	Projekt	Bauträger	Grundkosten- anteil pro m ²
1	Eigentum	freifinanziert	Einreichplanung erstellt und eingereicht	REALITA GmbH	€ 2 498,00
2	Eigentum/Miete	freifinanziert	Einreichplanung erstellt und eingereicht	REALITA GmbH	€ 2 144,00
3	Eigentum	freifinanziert	nicht genehmigt	Geiger Immobilien Wien GmbH	€ 1 923,00
4	Eigentum	freifinanziert	nicht genehmigt	Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	€ 2 233,00
5	Eigentum	freifinanziert	nicht genehmigt	3SI Immogroup GmbH	€ 2 240,00
6	Eigentum	freifinanziert	nicht genehmigt	WINEGG Realitäten GmbH	€ 2 132,00
7	Eigentum	freifinanziert	nicht genehmigt	AVI Holding GmbH	€ 1 914,00

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





3.3.2 Zu- und Abschläge

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

 **Zeitliche Anpassung:** Es wurde eine zeitliche Anpassung der erhobenen Vergleichstransaktionen durchgeführt. Aus den **Immobilien-Preisspiegeln 2020 bis 2024** (es wird im Immobilien-Preisspiegel jeweils das Vorjahr abgebildet) des **Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich** lässt sich für **Erstbezugs-Eigentumswohnungen bis 50 m², bis 100 m² und über 100 m²** (es wurde der Mittelwert angesetzt) mit **sehr gutem Wohnwert in sehr guter Wohnlage in 1170 Wien** eine **durchschnittliche Preissteigerung i. d. H. v. rund 6,86 % p. a. bzw. i. d. H. v. 0,55 % p. m.** ableiten. Der Sachverständige geht im Rahmen des vorliegenden Gutachtens davon aus, dass die Preisentwicklung von Erstbezugs-Eigentumswohnungen und der Grundkostenanteile konstant verläuft.

Immobilien-Preisspiegel								
Preise für Erstbezugs-Eigentumswohnungen im 17. Wiener Gemeindebezirk in sehr guter Wohnlage mit sehr gutem Wohnwert								
Jahr Preisspiegel	Jahr Bezug	bis 50 m ²	bis 100 m ²	über 100 m ²	Mittel- wert	Steigerungs- faktor	Durchschnittliche Preissteigerung p. a.	Durchschnittliche Preissteigerung p. m.
2020	2019	€ 5 028,43	€ 5 013,93	€ 4 966,13	€ 5 002,83		6,86%	0,55%
2021	2020	€ 5 452,81	€ 5 429,83	€ 5 277,89	€ 5 386,84	1,0768		
2022	2021	€ 5 501,00	€ 5 433,69	€ 5 393,25	€ 5 442,65	1,0104		
2023	2022	€ 6 009,23	€ 5 928,36	€ 5 871,63	€ 5 936,41	1,0907		
2024	2023	€ 6 583,22	€ 6 533,92	€ 6 454,59	€ 6 523,91	1,0990		
2025	2024	Daten zum Bewertungsstichtag nicht vorhanden						

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

-  **Anpassung Mikrolage:** Aufgrund der nicht unmittelbar vergleichbaren Lagen wurden Abschläge von bis zu - 10 % angesetzt. Die Höhe wurde auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig eingeschätzt.
-  **Anpassung Projekt:** Hinsichtlich der Projektarten wurden Abschläge von bis zu - 7,5 % auf Basis von Erfahrungswerten angesetzt.
-  **Anpassung Genehmigung:** Bei bereits genehmigten Projekten, wurden Abschläge von - 20 % angesetzt. Die Höhe wurde auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig eingeschätzt.
-  **Anpassung eingeschränkte Marktlage:** Aufgrund der zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag äußerst eingeschränkten Marktlage bei Immobilienentwicklungen werden die letzten 3,5 Jahre der zeitlichen Anpassung wertmindernd berücksichtigt, da die Grundkostenanteile zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag im Sinken begriffen sind. Es wird daher ein Abschlag von bis zu- 26,15 % angesetzt.

3.3.3 Ausreißerprüfung

Im Rahmen eines üblichen **Ausreißertests** von \pm dem **1,5-fachen der Standardabweichung der Stichprobe** konnte im bewertungsgegenständlichen Fall **ein Ausreißer** (Vergleichswert 4) identifiziert werden, welcher in weiterer Folge aus der Berechnung ausgeschlossen wird.

3.3.4 Grundkostenanteil

Der **Grundkostenanteil** des bewertungsgegenständlichen Mietzinshauses beträgt **rund € 1.966,- pro m² Nutzfläche**. Die Ableitung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Nr.	Anpassung Zeit	Anpassung Mikrolage	Anpassung Projekt	Anpassung Genehmigung	Anpassung eingeschränkte Marktlage	Summe Anpassungen	Angespasster Grundkostenanteil pro m ²	Herangezogener Grundkostenanteil pro m ²
1	44,61%	-10,00%	-5,00%	-20,00%	-26,15%	-16,54%	€ 2 084,84	€ 2 084,84
2	44,61%	0,00%	-5,00%	-20,00%	-26,15%	-6,54%	€ 2 003,79	€ 2 003,79
3	22,79%	0,00%	-5,00%	0,00%	-22,79%	-5,00%	€ 1 826,85	€ 1 826,85
4	27,89%	0,00%	0,00%	0,00%	-26,15%	1,75%	€ 2 271,98	Ausreißer
5	15,62%	-5,00%	-2,50%	0,00%	-15,62%	-7,50%	€ 2 072,00	€ 2 072,00
6	27,11%	0,00%	-7,50%	0,00%	-26,15%	-6,54%	€ 1 992,52	€ 1 992,52
7	22,59%	-5,00%	0,00%	0,00%	-22,59%	-5,00%	€ 1 818,30	€ 1 818,30
Mittelwert							€ 2 010,04	€ 1 966,38
Mittelwert (gerundet)							€ 2 010,00	€ 1 966,00
Minimum							€ 1 818,30	€ 1 818,30
Median							€ 2 003,79	€ 1 998,16
Maximum							€ 2 271,98	€ 2 084,84
Standardabweichung							€ 157,43	€ 117,19
Variationskoeffizient							0,08	0,06
Untergrenze			-1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe				€ 1 773,89	
Obergrenze			1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe				€ 2 246,19	

Tabelle 9: Grundkostenanteil des bewertungsgegenständlichen Mietzinshauses

3.3.5 Bodenwert

Der **Bodenwert** des **bewertungsgegenständlichen Mietzinshauses** wird unter Berücksichtigung der **realisierten Nutzflächen laut Mietzinsliste** mit **rund € 1.428.000,- angesetzt**. Die Ableitung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:




Position	Wert 1	Wert 2
Grundkostenanteil pro m ²	€ 1 966,00	
Realisierte oberirdische Nutzfläche gem. Mietzinsliste	726,15 m ²	
Gewichtungsfaktor	100%	
Bodenwert auf Basis der realisierten Wohnnutzfläche		€ 1 427 610,90
Bodenwert gerundet		€ 1 428 000,00
Bodenwert pro m² Grundstücksfläche laut Grundbuch	306 m²	€ 4 666,67

Tabelle 10: Bodenwertermittlung auf Basis der realisierten Nutzfläche

3.4 Ertragswert

3.4.1 Jahresrohertrag

Bei der Ertragswertermittlung ist von **jenen Erträgen** auszugehen, die aus der **Bewirtschaftung** der Liegenschaft **zu erzielen** sind (Jahresrohertrag):⁶⁰

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

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

⁶⁰ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.3.

3.4.1.1 Wohnflächen im Regelgeschoß

Im **Immobilien-Preisspiegel 2024** des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich werden – in Abhängigkeit von der Wohnlage – für **Mietwohnungen**, für welche die **Mietzinsobergrenzen gem. § 16 (2) MRG nicht gelten**, die nachfolgenden **Marktmieten netto pro m² Nutzfläche** für den **17. Wiener Gemeindebezirk** ausgewiesen:

Normale Wohnlage		Gute Wohnlage		Sehr gute Wohnlage	
brauchbar bis 50 m ²	neuwertig bis 50 m ²	brauchbar bis 50 m ²	neuwertig bis 50 m ²	brauchbar bis 50 m ²	neuwertig bis 50 m ²
€ 9,26	€ 10,28	€ 10,07	€ 11,43	€ 10,74	€ 13,40
brauchbar ab 50 m ²	neuwertig ab 50 m ²	brauchbar ab 50 m ²	neuwertig ab 50 m ²	brauchbar ab 50 m ²	neuwertig ab 50 m ²
€ 8,91	€ 9,82	€ 9,54	€ 10,95	€ 10,36	€ 12,41

Tabelle 11: Marktmieten für Mietwohnungen im 17. Wiener Gemeindebezirk⁶¹

In **mittelbar und unmittelbar vergleichbaren Lagen** konnten die folgenden **Angebotsmieten für Wohnflächen im Regelgeschoß** (unbefristete und befristete Mietverträge, marktübliche Konditionen) in der Angebotsdatenbank IMABIS im **17. Wiener Gemeindebezirk** (Einschränkung: Wohnflächen 30 m² bis 90 m², mit Lift) aufgefunden werden:

Nr.	Objektarten	Titel
1	Wohnung	Renovated and Quiet 1-Room-Apartment
2	Wohnung	Helle 2 Zimmer-Wohnung, nahe Clemens-Hofbauer-Park
3	Wohnung	Attraktive 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Einbauküche in Wien
4	Wohnung	Wohnung in Wien, Hernals zu mieten - 1662/1960
5	Wohnung	Wohnung zu vermieten
6	Wohnung	Wohnung in Wien zu mieten - 1662/2981
7	Wohnung	Wohnung in Wien, Hernals zu mieten - 1609/42312
8	Wohnung	ERSTBEZUG! Ihre helle 2-Zimmer-Traumwohnung mit traumhaftem Bad!
9	Wohnung	NEU! Helle 2-Zimmerwohnung mit Top-Anbindung! Garagenanmietung möglich!
10	Wohnung	Ruhige Singlewohnung Erstbezug nach Sanierung
11	Wohnung	Charmante 2-Zimmerwohnung in ruhiger Lage nahe Hernalser Hauptstrasse
12	Wohnung	Großzügige 2-Zimmer Wohnung in Dornbach
13	Wohnung	++ SMARTE ZWEI Zimmer WOHNUNG ++ ab 15.01.2025
14	Wohnung	++ NEU ++ GEMÜTLICHE ZWEI Zimmer WOHNUNG
15	Wohnung	ZWEITBEZUG- Schicke 3-Zimmerwohnung
16	Wohnung	SCHÖNE 2 - ZIMMER WOHNUNG / NÄHE KRANKENHAUS GÖTTLICHER HEILAND
17	Wohnung	Wohnung
18	Wohnung	SUNNYSIDE : 2-Zimmer Wohnung mit Gemeinschaftsgarten Nähe Yppenplatz
19	Wohnung	Vollmöblierte, sehr helle 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten in Ruhelage
20	Wohnung	Sehr schöne, neu renovierte Wohnung mit Südlage und Lift
21	Wohnung	2 Zimmer - Single- oder Pärchen-Wohnung
22	Wohnung	Erstbezug - Sympathische Single-/Pärchen-Wohnung
23	Wohnung	1170 Wien Stadtrand, Grünblick und doch gleich im Zentrum
24	Wohnung	Gemeinde Wohnung zum DIREKTVERGABE
25	Wohnung	Modern Wohnen in Hernals
26	Wohnung	Attraktive, moderne 3 Zimmerneubauwohnung mit Balkon
27	Wohnung	3-Zimmerwohnung zu vermieten - 1170 Wien

Tabelle 12: Angebotsmieten für Wohnungen im Regelgeschoß im 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)⁶²

⁶¹ Vgl. Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (2024).

⁶² Vgl. IMMOUnited GmbH (2024), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 03. Dezember 2024.

Nr.	Mietpreis brutto	Mietpreis netto	Mietpreis brutto pro m ²	Mietpreis netto pro m ²	Nutzfläche	Baujahr	Zimmer	Stockwerk	Stockwerk	PLZ	Ort	Straße	Online	Verweildauer
1	€ 599,98	€ 545,44	€ 18,28	€ 15,23	32,83 m ²		1			1170	Wien	Diepoldpark	02.12.2024	1
2	€ 649,00	€ 415,87	€ 12,97	€ 10,81	50,05 m ²		2	Obergeschoss	2	1170	Wien		02.12.2024	1
3	€ 985,00		€ 19,88	€ 16,57	49,54 m ²		2	Obergeschoss	3	1170	Wien		30.11.2024	3
4	€ 832,28		€ 12,80	€ 10,67	65,00 m ²	1997	3			1170	Wien		29.11.2024	5
5	€ 840,00		€ 19,09	€ 15,91	44,00 m ²		1	Obergeschoss	1	1170	Wien		17.11.2024	17
6	€ 750,02		€ 15,31	€ 12,76	49,00 m ²	2014	2			1170	Wien		15.11.2024	19
7	€ 736,88		€ 16,38	€ 13,65	45,00 m ²	2015	2			1170	Wien		14.11.2024	20
8	€ 942,48	€ 669,37	€ 17,60	€ 14,67	53,55 m ²	1997	2	Obergeschoss	1	1170	Wien		12.11.2024	21
9	€ 829,13	€ 546,25	€ 18,97	€ 15,81	43,70 m ²			Obergeschoss	2	1170	Wien		12.11.2024	21
10	€ 695,41	€ 500,00	€ 15,33	€ 12,77	45,37 m ²	1900	1	Obergeschoss	1	1170	Wien	Hernalser Hauptstraße 116	12.11.2024	21
11	€ 800,00	€ 568,09	€ 13,44	€ 11,20	59,53 m ²		2			1170	Wien	Hernalser Hauptstrasse	04.11.2024	29
12	€ 1 400,00		€ 15,56	€ 12,96	90,00 m ²		2			1170	Wien		04.11.2024	30
13	€ 806,65		€ 13,44	€ 11,20	60,00 m ²		2			1170	Wien		01.11.2024	32
14	€ 806,65		€ 13,44	€ 11,20	60,00 m ²		2			1170	Wien		17.10.2024	47
15	€ 1 274,26		€ 18,43	€ 15,36	69,14 m ²		3	Erdgeschoss	EG	1170	Wien	Kalvarienberggasse 4	15.10.2024	49
16	€ 849,00		€ 15,44	€ 12,86	55,00 m ²	1996	2	Obergeschoss	1	1170	Wien	Dornbacher Straße	11.10.2024	53
17	€ 550,00		€ 12,22	€ 10,19	45,00 m ²		2	Obergeschoss	1	1170	Wien	mariengasse 38	03.10.2024	61
18	€ 920,00		€ 14,80	€ 12,33	62,16 m ²	1993	2	Obergeschoss	1	1170	Wien		16.09.2024	78
19	€ 996,82	€ 735,00	€ 16,59	€ 13,83	60,07 m ²	1993	2	Erdgeschoss	EG	1170	Wien	Comeniusgasse	11.09.2024	83
20	€ 850,00		€ 13,28	€ 11,07	64,00 m ²		2	Obergeschoss	2	1170	Wien		11.09.2024	84
21	€ 560,00		€ 12,51	€ 10,42	44,77 m ²		2			1170	Wien		30.08.2024	95
22	€ 790,00		€ 19,27	€ 16,06	41,00 m ²	1910	2	Obergeschoss	1	1170	Wien	Hernalser Hauptstraße 196	22.08.2024	103
23	€ 1 180,00		€ 16,78	€ 13,98	70,32 m ²	2012	2			1170	Wien		11.08.2024	114
24	€ 345,00		€ 10,16	€ 8,47	33,96 m ²		1	Obergeschoss	2	1170	Wien	Zeillergasse 12	27.07.2024	129
25	€ 799,60		€ 16,20	€ 13,50	49,37 m ²	1993	2	Obergeschoss	2	1170	Wien		18.07.2024	138
26	€ 1 232,41		€ 21,12	€ 17,60	58,36 m ²	2017		Obergeschoss	3	1170	Wien		22.05.2024	195
27	€ 1 687,90	€ 1 079,81	€ 20,50	€ 17,09	82,32 m ²		3	Obergeschoss	1	1170	Wien	Kalvarienberggasse 4	16.01.2024	322
		Minimum	€ 10,16	€ 8,47										
		Mittelwert	€ 15,92	€ 13,26										
		Median	€ 15,56	€ 12,96										
		Maximum	€ 21,12	€ 17,60										

Tabelle 13: Angebotsmieten für Wohnungen im Regelgeschoß im 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)⁶³

Die **Marktmieten (Übersicht)** liegen innerhalb einer **Bandbreite von rund € 8,50 netto pro m² p. m.** (= ältere Qualitäten) und **rund € 18,- netto pro m² p. m.** (= neue überdurchschnittliche Qualitäten). Aufgrund der Lage, der Größe, der Art, der Beschaffenheit sowie des Ausstattungs- und Erhaltungszustandes der **bewertungsgegenständlichen vermieteten Bestandseinheiten im Regelgeschoß** werden mit Ausnahme der Wohnungen Top 3, Top 4 und Top 8 die zum Bewertungsstichtag **erzielten Ist-Mieten** (= Richtwertmietzins mit potentiell möglichem Zuschlag für vorhandenem überdurchschnittlichen Erhaltungszustand und ggf. möglichem Zuschlag für besondere Energieeffizienz aufgrund des vorliegenden Energieausweises sowie weiterer Parameter) als nachhaltig erzielbar eingestuft.

Bei den **Wohnungen Top 3, Top 4 und Top 8** wurden die **indexierten Richtwertmietzinse** auf Basis des jeweiligen Mietvertrages als **nicht nachhaltig erzielbar eingestuft**. Der Sachverständige geht bei diesen Objekten von einem Mietzins i. d. H. v. **rund € 8,50 netto pro m² p. m.** aus (= Richtwertmietzins mit potentiell möglichem Zuschlag für vorhandenem überdurchschnittlichen Erhaltungszustand und ggf. möglichem Zuschlag für besondere Energieeffizienz aufgrund des vorliegenden Energieausweises sowie weiterer Parameter).

Sofern zum Stichtag noch **Deckungsmieten zur Vorschreibung** gelangen, welche zur **Rückführung des noch aushaftenden Darlehens bis 20. Mai 2025** herangezogen werden und dieser daher keine **Erträge im klassischen Sinn** darstellen, werden diese an anderer Stelle **wertmindernd** berücksichtigt.

⁶³ Vgl. IMMOUnited GmbH (2024), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 03. Dezember 2024.

3.4.1.2 Wohnflächen im Dachgeschoß

Im **Immobilien-Preisspiegel 2024** des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich werden – in Abhängigkeit von der Wohnlage – für **Mietwohnungen**, für welche die **Mietzinsobergrenzen gem. § 16 (2) MRG nicht gelten**, die nachfolgenden **Marktmieten netto pro m² Nutzfläche** für den **17. Wiener Gemeindebezirk** ausgewiesen:

Normale Wohnlage		Gute Wohnlage		Sehr gute Wohnlage	
brauchbar bis 50 m ²	neuwertig bis 50 m ²	brauchbar bis 50 m ²	neuwertig bis 50 m ²	brauchbar bis 50 m ²	neuwertig bis 50 m ²
€ 9,26	€ 10,28	€ 10,07	€ 11,43	€ 10,74	€ 13,40
brauchbar ab 50 m ²	neuwertig ab 50 m ²	brauchbar ab 50 m ²	neuwertig ab 50 m ²	brauchbar ab 50 m ²	neuwertig ab 50 m ²
€ 8,91	€ 9,82	€ 9,54	€ 10,95	€ 10,36	€ 12,41

Tabelle 14: Marktmieten für Mietwohnungen im 17. Wiener Gemeindebezirk⁶⁴

In **mittelbar und unmittelbar vergleichbaren Lagen** konnten die folgenden **Angebotsmieten für Wohnflächen im Dachgeschoß** (unbefristete und befristete Mietverträge, marktübliche Konditionen) in der Angebotsdatenbank IMABIS im **17. Wiener Gemeindebezirk** (Einschränkung: Wohnflächen 50 m² bis 100 m², mit Lift) aufgefunden werden:

Nr.	Objektarten	Titel
1	DG-Wohnung	Erstbezug nach Generalsanierung! ZWEI Dachterrassen! Energiekosten inkludiert! Nähe U6 Alser Straße! Nähe AKH! In acht Minuten bei der Mariahilfer Straße! In 15 Minuten im Zentrum!
2	DG-Wohnung	3-ZIMMERWOHNUNG MIT KLEINER TERRASSE, ALLE NEBENRÄUME, UNBEFRISTET ZU MIETEN
3	DG-Wohnung	2 Zimmer Wohnung nahe Eiterleinplatz
4	DG-Wohnung	Dachgeschoß-Einliegerwohnung im Einfamilienhaus
5	DG-Wohnung	FRISCH SANIERTE 2-Zimmer Dachgeschoßwohnung mit Terrasse in 1170 Wien zu vermieten
6	DG-Wohnung	Direktvergabe Gemeindewohnung -mit Vormerkchein VOR dem 30.06.2024
7	DG-Wohnung	Gemütliche DG Wohnung mit Wintergarten und Dachterrasse
8	DG-Wohnung	2-Zimmer Wohnung nahe Eiterleinplatz

Tabelle 15: Angebotsmieten für Wohnungen im Dachgeschoß im 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)⁶⁵

Nr.	Mietpreis brutto	Mietpreis netto	Mietpreis brutto pro m ²	Mietpreis netto pro m ²	Nutzfläche	Baujahr	Zimmer	Stockwerk	Stockwerk	PLZ	Ort	Straße	Online	Verweildauer
1	€ 1 798,00	€ 1 635,00	€ 29,97	€ 24,97	60,00 m ²		2			1170	Wien		26.11.2024	8
2	€ 933,78	€ 640,00	€ 12,29	€ 10,24	76,00 m ²		3			1170	Wien		25.11.2024	8
3	€ 850,00		€ 15,74	€ 13,12	54,00 m ²		2	Obergeschoss	5	1170	Wien		17.11.2024	17
4	€ 680,00		€ 9,71	€ 8,10	70,00 m ²		2			1170	Wien		15.11.2024	19
5	€ 1 326,11	€ 1 002,38	€ 19,18	€ 15,99	69,13 m ²	1902	2	Obergeschoss		1170	Wien		06.11.2024	27
6	€ 741,00		€ 9,88	€ 8,23	75,00 m ²		3	Obergeschoss	3	1170	Wien		07.10.2024	58
7	€ 1 960,00		€ 22,53	€ 18,77	87,00 m ²		3	Obergeschoss	2	1170	Wien		02.10.2024	63
8	€ 900,00		€ 16,67	€ 13,89	54,00 m ²		2	Obergeschoss	5	1170	Wien		23.09.2024	71
			Minimum	€ 9,71										
			Mittelwert	€ 17,00										
			Median	€ 16,20										
			Maximum	€ 29,97										

Tabelle 16: Angebotsmieten für Wohnungen im Dachgeschoß im 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)⁶⁶

⁶⁴ Vgl. Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (2024).

