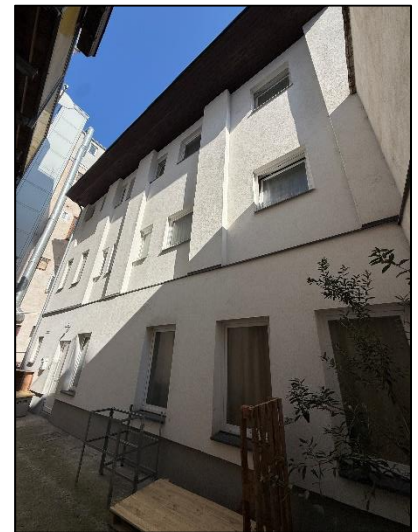


GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag 19. Februar 2026

A-1160 Wien, Arnethgasse 59 / Redtenbachergasse 6
118/1703 WE-Anteile



Erstellt im Auftrag von:

RA Dr. Ulla Reisch
als Masseverwalterin der
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH

Wien, am 1. April 2026

EHL Immobilien Bewertung GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien
T +43-1-512 76 90 | E bewertung@ehl.at | www.ehl.at

UID ATU72048919 | Sitz Wien
FN 467570 d | Handelsgericht Wien



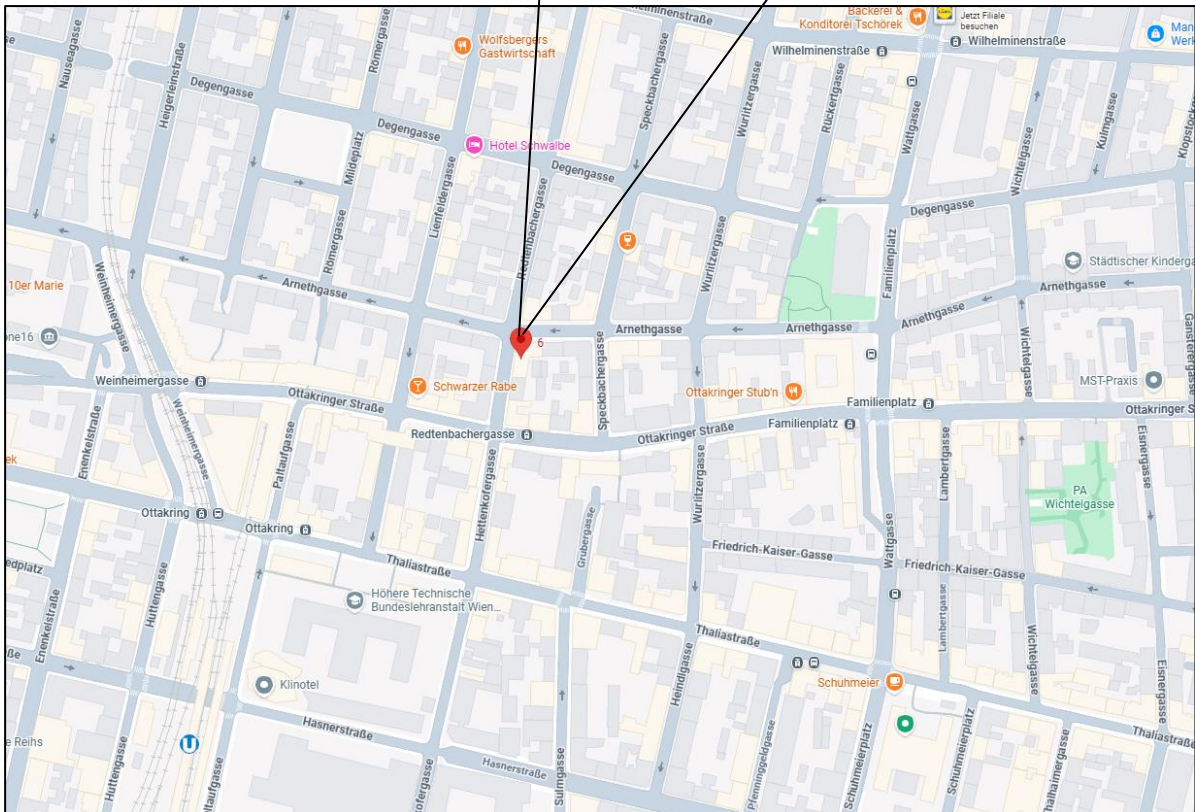
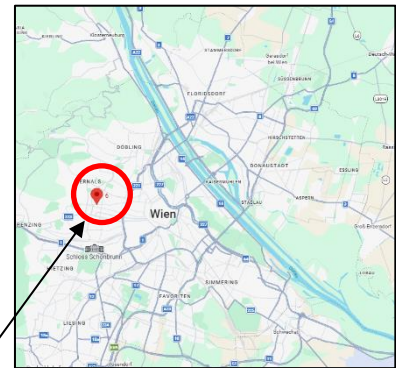
EXECUTIVE SUMMARY

<u>Auftraggeber:</u>	RA Dr. Ulla Reisch als Masseverwalterin der PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH A-1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1a/ Ebene 05
<u>Bewertungsgegenstand:</u>	118/1703 WE-Anteile an der Liegenschaft A-1160 Wien, Arnethgasse 59 / Redtenbachergasse 6 untrennbar verbunden mit Magazin I, Magazin II, Magazin III, Arbeitsraum inliegend in EZ 1217, Katastralgemeinde 01405 Ottakring, Bezirksgericht Hernald
<u>Zweck der Wertermittlung:</u>	Verkehrswertermittlung (Marktwert) für beabsichtigte Verwertung im Konkurs
<u>Stichtag:</u>	19. Februar 2026 (=Datum der Beauftragung)
<u>Befundaufnahme:</u>	27. Februar 2026 die Befundaufnahme erfolgte durch: SV Mag. (FH) Cornelia Auer, MRICS (EHL)
<u>Bewertungsmethodik:</u>	Ertragswertverfahren
<u>Nutzfläche lt. NW-GUA rund:</u>	167 m ²
<u>lastenfreier Verkehrswert zum Stichtag:</u>	€ 300.000

B E F U N D

STANDORT

LAGEPLAN



Quelle: <http://maps.google.at>, Bearbeitung: EHL

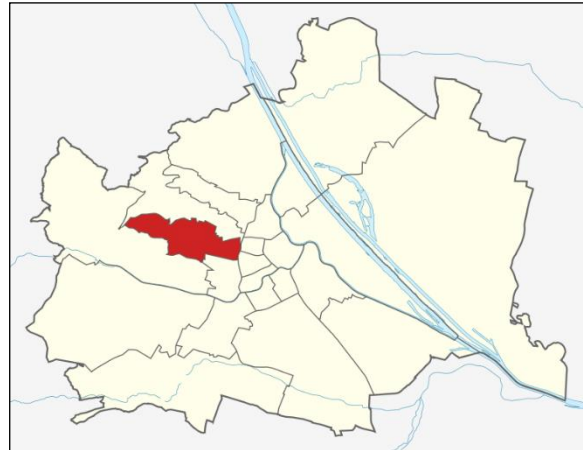
MAKROSTANDORT

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring. Im Norden grenzt Ottakring an Hernals, im Osten an die Josefstadt und Neubau und im Süden an Rudolfsheim-Fünfhaus und Penzing.

Ottakring weist mit Stand 1. Jänner 2026 eine vorläufige Bevölkerungszahl von 101.608 Einwohnern auf und besteht aus den zwei Bezirksteilen Ottakring und Neulerchenfeld. Der Bezirk besteht größtenteils aus rasterförmig angelegten, dicht bebauten Gründerzeitvierteln. In Richtung Westen, an den Ausläufern des Wilhelminensbergs, nimmt der Grüncharakter immer mehr zu. Dort befindet sich auch eine sehr begehrte Wohnlage Wiens.

Der Bahnhof Wien Ottakring ist der Endpunkt der U-Bahnlinie U3. Hier hält auch die S-Bahn, die den Gemeindebezirk auf der Strecke der Vorortelinie durchquert. An der Grenze zum 7. Gemeindebezirk befinden sich die U-Bahn-Stationen „Burggasse/ Stadthalle“ und „Thaliastraße“ sowie an der Grenze zum 8. Gemeindebezirk die U-Bahn-Station „Josefstädter Straße“ der Linie U6. Darüber hinaus ist der 16. Wiener Gemeindebezirk auch durch Straßenbahnen und Autobusse an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Der in Ottakring gelegene Straßenabschnitt des Wiener Gürtels heißt Lerchenfelder Gürtel. Eine weitere stark frequentierte Straße im Gemeindebezirk ist die von Penzing kommende B223 (Flötzersteig).



Quelle: www.wikipedia.org; Bearbeitung: EHL

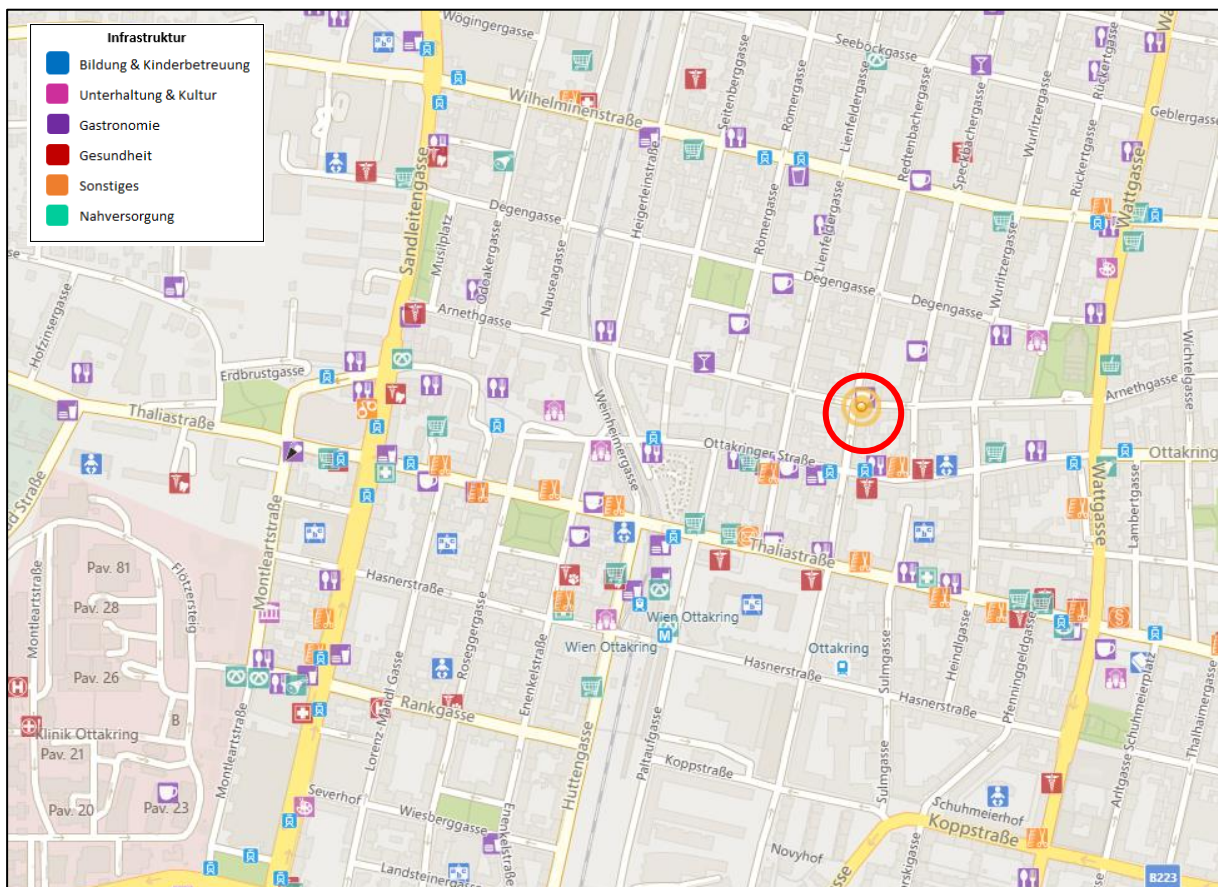
MIKROSTANDORT

Die gegenständliche Liegenschaft ist in zentraler Bezirkslage des 16. Wiener Gemeindebezirks situiert. Der Baublock, in dem sich die Liegenschaft befindet, wird von den Straßenzügen der Arnethgasse im Norden, der Speckbachergasse im Osten, der Ottakringer Straße im Süden und der Redtenbachergasse im Westen umschlossen. Der unmittelbare Standort ist überwiegend durch mehrgeschoßige Wohngebäude der Gründerzeit geprägt.

Einkaufsmöglichkeiten für Besorgungen des täglichen Bedarfs und darüber hinaus sind im Bereich der Ottakringer Straße bzw. der Wilhelminenstraße in fußläufiger Entfernung erreichbar. Die Höhere Technische Bundeslehranstalt Wien West ist in unmittelbarem Nahbereich situiert, weitere Schulen- und auch Kinderbetreuungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Die Klinik Ottakring ist rund 1.000 m westlich gelegen. Für Freizeit- und Naherholungsaktivitäten liegen Sportanlagen (Trainingszentrum Wiener Sportklub, Sportplatz Helfort, Postsportzentrum, etc.) sowie Parkanlagen (Rohrauerpark, Kongreßpark, etc.) im Umfeld der Liegenschaft.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Infrastruktur in der Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft:



Quelle: www.immounited.com; Bearbeitung: EHL

ERREICHBARKEIT INDIVIDUALVERKEHR

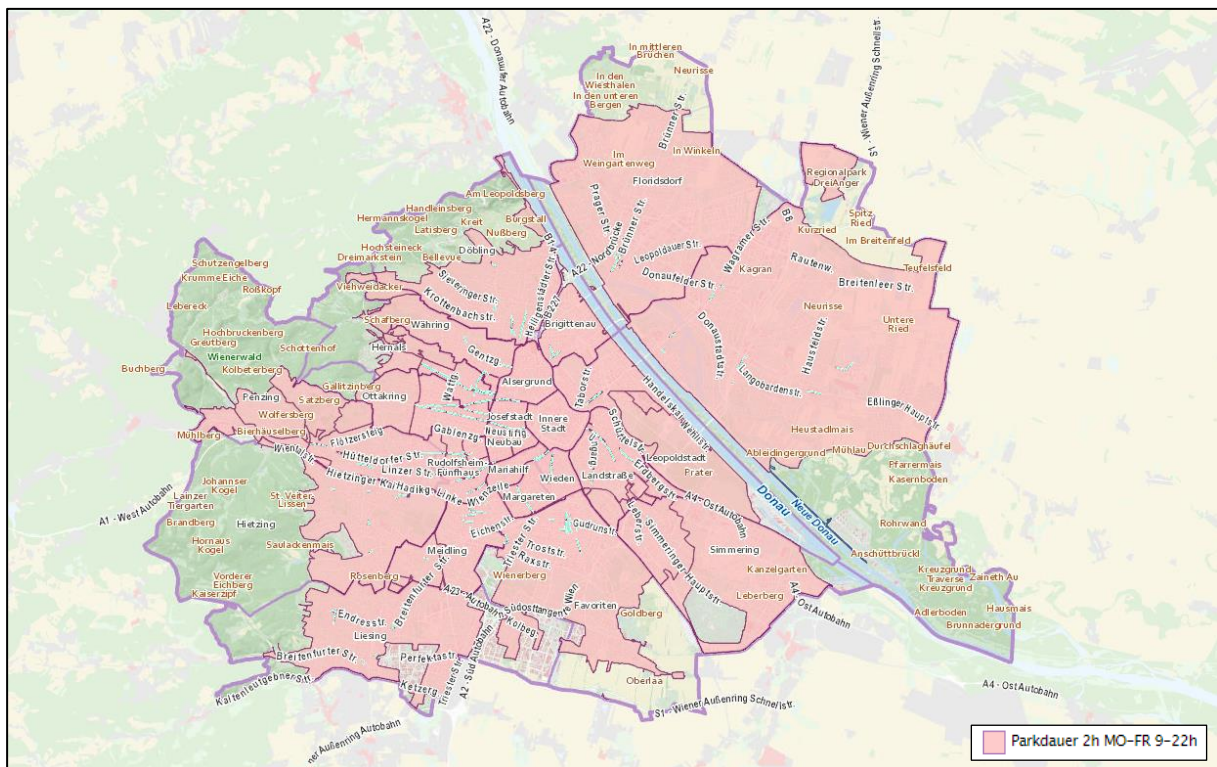
Die Eck-Liegenschaft ist über die Arnethgasse und Redtenbachergasse (öffentliches Gut) erschlossen. Die Redtenbachergasse verbindet als Einbahnstraße die Ottarkinger Straße im Süden mit der Hernalser Hauptstraße im Norden.

Die Ottarkinger Straße erschließt den Wiener Gürtel, eine der wichtigsten Hauptverkehrsstraßen der Stadt.