⁶⁵ Vgl. IMMOUnited GmbH (2024), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 03. Dezember 2024.

⁶⁶ Vgl. IMMOUnited GmbH (2024), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 03. Dezember 2024.

Die Marktmieten (Überblick) werden innerhalb einer Bandbreite von rund € 8,- netto pro m² p. m. (= ältere Qualitäten) und rund € 25,- netto pro m² p. m. (neue überdurchschnittliche Qualitäten) ausgewiesen. Aufgrund der Lage, der Größe, der Art, der Beschaffenheit sowie des Ausstattungs- und Erhaltungszustandes der bewertungsgegenständlichen vermieteten Bestandseinheiten im Dachgeschoß wird bei Top 12 die zum Bewertungsstichtag erzielte Ist-Miete (= Richtwertmietzins mit potentiell möglichem Zuschlag für vorhandenem überdurchschnittlichen Erhaltungszustand und ggf. möglichem Zuschlag für besondere Energieeffizienz aufgrund des vorliegenden Energieausweises sowie weiterer Parameter) als nachhaltig erzielbar eingestuft.

Bei den Wohnungen Top 11 und Top 13 wurden die indexierten Richtwertmietzinse auf Basis des jeweiligen Mietvertrages als nicht nachhaltig erzielbar eingestuft. Der Sachverständige geht bei diesen Objekten von einem Mietzins i. d. H. v. rund € 8,50 netto pro m² p. m. aus (= Richtwertmietzins mit potentiell möglichem Zuschlag für vorhandenem überdurchschnittlichen Erhaltungszustand und ggf. möglichem Zuschlag für besondere Energieeffizienz aufgrund des vorliegenden Energieausweises sowie weiterer Parameter).

3.4.1.3 Jahresroherträge der Wohnflächen (Gesamtaufstellung)

Die angenommen durchschnittlichen Jahresroherträge der Wohnflächen können der folgenden Tabelle entnommen werden:

Wohnflächen Top Nr. laut Mietzinsliste	Nutzfläche gem. Zinsliste	Rohertag pro m ² netto p. m.	Rohertag netto p. m.	Rohertag netto p. a.
1	31,83 m ²	€ 8,07	€ 256,82	€ 3 081,83
2	41,05 m ²	€ 8,01	€ 328,81	€ 3 945,72
3	34,78 m ²	€ 8,50	€ 295,63	€ 3 547,56
4	56,95 m ²	€ 8,50	€ 484,08	€ 5 808,90
5	47,18 m ²	€ 7,83	€ 369,42	€ 4 433,04
6	35,41 m ²	€ 7,89	€ 279,52	€ 3 354,24
7	41,72 m ²	€ 7,74	€ 322,86	€ 3 874,29
8	85,74 m ²	€ 8,50	€ 728,79	€ 8 745,48
9	36,98 m ²	€ 7,89	€ 291,91	€ 3 502,89
10	43,47 m ²	€ 8,24	€ 358,30	€ 4 299,60
11	83,20 m ²	€ 8,50	€ 707,20	€ 8 486,40
12	95,41 m ²	€ 8,41	€ 802,17	€ 9 626,04
13	92,43 m ²	€ 8,50	€ 785,66	€ 9 427,86
Jahresrohertrag Wohnflächen	726,15 m²	€ 8,28	€ 6 011,15	€ 72 133,85

Tabelle 17: Jahresroherträge der Wohnflächen

3.4.2 Bewirtschaftungsaufwand

Der Bewirtschaftungsaufwand umfasst die Gesamtheit aller marktüblichen Aufwendungen, die mit dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft notwendigerweise verbunden sind.⁶⁷ Grundsätzlich ist nur jener Bewirtschaftungsaufwand vom Rohertag abzuziehen, der üblicherweise nicht von Bestandnehmern zu tragen ist.⁶⁸

⁶⁷ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.9.

⁶⁸ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.4.

3.4.2.1 Nicht umlagefähige Betriebskosten

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

3.4.2.2 Nicht umlagefähige Verwaltungskosten

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

3.4.2.3 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch **Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen** und für die **Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit** im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand entstehen. In der gegenständlichen Bewertung werden die Instandhaltungskosten – unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten – für die Wohnflächen mit durchschnittlich **rund € 14,- netto pro m² p. a.** eingeschätzt.

3.4.2.4 Mietausfallwagnis

Das **Mietausfallwagnis** wird aufgrund der Lage, der Ausstattung, der Konfiguration, des Zustandes des Objektes, etc. festgelegt und deckt das **Wagnis einer Ertragsminderung**, die durch **uneinbringliche Mietrückstände** entstehen sowie das **Risiko der Leerstehung** zwischen zwei Vermietungsperioden ab. In der gegenständlichen Bewertung wird das Mietausfallwagnis für die Wohnflächen – unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten – mit durchschnittlich **rund 2,50 % des Jahresrohertrages** eingeschätzt.

3.4.3 Jahresreinertrag der Liegenschaft

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

Wohnflächen Top Nr. laut Mietzinsliste	Nutzfläche gem. Zinsliste	Rohrertrag pro m ² netto p. m.	Rohrertrag netto p. m.	Rohrertrag netto p. a.
1	31,83 m ²	€ 8,07	€ 256,82	€ 3 081,83
2	41,05 m ²	€ 8,01	€ 328,81	€ 3 945,72
3	34,78 m ²	€ 8,50	€ 295,63	€ 3 547,56
4	56,95 m ²	€ 8,50	€ 484,08	€ 5 808,90
5	47,18 m ²	€ 7,83	€ 369,42	€ 4 433,04
6	35,41 m ²	€ 7,89	€ 279,52	€ 3 354,24
7	41,72 m ²	€ 7,74	€ 322,86	€ 3 874,29
8	85,74 m ²	€ 8,50	€ 728,79	€ 8 745,48
9	36,98 m ²	€ 7,89	€ 291,91	€ 3 502,89
10	43,47 m ²	€ 8,24	€ 358,30	€ 4 299,60
11	83,20 m ²	€ 8,50	€ 707,20	€ 8 486,40
12	95,41 m ²	€ 8,41	€ 802,17	€ 9 626,04
13	92,43 m ²	€ 8,50	€ 785,66	€ 9 427,86
Jahresrohertrag Wohnflächen	726,15 m²	€ 8,28	€ 6 011,15	€ 72 133,85
Bewirtschaftungsaufwand Wohnflächen				
Nicht umlagefähige Betriebskosten		1,00% des Jahresrohertrages		-€ 721,34
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten		0,50% des Jahresrohertrages		-€ 360,67
Instandhaltungskosten		€ 14,00 netto pro m ² p. a.		-€ 10 166,10
Mietausfallwagnis		2,50% des Jahresrohertrages		-€ 1 803,35
Jahresreinertrag der Wohnflächen				€ 59 082,39
Jahresreinertrag der Liegenschaft				€ 59 082,39

Tabelle 18: Jahresreinertrag der Liegenschaft

3.4.4 Vervielfältiger

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

3.4.4.1 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

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

Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** wird in der aktuellen Literatur für **Miet- und Eigentumswohngebäude** in einer **Bandbreite** zwischen **50 Jahren und 80 Jahren** angegeben.⁶⁹ Im bewertungsgegenständlichen Fall schätzt der Sachverständige die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer im oberen Bereich **dieser Bandbreite**, d. h. mit **rund 80 Jahren** ein.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** ist der in der **Verkehrswertermittlung** zu Grunde gelegte **Zeitraum in Jahren**, in dem ein Gebäude oder eine bauliche Anlage bei **ordnungsgemäßer Erhaltung** und **Bewirtschaftung** voraussichtlich noch **wirtschaftlich genutzt** werden kann.⁷⁰





⁶⁹ Vgl. Hauptverband der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (2020): Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, S. 23.

⁷⁰ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.30.

Unter Berücksichtigung der zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag bereits durchgeführten **Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen** (Fertigstellung der Totalsanierung im Jahr 2012 gem. Unterlagen) wird das **fiktive Baujahr für das Gesamtobjekt um das Jahr 2003** eingeschätzt. Unter Berücksichtigung dieses fiktiven Baujahres ergibt sich zum Bewertungsstichtag im Jahr 2024 eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 59 Jahren**.

3.4.4.2 Liegenschaftszinssatz

Der **Liegenschaftszinssatz** ist jener **Zinssatz**, mit dem die **künftig erzielbaren, nachhaltigen Reinerträge einer Liegenschaft** auf den **Zeitraum** ihrer angenommenen **Zahlung barwertberechnet** werden.⁷¹ Der Liegenschaftszinssatz ist wie folgt zu ermitteln:⁷²

-  Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei **Investitionen in vergleichbare Liegenschaften** üblicherweise erzielbaren Verzinsung.
-  Der Liegenschaftszinssatz ist aus der **regionalen Immobilienmarktentwicklung** zum Bewertungsstichtag abzuleiten.
-  **Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko** der Immobilie einzustufen ist, **umso höher** ist auch der **Zinssatz** zu wählen.
-  **Verschiedene Nutzungsarten** sind jeweils **gesondert zu betrachten**.

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

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







Tabelle 19: Empfohlene Bandbreiten für Liegenschaftszinssätze des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs⁷³

⁷¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.20.

⁷² Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.6.

⁷³ Vgl. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (2024), S. 91.

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

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

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

Nutzungsart: Wohnen sehr gute Lage		Bandbreite Zinssatz	
		Minimum	Maximum
		1,50%	3,50%
Delta		2,00%	
Risikozuschläge	Gewichtung	Rating	Zuschläge
Lage des Objekts/Standortrisiko	20,00%	0,40%	40,00%
Baujahr und Gebäudezustand	10,00%	0,20%	30,00%
Drittverwendungsrisiko	20,00%	0,40%	25,00%
Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, Mietentwicklungsrisiko	20,00%	0,40%	50,00%
Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation, alternative Verzinsungen am Kapitalmarkt	10,00%	0,20%	75,00%
Sonstige Objektrisiken	20,00%	0,40%	25,00%
Summen	100,00%	2,00%	0,77%
Unterer Bandbreitenwert	1,50%		
Saldo der Zuschläge	0,77%		
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,27%		

Tabelle 20: Ermittlung der Höhe des Liegenschaftszinssatzes für die Wohnflächen

Übersicht Vervielfältiger

Der **Vervielfältiger** auf Basis eines **Barwertes einer nachschüssigen Rente** beträgt unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes **rund 32,3356**:

Vervielfältiger	
Liegenschaftszinssatz	2,27%
fiktives Baujahr	2003
Bewertungsjahr	2024
fiktives Alter	21 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	59 Jahre
Vervielfältiger	32,3356

Tabelle 21: Übersicht Vervielfältiger

3.4.5 Bodenwert und Bodenwertverzinsung

3.4.5.1 Bodenwert

Der **Bodenwert** wurde auf Basis der zum **Bewertungsstichtag** realisierten Nutzfläche mit **rund € 1.428.000,-** ermittelt.

3.4.5.2 Bodenwertverzinsung

Die **Bodenwertverzinsung** für die realisierten Grundkostenanteile beträgt **rund € 32.400,-**:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes		
Bodenwert gerundet	€ 1 428 000	
Liegenschaftszinssatz	2,27%	
Bodenwertverzinsung		-€ 32 415,60

Tabelle 22: Ermittlung der Bodenwertverzinsung

3.4.6 Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

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

Jahresreinertrag der Liegenschaft		€ 59 082,39
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes		
Bodenwert gerundet	€ 1 428 000	
Liegenschaftszinssatz	2,27%	
Bodenwertverzinsung		-€ 32 415,60
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€ 26 666,79
Vervielfältiger		
Liegenschaftszinssatz	2,27%	
fiktives Baujahr	2003	
Bewertungsjahr	2024	
fiktives Alter	21 Jahre	
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	59 Jahre	
Vervielfältiger		32,3356
Ertragswert der baulichen Anlagen		€ 862 286,19
Bodenwert		
Bodenwert gerundet	€ 1 428 000,00	€ 1 428 000,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		€ 2 290 286,19
Brutto-Anfangsrendite vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		3,15%
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Wohnnutzfläche		€ 3 154

Tabelle 23: Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

3.4.7 Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

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

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

Tabelle 24: Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

3.4.8 Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen





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

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

Tabelle 25: Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen

3.4.9 Sonstige wertbeeinflussende Umstände





3.4.9.1 Minderertrag Wohnung Top 1 (Deckungsmiete)

-  Angenommener Rohertrag netto p. a.: **rund € 3.080,- netto**
-  Restlaufzeit der Förderung: **rund 0,61 Jahre**
-  **Liegenschaftszinssatz Wohnen** i. d. H. v. **rund 2,27 %**
-  Daraus ergibt sich ein **Barwert des Minderertrages** i. d. H. v. **rund € 1.830,-**:

Minderertrag Top 1			
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 3 081,83		
Bewertungsstichtag	11.10.2024		
Ende der Förderung	20.05.2025		
Restlaufzeit der Förderung	0,61 Jahre		
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,27%		
Vervielfältiger		0,5943	
Barwert Minderertrag			-€ 1 831,39

Tabelle 26: Minderertrag Wohnung Top 1





3.4.9.2 Minderertrag Wohnung Top 4 (Deckungsmiete)

-  Angenommener Rohertrag netto p. a.: **rund € 5.810,- netto**
-  Restlaufzeit der Förderung: **rund 0,61 Jahre**
-  **Liegenschaftszinssatz Wohnen** i. d. H. v. **rund 2,27 %**
-  Daraus ergibt sich ein **Barwert des Minderertrages** i. d. H. v. **rund € 3.450,-**:

Minderertrag Top 4			
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 5 808,90		
Bewertungsstichtag	11.10.2024		
Ende der Förderung	20.05.2025		
Restlaufzeit der Förderung	0,61 Jahre		
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,27%		
Vervielfältiger		0,5943	
Barwert Minderertrag			-€ 3 451,97

Tabelle 27: Minderertrag Wohnung Top 4





3.4.9.3 Minderertrag Wohnung Top 6 (Deckungsmiete)

-  Angenommener Rohertrag netto p. a.: **rund € 3.350,- netto**
-  Restlaufzeit der Förderung: **rund 0,61 Jahre**
-  **Liegenschaftszinssatz Wohnen** i. d. H. v. **rund 2,27 %**
-  Daraus ergibt sich ein **Barwert des Minderertrages** i. d. H. v. **rund € 1.990,-**:

Minderertrag Top 6			
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 3 354,24		
Bewertungsstichtag	11.10.2024		
Ende der Förderung	20.05.2025		
Restlaufzeit der Förderung	0,61 Jahre		
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,27%		
Vervielfältiger		0,5943	
Barwert Minderertrag			-€ 1 993,27

Tabelle 28: Minderertrag Wohnung Top 6





3.4.9.4 Minderertrag Wohnung Top 7 (Deckungsmiete)

-  Angenommener Rohertrag netto p. a.: **rund € 3.870,- netto**
-  Restlaufzeit der Förderung: **rund 0,61 Jahre**
-  **Liegenschaftszinssatz Wohnen** i. d. H. v. **rund 2,27 %**
-  Daraus ergibt sich ein **Barwert des Minderertrages** i. d. H. v. **rund € 2.300,-**:

Minderertrag Top 7			
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 3 874,29		
Bewertungsstichtag	11.10.2024		
Ende der Förderung	20.05.2025		
Restlaufzeit der Förderung	0,61 Jahre		
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,27%		
Vervielfältiger		0,5943	
Barwert Minderertrag			-€ 2 302,32

Tabelle 29: Minderertrag Wohnung Top 7





3.4.9.5 Minderertrag Wohnung Top 8 (Deckungsmiete)

-  Angenommener Rohertrag netto p. a.: **rund € 8.750,- netto**
-  Restlaufzeit der Förderung: **rund 0,61 Jahre**
-  **Liegenschaftszinssatz Wohnen** i. d. H. v. **rund 2,27 %**
-  Daraus ergibt sich ein **Barwert des Minderertrages i. d. H. v. rund € 5.200,-:**

Minderertrag Top 8			
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 8 745,48		
Bewertungsstichtag	11.10.2024		
Ende der Förderung	20.05.2025		
Restlaufzeit der Förderung	0,61 Jahre		
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,27%		
Vervielfältiger		0,5943	
Barwert Minderertrag			-€ 5 197,05

Tabelle 30: Minderertrag Wohnung Top 8

3.4.9.6 Minderertrag Wohnung Top 9 (Deckungsmiete)

-  Angenommener Rohertrag netto p. a.: **rund € 3.500,- netto**
-  Restlaufzeit der Förderung: **rund 0,61 Jahre**
-  **Liegenschaftszinssatz Wohnen** i. d. H. v. **rund 2,27 %**
-  Daraus ergibt sich ein **Barwert des Minderertrages i. d. H. v. rund € 2.100,-:**

Minderertrag Top 9			
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 3 502,89		
Bewertungsstichtag	11.10.2024		
Ende der Förderung	20.05.2025		
Restlaufzeit der Förderung	0,61 Jahre		
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,27%		
Vervielfältiger		0,5943	
Barwert Minderertrag			-€ 2 081,61

Tabelle 31: Minderertrag Wohnung Top 9

3.4.9.7 Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände

Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände i. S. v. **Rechten** und **Lasten** (**verbücherte Dienstbarkeiten** und **Reallasten** sowie **außerbücherliche Rechte** und **Lasten**) werden im gegenständlichen Fall als **wertneutral eingeschätzt**. Die **mangelnde Ertragslage bis zur Rückführung des Darlehens (20. Mai 2025)** aufgrund der durchgeführten Totalsanierung wurde im Rahmen der Mindererträge gesondert ausgewiesen.

3.4.10 Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Der **Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (= Verkehrswert)** der **Gesamtliegenschaft** beläuft sich unter Berücksichtigung der o. a. Ausführungen auf **rund € 2.273.000,-**. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		€ 2 290 286,19
Brutto-Anfangsrendite vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		3,15%
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Wohnnutzfläche		€ 3 154
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs		
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs		€ 0,00
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen		
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen		€ 0,00
Sonstige wertbeeinflussende Umstände		
Minderertrag Top 1		
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 3 081,83	
Bewertungsstichtag	11.10.2024	
Ende der Förderung	20.05.2025	
Restlaufzeit der Förderung	0,61 Jahre	
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,27%	
Vervielfältiger	0,5943	
Barwert Minderertrag		-€ 1 831,39
Minderertrag Top 4		
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 5 808,90	
Bewertungsstichtag	11.10.2024	
Ende der Förderung	20.05.2025	
Restlaufzeit der Förderung	0,61 Jahre	
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,27%	
Vervielfältiger	0,5943	
Barwert Minderertrag		-€ 3 451,97
Minderertrag Top 6		
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 3 354,24	
Bewertungsstichtag	11.10.2024	
Ende der Förderung	20.05.2025	
Restlaufzeit der Förderung	0,61 Jahre	
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,27%	
Vervielfältiger	0,5943	
Barwert Minderertrag		-€ 1 993,27
Minderertrag Top 7		
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 3 874,29	
Bewertungsstichtag	11.10.2024	
Ende der Förderung	20.05.2025	
Restlaufzeit der Förderung	0,61 Jahre	
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,27%	
Vervielfältiger	0,5943	
Barwert Minderertrag		-€ 2 302,32
Minderertrag Top 8		
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 8 745,48	
Bewertungsstichtag	11.10.2024	
Ende der Förderung	20.05.2025	
Restlaufzeit der Förderung	0,61 Jahre	
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,27%	
Vervielfältiger	0,5943	
Barwert Minderertrag		-€ 5 197,05
Minderertrag Top 9		
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 3 502,89	
Bewertungsstichtag	11.10.2024	
Ende der Förderung	20.05.2025	
Restlaufzeit der Förderung	0,61 Jahre	
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,27%	
Vervielfältiger	0,5943	
Barwert Minderertrag		-€ 2 081,61
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände		-€ 16 857,61
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		€ 2 273 428,58
Verkehrswert (gerundet)		€ 2 273 000
Brutto-Anfangsrendite nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		3,17%
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Wohnnutzfläche		€ 3 130

Tabelle 32: Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

3.4.11 Marktanpassung

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

3.4.12 Verkehrswert von 45/100 Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft

Der **Verkehrswert von insgesamt 45/100 Miteigentumsanteilen** ist im gegenständlichen Fall um einen **Miteigentumsabschlag** zu korrigieren. In der Literatur werden die Miteigentumsanschlätze in einer Bandbreite, abhängig von der Höhe des Miteigentumsanteils, von durchschnittlich – 12 % bis – 20 % angeführt:

Quelle	Weitere Quelle	Anteil	Minimum	Maximum	Durchschnitt
Seiser/Kainz (2011), S. 692, RZ 105	SV-Hauptverband 1976	25 % bis 49 %	-12,00%	-18,00%	-15,00%
	Ak beim ÖÖ SV-Verband 2004	45%	-9,50%	-21,00%	-15,25%
Blenert/Flödl (2022), S. 606	Autoren selbst	31 % bis 50 %	-20,00%		-20,00%
	Autoren selbst	keiner als 1/2-Anteil	-12,00%	-18,00%	-15,00%
Kranewitter (2017)	Autor selbst	keiner als 1/4-Anteil	-12,00%	-18,00%	-15,00%
Wehinger (1990), S. 131, S. 134	Autor selbst	45%	-12,00%		-12,00%

Tabelle 33: Mögliche Abschläge für den Miteigentumsanteil aus der Literatur

Im Gegensatz zu den **o. a. Abschlägen bei vorliegendem Miteigentum** sei auf die in **Immobilienbewertung Österreich** (4. Auflage aus 2022) publizierte **Studie von Otto Immobilien** aus dem Jahr **2021** verweisen, in welcher **entsprechende Miteigentumsabschlätze direkt aus dem Wiener Zinshausmarkt empirisch erhoben** wurden. In der Studie wurde im Wesentlichen festgestellt, dass **je kleiner die transaktionierten Miteigentumsanteile sind, desto geringer die Miteigentumsabschlätze anzunehmen** und ggf. auch **Zuschläge denkbar sind**. Sofern daher **Miteigentumsanteile zwischen 25 % und 49 %** an der Gesamtliegenschaft transaktioniert werden, sind **Abschlätze innerhalb einer Bandbreite von – 5 % bis – 17 %** anzusetzen.

Eine zum Bewertungsstichtag **nicht publizierte Studie von Otto Immobilien** zeigt – auch unter Berücksichtigung der Marktlage in den Jahren 2022 bis 2024 – **ein ähnliches vergleichbares Bild**.⁷⁴ Die Studie aus dem Jahr 2021 wird wie folgt abgebildet:

⁷⁴ Vortrag im Rahmen des 16. Forums [immobewertung]⁵ am 29. August 2024 in Stegersbach.

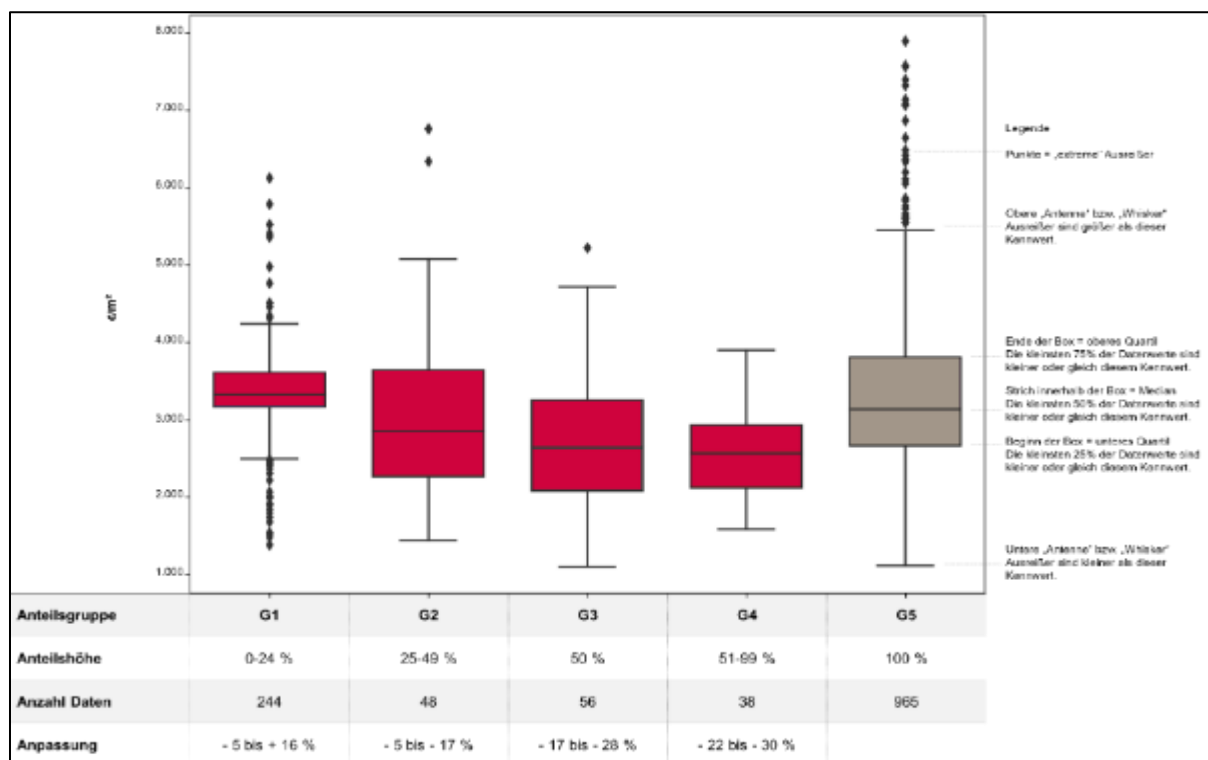


Abbildung 43: Abschläge bei Miteigentum⁷⁵

Entsprechend der vorliegenden Studie wird ein Miteigentumsablag für den zu bewertenden Miteigentumsanteil von rund – 15 % angesetzt. Der Sachverständige weist explizit darauf hin, dass dieser Abschlag für vorliegendes Miteigentum nicht für potentielle Käufergruppen anzuwenden ist, welche bereits Miteigentümer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind. In diesem Fall wären – entsprechend der vorliegenden Studie – andere Ab- bzw. Zuschläge anzuwenden, da die potentiellen Kaufbereitschaften hinsichtlich der Erlangung von Mehrheits- bis hin zu Alleineigentum anders einzuschätzen sind.

Der Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils beläuft sich demnach auf rund € 869.000,-:

Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		€ 2 273 428,58
Verkehrswert (gerundet)		€ 2 273 000
Brutto-Anfangsrendite nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	3,17%	
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m ² Wohnnutzfläche	€ 3 130	
Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils		
Rechnerischer Wert des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils		
Miteigentumsanteil (45/100)	45,00%	€ 1 022 850,00
Abschlag für ideelles Miteigentum		
Abschlag für ideelles Miteigentum	-15,00%	-€ 153 427,50
Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils		€ 869 422,50
Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils (gerundet)		€ 869 000

Tabelle 34: Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils

⁷⁵ Vortrag im Rahmen des 16. Forums [immobewertung]⁵ am 29. August 2024 in Stegersbach.

Die vollständige Wertermittlung wird in den folgenden Tabellen dargestellt:

Wohnflächen Top Nr. laut Mietzinsliste	Nutzfläche gem. Zinsliste	Rohrertrag pro m ² netto p. m.	Rohrertrag netto p. m.	Rohrertrag netto p. a.
1	31,83 m ²	€ 8,07	€ 256,82	€ 3 081,83
2	41,05 m ²	€ 8,01	€ 328,81	€ 3 945,72
3	34,78 m ²	€ 8,50	€ 295,63	€ 3 547,56
4	56,95 m ²	€ 8,50	€ 484,08	€ 5 808,90
5	47,18 m ²	€ 7,83	€ 369,42	€ 4 433,04
6	35,41 m ²	€ 7,89	€ 279,52	€ 3 354,24
7	41,72 m ²	€ 7,74	€ 322,86	€ 3 874,29
8	85,74 m ²	€ 8,50	€ 728,79	€ 8 745,48
9	36,98 m ²	€ 7,89	€ 291,91	€ 3 502,89
10	43,47 m ²	€ 8,24	€ 358,30	€ 4 299,60
11	83,20 m ²	€ 8,50	€ 707,20	€ 8 486,40
12	95,41 m ²	€ 8,41	€ 802,17	€ 9 626,04
13	92,43 m ²	€ 8,50	€ 785,66	€ 9 427,86
Jahresrohertrag Wohnflächen		726,15 m²	€ 8,28	€ 6 011,15
Bewirtschaftungsaufwand Wohnflächen				
Nicht umlagefähige Betriebskosten		1,00% des Jahresrohertrages		-€ 721,34
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten		0,50% des Jahresrohertrages		-€ 360,67
Instandhaltungskosten		€ 14,00 netto pro m ² p. a.		-€ 10 166,10
Mietausfallwagnis		2,50% des Jahresrohertrages		-€ 1 803,35
Jahresreinertrag der Wohnflächen				€ 59 082,39
Jahresreinertrag der Liegenschaft				
€ 59 082,39				
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes				
Bodenwert gerundet		€ 1 428 000		
Liegenschaftszinssatz		2,27%		
Bodenwertverzinsung				-€ 32 415,60
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				
€ 26 666,79				
Vervielfältiger				
Liegenschaftszinssatz		2,27%		
fiktives Baujahr		2003		
Bewertungsjahr		2024		
fiktives Alter		21 Jahre		
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		59 Jahre		
Vervielfältiger			32,3356	
Ertragswert der baulichen Anlagen				
€ 862 286,19				
Bodenwert				
Bodenwert gerundet		€ 1 428 000,00		€ 1 428 000,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen				
€ 2 290 286,19				
Brutto-Anfangsrendite vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen			3,15%	
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Wohnnutzfläche			€ 3 154	
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs				
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs				€ 0,00
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen				
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen				€ 0,00
Sonstige wertbeeinflussende Umstände				
Minderertrag Top 1				
Angenommener Rohrertrag p. a.		€ 3 081,83		
Bewertungsstichtag		11.10.2024		
Ende der Förderung		20.05.2025		
Restlaufzeit der Förderung		0,61 Jahre		
Liegenschaftszinssatz Wohnen		2,27%		
Vervielfältiger		0,5943		
Barwert Minderertrag				-€ 1 831,39

Tabelle 35: Verkehrswert (Teil 1)

Minderertrag Top 4			
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 5 808,90		
Bewertungsstichtag	11.10.2024		
Ende der Förderung	20.05.2025		
Restlaufzeit der Förderung	0,61 Jahre		
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,27%		
Vervielfältiger		0,5943	
Barwert Minderertrag			-€ 3 451,97
Minderertrag Top 6			
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 3 354,24		
Bewertungsstichtag	11.10.2024		
Ende der Förderung	20.05.2025		
Restlaufzeit der Förderung	0,61 Jahre		
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,27%		
Vervielfältiger		0,5943	
Barwert Minderertrag			-€ 1 993,27
Minderertrag Top 7			
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 3 874,29		
Bewertungsstichtag	11.10.2024		
Ende der Förderung	20.05.2025		
Restlaufzeit der Förderung	0,61 Jahre		
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,27%		
Vervielfältiger		0,5943	
Barwert Minderertrag			-€ 2 302,32
Minderertrag Top 8			
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 8 745,48		
Bewertungsstichtag	11.10.2024		
Ende der Förderung	20.05.2025		
Restlaufzeit der Förderung	0,61 Jahre		
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,27%		
Vervielfältiger		0,5943	
Barwert Minderertrag			-€ 5 197,05
Minderertrag Top 9			
Angenommener Rohertrag p. a.	€ 3 502,89		
Bewertungsstichtag	11.10.2024		
Ende der Förderung	20.05.2025		
Restlaufzeit der Förderung	0,61 Jahre		
Liegenschaftszinssatz Wohnen	2,27%		
Vervielfältiger		0,5943	
Barwert Minderertrag			-€ 2 081,61
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände			-€ 16 857,61
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen			€ 2 273 428,58
Verkehrswert (gerundet)			€ 2 273 000
Brutto-Anfangsrendite nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		3,17%	
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Wohnnutzfläche		€ 3 130	
Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils			
Rechnerischer Wert des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils			
Miteigentumsanteil (45/100)		45,00%	€ 1 022 850,00
Abschlag für ideelles Miteigentum			
Abschlag für ideelles Miteigentum		-15,00%	-€ 153 427,50
Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils			€ 869 422,50
Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils (gerundet)			€ 869 000

Tabelle 36: Verkehrswert (Teil 2)

3.4.13 Plausibilisierung

3.4.13.1 Angebotspreise

In **mittelbar und unmittelbar vergleichbaren Lagen** konnten die folgenden **Angebotspreise** für **Mietzinshäuser** in der Angebotsdatenbank IMABIS im **17. Wiener Gemeindebezirk** aufgefunden werden:



Abbildung 44: Angebotspreise für Zinshäuser⁷⁶

Der **Verkehrswert des gesamten Mietzinshauses zum Bewertungsstichtag** beläuft sich auf **rund € 3.130,- pro m² Wohnnutzfläche** und liegt daher im **Bereich der Angebotspreise für mittelbar vergleichbare Objekte**. Der **ermittelte Verkehrswert** erscheint unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation am Bewertungs- und Qualitätsstichtag **plausibel**.

3.4.13.2 Marktberichte

In **Immobilienmarktberichten** werden im **Herbst 2024** die folgenden **Bandbreiten für Renditen in 1170 Wien** angegeben:

Maklerunternehmen	Quelle	Rendite Min.	Rendite Max.
Otto Immobilien	Erster Wiener Zinshaus Marktbericht Herbst 2024	2,61%	3,77%
EHL Immobilien	Zinshausmarktbericht 2024	2,20%	3,40%
Durchschnitt		2,41%	3,59%

Tabelle 37: Mindest- und Maximalrenditen für Mietzinshäuser in 1170 Wien

⁷⁶ Vgl. IMMOUnited GmbH (2024), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 03. Dezember 2024.

Die ermittelte **Rendite des gesamten Mietzinshauses zum Bewertungsstichtag** beläuft sich auf **rund 3,17 %**. Die Rendite liegt im Bereich der **publizierten Bandbreiten**. Der **ermittelte Verkehrswert** erscheint unter **Berücksichtigung der Mikrolage, des Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustandes** und der herangezogenen **Marktdaten plausibel**.







Zusammenfassung

Der Verkehrswert von 45/100 Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft

Veronikagasse 34, A-1170 Wien,

inne liegend EZ 223, KG 01402 Hernals, BG Hernals, B-Blatt-Laufnummer 11

werden unter **Berücksichtigung**

-  der im **Befund** geschilderten **Ausführungen** und **Umstände**,
-  den **Annahmen** des vorliegenden Gutachtens (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 7 in diesem Gutachten),
-  den **besonderen Annahmen** des vorliegenden Gutachtens (vgl. Pkt. 1.1.4 auf S. 8 in diesem Gutachten),
-  des **Zwecks der Wertermittlung** (vgl. Pkt. 1.1.5 auf S. 8 in diesem Gutachten),
-  der **Lage** auf dem **Immobilienmarkt** zum **Bewertungsstichtag 11. Oktober 2024** (vgl. Pkt. 1.2.1 auf S. 8 in diesem Gutachten) sowie
-  zum **Qualitätsstichtag 11. Oktober 2024** (vgl. Pkt. 1.2.2 auf S. 8 in diesem Gutachten)

wie folgt **festgesetzt**:

EUR 869.000,-
(Euro Achthundertneunundsechzigtausend)

Signiert von: Gerald Stocker
Datum: 07.12.2024 09:18:44
 TRUST <small>Dieses Dokument ist digital signiert! Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versiehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.</small>
<small>Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf</small>



Gerald Stocker



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

Wiener Neustadt und Wien, am 7. Dezember 2024

Bewertungsrelevante Anhänge

Grundbuchauszug: B-LNR 11, EZ 223, KG 01402 Hernals, BG Hernals



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01402 Hernals EINLAGEZAHL 223
BEZIRKSGERICHT Hernals

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 11 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2426/2024

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGB1. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.14 GST-Fläche 306
Bauf.(10) 279
Bauf.(20) 27 Veronikagasse 34

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
2 a gelöscht
***** B *****

11 ANTEIL: 45/100

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 3701/2022 IM RANG 6842/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht

b 4602/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-23

zugunsten Dr. Andreas Biel, geb. 23.10.1961, Rauhensteingasse 1/19,
A-1010 Wien als Treuhänder

c 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024

(5 S 110/24x - HG Wien)

***** C *****

18 auf Anteil B-LNR 11

b 4008/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -

7331/2022) IM RANG 3702/2022 Pfandurkunde 2021-12-07,

Firmenbuchauszug 2022-07-11

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 5.600.000,--

für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen mbH

(FN 107016b)

c 4008/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -

7331/2022) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 381 KG 01009 Mariahilf C-LNR 30

EZ 2639 KG 01405 Ottakring C-LNR 30

EZ 727 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 146

EZ 130 KG 01609 Jedlesee C-LNR 18

EZ 223 KG 01402 Hernals C-LNR 18

24 gelöscht

***** HINWEIS *****


Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

.....