Das Stadtzentrum (Rathaus) ist in rund 15 Fahrminuten zu erreichen. Die Anbindung an den Hauptbahnhof Wien erfolgt innerhalb von ca. 20 Fahrminuten. Der Flughafen Wien-Schwechat ist über die Ostautobahn A4 in etwa 40 Fahrminuten erreichbar.

Für den ruhenden Verkehr sind Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum in eingeschränktem Ausmaß vorhanden. Auf der Liegenschaft sind keine Stellplätze vorhanden.

In allen Bezirken Wiens sind flächendeckende Kurzparkzonen eingerichtet. In diesen Zonen ist das Parken zu festgesetzten Zeiten kostenpflichtig. Der Preis und die Parkdauer wurden für alle Bezirke vereinheitlicht (9 bis 22 Uhr, Parkdauer maximal 2 Stunden). Die jeweiligen Bezirks-Bewohner können ein Parkpickerl erwerben und in ihrem Bezirk in der flächendeckenden Kurzparkzone unbegrenzt parken (Ausnahmeregelungen in einigen wenig besiedelten Gebieten am Stadtrand).



Quelle: <https://www.wien.gv.at/verkehr/parken/kurzparkzonen/index.html>; Bearbeitung: EHL

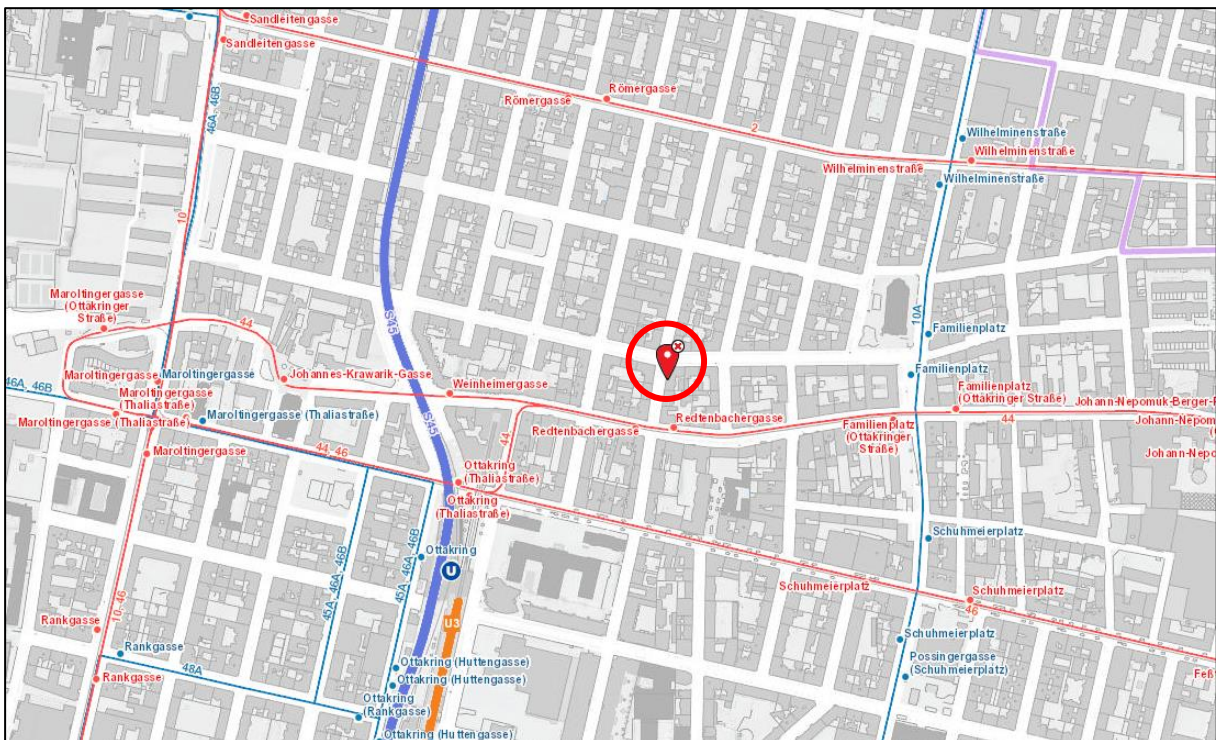
ERREICHBARKEIT ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Station „Redtenbachergasse“ der Straßenbahn-Linie 44 gegeben. Weiters ist die Station „Römergasse“ der Straßenbahn-Linie 2 in wenigen Gehminuten erreichbar.

Der Verkehrsknotenpunkt „Ottakring“ mit Anbindung an die U-Bahn-Linie U3, S-Bahn-Linie S45, Bus-Linien 45A, 46A, 46B sowie die Straßenbahn-Linien 44 und 46 ist rund 500 m entfernt.

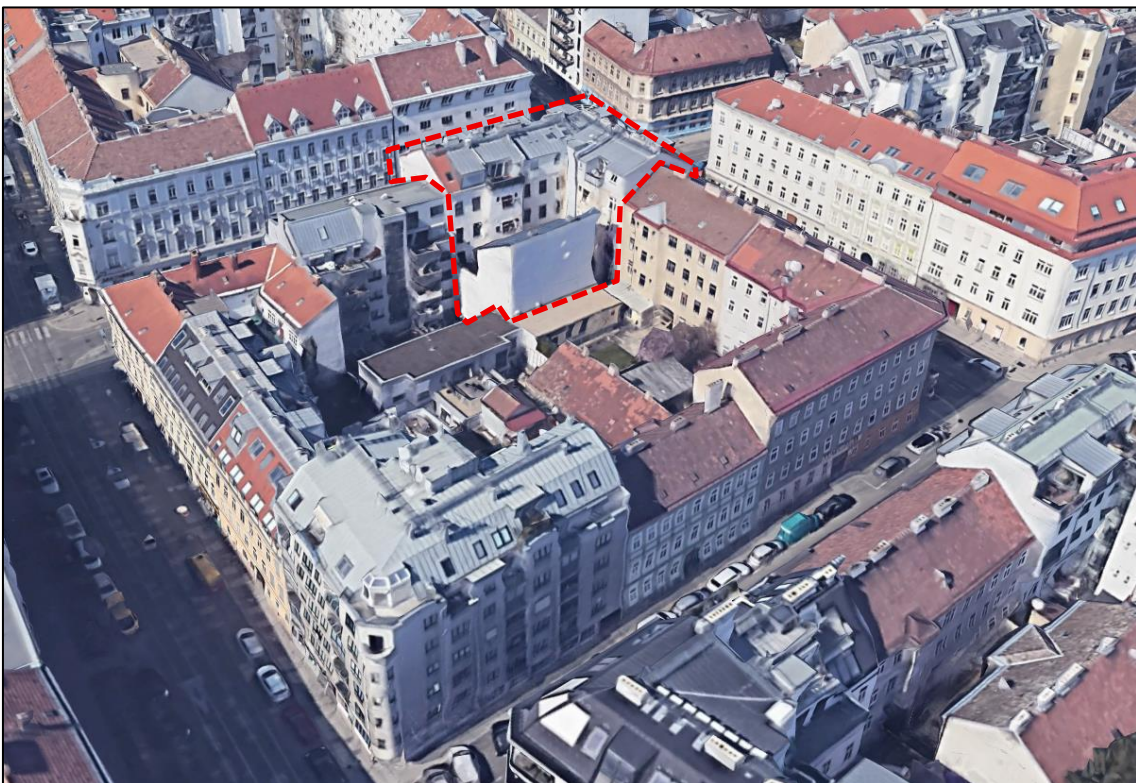
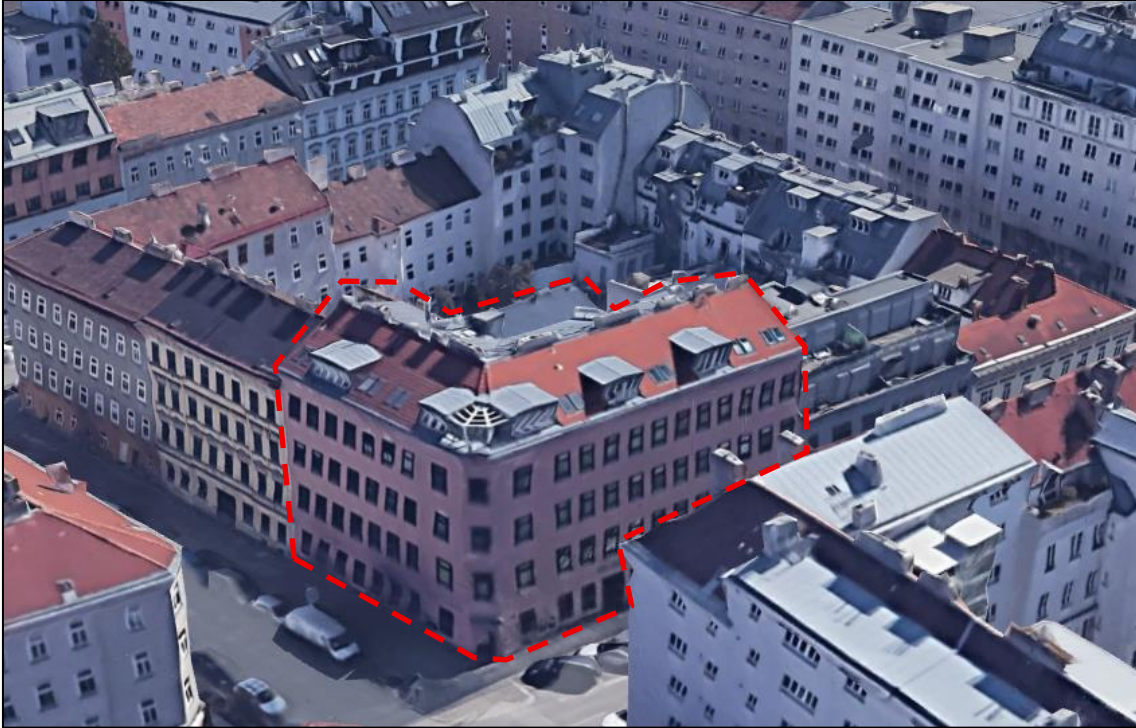
Die Innenstadt (Volkstheater) ist in rund 15 Fahrminuten erreichbar, der Hauptbahnhof und der Flughafen Wien-Schwechat sind jeweils rund 45 Fahrminuten entfernt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die öffentliche Verkehrsanbindung der gegenständlichen Liegenschaft:



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan/; Bearbeitung: EHL

LUFTBILDER



Quelle: Google Earth; Bearbeitung: EHL



GRUNDBUCH

Die gegenständliche WE-Anteile der Liegenschaft ist im Grundbuch der Katastralgemeinde 01405 Ottakring des Bezirksgerichtes Hernals eingetragen und besteht grundbücherlich aus der Einlagezahl 1217 mit dem Grundstück Nr. 890/4, welches laut Grundbuch eine Gesamtfläche von 644 m² aufweist. Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster verzeichnet. Die Grundstücksgrenzen sind daher nicht als rechtsverbindlich anzusehen.

Die gegenständlichen 118/1703 WE-Anteile stehen laut B-Blatt im Eigentum der PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k).

Im A2-Blatt sind keine Eintragungen vorhanden.

Im C-Blatt sind Pfandrechte für die Raiffeisenbank Gramastetten eGen sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahrens eingetragen.

Hinweise für bzw. Informationen über außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen liegen nicht vor bzw. wurden uns nicht bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der (Geld-) Lastenfreiheit.

Nachfolgend ist dem Gutachten der vollständige Grundbuchauszug vom 19. Februar 2026 angeschlossen:



GB

KATASTRALGEMEINDE **01405 Ottakring** **EINLAGEZAHL 1217**
BEZIRKSGERICHT Hernals

Letzte TZ 724/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
890/4		GST-Fläche	644	
		Bauf.(10)	530	
		Bauf.(20)	114	Arnethgasse 59 Redtenbachergasse 6

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****

5 a gelöscht



***** B *****

- 8 ANTEIL: 61/1703
Ulrike Mitter
GEB: 1944-08-10 ADR: Marktplatz, Oberneukirchen 4181
l 5729/1997 Wohnungseigentum an W 13-14
p 1262/1999 IM RANG 6043/1998 Kaufvertrag 1998-10-14 Eigentumsrecht
r 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 11 ANTEIL: 24/1703
Brigitte Kautschitsch
GEB: 1957-02-22 ADR: Mitterdorf im Müürztal 15 8662
i 4891/1995 IM RANG 3899/1995 Kaufvertrag 1995-09-07 Eigentumsrecht
j 5729/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
k 5729/1997 Wohnungseigentum an W 21
m 4414/1998 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
o 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 13 ANTEIL: 75/1703
Dr. Alfred Pabisch
GEB: 1953-04-28 ADR: Neulingg. 28 1030
h 4597/1994 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 10 für Dr. Alfred Pabisch - Handelsgesellschaft m.b.H.
o 5729/1997 IM RANG 4597/1994 Wohnungseigentum an W 10-11
r 7347/1998 Kaufvertrag 1998-08-19, Urkunde 1998-12-17 Eigentumsrecht
t 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 17 ANTEIL: 35/1703
Wolfgang Helm
GEB: 1960-03-18 ADR: Jochbergeng. 17, Wien 1210
n 5729/1997 Wohnungseigentum an W 9
p 4414/1998 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
q 2886/2009 gerichtl Vergleich 2007-03-12 Eigentumsrecht
s 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 22 ANTEIL: 22/1703
Guirguis Younan
GEB: 1964-02-27 ADR: Seitenbergg. 27 1160
a 1492/1994 IM RANG 3771/1993 Kaufvertrag 1993-11-12 Eigentumsrecht
b 5729/1997 Teilung des Anteils
c 5729/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
d 5729/1997 Wohnungseigentum an W 25
f 4414/1998 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
h 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 23 ANTEIL: 22/1703
Guirguis Younan
GEB: 1964-02-27 ADR: Seitenbergg. 27 1160
a 1492/1994 IM RANG 3771/1993 Kaufvertrag 1993-11-12 Eigentumsrecht
b 5729/1997 Teilung des Anteils
c 5729/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
d 5729/1997 Wohnungseigentum an W 26
f 4414/1998 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
h 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 27 ANTEIL: 75/1703
Ardihan Vinca
GEB: 1974-03-10 ADR: Spargelfeldg. 189/6 1220
f 5729/1997 Wohnungseigentum an Werkstätte
m 3589/2011 Schenkungsvertrag 2011-02-21, Urkunde 2011-06-30
Eigentumsrecht
p 4720/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 30.09.2026 für Treuhänder
Mag. Julian Tempfer geb 23.09.1971
- 29 ANTEIL: 37/1703
Ardihan Vinca
GEB: 1974-03-10 ADR: Spargelfeldg. 189/6 1220
f 5729/1997 2409/2006 Wohnungseigentum an Lager (Souterrain)

- o 3589/2011 Schenkungsvertrag 2011-02-21, Urkunde 2011-06-30
Eigentumsrecht
- r 4720/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 30.09.2026 für Treuhänder
Mag. Julian Tempfer geb 23.09.1971
- 31 ANTEIL: 63/1703
Parveen Dutt
GEB: 1971-04-13 ADR: Liebhartsgasse 42/13, Wien 1160
e 5729/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
f 5729/1997 Wohnungseigentum an W 7-8
h 4414/1998 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
k 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
m 2934/2013 IM RANG 2575/2013 Kaufvertrag 2013-05-24 Eigentumsrecht
- 39 ANTEIL: 35/1703
IMMOWERT Immobilieninvest Gesellschaft m.b.H., FN 75073b
ADR: Währinger Str. 47 1090
a 2895/1993 Kaufvertrag 1992-03-02 Eigentumsrecht
b 4659/1996 Teilung des Anteiles
d 5729/1997 Teilung des Anteils
e 5729/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
f 5729/1997 Wohnungseigentum an W 27
h 4414/1998 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
i 2887/2009 Firmenwortlautänderung
k 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- 49 ANTEIL: 68/1703
Alois Pretzner GmbH, FN 157864d
ADR: Bruck Hainburger-Straße/Zigeunerstraße 2, Schwechat 2320
a 206/2000 Kaufvertrag 1999-12-15 Eigentumsrecht
c 1698/2010 Urkunde 2009-10-30, Urkunde 2010-03-29 Eigentumsrecht
d 1698/2010 Wohnungseigentum an W DG 28
- 51 ANTEIL: 48/1703
Alois Pretzner GmbH, FN 157864d
ADR: Bruck Hainburger-Straße/Zigeunerstraße 2, Schwechat 2320
a 206/2000 Kaufvertrag 1999-12-15 Eigentumsrecht
c 1698/2010 Urkunde 2009-10-30, Urkunde 2010-03-29 Eigentumsrecht
d 1698/2010 Wohnungseigentum an W DG 30
- 53 ANTEIL: 83/3406
Clement Pucher
GEB: 1970-04-08 ADR: Redtenbacherg. 6/29, Wien 1160
a 1698/2010 Wohnungseigentum an W DG 29
b 3042/2010 IM RANG 4867/2009 Kaufvertrag 2009-12-23 Eigentumsrecht
c 3042/2010 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 54 ANTEIL: 83/3406
Angelika Hohoff
GEB: 1967-04-29 ADR: Redtenbacherg. 6/29, Wien 1160
a 1698/2010 Wohnungseigentum an W DG 29
b 3042/2010 IM RANG 4867/2009 Kaufvertrag 2009-12-23 Eigentumsrecht
c 3042/2010 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 60 ANTEIL: 123/1703
Mile Jerkovic
GEB: 1988-07-30 ADR: Reithofferplatz 5/13, Wien 1150
a 5729/1997 4414/1998 Wohnungseigentum an W 6
b 4414/1998 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
d 2750/2017 Kaufvertrag 2017-06-07 Eigentumsrecht
- 61 ANTEIL: 143/1703
Mag. Anna Langheiter
GEB: 1967-05-01 ADR: Redtenbachergasse 6 Wohngebäude 6A, Wien 1160
a 5729/1997 4414/1998 Wohnungseigentum an W 6a
b 2535/2001 Kaufvertrag 2001-03-16 Eigentumsrecht
c 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes

- d 269/2018 Vergleich 2017-07-25 Eigentumsrecht
- e 269/2018 Zusammenziehung der Anteile
- f gelöscht
- 62 ANTEIL: 15/1703
Anton Berisha
GEB: 1991-03-25 ADR: Redtenbachergasse 6/2/16, Wien 1160
 - a 5729/1997 Wohnungseigentum an W 15a
 - b 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
 - c 2264/2018 Schenkungsvertrag 2018-04-18 Eigentumsrecht
- 63 ANTEIL: 54/1703
Anton Berisha
GEB: 1991-03-25 ADR: Redtenbachergasse 6/2/16, Wien 1160
 - a 5729/1997 Wohnungseigentum an W 16-17
 - b 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
 - c 2264/2018 Schenkungsvertrag 2018-04-18 Eigentumsrecht
- 64 ANTEIL: 51/1703
Üryan Müldür
GEB: 1972-08-25 ADR: Altmannsdorfer Straße 24, Wien 1120
 - a 5729/1997 Wohnungseigentum an W 15
 - b 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
 - c 3044/2018 Kaufvertrag 2018-01-17 Eigentumsrecht
- 65 ANTEIL: 29/1703
Matthias Andreas Hermann
GEB: 1967-05-14 ADR: Siedlung 9, Mörbisch am See 7072
 - a 5729/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - b 5729/1997 Wohnungseigentum an W 24
 - c 4414/1998 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - d 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
 - e 4100/2018 IM RANG 3747/2018 Kaufvertrag 2018-07-25 Eigentumsrecht
- 68 ANTEIL: 67/1703
Anton Berisha
GEB: 1991-03-25 ADR: Redtenbachergasse 6/16, Wien 1160
 - a 5729/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - b 5729/1997 Wohnungseigentum an W 18
 - c 4414/1998 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - d 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
 - e 4906/2018 IM RANG 4681/2018 Kaufvertrag 2018-09-11 Eigentumsrecht
- 69 ANTEIL: 35/1703
Kurt Schulhof
GEB: 1962-06-05 ADR: Gatterholzgasse 25/17, Wien 1120
 - a 5729/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - b 5729/1997 Wohnungseigentum an W 12
 - c 4414/1998 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - d 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
 - e 5213/2018 Schenkungsvertrag 2018-07-04 Eigentumsrecht
- 70 ANTEIL: 1/1703
Mag. Nina Kaulich-Stöckelle
GEB: 1972-12-29 ADR: Heinrich-Collin-Straße 58, Wien 1140
 - a 5729/1997 Wohnungseigentum an Magazin
 - b 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
 - c 3908/2019 IM RANG 3102/2019 Kaufvertrag 2019-06-13 Eigentumsrecht
 - d 3908/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 71 ANTEIL: 1/1703
Dr. Axel Kaulich
GEB: 1975-11-20 ADR: Scherfweg 3, Wien 1140
 - a 5729/1997 Wohnungseigentum an Magazin
 - b 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
 - c 3908/2019 IM RANG 3102/2019 Kaufvertrag 2019-06-13 Eigentumsrecht
 - d 3908/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002



- 72 ANTEIL: 185/3406
Mag. Nina Kaulich-Stöckelle
GEB: 1972-12-29 ADR: Heinrich-Collin-Straße 58, Wien 1140
a 5729/1997 2409/2006 Wohnungseigentum an Geschäft 1 (Erdgeschoß)
b 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
c 3908/2019 IM RANG 3102/2019 Kaufvertrag 2019-06-13 Eigentumsrecht
d 3908/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 73 ANTEIL: 185/3406
Dr. Axel Kaulich
GEB: 1975-11-20 ADR: Scherfweg 3, Wien 1140
a 5729/1997 2409/2006 Wohnungseigentum an Geschäft 1 (Erdgeschoß)
b 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
c 3908/2019 IM RANG 3102/2019 Kaufvertrag 2019-06-13 Eigentumsrecht
d 3908/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 74 ANTEIL: 101/3406
Dr. Yasad Michael Rabady
GEB: 1989-08-11 ADR: Redtenbachergasse 6/DG/Top 31, Wien 1160
a 1698/2010 Wohnungseigentum an W DG 31
b 6440/2019 IM RANG 5707/2019 Kaufvertrag 2019-10-04 Eigentumsrecht
c 6440/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 75 ANTEIL: 101/3406
Dr. Maria Anna Schrenk
GEB: 1991-01-15 ADR: Redtenbachergasse 6/DG/Top 31, Wien 1160
a 1698/2010 Wohnungseigentum an W DG 31
b 6440/2019 IM RANG 5707/2019 Kaufvertrag 2019-10-04 Eigentumsrecht
c 6440/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 76 ANTEIL: 15/1703
Lesia Kovalenko MBA
GEB: 1980-09-26 ADR: Rembrandtstraße 19/5, Wien 1020
a 5729/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
b 5729/1997 Wohnungseigentum an W 23a
c 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
d 265/2017 IM RANG 6945/2016 Kaufvertrag 2016-12-23 Eigentumsrecht
e 4868/2020 Schenkungsvertrag 2020-08-31 Eigentumsrecht
f 4868/2020 Zusammenziehung der Anteile
- 77 ANTEIL: 31/1703
Nikolaos Afentulidis
GEB: 1970-01-01 ADR: Römergasse 55/2/8, Wien 1160
a 5729/1997 Wohnungseigentum an W 22
b 4414/1998 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
d 6060/2021 Kaufvertrag 2021-10-18 Eigentumsrecht
- 78 ANTEIL: 25/1703**
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010
a 5729/1997 Wohnungseigentum an **Magazin I**
b 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
d 288/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
e 724/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-02-12
(3 S 20/26z - HG Wien)
- 79 ANTEIL: 16/1703**
PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)
ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010
a 5729/1997 Wohnungseigentum an **Magazin II**
b 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
d 288/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
e 724/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-02-12
(3 S 20/26z - HG Wien)



80 ANTEIL: 37/1703

PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)

ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010

- a 5729/1997 Wohnungseigentum an **Magazin III**
- b 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- d 288/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- e 724/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-02-12
(3 S 20/26z - HG Wien)

81 ANTEIL: 40/1703

PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH (FN 505927k)

ADR: Seilerstätte 5, Wien 1010

- a 5729/1997 Wohnungseigentum an **Arbeitsraum**
- b 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- d 288/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- e 724/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-02-12
(3 S 20/26z - HG Wien)

82 ANTEIL: 35/1703

Bianka Vigi

GEB: 1980-02-22 ADR: Krottenbachstraße 3/2/5, Wien 1190

- a 5729/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- b 5729/1997 Wohnungseigentum an W 20
- c 4414/1998 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- d 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- e 3745/2024 Kaufvertrag 2024-08-08 Eigentumsrecht

83 ANTEIL: 51/1703

Finn Riemer

GEB: 2006-05-31 ADR: Redtenbachergasse 6/23, Wien 1160

- a 5729/1997 Wohnungseigentum an W 23
- b 4414/1998 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- c 1698/2010 Berichtigung des Eigentumsrechtes
- d 4714/2025 Einantwortungsbeschluss (gesonderte Ausfertigung) 2025-06-02,
Kaufvertrag 2025-09-18 Eigentumsrecht
- e 4714/2025 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

34 auf Anteil B-LNR 22 23

- a 917/2008 Pfandurkunde 2008-02-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 66.000,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft

41 auf Anteil B-LNR 31

- b 4062/2013 IM RANG 3270/2013 Pfandbestellungsurkunde
2013-07-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 90.000,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)

c gelöscht

51 auf Anteil B-LNR 22 23

- a 2640/2016 Pfandurkunde 2016-05-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 25.000,--
für Raiffeisenkasse Orth a.d. Donau eGen (FN 95604w)

b gelöscht

53 auf Anteil B-LNR 78 bis 81

- a 3896/2016 Pfandurkunde 2016-06-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 370.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten- Herzogsdorf eGen
(FN 75958d)



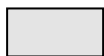
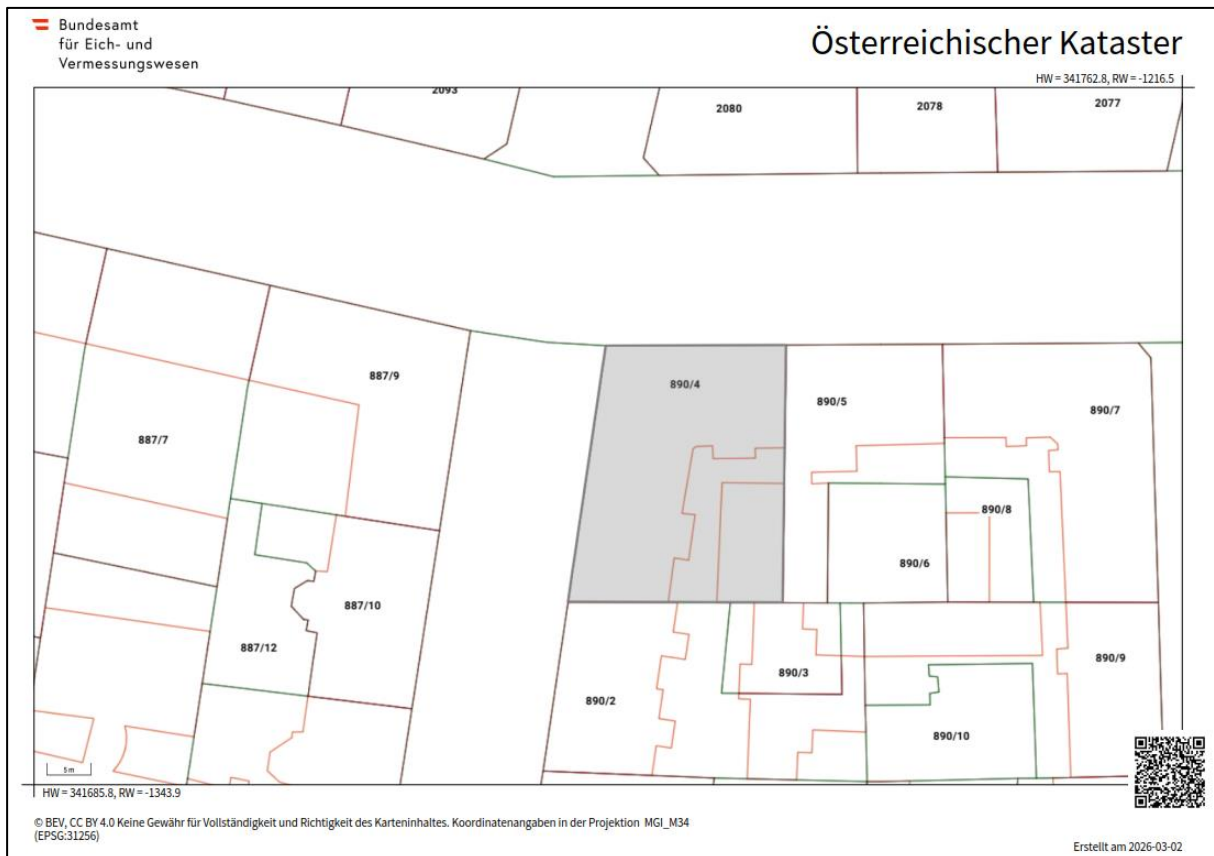
- 55 auf Anteil B-LNR 76
a 265/2017 Pfandbestellungsurkunde 2017-01-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 48.000,--
für easybank AG (FN 150466z)
b gelöscht
- 58 auf Anteil B-LNR 60
a 2750/2017 Pfandurkunde 2017-05-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 160.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
b gelöscht
- 60 auf Anteil B-LNR 62 63
a 2264/2018
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Punkt IV
Schenkungsvertrag 2018-04-18 für
Marije Berisha geb 1946-07-01 und
Marjan Berisha geb 1939-09-08
- 61 auf Anteil B-LNR 64
a 3044/2018 Pfandbestellungsurkunde 2018-01-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 96.000,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)
b gelöscht
- 64 auf Anteil B-LNR 74 75
a 6440/2019 Pfandurkunde 2019-10-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 145.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
b gelöscht
- 65 auf Anteil B-LNR 77
a 6060/2021 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2021-10-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 129.000,--
für start:bausparkasse AG (FN 441019h)
b gelöscht
- 66 auf Anteil B-LNR 78 bis 81
b 1647/2022 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 1495/2022)
IM RANG 769/2022 Pfandurkunde 2021-07-30, Firmenbuchauszug
2022-03-30, 2. Nachtrag zur Pfandurkunde 2022-03-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.400.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten eGen (FN 75958d)
d 1647/2022 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 1495/2022)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 608 KG 01101 Favoriten C-LNR 29
EZ 1217 KG 01405 Ottakring C-LNR 66
- e 484/2026 Siehe Einleitung Versteigerungsverfahren C-LNR 71
- 67 auf Anteil B-LNR 8
a 6650/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-12-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
- 70 auf Anteil B-LNR 83
a 4714/2025
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT bis 31.05.2032
für
Mag. Janina Obermüller-Riemer geb 1965-01-27
Ing. Andreas Riemer geb 1960-03-30



71 auf Anteil B-LNR 78 bis 81
a 484/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 500.000,-- samt Zinsen und
Kosten gem. Beschluss 2026-01-30, Antragskosten EUR
1.555,-- für Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen
(FN 75958d) (13 E 331/26h)
b 484/2026 siehe Pfandrecht C-LNR 66
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 19.02.2026 07:34:26

DIGITALE KATASTERMAPPE



EZ 1217, KG 01405 Ottakring

FLÄCHENWIDMUNG | BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Aufgrund der Online-Erhebung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien, unter www.wien.gv.at, weist die gegenständliche Liegenschaft folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen auf:

Straßenrakt

W Bauland-Wohngebiet
III Bauklasse III (mind. 9 m bis max. 16 m)
g geschlossene Bauweise
12.00 Trakttiefe 12 m

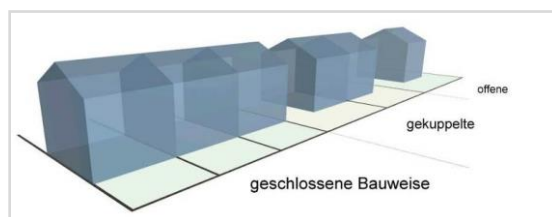
Hofrakt

W Bauland-Wohngebiet
I Bauklasse I (mind. 2,5 m bis max. 9 m)
5m max. Gebäudehöhe 5 m
g geschlossene Bauweise
BB Besondere Bestimmungen 1

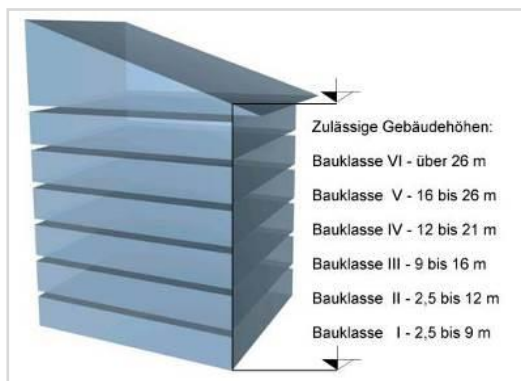
Auf den mit BB1 bezeichneten und als Bauland/ Wohn- oder gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 40 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.