Grundbuch

14.08.2024 10:30:10

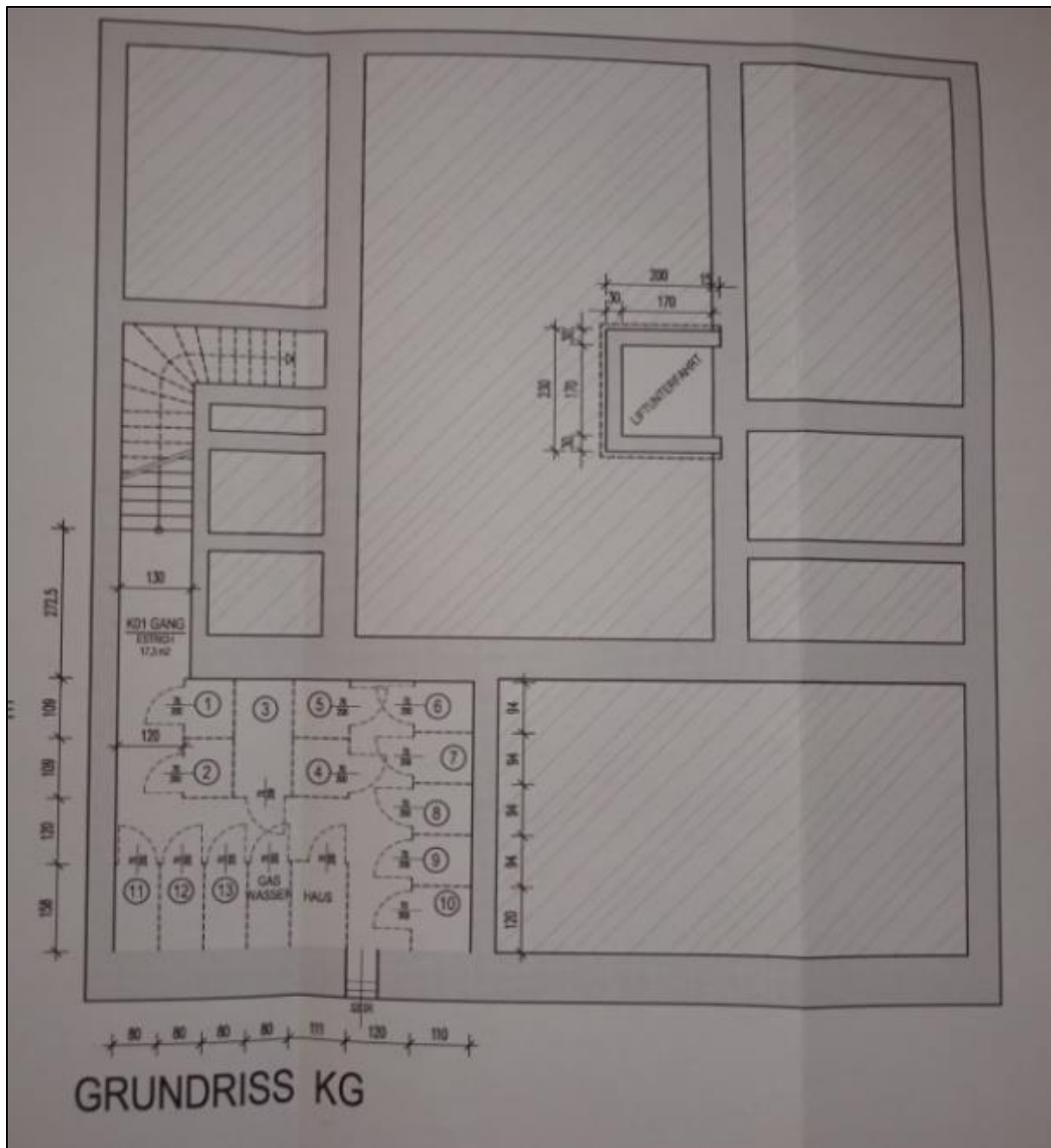
Ausführungsplan vom 14.09.2012: Plankopf

GEP		GEZ	ME
PARIE	FREIGABE		
 AUSFÜHRUNGSPLAN FÜR DIVERSE BAULICHE ABÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER EINREICHUNG DES HAUSES 1170 WIEN, VERONIKAGASSE 34			
KATASTRALGEMEINDE 01402 HERNALS		GSt. Nr. .14	EZ 223
PLANINHALT LAGEPLAN GRUNDRISSSE, SCHNITTE, ANSICHTEN		MASSTAB 1:100	
BAUWERBER MITEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT 1170 WIEN, VERONIKAGASSE 34 BEVOLLMÄCHTIGT VERTRETEN DURCH FABAU CONSULTING GES.M.B.H A-1020 WIEN, PRATERSTRASSE 60/1/2 FABAU Consulting GmbH Praterstr. 60/1/2, A-1020 Wien Tel. +43 / 1 / 212 13 61-30 Fax +43 / 1 / 212 13 61-61		GRUNDBÜCHERLICHER EIGENTÜMER BERNHARD BRAUNSCHWEIGER UND ANDERE LT. GRUNDBUCH BEVOLLMÄCHTIGT VERTRETEN DURCH FABAU CONSULTING GES.M.B.H A-1020 WIEN, PRATERSTR. 60/1/2 FABAU Consulting GmbH Praterstr. 60/1/2, A-1020 Wien Tel. +43 / 1 / 212 13 61-30 Fax +43 / 1 / 212 13 61-61	
PLANVERFASSER FABAU CONSULTING GES.M.B.H A-1020 WIEN, PRATERSTRASSE 60/1/2 FABAU Consulting GmbH Praterstr. 60/1/2, A-1020 Wien Tel. +43 / 1 / 212 13 61-30 Fax +43 / 1 / 212 13 61-61		BEHÖRDE Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 - Baupolizei Gebietsgruppe West, Bauinspektion ZI: MA37/17-49256-6/2008 Dieser Plan lag der Fertigstellungsanzeige zu Grunde. Der grau dargestellte Bestand bildet keinen Konsens! Für den Abteilungsleiter Dipl.-Ing. Semnitz Oberstadtbaurat/in Wien, 09/10.2012	
BAUFÜHRER BESENHOFER-BAU HOCH-TIEF-BAU GMBH A-1220 WIEN, WILHELMSTRASSE 28 TEL.: 01 876 40 40 FAX: 01 876 40 70 E-MAIL: OFFICE@BESENHOFER.AT INTERNET: WWW.BESENHOFER.AT		M37 BAUPOLIZEI WIENER BAUEN St. Dt. Wien	
DATUM 20120914	PLANGRÖSSE 1730x891	PLAN 20120914-B01	INDEX

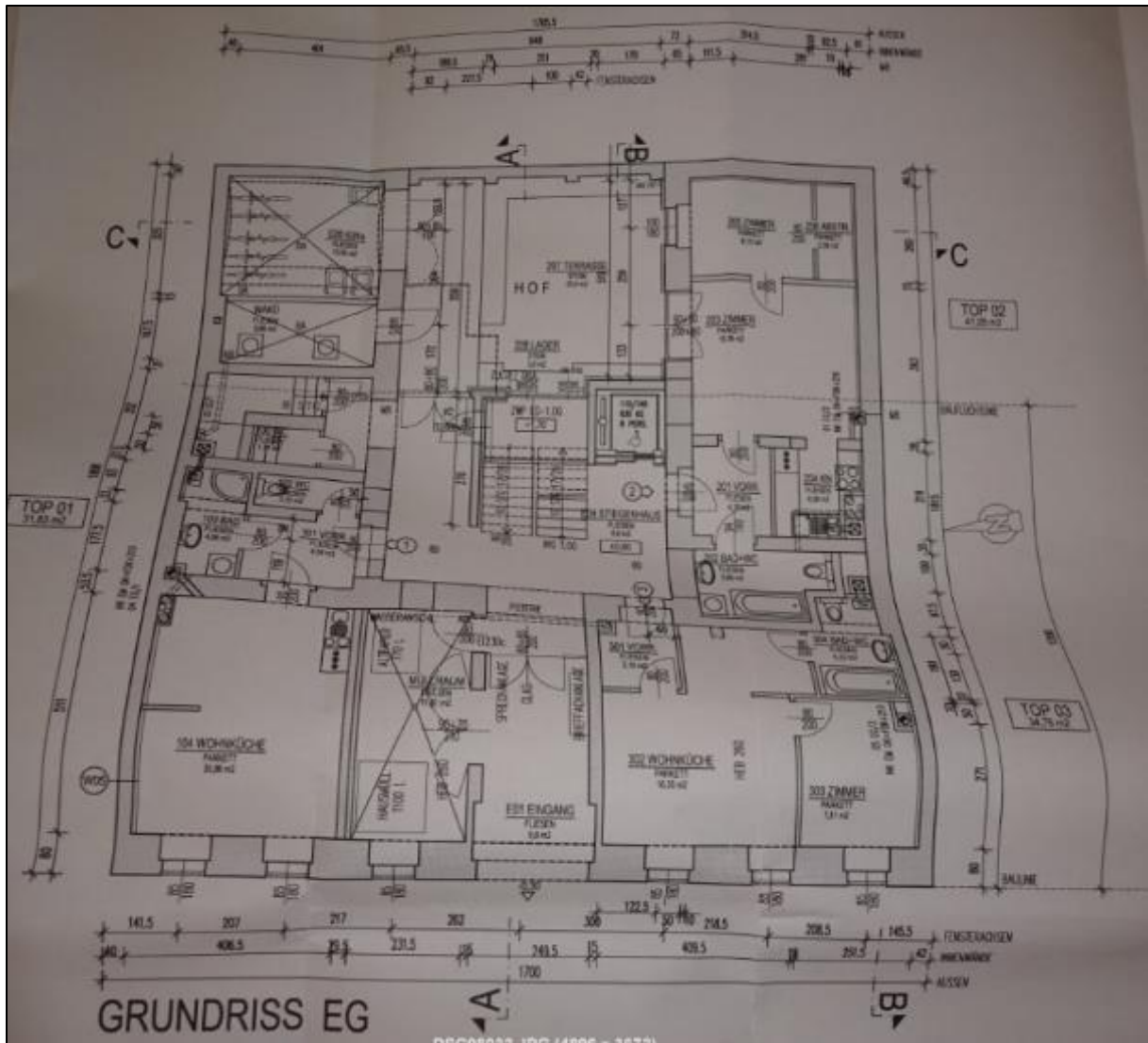
Ausführungsplan vom 14.09.2012: Lageplan



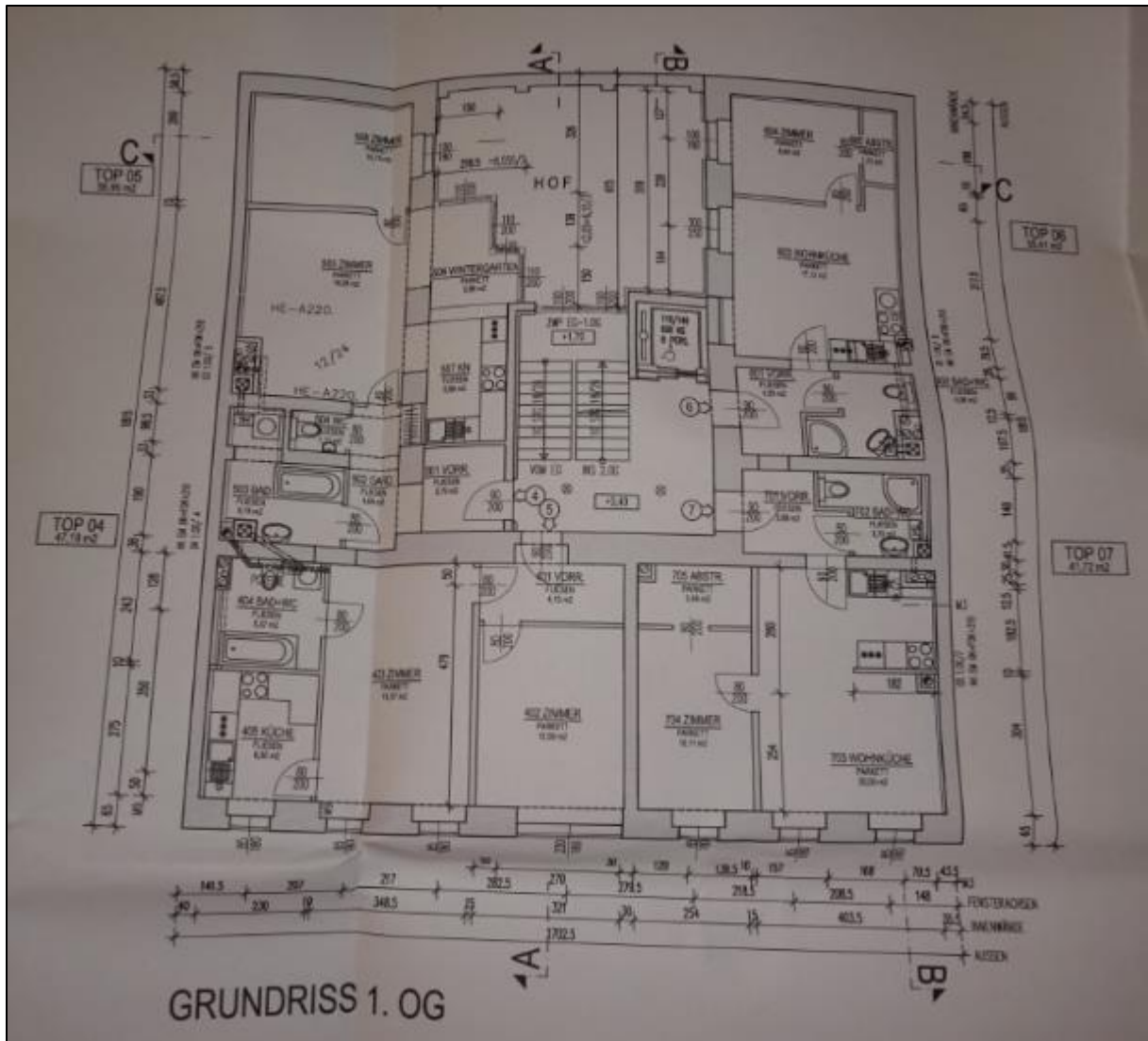
Ausführungsplan vom 14.09.2012: Grundriss Kellergeschoß



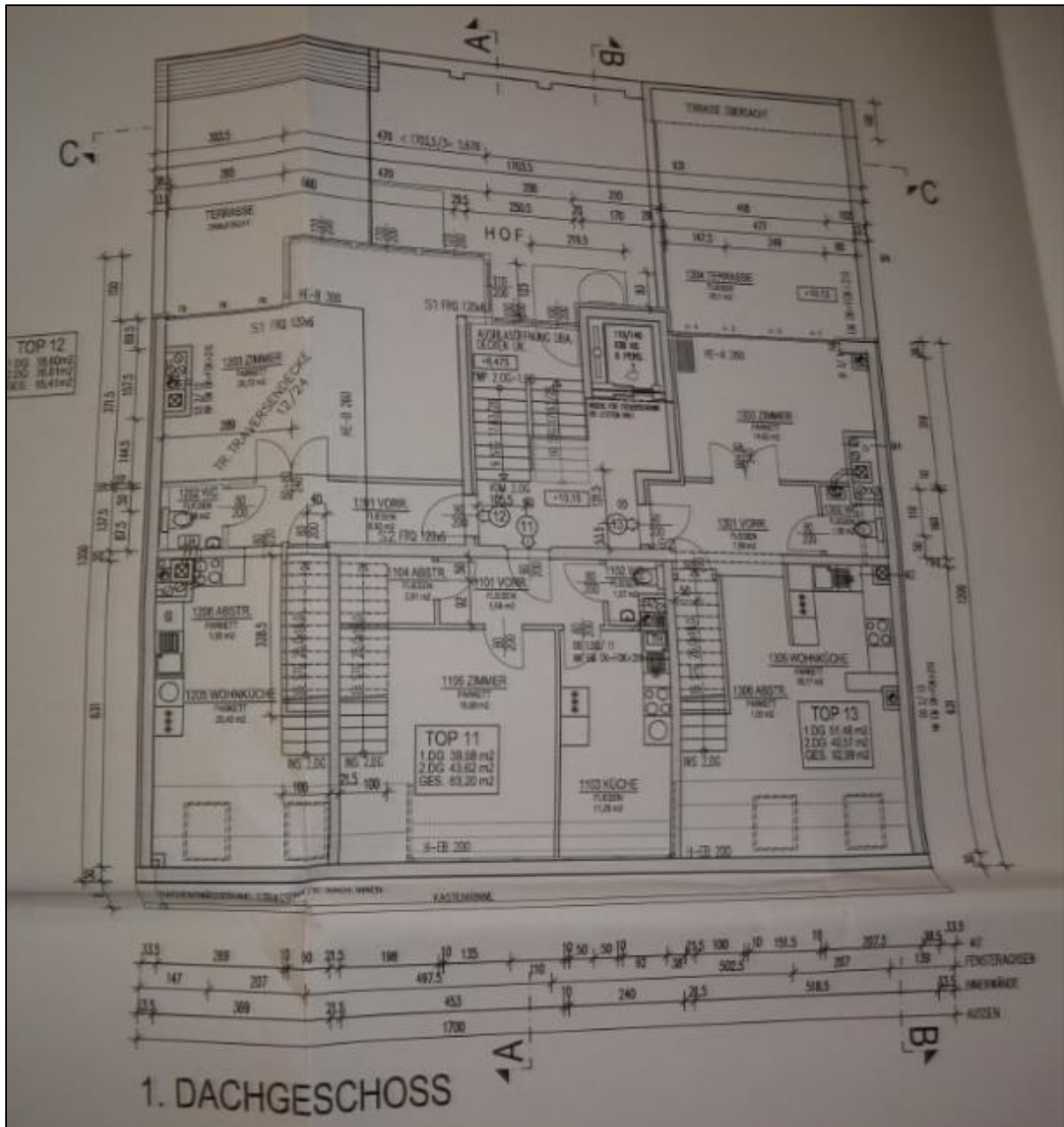
Ausführungsplan vom 14.09.2012: Grundriss Erdgeschoß



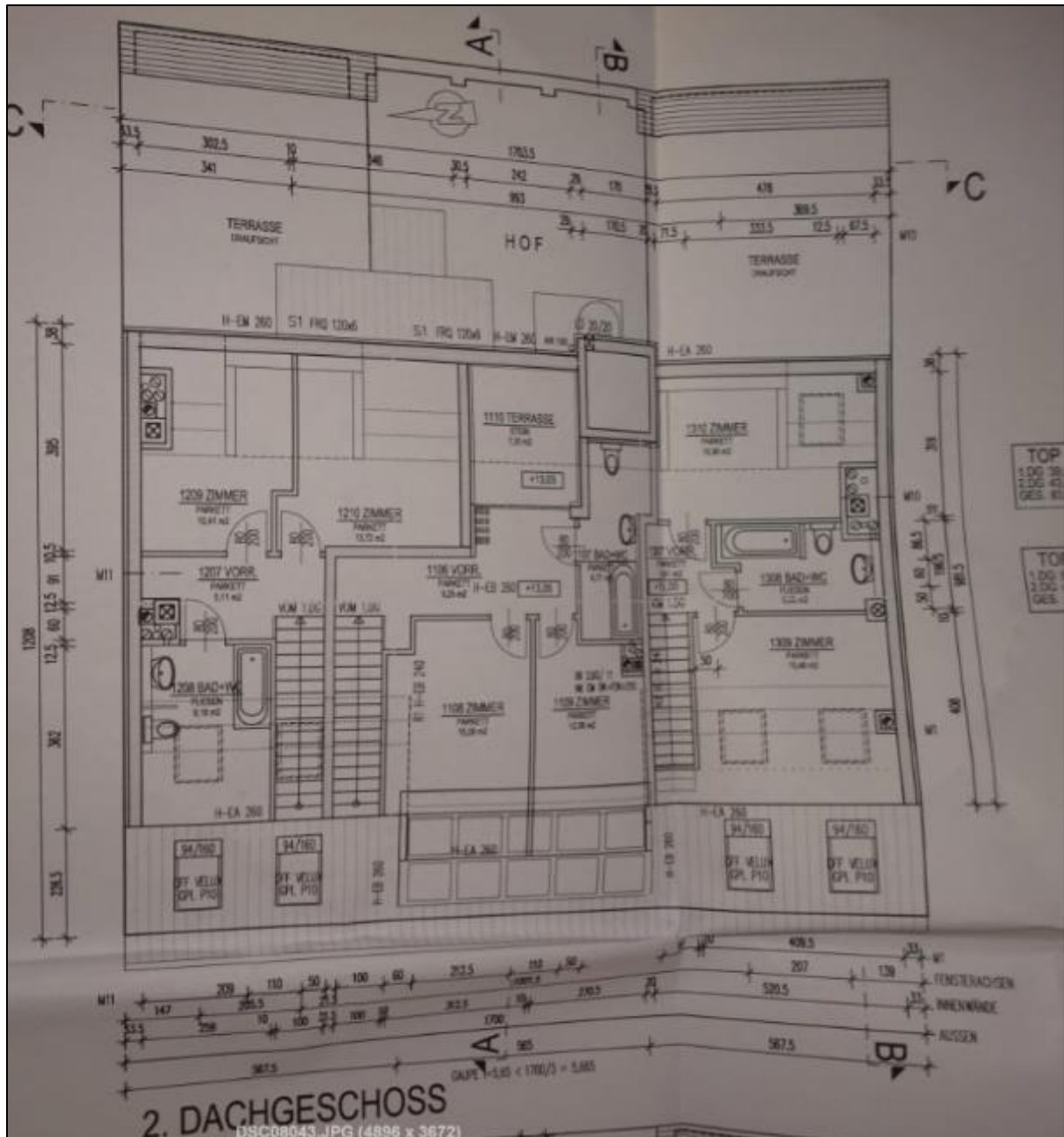
Ausführungsplan vom 14.09.2012: Grundriss 1. Obergeschoß



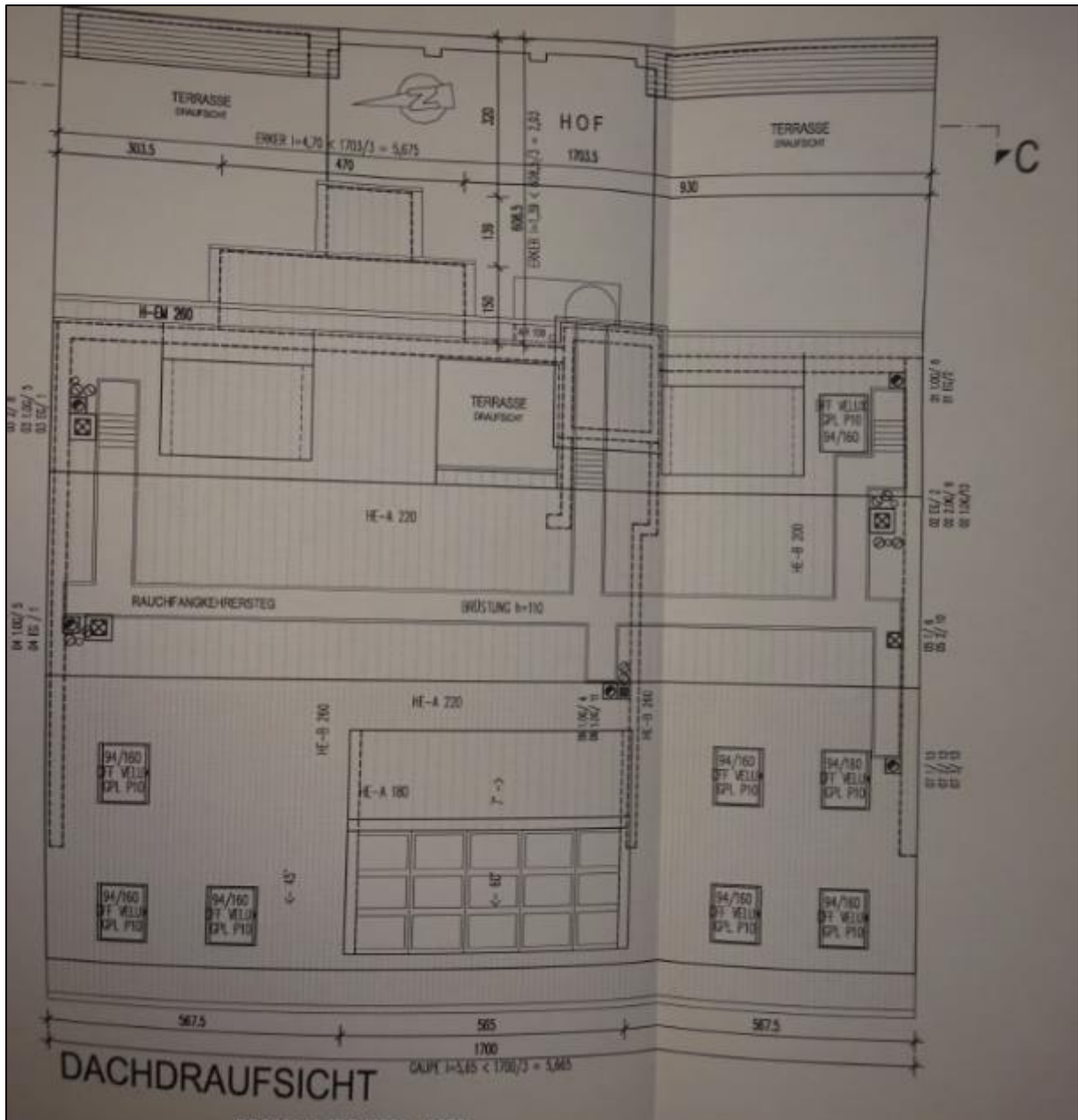
Ausführungsplan vom 14.09.2012: Grundriss 1. Dachgeschoß



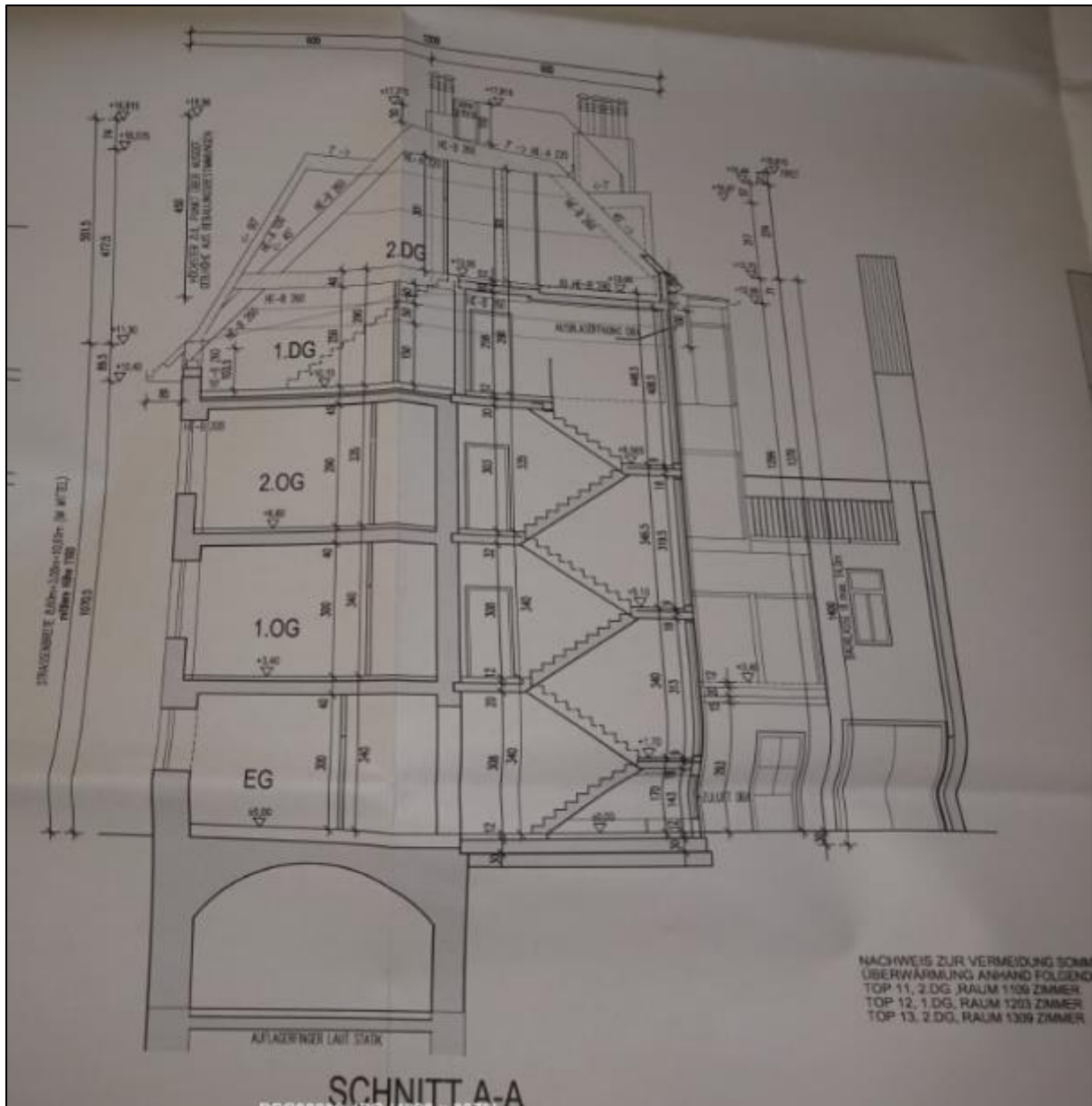
Ausführungsplan vom 14.09.2012: Grundriss 2. Dachgeschoß



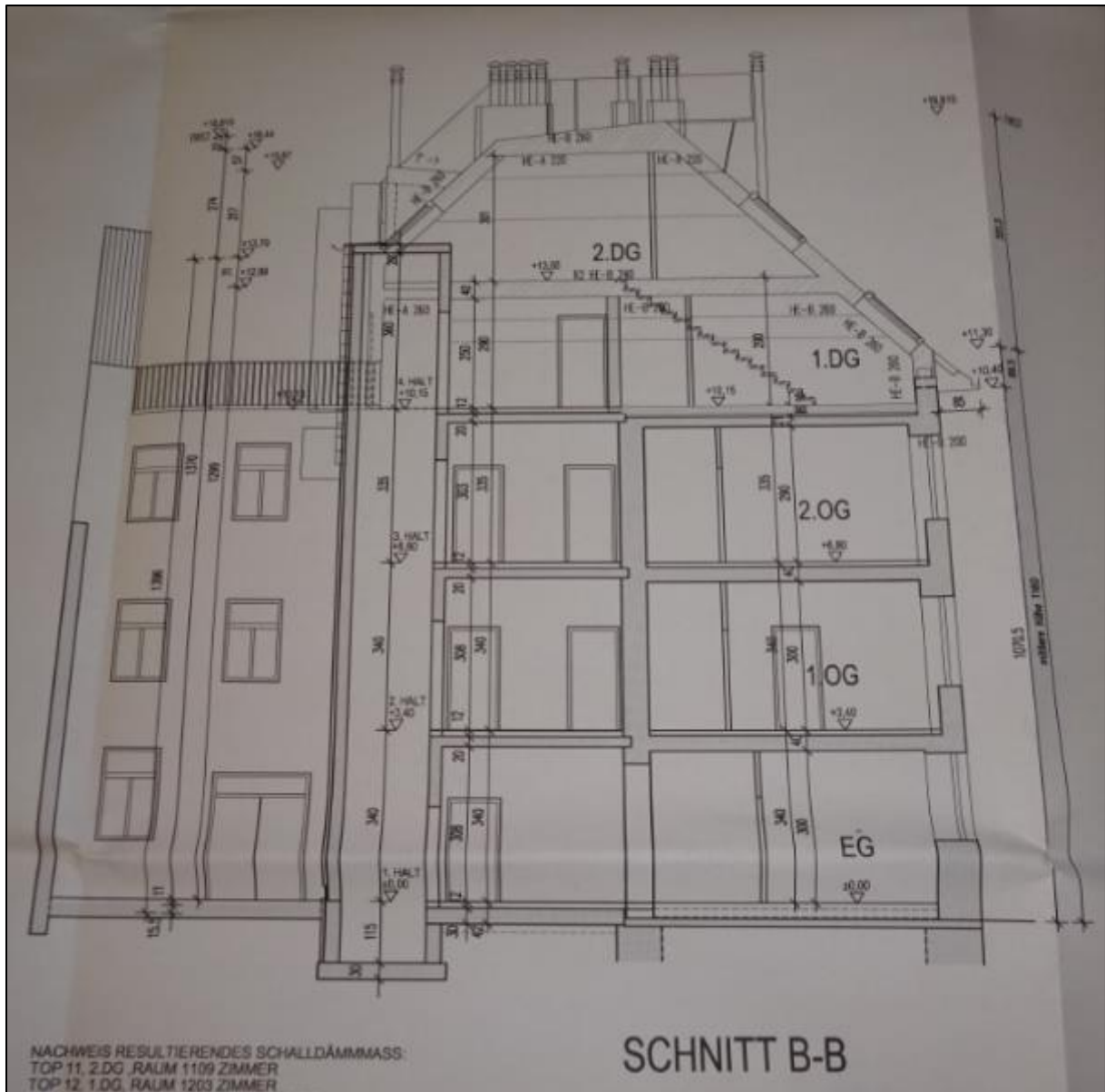
Ausführungsplan vom 14.09.2012: Dachdraufsicht



Ausführungsplan vom 14.09.2012: Schnitt A-A



Ausführungsplan vom 14.09.2012: Schnitt B-B



Ausführungsplan vom 14.09.2012: Straßenansicht



Mietzinsliste vom 24.09.2024

Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw m ²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ % USt	BK Komponente	BK	BK % USt	Anteil in %	Netto	USt	Brutto	Internet Code
001	001	Veronikagasse 34		1	M	Wohnung	31,83 A			EB	23,24	10,00	BK	117,51	10,00	4,38	386,86	38,69	436,55	
		3.5.2018								HMZ/An	-0,74	10,00								
										HMZ/EK	214,85	10,00								
										MZK	42,00	10,00								
002	002	Veronikagasse 34		1	M	Wohnung	41,05 A			HMZ	328,81	10,00	BK	151,55	10,00	5,65	480,36	48,04	528,40	WS
		1.2.2024																		
003	003	Veronikagasse 34		1	M	Wohnung	34,78 A			HMZ	353,38	10,00	BK	128,40	10,00	4,79	481,78	48,18	529,96	
		1.5.2017																		
004	004	Veronikagasse 34		1	M	Wohnung	56,95 A			EB	41,58	10,00	BK	210,25	10,00	7,84	634,88	63,50	698,38	WS
		15.7.2021								HMZ/An	-1,33	10,00								
										HMZ/EK	384,38	10,00								
005	005	Veronikagasse 34		1	M	Wohnung	47,18 A			HMZ	369,42	10,00	BK	174,18	10,00	6,50	543,60	54,36	597,96	WS
		6.7.2023																		
006	006	Veronikagasse 34		1	M	Wohnung	35,41 A			EB	25,84	10,00	BK	130,73	10,00	4,88	436,73	43,67	480,40	WS
		1.3.2021								HMZ/An	-0,83	10,00								
										HMZ/EK	238,99	10,00								
										MZK	42,00	10,00								
007	007	Veronikagasse 34		1	M	Wohnung	41,72 A			EB	30,46	10,00	BK	154,02	10,00	5,75	507,09	50,71	557,80	
		1.8.2020								HMZ/An	-0,97	10,00								
										HMZ/EK	281,58	10,00								
										MZK	42,00	10,00								

gedruckt am 24.09.2024 um 10:47:27 von GesterO auf VDI87-01-0037 (c) 1998-2024 by androneda GmbH / easypro 6.11.0715

Zinsliste vom 24.09.2024																					
1228 / 1170 Wien, Veronikagasse 34																					
Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw m ²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %UST	BK Komponente	BK	BK %UST	Anteil in %	Netto	UST	Brutto	Intermer Code	
008	008	Veronikagasse 34	1.4.2010	1	M	Wohnung	85,74			EB	62,61	10,00	BK	316,54	10,00	11,81	985,85	98,58	1.084,43	WS	
										HMZ/An	-2,00	10,00									
										HMZ/EK	578,70	10,00									
										MZK	30,00	10,00									
009	009	Veronikagasse 34	1.8.2016	1	M	Wohnung	36,98 A			EB	27,00	10,00	BK	136,52	10,00	5,09	454,25	45,42	499,67	WS	
										HMZ/An	-0,88	10,00									
										HMZ/EK	249,59	10,00									
										MZK	42,00	10,00									
010	010	Veronikagasse 34	1.7.2017	1	M	Wohnung	43,47 A			HMZ	358,30	10,00	BK	160,48	10,00	5,99	518,78	51,88	570,66	WS	
011	011	Veronikagasse 34	1.11.2022	1	M	Wohnung	83,20 A			HMZ	908,88	10,00	BK	307,16	10,00	11,46	1.215,84	121,59	1.337,43	WS	
012	012	Veronikagasse 34	15.3.2021	1	M	Wohnung	95,41 A			HMZ	802,17	10,00	BK	352,24	10,00	13,14	1.154,41	115,44	1.269,85		
013	013	Veronikagasse 34	10.11.2023	1	M	Wohnung	92,43			HMZ	924,30	10,00	BK	341,24	10,00	12,73	1.285,54	126,55	1.352,09	WS	
										0,00			0,00								
										6.395,15			2.680,82				9.075,97		907,61		9.983,58
										6.395,15			2.680,82				9.075,97		907,61		9.983,58

Zinsliste vom 24.09.2024																				
1228 / 1170 Wien, Veronikagasse 34																				
Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw m²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteil in %	Netto	USt	Brutto	Internet Code
		Komponentensummen HMZ		M		EB				210,73	0,00	0,00	0,00	210,73	0,00	20%	Summe Anteile:			
		Komponentensummen HMZ				HMZ				4.045,06	0,00	0,00	0,00	4.045,06	0,00		Nutzwert			
		Komponentensummen HMZ				HMZ/Ann.				-6,73	0,00	0,00	0,00	-6,73	0,00					
		Komponentensummen HMZ				HMZ/EK				1.948,09	0,00	0,00	0,00	1.948,09	0,00					
		Komponentensummen HMZ				MZK				198,00	0,00	0,00	0,00	198,00	0,00					
		Komponentensummen BK		M		BK		NFL		2.680,82	0,00	0,00	0,00	2.680,82	0,00	20%	Summe BK-Anteile			
		Komponentensummen BK		gesamt		BK				2.680,82	0,00	0,00	0,00	2.680,82	0,00		BK			100,00

Kaufvertrag inkl. Miteigentümervertrag

65840

Grundwerbsteuer/Eintragungsgebühr selbstberechnet
000
Erz.Nr

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

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

und

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

wie folgt:

1

§ 1.

Kaufgegenstand

1. Die verkaufende Partei ist Eigentümerin der sich aus dem nachstehenden Grundbuchauszug ergebenden Anteile an der Liegenschaft Einlagezahl 223 des Grundbuchs 01402 der Katastralgemeinde Hernalz, mit der Anschrift 1170 Wien, Veronikagasse 34 (im Folgenden auch: „Kaufgegenstand“):

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GR

Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINSCHAFT 01402 Hernalz
BEZIRKSGERICHT Hernalz
Einlagezahl 223

Letzte TB 531/2021
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.15.2012

GDS-NR. O PA (NUTZUNG)	FLÄCHE GSD-ADRESSE
.14	306
Bauf. (10)	279
Bauf. (21)	27 Veronikagasse 34

Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude);
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen);

2 a gelöst

10 ANTEIL: 45/100
EB Real Estate GmbH (FN 361040s)
ADR: Raiffeisenstraße 29, St. Veitend 4300
a 531/2021 Kaufvertrag 2020-10-14, Erklärung zum Kaufvertrag vom
2020-10-14 vom 2021-01-21 Eigentumsrecht

17 auf Anteil B-LNR 10
a 531/2021 Pfandkredit 2020-11-16 Höchstbetrag EUR 900.000,--
für Raiffeisenbank Prambachkirchen eGen (FN 94262a)
b 531/2021 Kautionsbord

HINWEIS
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

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

§ 2.

Vertragsabrede

1. Die verkaufende Partei verkauft und übergibt und die kaufende Partei kauft und übernimmt den Kaufgegenstand mit allen Rechten, Vorteilen und Pflichten, mit denen die verkaufende Partei diesen bisher besessen und benützt hat beziehungsweise zu besitzen und zu benützen berechtigt war.

2. Die kaufende Partei übernimmt den Kaufgegenstand geldlastenfrei. Die aus dem obestehenden Grundbuchsatzug ersichtlichen Geldlasten sind zu löschen.

§ 3. Kaufpreis

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

€ 1.202.500,-

(Euro eine Million zweihundertzweitausendfünfhundert).

2. Die Vertragsparteien verzichten auf die Ausübung des Optionsrechts gemäß § 6 Absatz 2 des Umsatzsteuergesetzes 1994, sodass auf den Kaufpreis keine Umsatzsteuer entfällt und in diesem auch keine Umsatzsteuer enthalten ist.
3. Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5% vom Kaufpreis, daher € 43.767,50 und die Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1% vom Kaufpreis, daher € 13.756,-, insgesamt somit € 57.523,50. Dieser Betrag ist zusätzlich zum Kaufpreis von der kaufenden Partei aufzubringen.

§ 4. Zahlungsbedingungen

1. Die kaufende Partei verpflichtet sich, binnen sechs Wochen ab Rechtswirksamkeit dieses Vertrags den gesamten Kaufpreis von € 1.202.500,- bei der hiernit einvernehmlich zur Treuhänderin bestellten Rechtsanwaltskanzlei Schlosser-Péter Rechtsanwälte OG, FN 266226i, Plankengasse 1, 1010 Wien (im Folgenden auch: „**Treuhänderin**“) auf deren Rechtsanwalts-Treuhandkonto AT62 3200 0063 1273 6948 bei der Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG sowie die darauf entfallende Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr von zusammen € 57.523,50 auf das Anderkonto der Treuhänderin AT69 3239 5000 0120 3934 zu erlegen.
2. Die Vertragsparteien erteilen der Treuhänderin ausdrücklich Vollmacht, Geld und Geldeswert zu beheben, in Empfang zu nehmen und darüber rechtsgültig zu quittieren.

§ 5.

Beizubringende Urkunden

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

§ 6.

Rücktrittsrechte; Verzugszinsen

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

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

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

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

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

§ 7.

Treuhandschaft

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

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

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

2. Die Treuhänderin wird überdies von den Vertragsparteien einvernehmlich und von keiner Seite einseitig widerruflich beauftragt und bevollmächtigt, nach vollständigem Ertrag der in § 4 genannten Beträge bei der Treuhänderin und der an diese erfolgten Übergabe der in § 5 genannten Urkunden,
 - unverzüglich das Grundbuchgesuch zur Einverleibung des lastenfreien Eigentumsrechts der kaufenden Partei, ausgenommen solche Lasten, die diese selbst begehrt, einzubringen;

- den treuhändig bei ihr erlegten Kaufpreis im erforderlichen Ausmaß zur Lastenfremstellung des Kaufgegenstands zu verwenden; und
- den verbleibenden Betrag zuzüglich Zinsen und abzüglich KESi und Bankspesen an die verkaufende Partei durch Überweisung auf bekanntzugebende Bankkonten auszufolgen, sobald das lastenfreie Eigentumsrecht der kaufenden Partei, ausgenommen solche Lasten, die sie selbst begehrt, im Grundbuch einverleibt worden ist.