BAUWEISEN

Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:

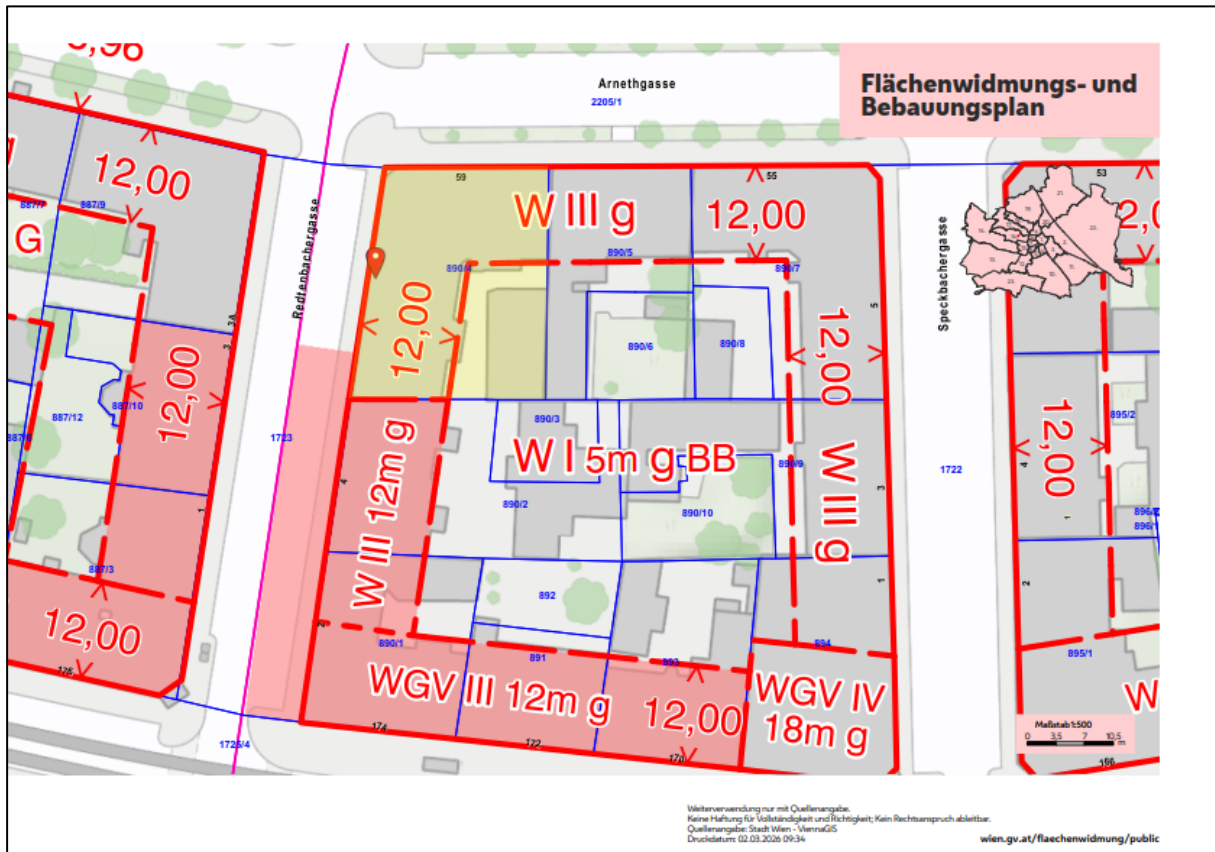


BAUKLASSEN



Die Bauklassen geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.

Nachfolgend ist dem Gutachten ein Ausschnitt des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes mit dem gegenständlichen Liegenschaftsbereich angeschlossen.



Quelle: <https://www.wien.gv.at>; Bearbeitung: EHL

In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Gebäude, baubehördlich genehmigt wurde, 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 Einsicht zu nehmen.

ALTLASTEN UND BODENKONTAMINATION

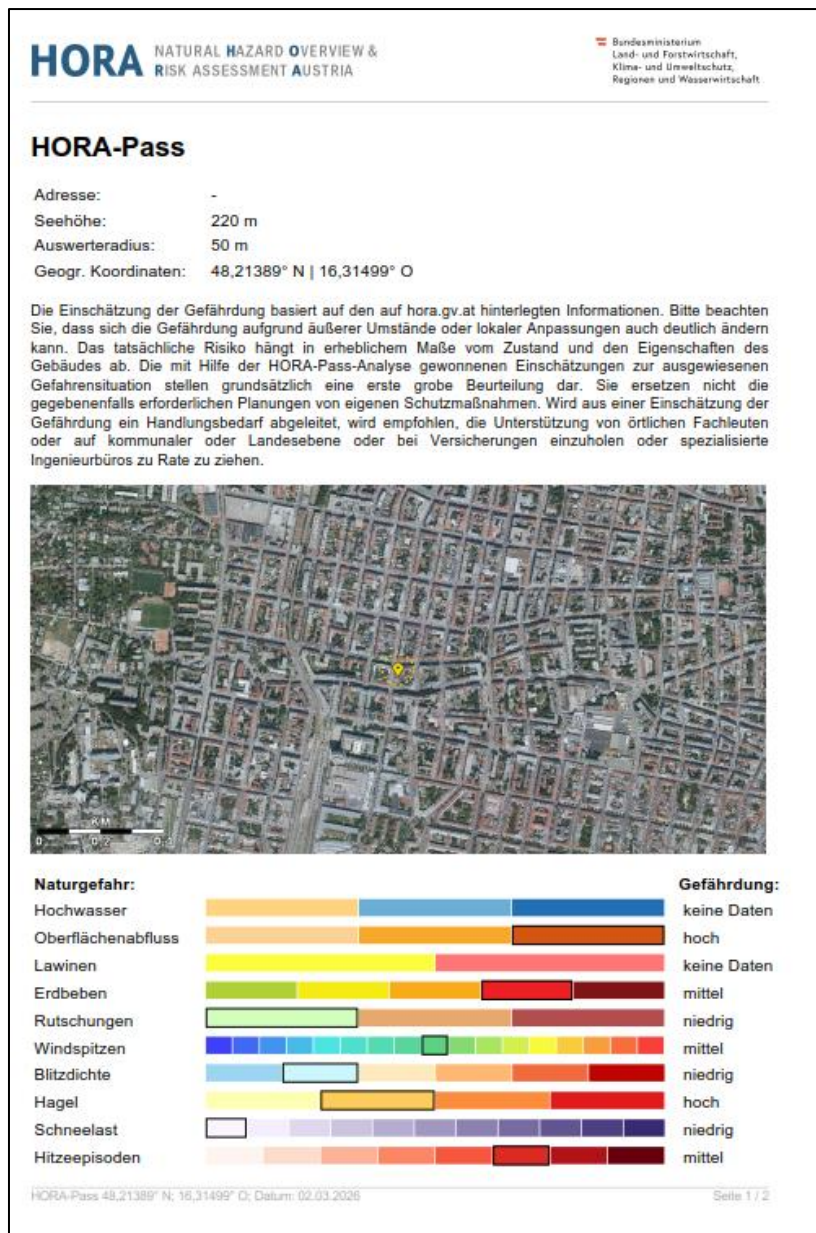
Gemäß § 18 Abs. 1 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) hat das zuständige Bundesministerium eine Datenbank über Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten zu führen. Gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG sind auf der Webseite www.altlasten.gv.at Altlasten sowie jene Altablagerungen und Altstandorte zu veröffentlichen, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist sowie die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 ALSAG unterzogen wurden.

Gemäß unserer stichtagsbezogenen Abfrage unter www.altlasten.gv.at weist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen aus.

Auftragsgemäß wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt bzw. veranlasst. Wir gehen 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.

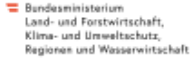
NATURGEFAHREN

Laut unserer Abfrage bei HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) sind die Naturgefahren für die gegenständliche Liegenschaft in einem Radius von 50 Meter laut HORA Pass wie folgt einzuschätzen:



HORA

NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA



Legende und weiterführende Informationen

<p>Hochwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich ■ Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich ■ Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich <p>Oberflächenabfluss Wasseriefe [cm]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ > 50 ■ > 20 bis ≤ 50 ■ ≤ 20 <p>Lawinen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ■ Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich <p>Erdbeben¹</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung ■ Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden ■ Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden ■ Zone 1: (Grad V) leichte Gebäudeschäden ■ Zone 0: (Grad I-IV) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden <p>Rutschungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen ■ geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen ■ keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen 	<p>Windspitzen [km/h]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ > 190 ■ > 180 - ≤ 190 ■ > 170 - ≤ 180 ■ > 160 - ≤ 170 ■ > 150 - ≤ 160 ■ > 140 - ≤ 150 ■ > 130 - ≤ 140 ■ > 120 - ≤ 130 ■ > 110 - ≤ 120 ■ > 100 - ≤ 110 ■ > 90 - ≤ 100 ■ > 80 - ≤ 90 ■ > 70 - ≤ 80 ■ > 60 - ≤ 70 ■ > 50 - ≤ 60 ■ > 40 - ≤ 50 ■ ≤ 40 <p>Blitzdichte [Blitzschläge / km² / Jahr]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ≥ 5,0 ■ ≥ 4,0 - 5,0 ■ ≥ 3,0 - 4,0 ■ ≥ 2,0 - 3,0 ■ ≥ 1,0 - 2,0 ■ < 1,0 <p>Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ > 5 cm ■ > 4 cm - ≤ 5 cm ■ > 3 cm - ≤ 4 cm ■ ≤ 3 cm 	<p>Schneelast² [kN/m²]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ > 10,0 ■ > 8,0 - ≤ 10,0 ■ > 6,0 - ≤ 8,0 ■ > 5,0 - ≤ 6,0 ■ > 4,0 - ≤ 5,0 ■ > 3,0 - ≤ 4,0 ■ > 2,5 - ≤ 3,0 ■ > 2,0 - ≤ 2,5 ■ > 1,5 - ≤ 2,0 ■ > 1,0 - ≤ 1,5 ■ ≤ 1,0 <p>Hitzeepisoden Kysely Tage</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ≥ 24 ■ ≥ 20 - < 24 ■ ≥ 16 - < 20 ■ ≥ 12 - < 16 ■ ≥ 8 - < 12 ■ ≥ 4 - < 8 ■ ≥ 0 - < 4 ■ 0
---	---	---

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Info-Buttons Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 48,21389° N; 16,31499° O; Datum: 02.03.2026 Seite 2 / 2

Quelle: www.hora.gv.at; Bearbeitung: EHL

Wir gehen davon aus, dass das Ergebnis der durchgeführten HORA-Abfrage keinen wertrelevanten Einfluss auf den Marktwert der Immobilie hat.

LÄRMKARTE

Die Lärmkartierung und der Umfang der Bearbeitung ist in der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG) geregelt. Die Karten dienen als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene. In den strategischen Lärmkarten ist die Lärmbelastung des vorangegangenen Kalenderjahres darzustellen. Die Lautstärken sind dabei wie folgt zu interpretieren:

- 55 bis 60 dB: Entspricht der Lautstärke eines normalen Gesprächs, Radio/TV in Zimmerlautstärke.
- 60 bis 65 dB: Entspricht einer lauten Unterhaltung, Rufen.
- 65 bis 70 dB: Entspricht dem Geräuschpegel in einem Großraumbüro.
- 70 bis 75 dB: Entspricht einem Fön oder Staubsauger in 1 m Entfernung.
- ab 75 dB: Entspricht starkem Straßenverkehr.

STRASSENVERKEHR

Diese Karte zeigt den über Tag, Abend und Nacht gemittelten Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Der Standort liegt im Bereich 55 bis 65 dB.

SCHIENENVERKEHR

Diese Karte zeigt den über Tag, Abend und Nacht gemittelten Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Gemäß Kartierung liegt keine Lärmbelastung durch Schienenverkehr vor.



Quelle: <https://www.laerminfo.at/>; Bearbeitung: EHL

LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wurde ursprünglich um das Jahr 1896 (Quelle: Häuser-Kataster J. Wolfgang Satzberg) ein Straßen- und Hoftrakt errichtet, welcher in den Folgejahren umgestaltet und baulich erweitert wurde.

A. XVI. Bezirk — I. Teil: Ottakring. 39													
Orientierungsnummer	Gasse, Straße oder Platz	E. Z.	Konstruktionsnummer	Eck- oder Mittelhaus	Ausmaß in m ²	Bruttowert 1914 in Kronen	Stockwerke	Geschäftsräume	Wohnungen	Im Jahre		Eigentümer	Anmerkung
										erbaut	erworben		
6	Redtenbachergasse	1217	573	E	644·00	12.136	3	3	25	1896	1925	Friedrich, Alexander u. Gustav Kohn	

Quelle: Häuser Kataster | J. Wolfgang Salzberg; Bearbeitung: EHL

Zum Bewertungsstichtag umfasst der Straßentrakt Kellergeschoß/Souterrain, Erdgeschoß/Hochparterre, drei Obergeschoße und ausgebautes Dachgeschoß. Der Hoftrakt weist Erdgeschoß, zwei Obergeschoße und ausgebautes Dachgeschoß auf. Die nicht bebaute Fläche ist befestigt.

Die Fassaden sind glatt verputzt, die Fenster sind einflügelige Kunststofffenster mit Oberlichtern. Das Haustor ist seitens der Redtenbachergasse situiert und als zweiflügelige Holztüre mit Glaseinsatz ausgeführt.

Der Eingangsbereich ist mit Gußbelag versehen, das allgemeine Stiegenhaus des Straßentraktes ist mit Fliesenbelag ausgeführt. Die Wände und Deckenuntersichten sind verputzt und gemalt. Die vertikale Erschließung erfolgt über eine halbgewendelte Massivtreppe bzw. ist ein nachträglich zugebauter Personenaufzug vorhanden. Eine Torsprechanlage ist installiert.

BEWERTUNGSGEGENSTAND

Gemäß Nutwertgutachten vom 27.01.2009 (TBZ 1698/2010) sind die Magazine I bis III sowie der Arbeitsraum im Hofgebäude situiert.

Das Hofgebäude ist über den Straßentrakt erschlossen. Die Fassaden sind glatt verputzt, die Fenster des Stiegenhauses sind als Glasziegel ausgeführt, die weiteren sind einflügelige Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Die vertikale Erschließung der Geschoße erfolgt über eine halbgewendelte Massivtreppe, ein Personenaufzug ist nicht vorhanden. Der Boden ist mit Fliesen- bzw. Gussbelag ausgeführt, die Wände und Deckenuntersichten sind verputzt und gemalt.

Das Satteldach mit Dachflächenfenstern ist hart gedeckt und als Pultdach ausgeführt.

Im Erdgeschoß sowie in den zwei Obergeschoßen bestehen je Stockwerk drei Gästezimmer sowie Badezimmer und Toilette. Im Dachgeschoß sind eine Küche sowie ein Gästezimmer und Badezimmer vorhanden. Im Erdgeschoß besteht weiters ein Technikraum mit Gas-Zentralheizung.

Die Gästezimmer und Erschließungswege sind mit Fliesen ausgeführt, die Wände und Deckenuntersichten sind verputzt und gemalen. Die Sanitärräume sind mit Fliesenbelag ausgeführt und die Badezimmer verfügen über jeweils zwei Waschbecken und zwei bzw. drei Duschen. Die Küche im Dachgeschoß ist mit einer Abwasch und mobilen Herdplatten ausgestattet.

VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Wir gehen davon aus, dass sämtliche Anschlüsse, wie Wasserver- und Abwasserentsorgung, Gas, Kanal, Strom und Telefon vorhanden sind. Gemäß Augenschein erfolgt die Beheizung zentral via Gaskessel mittels Radiatoren.

BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes kann aufgrund des äußeren Augenscheins anlässlich der Besichtigung insgesamt als gut und dem Alter entsprechend bezeichnet werden. Wesentliche strukturelle oder mechanische Schäden konnten nicht festgestellt werden. Dem Baualter entsprechende Abnutzungserscheinungen sind jedoch feststellbar. Es wird darauf hingewiesen, dass im Straßentrakt nur das allgemeine Stiegenhaus begangen werden konnte, das Kellergeschoß sowie der schlüssel-gesperrte Personenaufzug waren nicht zugänglich.


Der Hoftrakt weist ebenfalls einen insgesamt guten Erhaltungszustand auf, die Räumlichkeiten sind einfach ausgeführt, im Bereich des Badezimmers im 1. Obergeschoß sind Feuchteschäden sichtbar, die Metalleinfassungen im Dachbereich sind bereichsweise instandzusetzen. Es wird darauf hingewiesen, dass anlässlich der Besichtigung nur stichprobenartig die Gästezimmer besichtigt werden konnten, im Dachgeschoß wurde nur die Küche begangen. Die östliche und südliche Feuermauer konnte in Ermangelung von Zutrittsmöglichkeiten auf Anrainerliegenschaften nicht besichtigt werden.