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

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

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

4. Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass die das Treuhandkonto führende Bank Entgelte für die Führung des Treuhandkontos verrechnet (derzeit in Höhe von 0,5% p.a. vom jeweiligen Guthabenstand). Diese Entgelte werden voraussichtlich den Zinsertrag übersteigen und es kann dadurch zu Kürzungen des Treuhanderlags kommen.
5. Die Vertragsparteien sind damit einverstanden, dass die Treuhänderin zur Einbringung von Grundbuchsgesuchen berechtigt ist, wenn die in § 4 genannten Beträge in voller Höhe dem Treuhandkonto gutgeschrieben wurden; auf den Zeitpunkt der Freigabe des Treuhandkontos durch das elektronische anwaltliche Treuhandbuch der Rechtsanwaltskammer Wien („eATHB“) kommt es nicht an.
6. Die Treuhandenschaft erfolgt nach den Bestimmungen über das Statut 2019 der Treuhandeinrichtung der Rechtsanwaltskammer Wien „elektronisches anwaltliches Treuhandbuch (eATHB)“. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen vor Abschluss dieses Kaufvertrags das genannte Statut durch die Treuhänderin zur Kenntnis gebracht wurde.

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

7. Zu dem erteilten Treuhandauftrag gilt als vereinbart:

- Die Treuhänderin ist allein über die treuhändig erlegten Beträge Verfügungsberechtigt.
- Weisungen einzelner Vertragsparteien an die Treuhänderin sind unbeachtlich. Übereinstimmende Weisungen aller Vertragsparteien an die Treuhänderin sind nur dann beachtlich, wenn diese mit Verpflichtungen der Treuhänderin gegenüber Dritten, insbesondere finanzierenden Banken, vereinbar sind.
Dem entgegenstehende (versuchte) Weisungen berechtigen die Treuhänderin zum gerichtlichen Erlag mit schuldbefreiender Wirkung (§ 1425 ABGB).
- Sobald die von diesem Vertrag erfassten Treuhanderläge zumindest teilweise erfolgt sind, bedarf sowohl die Aufhebung des Treuhandauftrags als auch die Aufhebung, Änderung und Ergänzung des zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts der ausdrücklichen Zustimmung der Treuhänderin. Dies gilt gleichermaßen für einvernehmliche als auch einseitige Erklärungen.
- Die Parteien entbinden die Treuhänderin von jeglichen Verschwiegenheitspflichten, soweit dies für die Durchführung der Treuhandtschaft erforderlich ist. Insbesondere ist die Treuhänderin von der beruflichen Verschwiegenheitspflicht gegenüber dem eATHB entbunden.
- Die Treuhänderin ist berechtigt und verpflichtet, das das Treuhandkonto führende Kreditinstitut gegenüber dem eATHB hinsichtlich der Verfügungen über das Anderkonto von der Verpflichtung zur Wahrung des Bankgeheimnisses zu entbinden.
- Die Treuhänderin ist zur Überprüfung der ordnungsgemäßen Abwicklung der von ihr übernommenen Treuhandschaften nach den Richtlinien gemäß § 27 Abs 1 lit g RAO zur Erteilung entsprechender Auskünfte und zur Einsichtnahme in die Unterlagen aller von ihr übernommenen Treuhandschaften, einschließlich des von ihr zu führenden Verzeichnisses, von ihrer Verpflichtung zur Verschwiegenheit gegenüber dem eATHB befreit.
- Die Treuhänderin ist von ihrer Verpflichtung zur Verschwiegenheit befreit, um ihren Offenlegungspflichten gemäß §§ 5ff FM-GwG gegenüber Kredit- und Finanz-

instituten und der Prüf-, Feststellungs- und Meldepflichten gemäß §§ 8a bis 8fRAO nachkommen zu können.

- Die Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Zustimmung, dass die zur Abwicklung erforderlichen Daten elektronisch gespeichert, verarbeitet und übermittelt werden.
 - Für den Fall, dass es zu einer Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolge in der Person der Treuhänderin kommt, stimmen die Vertragsparteien ausdrücklich zu, dass die Treuhandschaft statt der Schlosser-Péter Rechtsanwälte OG auch von deren Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolgern übernommen wird.
8. Die Treuhänderin übernimmt diese Treuhandschaft durch Unterfertigung des Formulars für die an das eA/HB zu richtende Treuhand-Kammermeldung.

§ 8.

Rechtsmittelverzicht

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

§ 9.

Stichtag; Übergabe und deren Folgen

1. Als Stichtag für den Übergang der Nutzungen und Vorteile sowie Gefahr und Zufall wird der Tag des vollständigen Erlags der in § 4 genannten Beträge bei der Treuhänderin (im Folgenden auch: „Stichtag“) vereinbart. An diesem Tag gilt auch der Kaufgegenstand als an die kaufende Partei übergeben.

2. Als Stichtag für die Verrechnung der Erträge, Lasten und Aufwendungen wird davon abweichend der nächstfolgende Monatserste vereinbart (im Folgenden auch: „**Verrechnungstichtag**“). Fällt der Stichtag jedoch auf einen Tag bis zum Siebenten eines Kalendermonats, gilt davon abweichend der vorangehende Monatserste als Verrechnungstichtag vereinbart.

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

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

3. Die Hauptmietzinsreserve und allfällige Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gelten als verrechnet.
4. Die verkaufende Partei verpflichtet sich, ab dem Vertragsabschluss ohne ausdrückliche Zustimmung der kaufenden Partei keine den Kaufgegenstand betreffende Verfügungen und Vereinbarungen, wie insbesondere die Neuvermietung oder sonstige Neuverwertung von freien oder freiwerdenden Objekten, sowie die Einräumung von wesentlichen Rechten beziehungsweise den Verzicht auf wesentliche Rechte gegenüber Mietern, Nutzern oder sonstigen Dritten, zu treffen.
5. Die verkaufende Partei überbindet der kaufenden Partei sämtliche Rechte und Pflichten gemäß dem Miteigentümervertrag, dem die verkaufende Partei mit Erklärung vom 23.11.2020 (*Beilage /1*) beigetreten ist und die kaufende Partei nimmt diese Überbindung an.
6. Die kaufende Partei tritt in die bestehenden Mietverträge mit dem Verrechnungstichtag vollinhaltlich ein. Weiters tritt die verkaufende Partei als Nebenleistung aus dem Kaufvertrag alle ihr zustehenden Forderungen und Ansprüche in Zusammenhang mit dem

Kaufgegenstand, soweit rechtlich zulässig, und alle ihr zustehenden Gewährleistungsansprüche in Zusammenhang mit der Liegenschaft, gegenüber den beauftragten Professionisten, an die kaufende Partei ab. Sollte eine Abtretung rechtlich nicht möglich sein, wird die verkaufende Partei entsprechende Forderungen und Ansprüche in eigenem Namen auf Aufforderung durch die kaufende Partei und auf Kosten der kaufenden Partei geltend machen und den der verkaufenden Partei zufließenden wirtschaftlichen Vorteil an die kaufende Partei weiterleiten.

7. Die verkaufende Partei hat der kaufenden Partei einen Energieausweis nach EAVG übergeben, übernimmt aber keine Gewährleistung für dessen Richtigkeit.

§ 10.

Zusicherungen

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

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

- 2.2. Es bestehen keinerlei Sonderrechte, wie Weitergabe- oder Untervermietungsrechte sowie Leerstellungsrechte, oder sonstige Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts,

sofern sich diese nicht aus den zur Prüfung der kaufenden Partei übermittelten Mietverträgen ergeben sollten.

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

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

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

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

§ 11.

Vorgangsweise bei Verletzung von Zusicherungen

1. Trifft eine der vorstehenden Zusicherungen nicht zu, hat die kaufende Partei die verkaufende Partei von der Verletzung schriftlich in Kenntnis zu setzen. Die kaufende Partei ist verpflichtet, den behaupteten Anspruch zu konkretisieren und die konkret verletzte Zusicherung darzulegen.

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

Ist eine Naturalrestitution nicht oder nicht innerhalb angemessener Frist möglich oder

wird diese durch die verkaufende Partei endgültig verweigert, kann die kaufende Partei den Ersatz des Betrages der Wertminderung des Kaufgegenstands in Geld verlangen.

2. Die verkaufende Partei haftet insbesondere nicht für Forderungen und Ansprüche der kaufenden Partei, wenn und soweit diese Umstände der kaufenden Partei am Tag der Unterfertigung bekannt waren oder der Anspruch auf Umständen beruht, die im Rahmen der der kaufenden Partei offen gelegten Dokumente bei sorgfältiger Prüfung oder durch Einsichtnahme in öffentliche Register für die kaufende Partei erkennbar gewesen wären.
3. Vorteile, die die kaufende Partei direkt oder mittelbar aufgrund einer Verletzung einer Zusicherung erlangt hat, sind in voller Höhe nachteilsmindernd zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für Beträge oder Vorteile, die die kaufende Partei direkt oder mittelbar aus Versicherungsleistungen erlangt hat oder erlangen hätte können.
4. Behebt die kaufende Partei, außer bei Gefahr im Verzug, einen Mangel selbst, ohne die verkaufende Partei vorher zur Verbesserung aufgefordert zu haben, oder die gesetzliche angemessene Nachfrist abgewartet zu haben, oder anerkennt sie einen Anspruch eines Dritten ohne hierfür die schriftliche Zustimmung der verkaufenden Partei eingeholt zu haben, so treffen die daraus resultierenden Mehrkosten die kaufende Partei.
5. Die Frist zur Anspruchsgeltendmachung durch die kaufende Partei wegen der Verletzung der vorstehend abgegebenen Zusicherungen endet 36 Monate nach dem Stichtag. Ein Anspruch ist rechtzeitig geltend gemacht worden, wenn spätestens am letzten Tag der Frist Klage beim zuständigen Gericht erster Instanz erhoben wird.
6. Erlangt die kaufende Partei davon Kenntnis, dass ein Dritter im Zusammenhang mit dem Kaufgegenstand einen Anspruch erhoben hat oder ein behördliches oder gerichtliches Verfahren in Bezug auf den Kaufgegenstand eingeleitet wurde und dies zu einer Haftung der verkaufenden Partei führen kann, hat die kaufende Partei die verkaufende Partei tunlichst binnen 20 Tagen hiervon zu informieren. Die verkaufende Partei hat das Recht, nicht aber die Verpflichtung, der kaufenden Partei einen Vertreter namhaft zu machen, der die kaufende Partei in einem solchen Verfahren vor Behörden oder Gerichten vertritt. Macht die verkaufende Partei von diesem Recht Gebrauch, treffen sie die Kosten des von ihr namhaft gemachten Vertreters; die verkaufende Partei hat die kaufende Partei soweit schad- und klaglos zu halten.

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

§ 12.

Aufsendungserklärung

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

§ 13.

Eidesstattliche Erklärungen

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

§ 14.

Rechtsfreundliche Vertretung; Haftungsbeschränkungen

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

Die vorstehende Einschränkung gilt nicht für die Abwicklung der Treuhandschaft.

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

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

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

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

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

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

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

§ 15.

Schlussbestimmungen

1. Die Parteien erklären ausdrücklich, dass sie den Wert des Kaufgegenstands genau geprüft haben und für angemessen befinden. Sie verzichten demnach auf die Anfechtung

des Vertrags wegen Irrtums oder Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes und die Erhebung diesbezüglicher Einreden.

2. Die mit der Errichtung und Beurkundung dieses Vertrags und mit dessen Durchführung und der Treuhandschaft verbundenen Kosten trägt die kaufende Partei.

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

Die Kosten ihrer rechtsfreundlichen Beratung trägt jede Partei selbst.

3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke befinden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke tritt eine angemessene Regelung, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrags gewollt hätten, wenn sie den Punkt bedacht hätten.

4. Dieser Vortrag wird in einer Urschrift errichtet, die nach Abschluss des Grundbuchverfahrens und der Treuhandschaft der kaufenden Partei verbleibt. Die verkaufende Partei erhält eine Abschrift.

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

5. Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrags bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen vom Schriftformerfordernis.
6. Sämtliche Mitteilungen zwischen den Vertragsparteien und der Treuhänderin an die Vertragsparteien erfolgen ausschließlich an deren auf Seite 1 dieses Vertrages angeführte Adressen oder eine andere, schriftlich der anderen Vertragspartei und der Treuhänderin bekanntgegebene inländische Adresse, womit sie der betreffenden Vertragspartei als zugegangen gelten.


7. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, sämtliche Rechte und Pflichten aus und im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag erforderlichenfalls ihren allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden.
8. Dieser Vertrag und alle damit zusammenhängenden Fragen unterliegen österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen.
9. Gerichtsstand ist 1010 Wien.


**§ 16.
Vollmachten**

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

Beilage /1 Miteigentümnervertrag

Wien, am 4. November 2021


EB Real Estate GmbH
FN 3619408


BBB Immo GmbH
FN 456177z

11

KOLLER & SCHREIBER
Rechtsanwälte

MITEIGENTÜMERVERTRAG
der
MITEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT
1170 WIEN, VERONIKAGASSE 34

nachfolgend MEG genannt, abgeschlossen zwischen den Personen (im Miteigentümliste (im folgenden "Miteigentümer" genannt), welche Miteigentumsanteile an der Liegenschaft E.Z. 223 Grundbuch 01402 Hernals, Bezirksgericht Hernals, bestehend aus dem Grundstück Nr. 14 (Baufläche (Gebäude) 248m², Baufläche (belestigt) 58m²) mit einer unverbürgten Grundfläche laut Grundbuch von 306m² mit der Adresse 1170 Wien, Veronikagasse 34 (im folgenden "Liegenschaft" genannt), erworben haben, wie folgt:

I. VERTRAGSGEGENSTAND UND -ZWECK

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

II. WILLENSBILDUNG

- 1.) Die Willensbildung der MEG erfolgt durch Mehrheitsentscheidung, die primär in einer gemäß Punkt III. stattfindenden Miteigentümlerversammlung durch mündliche, nicht formgebundene Abstimmung herbeigeführt werden kann, wobei die Ausübung des Stimmrechtes auch durch allgemein, schriftlich bevollmächtigte Vertreter zulässig ist. Für eine Willensbildung der MEG außerhalb einer Miteigentümlerversammlung wird Schriftlichkeit, allenfalls auch in Form eines Umlaufbeschlusses vereinbart.
- 2.) Soweit dieser Vertrag oder eine gesonderte Beschlussfassung nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt, ist für jeden Beschluss die absolute Mehrheit (mehr als 50 %) der abgegebenen Stimmen erforderlich und ausreichend, wobei sich das Stimmrecht aus dem Verhältnis der Miteigentumsanteile ergibt.
- 3.) Sofern Beschlüsse schriftlich gefasst werden, erfordern diese für ihre Gültigkeit die Teilnahme von Miteigentümern mit mindestens 75 % der Miteigentumsanteile.

III. MITEIGENTÜMERVERSAMMLUNG

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

IV. VERTRETUNG

- 1.) Zur einheitlichen Wahrung ihrer Rechte und Pflichten sowie zur Ausführung der gemeinschaftlichen Beschlüsse zur Erreichung des Vertragszweckes gemäß Punkt I. wird die MEG bzw. werden die Miteigentümer stets einen gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter beauftragen und bevollmächtigen. Im Falle eines Widerrufs der Bestellung ist gleichzeitig ein neuer gemeinsamer Vertreter bzw. Verwalter zu beauftragen und zu bevollmächtigen.
- 2.) Der gemeinsame Vertreter bzw. Verwalter ist berechtigt, bei Gefahr im Verzug und für den Fall, dass Beschlüsse über Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung oder auch sonstige erforderliche Beschlüsse durch die Miteigentümer nicht gefasst werden, alle zur Erreichung des Vertragszweckes bzw. zur Abwendung eines möglichen Schadens für die MEG erforderlich erscheinenden Maßnahmen unter möglicher Gleichbehandlung aller Miteigentümer nach billigen Ermessen und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes vorzunehmen.

- 3.) Der gemeinsame Vertreter bzw. Verwalter ist ermächtigt, alle Miteigentümer gemeinsam sowie die MEG gegenüber einzelnen Miteigentümern zu vertreten und zu diesem Zweck bzw. in diesem Zusammenhang, insbesondere zur Vertretung nach außen hin befugte dritte Personen zu beauftragen und zu bevollmächtigen. Der gemeinsame Vertreter bzw. Verwalter ist insbesondere ermächtigt, von den einzelnen Miteigentümern die von diesen zugesagten bzw. auf sie entfallenden Beträge einzufordern.

V. HAFTUNG

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

VI. RECHTSNACHFOLGE

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

VII. TEILUNGSVERZICHT

Die Miteigentümer verzichten bei sonstiger Schad- und Klagloshaltung der anderen Miteigentümer, auch hinsichtlich des entgangenen Gewinnes, für einen Zeitraum von 30 ganzen Kalenderjahren, konkret bis 31.12.2036, wechselseitig auf das Recht, die Teilung des gemeinschaftlichen Eigentums zu verlangen und dazu eine Teilungsklage einzubringen. Diesbezüglich verpflichten sich die Miteigentümer ihre Miteigentumsanteile nur dann zu belasten, wenn auch der jeweilige Pfändgläubiger diesen Teilungsverzicht vor grundbücherlicher Eintragung der Belastung rechtsverbindlich erklärt.

Die Miteigentümer vereinbaren ausdrücklich, dass ein derartiges Teilungsverlangen entgegen dieser Regelung, insbesondere vor Ablauf der genannten Frist jedenfalls zur Unzeit und zum Nachteil der übrigen Miteigentümer erfolgen würde und sich der Teilungsverwerber jedenfalls bis zum Ablauf dieser Frist den Teilungsverzicht gemäß § 830 ABGB gefallen lassen muss. Die Miteigentümer nehmen hiermit diesen Teilungsverzicht sowie den diesbezüglichen Verzicht auf Teilungsklage wechselseitig und rechtsverbindlich an.

VIII. VERZICHT AUF BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

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

IX. KOSTENTRAGUNG UND ERTRAGSAUFTEILUNG

- 1.) Die Miteigentümer tragen den von der MEG beschlossenen, wie auch den mit der Verwaltung und Erhaltung der Liegenschaft sonst verbundenen Aufwand anteilig im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile und verpflichten sich, diesen Aufwand aus eigenen Mitteln oder aus selbst aufzunehmenden Fremdmitteln jeweils unverzüglich aufzubringen. Jeder Miteigentümer hat die Tilgung von Fremdkapital und anfallenden Zinsen selbst und direkt vorzunehmen, sofern dies nicht im gemeinschaftlich beschlossenen Aufwand und/oder durch laufende Einkünfte der MEG gedeckt ist.
- 2.) Einnahmen und Ausgaben haben über ein gemeinschaftliches Konto der MEG zu erfolgen, über welches vom gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter bis längstens 30.9. des Folgejahres, erstmals für den Zeitraum bis zum Ende des ersten ganzen Kalenderjahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens eine Abrechnung unter Berücksichtigung der Bestimmungen dieses Vertragspunktes zu erstellen ist.
- 3.) Die durch die gemeinschaftliche Vermietung (Mietpool) erzielten Einkünfte werden nach Abdeckung der Kosten und Ausgaben sowie unter Berücksichtigung von sonstigen absehbaren Verbindlichkeiten der MEG im Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die Miteigentümer aufgeteilt, wobei im Hinblick auf den zu erwartenden Überschuss laufende Akomozahlungen an die Miteigentümer verteilt werden.
- 4.) Sofern eine Abdeckung sämtlicher Kosten und Ausgaben unter Berücksichtigung von sonstigen absehbaren Verbindlichkeiten der MEG aus den laufenden Einkünften nicht möglich ist, ist jeder Miteigentümer verpflichtet, den auf ihn entfallenden Betrag innerhalb von 28 Tagen nach mittels eingeschriebenen Briefes erfolgter Aufforderung durch den gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter auf das Gemeinschaftskonto der MEG einzuzahlen. Demgegenüber werden Guthaben aus der Jahresabrechnung auf die neue Rechnung vorgetragen, sofern die MEG nichts anderes beschließt.
- 5.) Kommt ein Miteigentümer seinen aus diesem Vertrag und sonstigen Beschlüssen der MEG ergebenden Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht nach, schuldet er den anderen Miteigentümern ab Fälligkeit Verzugszinsen in Höhe von 12 % p.a., die auf diese im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzuteilen sind.

X. KONVENTIONALSTRAFE

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

XI. VORKAUFRECHT

Die Miteigentümer räumen einander wechselseitig jeweils ein Vorkaufsrecht an ihrem jeweiligen Miteigentumsanteil ein. Im Vorkaufsfalle hat der vorkaufspflichtige Miteigentümer seinen Miteigentumsanteil den übrigen Miteigentümern zur Erlangung wie folgt anzubieten:

- den Miteigentümern ist jeweils ein, ihrem bisherigen Miteigentumsanteil - jedoch unter Berücksichtigung des Wegfalles des Anteiles des vorkaufspflichtigen Miteigentümers - entsprechender Anteil anzubieten; verzichtet ein Vorkaufberechtigter so erhebt sich der Anteil der übrigen Miteigentümer entsprechend;
- als Entgelt wird einvernehmlich und verbindlich der vom dritten Kaufinteressenten schriftlich angebotene Kaufpreis festgesetzt, Nebenbedingungen welche von einem Dritten allenfalls angeboten worden sind unmaßgeblich und hindern die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht;

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes hat binnen 30 Tagen ab Anbietung mittels rekommandierter Briefsendung (wobei die Tage des Postlaufes mitzählen) an den vorkaufspflichtigen Miteigentümer zu erfolgen. Nach Verlauf dieser Zeit ist das Vorkaufsrecht erloschen. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 1072-1079 ABGB.