Wir halten ausdrücklich fest, dass im Zuge der Befundaufnahme lediglich eine stichprobenartige, augenscheinliche Besichtigung vorgenommen wurde. Eine eingehende Prüfung des bautechnischen Zustandes, insbesondere hinsichtlich Konstruktion, Statik, Haustechnik oder etwaiger verdeckter Mängel, war nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung und wurde daher nicht durchgeführt. Der gegenständlichen Bewertung wird somit die Annahme zugrunde gelegt, dass sich das Bewertungsobjekt in einem konsensgemäßen und ordnungsgemäßen, dem Alter und der Nutzung entsprechenden bautechnischen Zustand befindet und keine wertrelevanten Mängel vorliegen. Sollten jedoch bauliche, technische oder sonstige Mängel – gleich welcher Art – bestehen oder nachträglich bekannt werden, behalten wir uns vor, dass in diesem Fall gegebenenfalls ein gesondertes bautechnisches Gutachten einzuholen ist und die vorliegende Verkehrswertermittlung entsprechend zu überprüfen bzw. neu zu erstellen wäre.

ENERGIEAUSWEIS

Seit 1.12.2012 ist bei Verkauf, Verpachtung oder Vermietung von Gebäuden oder Nutzungsobjekten (Wohnung, Geschäftsräumlichkeit oder sonstige selbständige Räumlichkeit) ein Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen, welcher zwingend Angaben über die Gesamtenergieeffizienz gem. der jeweils anwendbaren Umsetzung der Richtlinien 2010/31 EU, des Gebäudes aufweisen muss.

Für die gegenständliche Liegenschaft wurde durch die zuständige Hausverwaltung W.Rest Realitäten Gesellschaft m.b.H. ein Energieausweis der Sanchez de la Cerda Bausachverständigen GmbH vom 13.10.2020 übermittelt.

Energieausweis für Wohngebäude


OiB Österreichischer Institut für Bautechnik

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	EW1_00823_20 Wohnhaus Bestand	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	1896
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Redtenbachergasse 6	Katastralgemeinde	Ottakring
PLZ/Ort	1160 Ottakring	KG-Nr.	1405
Grundstücksnr.	890/4	Seehöhe	215 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2e,SK}	f _{GES,SK}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D		D		D
E			E	
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal gebildeten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung ständiger Einträge aus Wärmeabgewinnung, zu halten.

WWB: Der **Wärmewasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als fächerspezifischer Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum HWB- und Wärmewasserwärmebedarf die Verluste der gebäudeinternen Systeme berücksichtigt; dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabgabe, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie ständiger Hilfsenergie.

HWB_{SK}: Der **Heizwärmebedarf** ist als fächerspezifischer Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fächerspezifischen Stromverbrauch eines österreichischer Haushalte.

SK: Das **Standortklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf das Haushaltsstrom, abzüglich ständiger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die angekauft werden muss (Jahresenergiebedarf).

f_{GES}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich ständiger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf wird einem erneuerbaren (PEB_{re}) und nicht erneuerbaren (PEB_{ne}) Anteil auf.

CO_{2e}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgas), einschließlich jener für Vorstufen.

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


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

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

Gebäudeprofi Duo 3D Software, ETU GmbH, Version 6.2.3 vom 12.06.2020, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENDATEN		EA-ART: <input checked="" type="checkbox"/> K			
Brutto-Grundfläche (BGF)	2 054,9 m ²	Heiztage	299 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	1 651,9 m ²	Heizgradtage	3 689 K d	Solarthermie	--- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	7 328,8 m ³	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 219,8 m ²	Norm-Außenemperatur	-11,2 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,30 1/m	Soll-Innenemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (L)	3,30 m	mittlerer U-Wert	1,28 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m ²	LEK _h -Wert	72,20	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	--- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V _B	--- m ³				


WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,DK} = 117,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{DK} = 117,5 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{DK} = 210,3 kWh/m ² a
Gesamtennergieeffizienz-Faktor	f _{ges,DK} = 2,17
Erneuerbarer Anteil	---

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,ref,DK} = 274 197 kWh/a	HWB _{ref,DK} = 132,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,DK} = 274 197 kWh/a	HWB _{DK} = 132,8 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} = 21 103 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{h,ref,DK} = 428 991 kWh/a	HEB _{ref} = 207,8 kWh/m ² a
Energieaufwandzahl Warmwasser		f _{WW,ref} = 2,28
Energieaufwandzahl Raumheizung		f _{RH,ref} = 1,39
Energieaufwandzahl Heizen		f _{RH,H} = 1,45
Haushaltsstrombedarf	Q _{stb,DK} = 47 029 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{end,DK} = 476 020 kWh/a	EEB _{DK} = 230,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{prim,DK} = 549 943 kWh/a	PEB _{DK} = 266,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{prim,nr,DK} = 519 649 kWh/a	PEB _{nr,DK} = 251,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{prim,er,DK} = 30 294 kWh/a	PEB _{er,DK} = 14,7 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,DK} = 116 564 kg/a	CO _{2eq,DK} = 56,5 kg/m ² a
Gesamtennergieeffizienz-Faktor		f _{ges,DK} = 2,22
Photovoltaik-Export	Q _{PV,DK} = --- kWh/a	PVE _{Export,DK} = --- kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellt	Sanchez de la Cerdá Bauachverständigen GmbH
Ausstellungsdatum	13.10.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	12.10.2030		
Geschäftszahl			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

*Gebäudeprofil Duo 3D® Software, ©TU GmbH, Version 6.2.3 vom 12.08.2020, www.etsu.at

GEBÄUDEZERTIFIKAT

Für die gegenständliche Liegenschaft liegt kein Gebäudezertifikat hinsichtlich Nachhaltigkeit (z.B. LEED / BREEAM / DGNB / ÖGNI / klima:aktiv) vor.

NUTZFLÄCHE | BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN

Gemäß zu TBZ 5729/1997 verbücheter Entscheidung der Magistratsabteilung der Stadt Wien MA 50 vom 27.12.1995 (GZ MA 50 – Schli 1/95) weisen die bewertungsgegenständlichen Anteile nachfolgende Nutzflächen auf:

Geschoß	Top Nr./ Bestands- gegenstand	Nutzfläche * Einzelnutzwert	Nutzwert	Nutzwert	Liegenschafts- anteil
	Terrasse	14,61*0,263	3,842	NW	3 122/1626
	Magazin I	35,75*0,700	25,025	NW	25 25/1626
	Magazin II	23,10*0,700	16,170	NW	16 16/1626
	Magazin III	53,56*0,700	37,492	NW	37 37/1626
	Arbeitsraum	54,39*0,750	40,792	NW	40 40/1626

Quelle: Grundbuch; Bearbeitung: EHL

In der zu TBZ 1698/2010 verbücheter Vereinbarung über das Wohnungseigentum und teilweisen Aufhebung und Neubegründung desselben aus dem Jahr 2010 sind folgende Informationen enthalten:

lfde Nr.	Objekt top Nr.	Wohnungseigentümer	B-LNR	Anteile bisher in /1678	Anteile verdoppelt in /3356	Anteile nunmehr in /3406
1	2	3	4	5	6	7
	IM HOFGEBAUDE					
25	Magazin I	Palais Coburg Gastronomiebetriebsges.m.b.H., FN 76385 g	18	25	50	50
26	Magazin II	Palais Coburg Gastronomiebetriebsges.m.b.H., FN 76385 g	19	16	32	32
27	Magazin III	Palais Coburg Gastronomiebetriebsges.m.b.H., FN 76385 g	20	37	74	74
28	Arbeitsraum	Palais Coburg Gastronomiebetriebsges.m.b.H., FN 76385 g	21	40	80	80

Quelle: Grundbuch; Bearbeitung: EHL

Laut grundbücherlich einverleibter Entscheidung der Magistratsabteilung der Stadt Wien MA 50 (TBZ 5729/1997) weisen die bewertungsgegenständlichen WE-Anteile eine Gesamtnutzfläche von rund 167 m² auf.

Bezeichnung	Nutzfläche
Magazin I	35,75 m ²
Magazin II	23,10 m ²
Magazin III	53,56 m ²
Arbeitsraum	54,39 m ²
Gesamt	166,80 m²

Quelle: Grundbuch; Bearbeitung: EHL

Die gemäß Planbestand ausgewiesenen Flächen der WE-Anteile betragen gesamt rund 198 m².

Bezeichnung	Erdgeschoß	1. Obergeschoß	2. Obergeschoß	Dachgeschoß
Gästezimmer	12,06 m ²	11,38 m ²	11,51 m ²	
Gästezimmer	12,72 m ²	11,91 m ²	11,91 m ²	
Gästezimmer	11,87 m ²	12,11 m ²	11,80 m ²	
Gang	12,19 m ²	9,37 m ²	9,43 m ²	
Bad	8,77 m ²	5,44 m ²	5,43 m ²	5,36 m ²
WC	1,80 m ²	1,48 m ²	1,48 m ²	
Technik				
Küche				13,88 m ²
Frühstückszimmer				16,39 m ²
Gesamt	59,41 m²	51,69 m²	51,56 m²	35,63 m²
	198,29 m²			

Quelle: Bauakt; Bearbeitung: EHL

Der Bewertung wird die Nutzfläche gemäß verbüchertem Nutzwertgutachten zu Grunde gelegt.

Das vorliegende Flächenausmaß wurde auf Plausibilität überprüft, jedoch auftragsgemäß nicht ausgemessen. Eine Gewähr für die exakte Richtigkeit kann nicht übernommen werden.



BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN, RÜCKLAGE, VORAUSSCHAU

Die aktuelle Vorschreibung der Bewirtschaftungskosten an den Eigentümer der gegenständlichen WE-Anteile beträgt wie folgt:

W. Rest Realitäten GesmbH 1010 Wien, Heinrichsgasse 3/7 Tel: 01/408 16 23 Fax: 01/408 16 23/26		e-mail: office @ rest . at	
Firma PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH Seilerstätte 5 1010 Wien		WEG 16. , Redtenbacherg . 6 Liegenschaft 16006R1 UID: ATU56260637 Redtenbachergasse 6 1160 Wien Nutzung 006B PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH Eigentumswohng . (Wohnzweck)	
Monatsvorschreibung ab 1/2026		Rechnung 26/1606/VS00003 1.01.2026	
		Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses	
WE-Rücklage	185,09	0%	
Betriebskosten	357,97	10%	163,80 m ²
EDV-Gebühr	1,31	0%	
Netto gesamt	544,37		
10% USt	35,80		
Summe	EUR	580,17	
=====			
Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 216060600000			

Quelle: Hausverwaltung; Bearbeitung: EHL

Wir weisen auf die Bildung einer angemessenen Rücklage gemäß § 31 WEG 2022 hin. Demnach hat die monatliche Vorschreibung der Rücklage zumindest € 1,12/m² Nutzfläche zu betragen, ausgenommen sind Wohnungseigentumsgemeinschaften, die bereits eine besonders hohe Rücklage angespart haben, im Falle einer kürzlich zurückliegenden Neuerrichtung bzw. durchgreifenden Sanierung des Gebäudes sowie Reihen- oder Einzelhausanlagen, wenn die Erhaltungspflicht auf die Wohnungseigentümer überwältigt ist.

Die zuständige Hausverwaltung W. Rest Realitäten Gesellschaft m.b.H hat nachfolgende Unterlagen übermittelt:

- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 16.10.2025
- Stand der Reparatur-Rücklage
- Jahresvorschau 2026

Gemäß diesen Unterlagen beträgt der Stand der Reparatur Rücklage per 31.12.2025 rund € 87.700.

Laut vorliegenden Informationen sind keine Maßnahmen, welche über die laufende Instandhaltung hinausgehen, geplant.

Wir weisen darauf hin, dass uns über die Reparaturrücklage hinausgehende, etwaige anfallende Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten nicht bekannt sind und im gegenständlichen Fall nicht berücksichtigt wurden. Wir weisen darauf hin, dass es zu Änderungen des Verkehrswertes kommen kann und eine neuerliche Bewertung erforderlich ist, sollte es zu Instandsetzungen kommen, welche die vorhandene Rücklage übersteigen.

BESTANDSSITUATION

Der grundbücherliche WE-Eigentümer hat uns einen Mietvertrag sowie die aktuelle Vorschreibung überlassen, welche nachfolgende abgebildet werden.



1. MIETOBJEKT

- 1.1. Der Vermieter ist der Eigentümer der mit einem Zinshaus bebauten Liegenschaft Gst.Nr. 890/4; KG 01405 mit der Grundstücksadresse 1160 Wien; Redtenbachergasse 6.
- 1.2. Gegenstand dieses Mietvertrages sind das gesamte Haus, im Hof der Redtenbachergasse 6, 1160 Wien mit EG, 1. OG, 2. OG und DG, des im in Punkt 1.1 genannten Hauses.
- 1.3. Das Mietobjekt besteht aus 10 Zimmern, Küche, Vorraum und WC können mitbenutzt werden und hat ein Ausmaß von ca. 198,16 m².
- 1.4. Sowohl die sanitären Einrichtungen sind auf dem Gang und die Heizung entsprechen dem zeitgemäßen Standard.
- 1.5. Das Mietobjekt befindet sich in einem guten Zustand.
- 1.6. Mitvermietet ist die Inneneinrichtung. Die Benutzung der Gemeinschaftsküche ist zulässig und ist im Mietpreis inkludiert.
- 1.7. Ein Kellerabteil wird nicht mitvermietet.

2. Mietzweck

- 2.1. Die Vermietung erfolgt zu Wohnzwecke für Mitarbeiter des Mieters. Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- 2.2. Geringfügige Mängel, die einer Nutzung zum vereinbarten Verwendungszweck nicht entgegenstehen, berechtigen den Mieter nicht zur Verweigerung der Übernahme.
- 2.3. Der Mieter hat den Mietgegenstand bereits vor dem Tag des Vertragsabschlusses besichtigt.

3. MIETVERTRAGSDAUER

- 3.1. Das Mietverhältnis beginnt spätestens mit 01.12.2022 und wird befristet auf zehn Jahre abgeschlossen.
- 3.2. Dem Vermieter kommt - unbeschadet einer Befristungsvereinbarung - das Recht zur vorzeitigen gerichtlichen Aufkündigung des Vertrags unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu, falls der Mieter den Mietgegenstand ganz an nicht eintrittsberechtigte Personen (§ 14 Abs 3 MRG) weitergegeben hat und ihn in naher Zeit nicht für sich oder eintrittsberechtigte Personen benötigt.

- 4.10. Einigen sich die Parteien nicht binnen vier Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so ernennt ihn über Antrag jedes Vertragsteiles der jeweilige Präsident des zuständigen Handelsgerichtes. Sollte die Benennung nicht binnen vier Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag um Bestimmung des Sachverständigen an die Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer zu richten.
- 4.11. Die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmen sich nach den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften (derzeit §§ 21 bis 24 MRG).
- 4.12. Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster) und Sturmschäden zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.
- 4.13. Der Vermieter gibt in diesem Zusammenhang ausdrücklich bekannt, dass sich durch diese Zustimmung der Anteil des Mieters an den Betriebskosten um die anteiligen verkehrsüblichen Prämienvorsreibungen für die genannten Versicherungen erhöht, sofern die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) einer inhaltlich gleichen Vereinbarung zustimmt bzw. zugestimmt hat. Erörtert wird weiters, dass ohne Zustimmung der Mietermehrheit die Kosten der Behebung der durch die genannten Versicherungen abgedeckten Schäden aus der Hauptmietzinsreserve zu entnehmen wären, sich jedoch im Fall trotz gesetzeskonformer Verwendung und Verrechnung der Hauptmietzinseinnahmen bei nicht vorhandenen Mietzinsreserven eine Mietzinserrhöhung nach § 18 MRG ergeben könnte.
- 4.14. Festgehalten wird, dass der Mieter dem Vermieter auf Grund der gesetzlichen Regelung des § 21 Abs 1 Z 6 MRG auch dann den auf sein Mietobjekt entfallenden Anteil der verkehrsüblichen Prämienvorsreibungen für die genannten Versicherungen als Betriebskosten zu ersetzen hat, falls zwar nicht er, wohl aber die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster) und Sturmschäden zustimmt bzw. zugestimmt hat.
- 4.15. Der vom Mieter zu tragende Anteil des Mietobjekts an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmt sich (entsprechend § 17 MRG) nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietobjekts zur Gesamtnutzfläche aller Mietobjekte des Gebäudes. Informativ wird mitgeteilt, dass dieser Anteil derzeit 3,5 % beträgt.
- 4.16. Zur Deckung der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben wird ein monatlicher Pauschalbetrag in Höhe von derzeit **EUR 496,00** inkl. USt eingehoben und ist in der Mietforderung enthalten; die endgültige Abrechnung der jährlichen Betriebskosten erfolgt entsprechend den Anordnungen des § 21 MRG bis spätestens 30. Juni des Folgejahres.

- 4.17. Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Mieter die sonstigen von ihm verursachten Betriebskosten (wie etwa Energiekosten, Telefon, Telekabel, Heizkosten udgl.) selbst zu tragen hat. Sollten derartige Kosten dem Vermieter vorgeschrieben werden, so verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe und Nachweis der Vorschreibung durch den Vermieter.

Der monatliche Gesamtmietzins (inklusive Pauschalbetrag für Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben sowie USt) beträgt somit derzeit **EUR 5.500,00** und ist im Voraus jeweils am 25. eines jeden Kalendermonats zur Zahlung an den Vermieter fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit das Einlangen maßgeblich ist. Beginn der Zahlung wird mit dem Monat Jänner 2023 festgesetzt.

- 4.18. Für den Fall eines vom Mieter zu vertretenden Zahlungsverzugs werden Verzugszinsen in Höhe des den jeweiligen Basiszinssatz um sechs Prozentpunkte übersteigenden Zinssatzes vereinbart. Darüber hinaus hat der Mieter dem Vermieter Ersatz für die von ihm verschuldeten und dem Vermieter erwachsenen Schäden zu leisten. Dazu zählen auch die notwendigen Kosten zweckentsprechender gerichtlicher und außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen; letztere allerdings nur insoweit, als sie in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen. Dem Vermieter in diesem Zusammenhang gerichtlich zuerkannte Kosten sind jedenfalls zu ersetzen.

5. WARTUNG UND INSTANDHALTUNG

- 5.1. Der Vermieter ist verpflichtet, nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard zu erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner zu beseitigen.
- 5.2. Arbeiten zur Erhaltung des Mietgegenstandes obliegen dem Vermieter jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsbeeinträchtigung handelt.
- 5.3. Die regelmäßige Wartung der (Gasetagen-)Heizung obliegt dem Mieter. Auf Verlangen des Vermieters ist von ihm der Nachweis über die Durchführung der notwendigen und fachgerechten Wartungsmaßnahmen zu erbringen. Schäden an der Heizungsanlage hat der Mieter dem Vermieter bei sonstigem Schadenersatz ohne Verzug anzuzeigen.
- 5.4. Das Mietobjekt (samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen) ist vom Mieter pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz zu behandeln.
- 5.5. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit

es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, so ist dem Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug schriftlich Anzeige zu machen.

- 5.6. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug schriftlich Anzeige zu machen.
- 5.7. Kommt der Mieter der vereinbarten Wartungs- und/oder Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter - insbesondere zur Vermeidung einer Gefährdung anderer Bewohner des Hauses - nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der Arbeiten im unbedingt erforderlichen Ausmaß im Mietobjekt auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

6. VERÄNDERUNGEN, BETRETUNGSRECHT, HAFTUNG

- 6.1. Vom Mieter gewünschte Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietobjekts bedürfen - sofern es sich nicht um bloß geringfügige, wichtige Interessen des Vermieters oder anderer Hausbewohner nicht berührende Änderungen handelt - der Genehmigung durch den Vermieter.
- 6.2. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter unter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden schriftlich so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter alle berechtigten eigenen Interessen sowie jene des Hauses und der übrigen Bewohner wahrnehmen kann.
- 6.3. Der Mieter verzichtet hinsichtlich allfälliger von ihm vorgenommener Investitionen auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gemäß § 1097 iVm § 1037 ABGB. Es steht ihm sohin kein Anspruch auf Ersatz für nützlichen Aufwand zum überwiegenden Vorteil des Vermieters zu, sofern nicht im Einzelfall Anderes zwischen den Vertragspartnern vereinbart wird. Ansprüche des Mieters gemäß § 10 MRG sowie nach § 1097 iVm § 1036 ABGB bleiben indes unberührt.
- 6.4. Der Mieter hat dem Vermieter und/oder den von diesen beauftragten Personen aus wichtigem Grund und (außer bei Gefahr im Verzug) nach zeitgerechter Vorankündigung das Betreten des Mietobjekts zu gestatten. Dabei sind nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes die berechtigten Interessen des Mieters angemessen zu berücksichtigen.
- 6.5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietobjektes zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinem oder in einem anderen Mietobjekt notwendig oder zweckmäßig ist. Weiters auch dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietobjekt ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (auch Verbesserungen) in einem anderen Mietobjekt notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist. Die Zumutbarkeit ist

insbesondere dann anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat.

- 6.6. Aus kurzfristigen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen udgl kann der Mieter gegenüber dem Vermieter keine Schadenersatzansprüche für Vermögensschäden ableiten, sofern dieser nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat.
- 6.7. Der Mieter hat eine Haushaltsversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen. Der Vermieter haftet dem Mieter gegenüber - außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz - nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet.
- 6.8. Der Mieter ist verpflichtet, die Räumung des Bestandobjektes und die sonstigen ihn bei Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Obliegenheiten, insbesondere auch die Reinigung des Mietobjekts, so rechtzeitig vor- bzw. wahrzunehmen, dass der Mietgegenstand vom Vermieter unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann.
- 6.9. In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile - ungeachtet darüberhinausgehender Ansprüche des Vermieters - eine Konventionalstrafe in Höhe einer Bruttomonatsmiete, falls das Bestandobjekt vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird.
- 6.10. Das Mietobjekt ist bei Beendigung des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßem Zustand, also wie übernommen, zurückzustellen. Die mit dem bestimmungsgemäßen und schonend ausgeübten Gebrauch unvermeidlich verbundenen Abnützungen hat der Vermieter hinzunehmen.
- 6.11. Informativ wird der Mieter darauf hingewiesen, dass von ihm vorgenommene Veränderungen - insbesondere auch an den Oberflächen der Wände, Decken und Böden (z.B. Wechsel der Wandfarbe und/oder des Materials) - den Vermieter - sofern kein Belassungsanspruch gemäß § 9 MRG besteht - berechtigen, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes (wie bei Übergabe des Mietobjekts) anlässlich der Rückstellung des Mietobjekts vom Mieter zu begehren (§ 1109 ABGB).

7. UNTERVERMIETUNG, WEITERGABE, TIERHALTUNG

- 7.1 Die gänzliche Untervermietung oder Weitergabe (an nicht gemäß § 14 Abs 3 MRG eintrittsberechtigte Personen) sowie die - wenn auch nur teilweise - Untervermietung oder Weitergabe an Dritte gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung ist dem Mieter untersagt und stellt einen Grund zur vorzeitigen Aufkündigung des befristeten Mietverhältnisses durch den Vermieter dar.
- 7.2 Die Tierhaltung - ausgenommen üblicherweise in Käfigen oder Aquarien gehaltene Tiere (nicht ausgenommen jedoch Reptilien, Gifttiere oder andere

gefährliche Tiere) und Kleintiere - bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsteile.

8. KAUTION

- 8.1. Der Mieter erlegt mit Abschluss des Mietvertrages jedoch spätestens 01.01.2023 nach Unterfertigung eine Barkaution in Höhe des dreifachen monatlichen Gesamtmietzinses in Höhe von EUR 16.500,00.
- 8.2. Die Hinterlegung der Kaution befreit nicht von den laufenden Vertragspflichten. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, Forderungen gegen den Mieter aus Mietzinsrückständen, Betriebskostenrückständen, wegen Schäden am Mietobjekt bzw. Inventar, zur Bedeckung von Verfahrenskosten aller Art, wie Kosten des Mietzins- und Räumungsverfahrens, Kosten der Durchführung und Intervention anlässlich einer pfandweisen Beschreibung sowie Exekutions- und Kosten der gerichtlichen Räumung aus der Kautionssumme zu decken. Wenn die Kaution während des aufrechten Mietverhältnisses ganz oder teilweise herangezogen wird, verpflichtet sich der Mieter, die Kaution binnen 14 Tagen ab Aufforderung durch den Vermieter auf den Betrag laut Punkt 6.1. wieder aufzufüllen.
- 8.3. Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, aus dieser Kaution alle Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt, einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu begleichen.
- 8.4. Bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Forderungsrückstände gegen den Mieter, ist die Kaution, insoweit sie nicht zwecks Forderungsabdeckung in Anspruch genommen werden musste, binnen 4 Wochen zurückzuerstatten.

9. KOSTEN UND GEBÜHREN

Die Kosten der Vergebühnung dieses Mietvertrages trägt der Mieter. Die Berechnung und Abführung der Rechtsgeschäftsgebühr an das Finanzamt erfolgt durch den Vermieter und ist der Vermieter daher Zug um Zug bei Vertragsunterfertigung spätestens jedoch mit 01.01.2023 auszuführen. Der Vermieter ist berechtigt, allfällige Nachforderungen des Finanzamts aus Abgaben dem Mieter nachzuerrechnen.

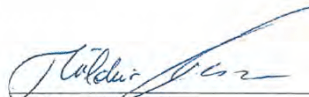
10. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

- 10.1. Sollte einer der Bestimmungen dieses Mietvertrages nicht rechtswirksam sein oder ungültig werden, wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsvorschriften nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich anstelle der nicht rechtswirksamen Bestimmungen unverzüglich solche zu setzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung rechtsgültig nächstkommend vereinbart werden können.
- 10.2. Neben dem gegenständlichen Mietvertrag bestehen keine mündlichen Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufkündigung bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Als Zustelladresse gelten die im

Vertrag genannten Anschriften, sofern keine neuen Anschriften schriftlich bekannt gegeben werden.

- 10.3. Dieser Vertrag einschließlich der einen integrierenden Bestandteil bildenden Vertragsbeilage wurde vor Unterfertigung von den Parteien gelesen und erörtert. Es wurde bezüglich aller Vertragspunkte Übereinstimmung erzielt.

Wien, am 30.11.22



PAT Event GmbH
Turan Müldür
Mieter



PFMC Projektmanagement &
Beteiligungs GmbH
Crina Petzwinkler
Vermieter



Projektmanagement &
 Beteiligungen GmbH

An
PAT Event GmbH
 Seilerstätte 5a
 1010 Wien
 UID-Nr.: ATU78780124

RechnungsNr.: 20251221-04
 Datum: 21.12.2025
 Kunden-Nr.: 2401
 Bearbeiter: Kolmanz
 UID-Nr.: ATU 74688028
 Adresse: Seilerstätte 10/1/3
 1010 Wien

Rechnung: Mietvorschreibung – Redtenbachergasse 6 1160 Wien

Sehr geehrter Damen/Herren
 Entsprechend dem Mietvertrag zwischen PAT Event GmbH und PFMC Projektmanagement &
 Beteiligungen GmbH vom 30.11.2022, erlauben wir uns wie folgt die Miete vom **Februar 2026** bis
Jänner 2027 vorzuschreiben.

Wir berechnen Ihnen hiermit wie folgt:

Positionnr	Positionstext	Menge	EH	Einheitspreis	Positionspreis
	Mietaufwand				
	Zeitraum 08.2025 -02.2026				
LG 34	Mietforderung pro Monat			Zahlungseingang:	
	Jänner			05.01.2026	
	Februar			05.02.2026	
	März			05.03.2026	
	April			06.04.2026	
	Mai			05.05.2026	
	Juni			05.06.2026	
	Juli			06.07.2026	
	August			05.08.2026	
	September			04.09.2026	
	Oktober			06.10.2026	
	November			05.11.2026	
	Dezember			04.12.2026	
	Januar			05.01.2027	
	Zusammenfassung				
LG 34	Pro Monat				5.000,00
	Leistungssumme				5.000,00
	Umsatzsteuer 10%				500,00
	Summe				5.500,00

Information:

Zahlungskonditionen: Zahlungseingang auf Konto
 Bank: Dornbirner Sparkasse Bank AG
 IBAN: AT69 2060 2000 0040 1927
 BIC/SWIFT: DOSPAT2DXXX



Mit Freundlichen Grüßen

DI(FH) Christian Kolmanz

Tel.: +43/680/134 62 44
 CEO: Friedrich Titler

Firmenbuchnr.: 505927k
 BIC: DOSPAT2DXXX

Bank: Dornbirner Sparkasse Bank AG
 IBAN: AT69 2060 2000 0040 1927

Adresse: Seilerstätte 10/1/3
 1010 Wien

office@pfmc.at
 UID: ATU 74688028

Quelle: Liegenschaftseigentümer; Bearbeitung: EHL



FORDERUNGEN

Nachfolgende Informationen hinsichtlich offener Forderungen liegen uns vor. Es wird darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf Vollständigkeit besteht.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Nachfolgend abgebildeter Kontoauszug per 24.02.2026 wurde durch die zuständige Hausverwaltung zur Verfügung gestellt:

W. Rest Realitäten GesmbH 1010 Wien, Heinrichsgasse 3/7 Tel: 01/408 16 23 Fax: 01/408 16 23/26		e-mail: office @ rest.at	
Firma PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH Seilerstätte 5 1010 Wien		WEG 16., Redtenbacherg. 6 Liegenschaft 16006R1 UID: ATU56260637 Redtenbachergasse 6 1160 Wien Nutzung 006B PFMC Projektmanagement & Beteiligungs GmbH Eigentumswohng. (Wohnzweck)	
Kontoauszug		24.02.2026	
Beträge in EUR			
		Belastung	Zahlung
	Saldo per 1.01.2025		Saldo
1.01.2025	Vorschreibung	1.2025 568,71	1.147,52
21.01.2025	Zahlung		1.716,23
1.02.2025	Vorschreibung	2.2025 568,71	1.149,54
1.03.2025	Vorschreibung	3.2025 568,71	1.718,25
1.04.2025	Vorschreibung	4.2025 568,71	2.286,96
24.04.2025	Zig. Datenträger		2.855,67
23.04.2025	WE-Abrechnung	12.2024	568,71
1.05.2025	Vorschreibung	5.2025 568,71	469,43
1.06.2025	Vorschreibung	6.2025 568,71	1.817,53
1.07.2025	Vorschreibung	7.2025 568,71	2.386,24
14.07.2025	Zahlung		2.954,95
	Zusatzschlüssel		3.523,66
14.07.2025	Zahlung		559,98
	Umb. RL		2.963,68
1.08.2025	Vorschreibung	8.2025 568,71	559,98-
12.08.2025	Zahlung		3.523,66
1.09.2025	Vorschreibung	9.2025 568,71	4.092,37
9.09.2025	Zahlung		3.525,68
24.09.2025	Zahlung		4.094,39
	RA Schallaböck		566,69
24.09.2025	Zahlung		566,69
	RA Schallaböck		1.600,00
26.09.2025	Zahlung		389,00
	RA Schallaböck		1.538,70
1.10.2025	Vorschreibung	10.2025 568,71	965,95
9.10.2025	Zahlung		572,75
1.11.2025	Vorschreibung	11.2025 568,71	1.141,46
7.11.2025	Zahlung		574,77
1.12.2025	Vorschreibung	12.2025 568,71	1.143,48
12.12.2025	Zahlung		576,79
1.01.2026	Vorschreibung	1.2026 580,17	1.145,50
1.02.2026	Vorschreibung	2.2026 580,17	578,81
9.02.2026	Zahlung		1.158,98
			1.739,15
			566,69
			1.172,46

Bankverbindung: W. Rest Realitäten
Raiffeisenlandesbank Wien BIC: RLNWATWW IBAN: AT35 3200 0031 0701 0333 Zahlungsreferenz: 216060600000

Quelle: Hausverwaltung; Bearbeitung: EHL

In dem überlassenen Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 16.10.2025 ist in Punkt Finanzgebarung folgendes festgehalten:

Derzeit bestehen nachstehende Wohnbeitragsrückstände:

Top 6B – € 574,77

Top 23 – € 199,84 (durch kürzlichen Wohnungserwerb)

Hinsichtlich der Top 6 B (Hofgebäude) ist gegenwärtig noch ein Verfahren anhängig bzw. die Refundierung des Gerichtskostenvorschusses von 10.000 € ausständig.

Quelle: Hausverwaltung; Bearbeitung: EHL

PLANUNTERLAGEN

EINREICHPLAN
M 1 : 100






FÜR DIE NACHTRÄGLICHE ERTEILUNG DER
BAUBEWILLIGUNG FÜR DIE ADAPTIERUNG
EINES BESTEHENDEN OBJEKTES FÜR
DIENSTNEHMERQUARTIERE IN 1160 WIEN,
REDTENBACHERASSE 6, GRST 890/4
EZ 1217 DER KG OTTAKRING, FÜR HERRN
FRIEDRICH TITZER, SEILERSTÄTTE 1,1010
WIEN.