XII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

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

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

St. Valentin, 23.11.2020


EB Real Estate GmbH, FN 361940s

B.R.Zi.: 377/2021

Die Echtheit

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

wird bestätigt.

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

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

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

selbstständig zu vertreten.

Wien, am 04.11.2021 (vierten November zweitausendeinundzwanzig).

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.




Mag. Alexander Simon
Notar-Partner
als Substitut des off. Notars
Dr. Arthur Rasse
Wien Simmering

Miteigentümerabrechnung 2022



IMA
IMMOBILIEN MANAGEMENT GMBH

A-4020 Linz 1 Gailbarnerstraße 18-20
Tel: +43 732 66 08 74
Email: office.linz@ima-gmbh.at

Abs.: Ima Immobilien Management GmbH

Firma
BBB Immo GmbH
Stephansplatz 3
1010 Wien

Kunden-Nr.: 245020

Objekt Nr.: 1228

Anteile: 45/100

Linz, am 17.05.2023

Miteigentümerabrechnung 1170 Wien, Veronikagasse 34 für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022

Position	Objektsumme	Ihr Anteil
Saldovortrag		0,00
Einnahmen		
Mietzinseinnahmen (netto je USt.-Satz) auf SOLL-Basis	65.878,94	29.645,52
Hauptmietzins 10% USt.	59.775,73	26.899,08
Miete Einbauküche 10% USt.	3.132,00	1.409,40
Erhaltungsbeitrag 10% USt.	2.971,21	1.337,04
Sonstige Erträge (netto je USt.-Satz)	2,02	0,91
Zinserträge	2,02	0,91
Darlehen	14.777,12	6.649,70
Annuitätenzuschuss Förderdarlehen	14.777,12	6.649,70
Ihr Anteil 45/100 (45,00%) von Summe	80.658,08	36.296,14
Summe Einnahmen		36.296,14
Ausgaben		
Darlehen	-14.665,32	-6.599,39
Darlehen gefördert (Tilgung)	-14.198,89	-6.389,50
Darlehen gefördert (Zinsen)	-466,43	-209,89
Instandhaltung/Erhaltung	-5.530,08	-2.488,54
Baumeister	-205,34	-92,40
Installateur	-3.537,06	-1.591,68
Elektriker	-924,80	-416,16
Tischler	-582,00	-261,90
Schlosser/Schlüsseld.	-245,41	-110,43
Kleinreparaturen/-material	-35,47	-15,96

1228/245020

Seite 1/2

Position	Objektsumme	Ihr Anteil
Sonstige Aufwendungen	-4.515,91	-2.032,16
<u>Rechts- u. Beratungsaufwand</u>	93,56	42,10
<u>Investorenbetreuung</u>	-2.037,63	-916,93
<u>Steuerberatung</u>	-1.000,00	-450,00
<u>Vermittlungsprovision (Neuvermietung)</u>	-1.118,85	-503,48
<u>Bankspesen</u>	-452,48	-203,62
<u>KESt</u>	-0,51	-0,23
Ihr Anteil 45/100 (45,00%) von Summe	-24.711,31	-11.120,09
Summe Ausgaben		-11.120,09
Ergebnis aus Abrechnungszeitraum		25.176,05
<u>Eigentümergeverrechnung</u>		
<u>Eigentümergeverr./Mietauszahlungen</u>		-12.974,84
01.01.2022 Übertrag BBB Immo GmbH	5.925,16	
25.01.2022 statt an BBB Immo an EB Real Estate, Mietkonto	-1.575,00	
25.02.2022 statt an BBB Immo an EB Real Estate, Mietkonto	-1.575,00	
25.03.2022 statt an BBB Immo an EB Real Estate, Mietkonto	-1.575,00	
25.04.2022 statt an BBB Immo an EB Real Estate, Mietkonto	-1.575,00	
25.05.2022 statt an BBB Immo an EB Real Estate, Mietkonto	-1.575,00	
27.06.2022 statt an BBB Immo an EB Real Estate, Mietkonto	-1.575,00	
29.07.2022 Mietkonto	-1.575,00	
25.08.2022 Mietkonto	-1.575,00	
26.09.2022 Mietkonto	-1.575,00	
25.10.2022 Mietkonto	-1.575,00	
25.11.2022 Mietkonto	-1.575,00	
27.12.2022 Mietkonto	-1.575,00	
Ihr Anteil 45/45 (100,00%) von Summe		-12.974,84
Summe Eigentümergeverrechnung		-12.974,84
Ergebnis der Abrechnung zu Ihren Gunsten		12.201,21
Zahlungsrückstände Mieter		-4.292,07
positiver Saldo Stichtag Abr.		7.909,14
1228/245020		Seite 2/2

Miteigentümerabrechnung 2023



IMA
IMMOBILIEN MANAGEMENT GMBH

A-4020 Linz 1 Grillparzerstraße 2B-20
Tel: +43 732 66 08 94
Email: office.linz@ima-gmbh.at

Abz.: ima Immobilien Management GmbH

Firma
BBB Immo GmbH
Stephansplatz 3
1010 Wien

Kunden-Nr.: 245020
Objekt Nr.: 1228
Anteile: 45/100

Linz, am 18.04.2024

Miteigentümerabrechnung 1170 Wien, Veronikagasse 34

für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023

Position	Objektsumme	Ihr Anteil
<u>Saldovortrag</u>		12.201,21
<u>Einnahmen</u>		
Mietzinseinnahmen (netto je USt.-Satz) auf SOLL-Basis	70.806,93	31.863,12
<u>Hauptmietzins 10% USt.</u>	65.480,27	29.466,12
<u>Miete Einbauküche 10% USt.</u>	2.880,00	1.296,00
<u>Erhaltungsbeitrag 10% USt.</u>	2.756,50	1.240,43
<u>Mietzinsreduktion 10% USt.</u>	-309,84	-139,43
Sonstige Erträge (netto je USt.-Satz)	3,31	1,49
<u>Zinserträge</u>	3,31	1,49
Darlehen	38.957,86	17.531,04
<u>Annuitätenzuschuss Förderdarlehen</u>	38.957,86	17.531,04
Ihr Anteil 45/100 (45,00%) von Summe	109.768,10	49.395,65
Darlehen		-24.180,74
<u>Annuitätenzuschuss Förderdarlehen</u>		-24.180,74
Ihr Anteil 45/45 (100,00%) von Summe		-24.180,74
Summe Einnahmen		25.214,91
<u>Ausgaben</u>		
Darlehen	-38.663,11	-17.398,40
<u>Darlehen gefördert (Tilgung)</u>	-37.692,25	-16.961,51
<u>Darlehen gefördert (Zinsen)</u>	-970,86	-436,89
Instandhaltung/Erhaltung	-7.135,29	-3.210,88
<u>Baumeister</u>	-3.732,95	-1.679,83
<u>Installateur</u>	-1.670,52	-751,73
<u>Elektriker</u>	-1.048,24	-471,71

1228/245020

Seite 1/2

Position	Objektsumme	Ihr Anteil
<u>Schlosser/Schlüsseld.</u>	-34,76	-15,64
<u>Kleinreparaturen/-material</u>	-648,82	-291,97
Sonstige Aufwendungen	-7.914,46	-3.561,51
<u>Rechts- u. Beratungsaufwand</u>	-243,77	-109,70
<u>Investorenbetreuung</u>	-2.267,09	-1.020,19
<u>Steuerberatung</u>	-1.094,09	-492,34
<u>Vermittlungsprovision (Neuvermietung)</u>	-3.535,34	-1.590,90
<u>Leerstellungsbetriebskosten</u>	-177,94	-80,07
<u>nicht verrechenbare Betriebskosten</u>	-15,17	-6,83
<u>Sonstiger Aufwand</u>	-57,64	-25,94
<u>Bankspesen</u>	-522,58	-235,16
<u>KESt</u>	-0,84	-0,38
Ihr Anteil 45/100 (45,00%) von Summe	-53.712,86	-24.170,79
Darlehen		23.997,79
<u>Darlehen gefördert (Tilgung)</u>		23.351,01
<u>Darlehen gefördert (Zinsen)</u>		646,78
Ihr Anteil 45/45 (100,00%) von Summe		23.997,79
Summe Ausgaben		-173,00
Ergebnis aus Abrechnungszeitraum		25.041,91
Eigentümergeverrechnung		
<u>Eigentümergeverr./Mietauszahlungen</u>		-20.250,00
25.01.2023 Mietkonto	-1.575,00	
27.02.2023 Mietkonto	-1.575,00	
27.03.2023 Mietkonto	-1.575,00	
25.04.2023 Mietkonto	-1.575,00	
25.05.2023 Mietkonto	-1.575,00	
26.06.2023 Mietkonto	-1.575,00	
25.07.2023 Mietkonto	-1.575,00	
25.08.2023 Mietkonto	-1.575,00	
25.09.2023 Mietkonto	-1.575,00	
25.10.2023 Mietkonto	-2.025,00	
27.11.2023 Mietkonto	-2.025,00	
27.12.2023 Mietkonto	-2.025,00	
Ihr Anteil 45/45 (100,00%) von Summe		-20.250,00
Summe Eigentümergeverrechnung		-20.250,00
Ergebnis der Abrechnung zu Ihren Gunsten		16.993,12
Zahlungsrückstände Mieter		-2.588,27
positiver Saldo Stichtag Abr.		14.404,85
1228/245020		Seite 2/2

Endabrechnung der Förderung vom 10. Mai 2013

		 	
MA 50, Muthgasse 62, Riegel E, 1. Stock, Zimmer E 1.29, 31, 33, 35		Amt der Wiener Landesregierung Magistratsabteilung 50 Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten Gruppe Haussanierung Muthgasse 62, 1. Stock Riegel E A-1194 Wien Tel.: (+43 1) 40 00-Nebenstelle Fax: (+43 1) 40 00-99-74869 E-Mail: haussenierung@ma50.wien.gv.at www.wien.at DVR: 0000191	
Eigentümergeinschaft laut Grundbuchsatzug vom 18.4.2013 vertreten durch: IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs- Gesellschaft m.b.H. & Co KG Grillparzerstraße 18-20 4020 Linz			
Zahl (Bitte bei Antworten angeben)	SachbearbeiterIn	Nebenstelle	Datum
MA 50 – HS 08177/06	Fr. Zechner	74863	Wien, 10. Mai 2013
17, Veronikagasse 34			
ENDABRECHNUNG			
I.			
Nach Überprüfung der vorgelegten Rechnungen werden die förderbaren Gesamtbaukosten laut Finanzierungsplan mit			
EUR 1.112.600,00			
anerkannt.			
Für die Rückzahlung nachstehend angeführter Eigenmittel werden laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse durch das Land Wien geleistet. Diese sind bei einer Förderungsdauer von 15 Jahren gleichbleibend und werden jeweils am 20. Mai und 20. November jeden Jahres angewiesen, sofern die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber termingemäß den auf sie bzw. ihn entfallenden Anteil an der Halbjahresannuität entrichtet.			
<u>Totalsanierung:</u>			
Die Rückzahlung des Landesdarlehens im Ausmaß von			
EUR 370.336,50			
beginnt mit dem der gänzlichen Auszahlung zweitfolgenden 20. Mai oder 20. November.			
Zu den aufgewendeten Eigenmittel mit Tilgungsbeginn 20. November 2010 im Ausmaß von			
EUR 704.363,50			
werden laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse von jährlich 2,5 vH auf Basis von EUR 1.074.700,00 das sind je zur Hälfte			
EUR 13.433,75			
geleistet.			
<small>MA 50 - SR 2792 TOS-Land_Eigenm (1.6.2012) S 14</small>			

Davon werden EUR 13.332,11

zur Abdeckung des Landesdarlehens herangezogen.

Die restlichen EUR 101,64

werden an das Kreditinstitut überwiesen.

Kreditinstitut: Sparkasse Kremstal
Kto.Nr.: 5000 002 054

Förderung von Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung:

Ein einmaliger, nicht rückzahlbarer Beitrag für städtebauliche Strukturverbesserungen einschließlich Infrastrukturmaßnahmen gemäß § 13 Abs. 1 Sanierungsverordnung wird im Gesamtbetrag von EUR 37.900,00 gewährt.

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden der Förderung zugrunde gelegt:

Totalsanierung eines Gebäudes gemäß § 34 Abs. 1 Z 5 WWFSG 1989 in Verbindung mit Sanierungsverordnung LGBl.Nr. 18/97 idF. LGBl. Nr. 17/05:

§ 11 (Totalsanierung, lfd. Zuschüsse, Landesdarlehen)
§ 13 Abs. 1 (Strukturverbesserung)

Baukostenzuschüsse/Beiträge:

Die Überweisung des restlichen Baukostenbeitrages von EUR 824,00 (Restbetrag EUR 1.895,00 abzügl. dem zu viel ausbez. Landesdarlehen EUR 1.071,00) wird gleichzeitig angeordnet.

Förderungsdarlehen des Landes:

Das zu viel ausbezahlte Landesdarlehen von EUR 1.071,00 wird mit dem noch anzuweisenden Baukostenbeitrag kompensiert.

Für die Landesregierung:

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Zechner e.h.
Amtsrätin

II.

FINANZIERUNGSPLAN

Landesdarlehen (Totalsanierung)	EUR	370.336,50
Eigenmittel (Totalsanierung)	EUR	704.363,50
Nichtrückzahlbarer Beitrag (Strukturverbesserung)	EUR	37.900,00
Gesamtbaukosten	EUR	1.112.600,00

Nachrichtlich an:

- 1) Sparkasse Kremstal Pyhm AG
Hauptplatz 18
A-4580 Kirchdorf
Kto.Nr.: 5000 002 054
- 2) Wohnfonds Wien
- 3) MA 6 - BA 2 (mit der Bitte
um weitere Veranlassung)
- 4) zum Akt

MA 50 - SR 2752 T05-Land_Elgerm (1.6.2012) S.44

Änderung der Endabrechnung vom 10. Mai 2013 vom 21. Mai 2021



Wohnbauförderung
und Schlichtungsstelle für
wohnrechtliche Angelegenheiten

AMT DER WIENER
LANDESREGIERUNG

EigentümerInnengemeinschaft
laut Grundbuchsatzug vom 21. Mai 2021
vertreten durch:
IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs-
Gesellschaft m.b.H. & Co KG (FN 316026w)
Grillparzerstraße 18-20
4020 Linz

per E-Mail: office@ifa.at

MA 50 - Gruppe Sanierung
Referat Haussanierung
Muthgasse 62, 1. Stock, Riegel D
1190 Wien
Telefon +43 1 4000 Nebenstelle
Fax +43 1 4000 99 74869
haussanierung@ma50.wien.gv.at
wien.gv.at

MA 50 – HS 8177-2006
17, Veronikagasse 34

Wien, 21. Mai 2021

Änderung der ENDA BRECHNUNG vom 10. Mai 2013 Entfall der BLNr. 4 (45/100 Anteile)

I.

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

1.112.600,00 EUR

Ab 20. Mai 2021
anerkannt.

628.985,00 EUR

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

Totalsanierung:

Die Rückzahlung des Landesdarlehens im Ausmaß von

370.336,50 EUR

Abzüglich BLNr. 4
Ab 20. Mai 2021

166.651,43 EUR

203.685,07 EUR

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

Zu den aufgewendeten Eigenmitteln für haus- und wohnungsseitige Maßnahmen mit Tilgungsbeginn 20. November 2010 im Ausmaß von

	704.363,50EUR
Abzüglich BLNr. 4	316.963,58 EUR
Ab 20. Mai 2021	387.399,93 EUR

werden laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse von jährlich 2,5 vH auf Basis von 1.074.700,00 EUR, abzüglich BLNr. 4 483.615,00 EUR errechnet eine neue Basis
Ab 20. Mai 2021 von 591.085,00 EUR

das sind je zur Hälfte 13.433,75 EUR
Ab 20. Mai 2021 7.388,56 EUR
geleistet.

Davon werden 13.332,11 EUR
Ab 20. Mai 2021 7.332,66 EUR

zur Abdeckung des Landesdarlehens herangezogen.

Die restlichen 101,64 EUR
Ab 20. Mai 2021 55,90 EUR

werden an das Kreditinstitut überwiesen.
Kreditinstitut: Sparkasse Kremstal
Kto.Nr.: 5000 002 054

Förderung von Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung:

Ein einmaliger, nicht rückzahlbarer Beitrag für städtebauliche Strukturverbesserungen einschließlich Infrastrukturmaßnahmen gemäß § 13 Abs. 1 Sanierungsverordnung wird im Gesamtbetrag von 37.900,00 EUR gewährt.

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden der Förderung zugrunde gelegt:

Totalsanierung eines Gebäudes gemäß § 34 Abs. 1 Z 5 WWFSG 1989 in Verbindung mit Sanierungsverordnung LGBl.Nr. 16/97 idF. LGBl. Nr. 17/05:

§ 11 (Totalsanierung, lfd. Zuschüsse, Landesdarlehen)
§ 13 Abs. 1 (Strukturverbesserung)

Baukostenzuschüsse/Beiträge:

Die Überweisung erfolgte bereits zur Gänze.



Förderungsdarlehen des Landes:

Die Überweisung erfolgte bereits zur Gänze.

Sachbearbeiterin:
Fr. Danek
Telefon: +43 1 4000 74864

Mit freundlichen Grüßen

(elektronisch gefertigt)

Zechner
Amtsrätin

II.

FINANZIERUNGSPLAN

Landesdarlehen (Totalsanierung)	*) 203.685,07	EUR
Eigenmittel (Totalsanierung)	*) 387.399,93	EUR
Nichtrückzahlbarer Beitrag (Strukturverbesserung)	37.900,00	EUR
Gesamtbaukosten	*) 628.985,00	EUR

*) Entfall von BLNr. 4 (Verkauf durch Zwangsversteigerung)



Nachrichtlich:

1. Allgemeine Sparkasse OÖ BankAG
4560 Kirchdorf, Hauptplatz 18
KtoNr: 5000 002 054
E-Mail: ebusiness@sparkasse-ooe.at
(dient nur zur Information - per E-Mail)
2. wohnfonds_wien (per E-Mail)
3. MA 6 - BA 1 (mit der Bitte
um weitere Veranlassung) - (per E-Mail)
4. Wohnberatung Wien (per E-Mail)



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

Schlussprüfbericht des wohnfonds wien vom 07. Mai 2013

wohnfonds_wien	
MA 50 - ES 0817//06 und MA50-H20817//06 FD - 0255/2006 SN/PI RS - 9018/2006 SN	
SCHLUSSPRÜFBERICHT NR. 01 vom 07.05.2013	fonds für wohnbau und stadterneuerung
Gebührenbefreit gemäß § 42 WEG	Veronikagasse 10 A-1170 Wien
1170 Wien, Veronikagasse 34 RZ 00223 / KG Harnals	T +43 (0)1 403 59 19-0 F +43 (0)1 403 59 19-86658
Antragsdatum: 19.07.2006	e: office@wohnfonds.wien.at i: www.wohnfonds.wien.at
	dvr: 0454842
Förderungsvoraussetzungen auf Basis des Vorprüfberichtes vom 24.11.2006	
1.0. <u>Förderungswerber:</u>	MMag. Rudolf Weyermayer und Miteigentümer 4540 Bad Hall, Sleyrer Straße 24/1
1.1. <u>Rechtsstellung Förderungswerber:</u>	Miteigentümer lt. GEA vom 18.04.2013
1.2. <u>Bevollmächtigter:</u>	IFW Immobilien- u. Finanzierungs- beratungs-Ges.m.b.H. & Co KG 4020 Linz, Grillparzerstraße 1B - 20 Tel. 0/32/ 66 08 71
1.3. <u>Baubetreuer:</u>	Fabau Consulting GesmbH 1020 Wien, Praterstraße 60/1/2 Tel. 212 13 61-30
2.0. <u>Förderungsbegleiten:</u>	Gewährung einer Forderung gemäß § 40 WWFG 89 zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen an und in einem Gebäude im Sinne § 36 WWFG 89.
<u>Sanierungsart:</u>	Totalsanierung eines Gebäudes gemäß § 34 Abs.1 2.6 WWFG 89 in Verbindung mit Sanierungsverordnung LGBL.Nr. 16/1997 idF. 17/2005 § 11 (TOS, Eigenmittel) § 13 Abs.1 (Blocks., Strukturverb.)
	070412227