BAUWERBER: *F. T.*

GRUNDEIGENTÜMER: *WILHELM PEST*
Redtenbacherasse 6
1160 Wien, Österreich
Tel. 482 43 22

PLANVERFASSER: *BERNOLFER GmbH*
Ingenieurkanzlei
205 Schönb. Gürtelgasse 4
1160 Wien

LEGENDE:

BEIHALTUNG		HOLZ	
ABBRUCH			
NEU			
SCHUBSTON			


STATISTIK:

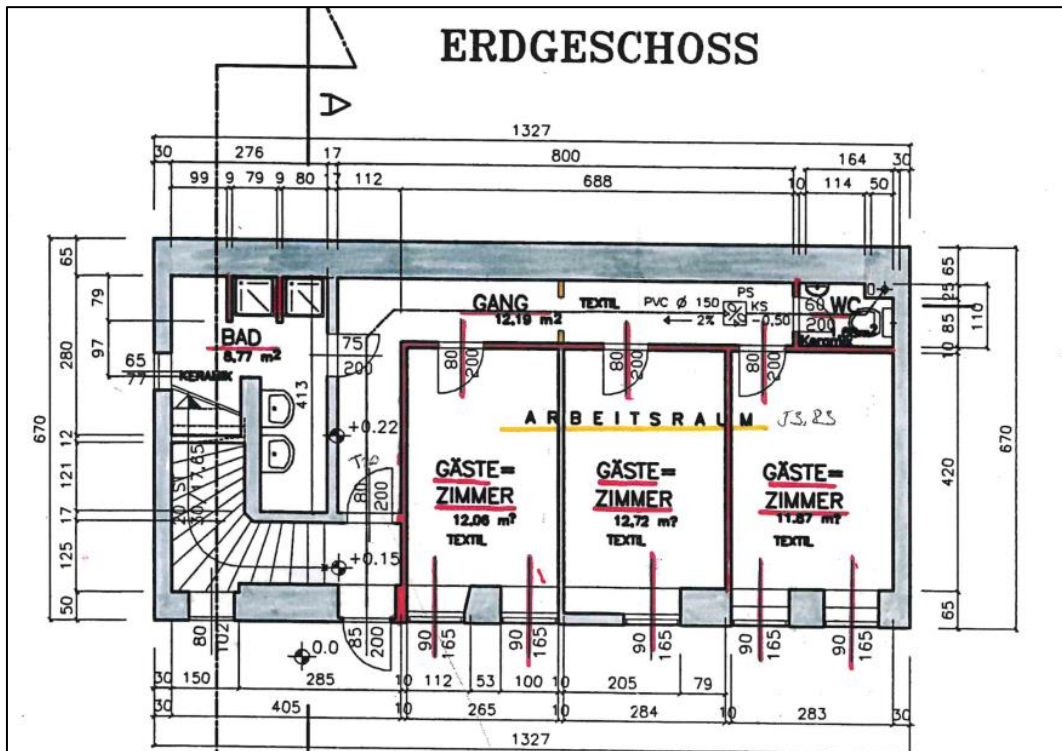
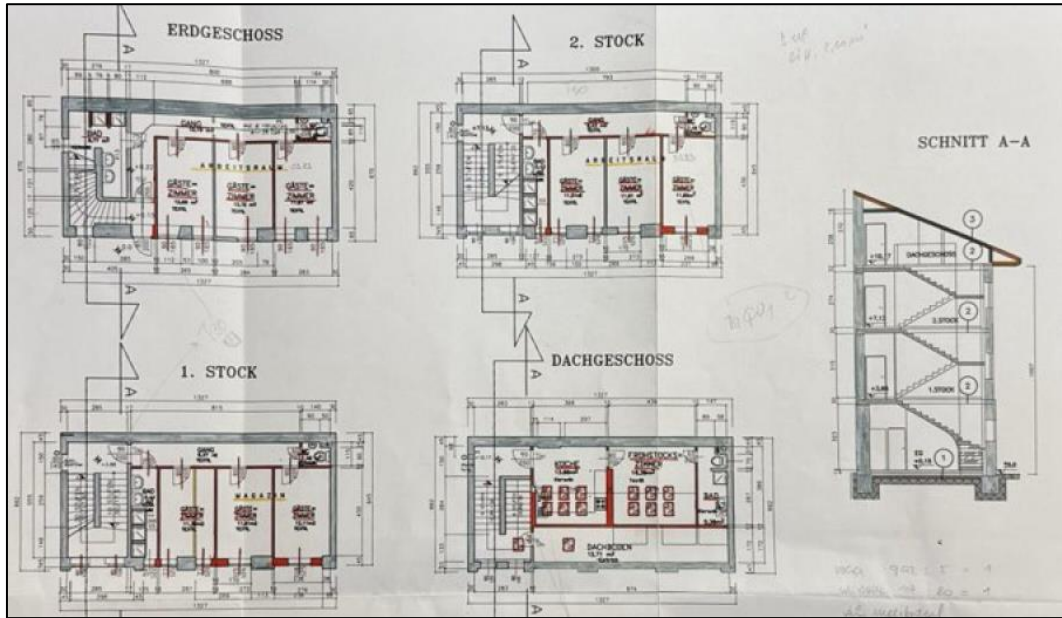
NUTZFLÄCHE:	
DACHGESCHOSS	38,29 m ²
1.STOCK	31,70 m ²
2.STOCK	31,56 m ²
DACHGESCHOSS	35,81 m ²
BESAMTE FLÄCHE: 88,91 m ²	

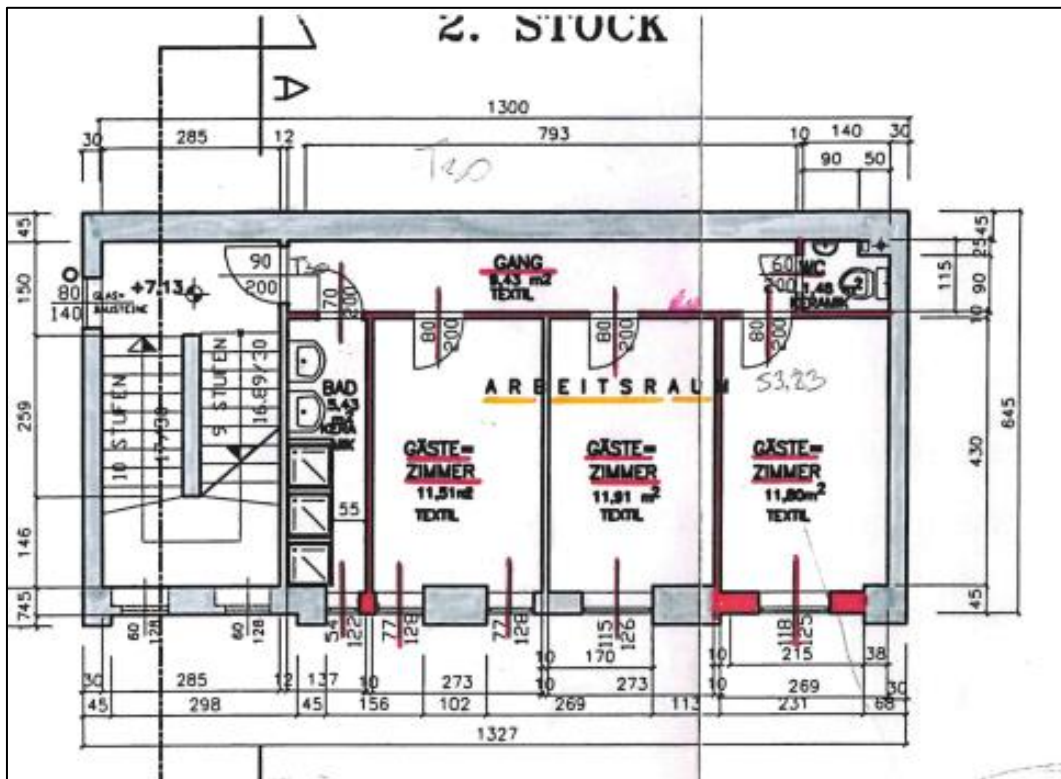
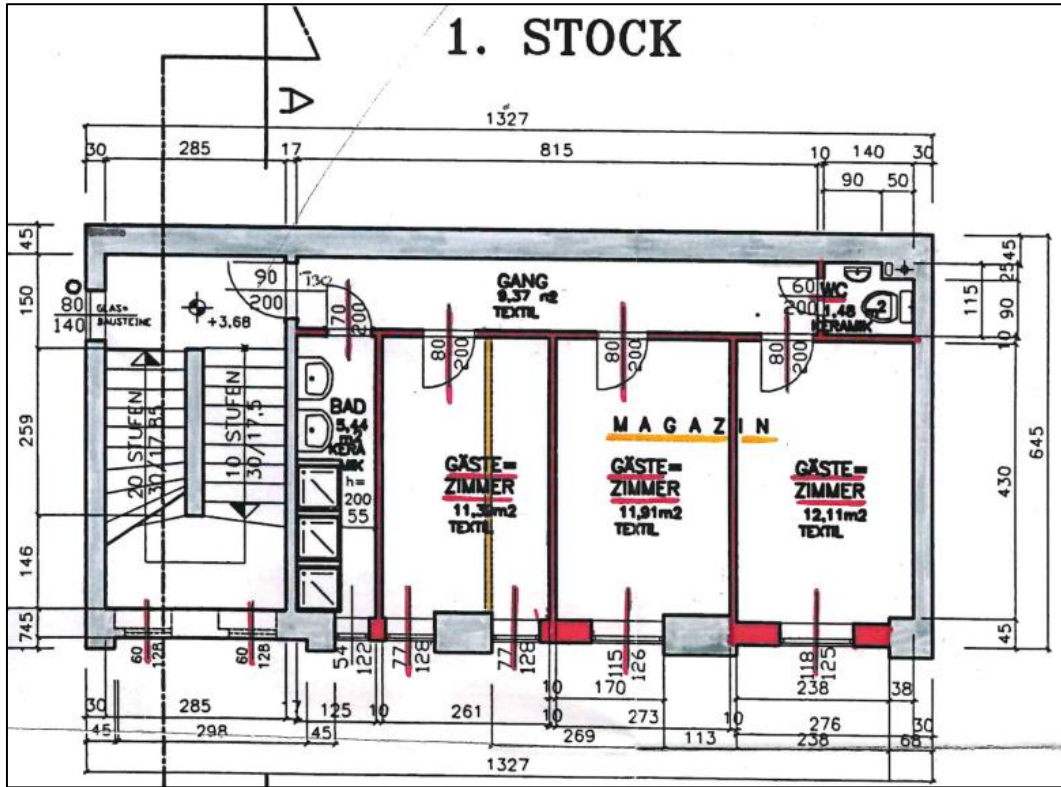
WIEN, IM NOVEMBER 1995

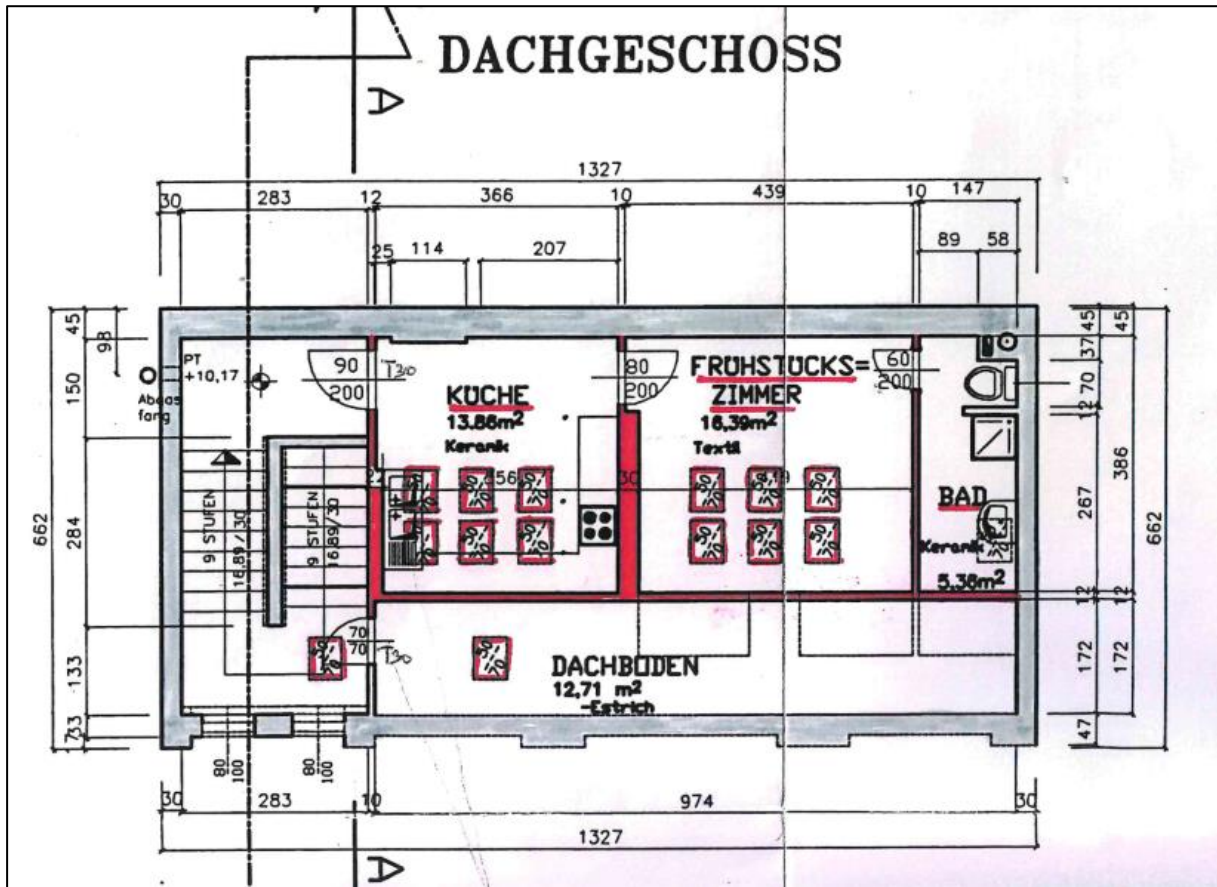
Magistrat der Stadt Wien
Municipalabteilung 37
Baupolizei

Hierauf bezieht sich der Bescheid
Ma 37/Redtenbacher-Asse 6/1160 Wien
Wien, 11. FEB. 1995
Für den Ausstellungsbescheid

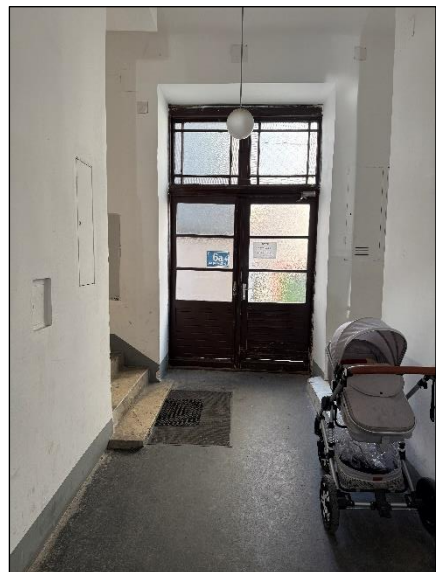


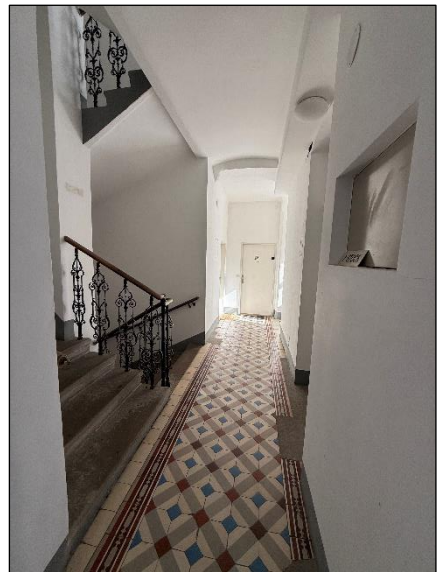
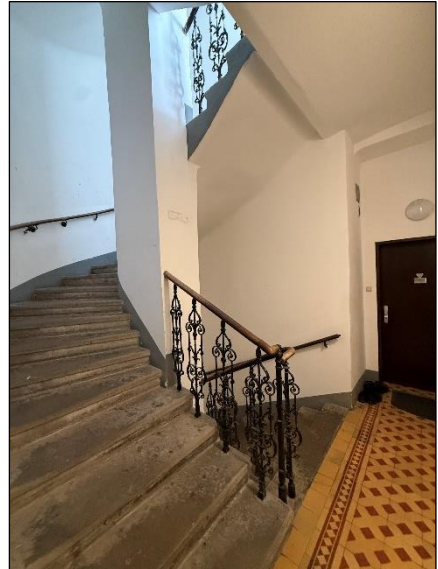