Seite -2- des Schlussprüfberichtes 1170 Wien, Veronikagasse 34

3.0. Sanierungsobjekt:

- 3.1. Nutzung: Mietwohnungen
- 3.2. ---
- 3.3. Fertigstellungs-
anzeige: Liegt vom 04.10.2012 vor
- 3.4. Bestellung gemäß
§ 58 Abs.2 WNFSG 89: Laut Schreiben der MA 50 vom
17.10.1989
- 3.5. Einverständnis des
Förderungswerbers
zur Bauaufsicht nach
§ 58 Abs.2 WNFSG 89: Laut Schreiben vom 24.11.2006
- 3.6. Erklärung des
Förderungswerbers gem.
Datenschutzgesetz: vom 19.07.2006
- 3.7. Zusicherung:
zu PB 01 vom 16.09.2008

3.8. Bestandsobjekte:

3.8.1. Bestand:	8 WE	2 L		
3.8.2. - 3.8.4. ---				
3.8.5. Sanierung der Best.obj.:				
3.8.5.1. Wohnungen :	3 KA	5/	2 ZL	2 S
3.8.5.2. Lokale :	- KA	-/	- ZL	- S
3.8.6. DG Ausbau/Zubau/Maisonetten:				
3.8.6.1. TOS :	- DA		3 Z	- M
3.8.7. nach Sanierung:	13 WE			
3.8.8. Abbruch:	1 WE			
3.8.9. Stellplätze:	-			

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

4.1. vermietbare Flächen	726,15 m ²
4.2. HB-Wohnung	0,00 m ²
4.3. insgesamt	726,15 m ²
4.4. davon NfL - Lokalverbesserung	0,00 m ²
4.5. davon DG-Ausbau/Zubau	
4.5.1. NfL - DG-Ausbau/Zubau	271,04 m ²
4.6. NfL - insgesamt inkl. DG-Ausbau/Zubau	726,15 m ²

07/01/2019

Seite -3- des Schlussprüfberichtes 1170 Wien, Veronikagasse 34

4.7. NPL Abbruch	
4.7.1. Wohnungen	26,30 m ²
4.7.2. Lokale	0,00 m ²

5.0. Zulässige Gesamtbaukosten (GBK):

5.1. Totalsanierung

5.1.1. gem. § 10 Abs.2 Sanierungsverordnung	
€ 1.480,00 x 726,15 m ² (sh. Pkt. 4.3)	€ 1.074.702,00
5.1.2. ---	
5.1.3. ---	
5.1.4. Summe der zulässigen GBK für Totalsanierung	€ 1.074.702,00

03/01/2020

Seite -4- des Schlussprüfberichtes 1170 Wien, Veronikagasse 34

6.0. Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

Erhaltungsmaßnahmen:

- Instandsetzen sämtlicher Fassaden
- Wärmedämmung der Fassaden (EPS-F/8 cm)
Einbau von Wärmeschutzfenstern
- Instandsetzen bzw. Neuherstellen des Hauseingangs- und Hoftores
- Mauerwerkstrockenlegung
- Unterfangung von Fundamenten
- Deckenauszwehlungen
- Neuherstellen der Dachdeckung inkl. Seilsicherungssystem
- Erneuern von Dach- und Fassadenverblechungen
- Instandsetzen der Kamine samt Ausschleifen der Züge
Wärmedämmung des Daches
- Instandsetzen von Stiegenhaus und Gängen
- Neuherstellung bzw. Instandsetzen der Wohnungseingangstüren sowie der Ringangstüren zu den allgemeinen Räumen des Hauses
- Wärmedämmung von Decken und Wänden in der Hofdurchfahrt
(Mineralwolle/14 cm)
- Neuherstellen des Hofpflasters und des Hofeinlaufes
- Neuherstellen des Traufenpflasters
- Instandsetzen bzw. Erneuern der Abfallrohre sowie des Hauskanals
- Neuherstellung des Gehsteiges
- Neue Beleuchtung in den allgemeinen Bereichen

Bauseitige Verbesserungen:

- Einbau eines Personenaufzuges mit 4 Stationen
- Herstellen einer Leerverrohrung für Kabel-TV
- Herstellen einer Leerverrohrung für Telefon
- Herstellen einer Blitzschutzanlage
- Herstellen einer Toreprechanlage
- Einbau eines Müllraumes und Kinderwagen- und Fahrradabstellraumes
- Gestaltung des Hofes
- Verstärken/Umgestalten von Steig- und Verteilungsleitungen für Gas, Strom und Wasser
- Tausch von Bleiwasserleitungen
- Herstellen bzw. Verstärken von Abfallsträngen
- Mechanische Belüftung der Bäder, WC's und Küchen
- Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes bei Wohnungs- und Gangtrennwänden
- Herstellen von zusätzlichen Abfallsträngen

Mietobjektsbezogene Verbesserungsarbeiten:

- top 1	: Schaffung von Wohnraum der Kat. A	31,83 m ²
- top 2	: Zusammenlegung Wohnung top 2 (Kat. C), Lokal top 1 teilw., Anhebung auf Kat. A	41,05 m ²
- top 3	: Schaffung von Wohnraum der Kat. A	34,78 m ²
top 4	: Teilung von top 5 Anhebung von Kategorie C auf A	47,18 m ²
- top 5	: Zusammenlegung wohnung top 6 (Kat. C), top 5 (Kat. C) teilw., Anhebung auf Kat. A	56,95 m ²
- top 6	: Teilung von top 7/8 Anhebung von Kategorie C auf A	35,41 m ²
- top 7	: Teilung von top 7/8	

03/01/2019

Seite -5- des Schlussprüfberichtes 1170 Wien, Veronikagasse 34

- top 8	Anhebung von Kategorie C auf A : Zusammenlegung Wohnung top 9 (Kat. C), top 10 (Kat. C) teilw., Anhebung auf Kat. A	41,72 m ² 85,74 m ²
- top 9	: Anhebung von Kategorie C auf A	36,98 m ²
- top 10	: Anhebung von Kategorie C auf A	43,47 m ²
Zubau:		
- top 11	: Schaffung einer Wohnung der Kat. A	83,20 m ²
- top 12	: Schaffung einer Wohnung der Kat. A	95,41 m ²
- top 13	: Schaffung einer Wohnung der Kat. A	92,43 m ²
Maßnahmen der Blocksonderförderung:		
Abbruch des 2. Obergeschosses vom linken Seitentrakt		

1000000000

Seite -6- des Schlussprüfberichtes 1170 Wien, Veronikagasse 34

7.0. Sanierungskosten laut beiliegender Aufstellung:

7.1. Totalsanierung

7.1.1. Reine Herstellungskosten

Totalsanierung	€	1.069.881,28
Summe Reine Herstellungskosten	€	1.069.881,28

7.1.2. Nebenkosten

Totalsanierung	€	4.800,00
Summe Nebenkosten	€	4.800,00

7.1.3. Gesamtkosten Totalsanierung

7.1.3. Gesamtkosten Totalsanierung	€	1.074.700,00
---	----------	---------------------

7.1.4. Differenz 7.1.3. zu 5.1.4.

7.1.5. Kosten pro m² NFl.

7.2. ---

7.3. ---

7.4. Strukturverbesserung/BSF/SanZ

7.4.1. Reine Herstellungskosten

Strukturverbesserung	€	31.308,92
Summe Reine Herstellungskosten	€	31.308,92

7.4.2. Nebenkosten

Strukturverbesserung	€	6.630,81
Summe Nebenkosten	€	6.630,81

7.4.3. ---

7.4.4. ---

7.4.5. ---

7.4.6. Gesamtkosten Strukturverbesserung/BSF/SanZ

7.4.6. Gesamtkosten Strukturverbesserung/BSF/SanZ	€	37.900,00
--	----------	------------------

7.5. Summe aller geförderten Maßnahmen

Totalsanierung	€	1.074.700,00
Strukturverbesserung/BSF/SanZ	€	37.900,00
Geförderte GBK gerundet	€	1.112.600,00

1000000000

Seite -7- des Schlussprüfberichtes 1170 Wien, Veronikagasse 34

8.0. Bemerkungen:

8.1. Änderungen zu Prüfbericht 01 : geringfügige Änderung der FISchn gem. Punkt 6.0. auf Grundlage des vorgelegten Ausführungsplans (Plan 20120914 B01 vom 14.09.2012, erstellt von Fabau Consulting Ges.m.b.H.)dadurch Reduktion der zulässigen Gesamtbaukosten lt. Punkt 5.1.1.

8.2. Promesse/
Bürgschaftsübernahme : ---

8.3. Kontoschließung/
Zeichnungsberechtigung : Hat noch zu erfolgen /
Unverändert

8.4. Kollaudierung: : Ist am 31.05.2010 erfolgt

8.5. ---

8.6. Es liegt eine Bestätigung der ausführenden Firma über die gänzliche Neuherstellung der Trinkwassersteig- und Verteilungsleitungen vom 28.03.2013 vor.

8.7. Laut Schreiben der Wohnservice Wien GmbH vom 05.02.2009 wurden 3 Wohnungen zur Vergabe angeboten:

EG	Top Nr. 1	Kat. A,	31,83 m ²
1. Stock,	Top Nr. 5	Kat. A,	56,95 m ²
2. Stock,	Top Nr. 8	Kat. A,	85,74 m ²

8.8. Sonstiges:

8.9.1. Die Herstellungskosten sowie die Nebenkosten für die Totalsanierung wurden auf das förderbare Ausmaß reduziert (siehe Beilage zum Schlussprüfbericht).

8.9.2. Einleitung der nichtrückzahlbaren Zuschüsse mit 20.11.2010.

1000000000

Seite -0- des Schlussprüfberichtes 1170 Wien, Veronikagasse 34

z.B. Förderbare Gesamtkosten laut Endabrechnung:

	Beforderte Kosten	Eigen- mittel	Zuschuss/ Beitrag	Landes- darlehen	Darlehen/ Restfin.	AK %	in 1. Jahr t	in 1. Jahr	in Jahre
Totalsanierung									
Totalisierung									
lt. Zuschussrechnung	1.074.100,00	704.190,00	0,00	371.400,00	0,00		24.900,00	24.900,00	494.200,00
lt. Endabrechnung	1.074.100,00	704.190,00	0,00	371.400,00	0,00		24.900,00	24.900,00	494.200,00
Saldo	-1.400,00	-2.199,00	0,00	-1.071,00	0,00		-85,00	-85,00	-1.275,00
kolonnenweise totalisierung									
lt. Zuschussrechnung	1.074.100,00	704.190,00	0,00	371.400,00	0,00		24.900,00	24.900,00	494.200,00
lt. Endabrechnung	1.074.100,00	704.190,00	0,00	371.400,00	0,00		24.900,00	24.900,00	494.200,00
Saldo (gesamt)	-1.400,00	-2.199,00	0,00	-1.071,00	0,00		-85,00	-85,00	-1.275,00
Stoffe/Sonst									
Sanierungsverbesserung									
lt. Zuschussrechnung	37.900,00	0,00	37.900,00	0,00	0,00		0,00	37.900,00	37.900,00
lt. Endabrechnung	37.900,00	0,00	37.900,00	0,00	0,00		0,00	37.900,00	37.900,00
kolonnenweise Netto/Sonst									
lt. Zuschussrechnung	37.900,00	0,00	37.900,00	0,00	0,00		0,00	37.900,00	37.900,00
lt. Endabrechnung	37.900,00	0,00	37.900,00	0,00	0,00		0,00	37.900,00	37.900,00
Saldo (gesamt)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
kolonnenweise Sanierung									
lt. Zuschussrechnung	1.112.000,00	704.190,00	37.900,00	371.400,00	0,00		24.900,00	24.900,00	442.100,00
lt. Endabrechnung	1.112.000,00	704.190,00	37.900,00	371.400,00	0,00		24.900,00	24.900,00	442.100,00
Saldo (gesamt)	-1.400,00	-2.199,00	0,00	-1.071,00	0,00		-85,00	-85,00	-1.275,00

Dipl.-Ing. Michaela Trojan
Geschäftsführerin

Vertreten: Antragsteller
Akt-Beschreiber
Sachverständige
MA 50 - RS

Ing. Bernhard Lehner
Gruppenleiter

00000

Seite -1- der Beilage zum Schlussprüfbericht 1170 Wien, Veronikagasse 34

Gemeinkosten Aufteilung der reinen Materialkosten und Nebenkosten in Euro
(nicht Gegenstand des Hauptmietvertragsverhältnisses)

Arbeits- auftraggeber	Totalisierung	Misstruk- verbesserung	Kosten
Beauftragter			
Beschreiber Der Gehl	674.500,40	31.000,00	705.500,40
Geplanter	25.000,00	307,00	25.307,00
Beschreiber			
44 10	44.000,00		44.000,00
Tischler			
Stumpfholz	14.773,80		14.773,80
Holzfußboden			
44 10	44.000,00		44.000,00
Beschreiber Holz Metall			
Schmelz	23.854,77		23.854,77
Holz-Ma-Fenster			
Gepl. Michael	37.242,00		37.242,00
Gepl. Michael Lehner			
44 10	115.020,00		115.020,00
Elektronikinstallation			
Schulzky Holz	40.410,40		40.410,40
Zufrieden			
44 10	30.240,00		30.240,00
Beschreiber Holz			
Wien Energie	3.787,00		3.787,00
Gesamt reine Materialkosten	1.019.081,38	31.307,00	1.050.388,38

00000

Seite -3- der Beilage zum Schlussprüfbericht 1170 Wien, Veronikagasse 34

Aufteilung der Kosten	NSK		NSK		GSK	
Totalisierung	€	1.069.881,28	€	4.800,00	€	1.074.681,28
Strukturverbesserung	€	31.306,92	€	6.630,81	€	37.939,73
Summe	€	1.101.190,20	€	11.430,81	€	1.112.621,01

27/11/14

Seite -2- der Beilage zum Schlussprüfbericht 1170 Wien, Veronikagasse 34

Übersichtliche Aufteilung der reinen Herstellungskosten und Nebenkosten in Euro
 (nicht Gegenstand des Hauptmittelerhöhungsverfahrens)

Werk /Arbeitsauftraggeber	Totalisierung	Strukturverbesserung	Summe
Kolonnenweg Widmann GmbH	4.800,00	6.630,81	11.430,81
Gesamte Nebenkosten	4.800,00	6.630,81	11.430,81
Summe	1.074.681,28	37.939,73	1.112.621,01

27/11/14

Information der MA 50 vom 17. Oktober 2024

Sehr geehrter Herr Mag. Stocker,

anbei übermitteln wir Ihnen den Schlussprüfbericht und die Endabrechnung der Förderung zu o.a. Liegenschaft. Beachten Sie bitte dass die Anteile BLNr. 11 in der Förderung noch die Anteile vom Verkäufer (BLNr. 4) waren, und diese anteilmäßige Aushaftung des Landesdarlehens im Jänner 2021 vollständig zurückbezahlt wurde. Hierzu auch die Änderung der Endabrechnung aus der der Entfall der Anteile BLNr. 4 (nunmehr BLNr. 11) ersichtlich ist.

























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





























Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Literaturverzeichnis

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

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und -Prognose 17. Wiener Gemeindebezirk von 2011 bis 2050.....	18
Abbildung 2: Altersverteilung und Bevölkerungsdichte 17. Wiener Gemeindebezirk	18
Abbildung 3: Arbeitsplatzdichte 17. Wiener Gemeindebezirk	19
Abbildung 4: Ausbildung und Kinderbetreuung 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)	19
Abbildung 5: Ausbildung und Kinderbetreuung 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)	20
Abbildung 6: Ärzte 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)	20
Abbildung 7: Ärzte 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)	21
Abbildung 8: Medizinische Versorgung und weitere Therapieeinrichtungen 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)	21
Abbildung 9: Medizinische Versorgung und weitere Therapieeinrichtungen 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)	22
Abbildung 10: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)	22
Abbildung 11: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)	23
Abbildung 12: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)	23
Abbildung 13: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)	24
Abbildung 14: Öffentlicher Personennahverkehr 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)	24
Abbildung 15: Öffentlicher Personennahverkehr 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)	25
Abbildung 16: Öffentlicher Personennahverkehr 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 3)	25
Abbildung 17: Kurzparkzone	26
Abbildung 18: A-1170 Wien, Veronikagasse 34 (Karte)	27
Abbildung 19: A-1170 Wien, Veronikagasse 34 (Luftbild)	27
Abbildung 20: Blick Straßenzug Veronikagasse Richtung Norden (links) und Richtung Süden (rechts)	28
Abbildung 21: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Nordwesten (links) und Südwesten (rechts)	28
Abbildung 22: Blick auf die angrenzende Liegenschaft im Norden (links) und im Süden (rechts)	28
Abbildung 23: EZ 223, KG 01402 Hernals, BG Hernals, Aufschrift.....	29
Abbildung 24: EZ 223, KG 01402 Hernals, BG Hernals, A1-Blatt	30
Abbildung 25: EZ 223, KG 01402 Hernals, BG Hernals, A2-Blatt	30
Abbildung 26: EZ 223, KG 01402 Hernals, BG Hernals, B-Blatt	31
Abbildung 27: EZ 223, KG 01402 Hernals, BG Hernals, C-Blatt	32
Abbildung 28: Nicht verbüchertes Vorkaufsrecht	32
Abbildung 29: Auszug aus dem digitalen Katastralplan ohne Luftbild	34
Abbildung 30: Auszug aus dem digitalen Katastralplan mit Luftbild	35
Abbildung 31: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	36
Abbildung 32: Bauklassen (links) und Bauweisen (rechts) nach Wiener Bauordnung	37
Abbildung 33: Auszug aus den Kriegssachschäden, um 1946	38
Abbildung 34: Auszug aus der Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster: Gst.-Nr. .14, KG 01402 Hernals	39
Abbildung 35: Erläuterungen zur Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster der Umweltbundesamt GmbH.....	39

Abbildung 36: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1).....	41
Abbildung 37: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2).....	42
Abbildung 38: Auszug aus HORA: Naturgefahren Oberflächenabfluss (Teil 3)	43
Abbildung 38: Auszug aus dem Senderkataster	44
Abbildung 40: Lärmbelastung Straße	46
Abbildung 41: Lärmbelastung Schienenverkehr	47
Abbildung 42: Schematischer Ablauf des Ertragswertverfahrens	104
Abbildung 43: Abschläge bei Miteigentum	124
Abbildung 44: Angebotspreise für Zinshäuser	127

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Standortbewertung	29
Tabelle 2: Nutzflächen der einzelnen Bestandseinheiten	50
Tabelle 3: Mietzinsliste (Teil 1)	51
Tabelle 4: Mietzinsliste (Teil 2)	51
Tabelle 5: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 1)...	105
Tabelle 6: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 2)...	105
Tabelle 7: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 3)...	106
Tabelle 8: Zeitliche Anpassung auf Basis von Erstbezugs-Eigentumswohnungen (Abverkauf durch Bauträger)	106
Tabelle 9: Grundkostenanteil des bewertungsgegenständlichen Mietzinshauses.....	107
Tabelle 10: Bodenwertermittlung auf Basis der realisierten Nutzfläche.....	108
Tabelle 11: Marktmieten für Mietwohnungen im 17. Wiener Gemeindebezirk.....	109
Tabelle 12: Angebotsmieten für Wohnungen im Regelgeschoß im 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1).....	109
Tabelle 13: Angebotsmieten für Wohnungen im Regelgeschoß im 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2).....	110
Tabelle 14: Marktmieten für Mietwohnungen im 17. Wiener Gemeindebezirk.....	111
Tabelle 15: Angebotsmieten für Wohnungen im Dachgeschoß im 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1).....	111
Tabelle 16: Angebotsmieten für Wohnungen im Dachgeschoß im 17. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2).....	111
Tabelle 17: Jahresroherträge der Wohnflächen.....	112
Tabelle 18: Jahresreinertrag der Liegenschaft.....	114
Tabelle 19: Empfohlene Bandbreiten für Liegenschaftszinssätze des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.....	115
Tabelle 20: Ermittlung der Höhe des Liegenschaftszinssatzes für die Wohnflächen.....	116
Tabelle 21: Übersicht Vervielfältiger	116
Tabelle 22: Ermittlung der Bodenwertverzinsung.....	117
Tabelle 23: Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.....	117
Tabelle 24: Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs ...	118
Tabelle 25: Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	118
Tabelle 26: Minderertrag Wohnung Top 1.....	118
Tabelle 27: Minderertrag Wohnung Top 4.....	119
Tabelle 28: Minderertrag Wohnung Top 6.....	119
Tabelle 29: Minderertrag Wohnung Top 7.....	120
Tabelle 30: Minderertrag Wohnung Top 8.....	120
Tabelle 31: Minderertrag Wohnung Top 9.....	120
Tabelle 32: Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.....	122
Tabelle 33: Mögliche Abschläge für den Miteigentumsanteil aus der Literatur	123
Tabelle 34: Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteils	124
Tabelle 35: Verkehrswert (Teil 1)	125
Tabelle 36: Verkehrswert (Teil 2)	126
Tabelle 37: Mindest- und Maximalrenditen für Mietzinshäuser in 1170 Wien.....	127