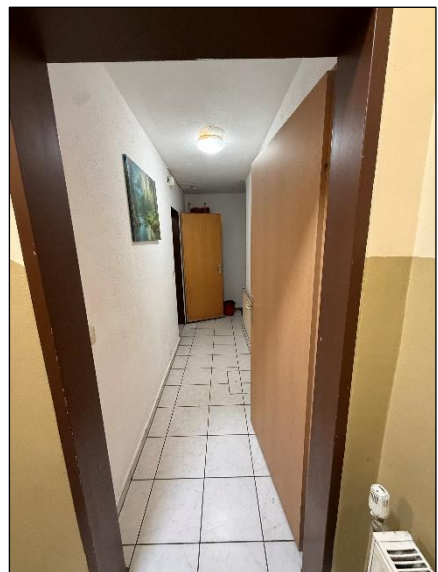


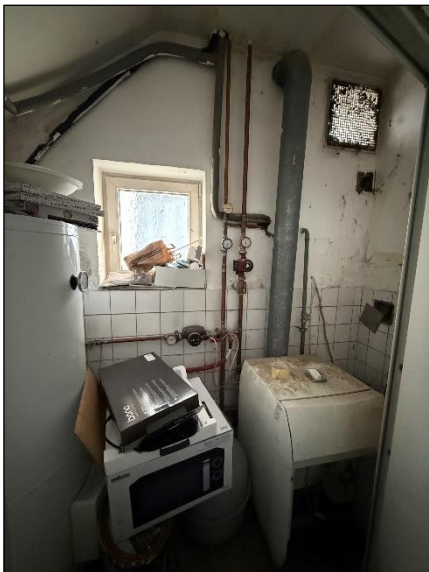
FOTODOKUMENTATION

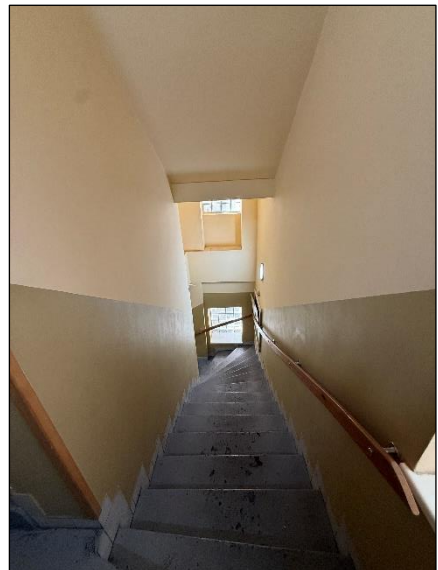


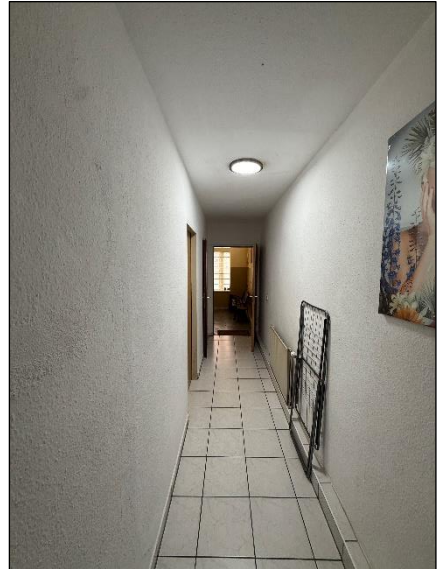


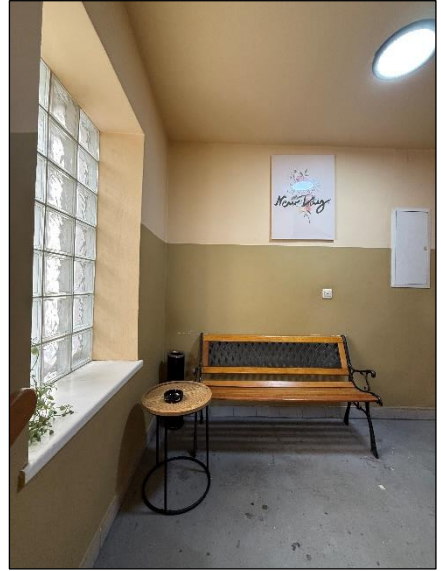


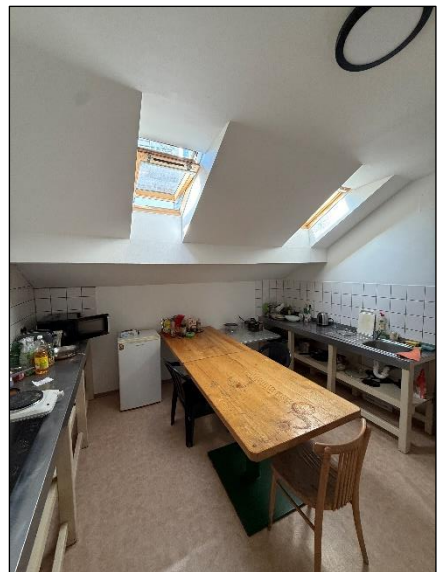
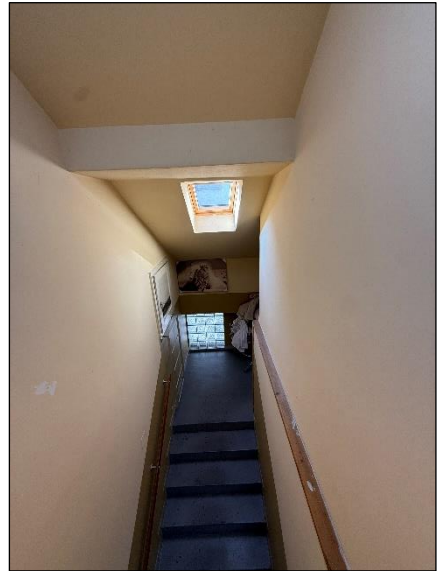












WERTERMITTLUNG

METHODIK

Das Wertermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, Bundesgesetzblatt 150, vom 19.03.1992 BgBl. 150 durchgeführt. Ziel ist die Ermittlung des Verkehrswertes von 118/1703 WE-Anteilen an der gegenständlichen Liegenschaft wie folgt:

Bewertungsgrundsatz

- § 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.
- (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
- (3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

- § 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- § 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
- (2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt im Besonderen:

- alle Informationen die wir vom Auftraggeber oder Dritten in schriftlicher und mündlicher Form erhalten haben
- die Ergebnisse der Befundaufnahme vom 27. Februar 2026
- die Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag

Die Bewertung ist stichtagsbezogen. Aktuelle Marktdaten weisen zum Bewertungsstichtag auf eine verhaltene Marktaktivität unter erschwerten Rahmenbedingungen hin. Es wird sohin auf die Bedeutung des Stichtagsprinzips explizit hingewiesen. Eine Überprüfung der Marktverhältnisse kann in kürzeren Abständen erforderlich sein. Eine Veränderung der Ertragslage oder der Marktverhältnisse erfordert eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.

Für die gegenständliche Bewertung ziehen wir das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes heran.

ERTRAGSWERTVERFAHREN

Das Ertragswertverfahren ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz wie folgt definiert:

<p>§ 5</p> <p>(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).</p> <p>(2) Hiebei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.</p> <p>(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.</p>

Beim Ertragswertverfahren wird ausgehend von der nachhaltig erzielbaren Monatsmiete der Jahresreinertrag ermittelt und auf die Restnutzungsdauer mit einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz und dem sich daraus ergebenden Kapitalisierungsfaktor hochgerechnet. Der Jahresreinertrag wird aus dem Jahresrohertrag abzüglich den vermierterseitig zu tragenden Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten sowie einem Abschlag für Leerstehungsrisiko ermittelt.

Der Rechengang ist somit wie folgt:

	Rohrertrag der Liegenschaft (Mieteträge und dergl.)
-	<u>Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung etc.)</u>
=	Reinertrag der baulichen Anlagen
x	Vervielfältiger
+/-	<u>Sonstige Zu- und Abschläge</u>
	Ertragswert der Liegenschaft

Im gegenständlichen Fall wird aufgrund der langen Restnutzungsdauer von einer Trennung von Grund und Gebäude abgesehen und das vereinfachte Ertragswertverfahren angewendet.

BEWERTUNGSANSÄTZE | ERTRAGSWERTVERFAHREN

ROHERTRAG

Der Rohertrag der Liegenschaft ergibt sich aus den nachhaltig erzielbaren Mietzinseinnahmen, welche über die Restnutzungsdauer als konstant angenommen werden.

Die bewertungsgegenständlichen WE-Anteile sind als Gesamtes befristet (Vertragsablauf laut Mietvertrag 30.11.2032) vermietet. Die zum Stichtag aktuelle Vorschreibung beträgt netto € 5.000.- und umfasst den Hauptmietzins, den Mietzins für mitvermietete Einrichtungsgegenstände sowie Betriebskosten und sonstige laufende Abgaben. Unter Berücksichtigung der aktuellen Betriebskosten-Vorschreibung der Hausverwaltung in Höhe von € 357,97 beträgt der Netto-Hauptmietzins (inklusive Möbelmiete) rund € 4.642,00. Dies entspricht monatlich € 28,00 je m² und Nutzfläche (laut Nutzwertgutachten).

Dieser vertragliche Mietzins ist als „overrent“ zu klassifizieren, sohin über dem angemessenen Marktniveau liegend. Aufgrund dessen wird für die Wertermittlung nicht der vertraglich vereinbarte Mietzins, sondern der, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen marktübliche, Netto-Hauptmietzins angesetzt.

Für die WE-Einheiten wird ein Netto-Hauptmietzins in Höhe von € 7,00 je m² und Monat angesetzt. Diese angeführte Miete verstehen sich exklusive gesetzlicher Umsatzsteuer und auf die Mieter umlegbarer Betriebskosten. Diese Werte werden aufgrund der Lage des Objektes, der Ausstattung, der aktuellen Marktsituation sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen als nachhaltig erzielbar angesehen.

NICHT UMLAGEFÄHIGE BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die nicht-umlagefähigen Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Kosten, die bei der ordnungsgemäßen Unterhaltung der Immobilie entstehen und nicht auf die Mieter überwältigt werden können. Dazu zählen die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Verwaltungs- und Betriebskosten.

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 wird für Instandhaltungskosten ein Betrag von € 14,00/m² Nutzfläche jährlich angesetzt.

Das **Mietausfallwagnis** wird aufgrund der Lage, der Ausstattung und der Konfiguration des Objektes, etc. festgelegt und deckt das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände entstehen, sowie das Risiko der Leerstehung zwischen zwei Vermietungsperioden ab. Im gegenständlichen Fall berücksichtigen wir ein Mietausfallwagnis in der Höhe von 3,00 % des Rohertrages.

Zu den nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten zählen jene Kosten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können und somit vom Vermieter, respektive Eigentümer der Liegenschaft, zu tragen sind. Für **nicht umlegbare Betriebs- und Verwaltungskosten** werden 1,00 % der jährlichen Mieteinnahmen berücksichtigt.

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz drückt indirekt die erwartete Verzinsung eines Investors für das eingesetzte Kapital im Rahmen der Investition in eine Immobilie aus. Er ist somit

- einerseits marktorientiert, basiert also auf tatsächlich erfolgten Käufen bzw. Verkäufen am betreffenden Teilmarkt und
- andererseits objektspezifisch, und impliziert somit Faktoren wie Mietsteigerungspotential, Investitionsrisiko, Bonität der Mieter, Laufzeit der Mietverträge und die Standortgunst der Immobilie.

Neben dem aktuellen Marktgeschehen am Immobilienmarkt und der Objektqualität werden weiters allgemeine wirtschaftliche und politische Faktoren, wie die Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt, und dergleichen berücksichtigt.

Für die gegenständliche Liegenschaft setzen wir somit, unter Berücksichtigung des relevanten Immobilien(teil)marktes, unserer Erfahrung in der Bewertung vergleichbarer Objekte, sowie vorliegender Vergleichstransaktionen einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,00 % an.

Zur Plausibilisierung dieses Zinssatzes verweisen wir auf die aktuellen Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.

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 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

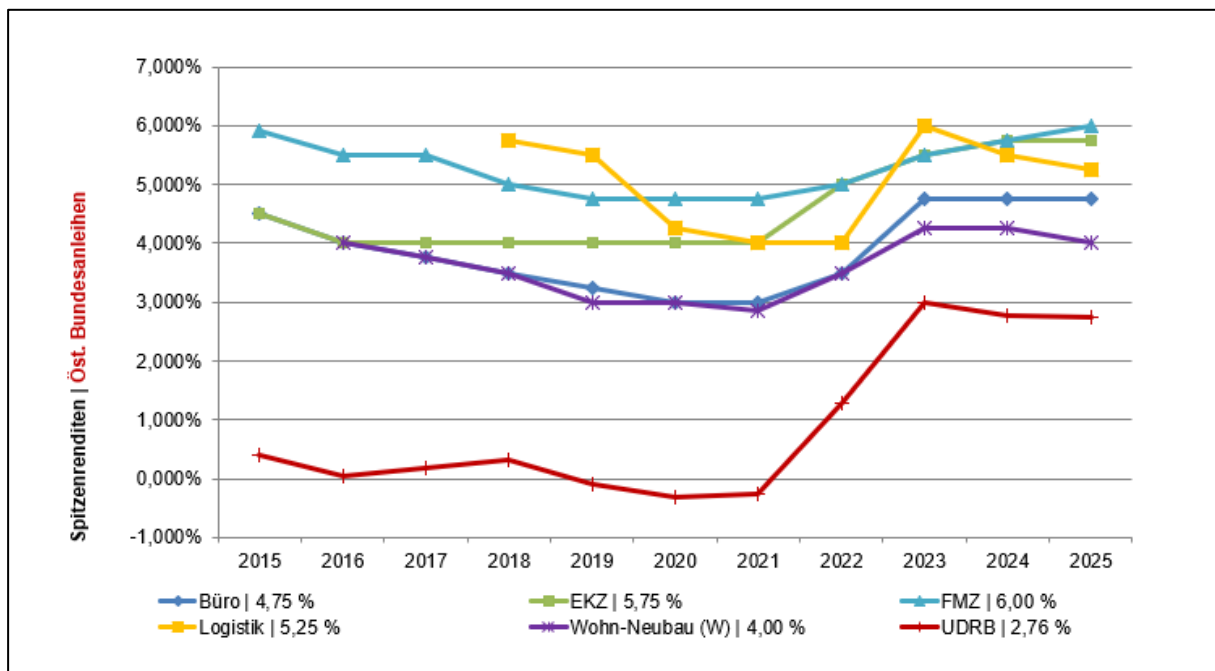
Quelle: Sachverständige, Heft 2/2025; Bearbeitung: EHL

Der Liegenschaftszinssatz stellt eine wesentliche Kenngröße im Ertragswertverfahren dar. Die aus dem Bewertungsergebnis resultierende Brutto-Anfangsrendite ist jedoch die zumeist am Markt verfügbare Kennzahl.

Wir stellen daher nachstehend als weitere Referenz die langjährige Entwicklung der Brutto-Spitzenrenditen ab dem Jahr 2015 auf Basis unserer EHL Marktberichte in den Assetklassen Büro, Handel (Einkaufszentren, Fachmarktzentren), Wohn-Neubau Wien und Logistik sowie die Renditen österreichischer Bundesanleihen (Quelle: OeNB) dar.

Assetklasse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Büro	4,50%	4,00%	3,75%	3,50%	3,25%	3,00%	3,00%	3,50%	4,75%	4,75%	4,75%
EKZ	4,50%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	5,00%	5,50%	5,75%	5,75%
FMZ	5,90%	5,50%	5,50%	5,00%	4,75%	4,75%	4,75%	5,00%	5,50%	5,75%	6,00%
Logistik				5,75%	5,50%	4,25%	4,00%	4,00%	6,00%	5,50%	5,25%
Wohn-Neubau (W)		4,00%	3,75%	3,50%	3,00%	3,00%	2,85%	3,50%	4,25%	4,25%	4,00%
UDRB	0,41%	0,04%	0,18%	0,33%	-0,09%	-0,31%	-0,26%	1,28%	3,00%	2,77%	2,76%

Quelle: Marktberichte EHL, OeNB



Quelle: Marktberichte EHL, OeNB

RESTNUTZUNGSDAUER

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Im gegenständlichen Fall setzen wir die Restnutzungsdauer aufgrund unserer Einschätzungen der Baulichkeiten vor Ort mit 60 Jahren an.

VERVIELFÄLTIGER

Der Vervielfältiger wird als Barwertfaktor einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ermittelt. Dabei wird unterstellt, dass der Reinertrag während der Restnutzungsdauer unverändert bleibt. Multipliziert mit dem Reinertrag ergibt sich sodann der Ertragswert.

SONSTIGE ZU-/ABSCHLÄGE

Zum Stichtag umfassen die WE-Anteil gemäß grundbücherlich einverleibten Nutzwertgutachten Magazine und einen Arbeitsraum. Die bei der Baubehörde erhobenen Pläne weisen die Nutzung Gästezimmer (samt Sanitärräume und Küche im Dachgeschoß) auf. Unter Berücksichtigung dieser rechtlichen Unsicherheit wird ein Marktabschlag in Höhe von 3 % vorgenommen.

ERTRAGSWERTVERFAHREN

EINNAHMEN FIKTIV	Nutzfläche	Miete pro m ²	Miete p.m.	Miete p.a.
Nutzfläche lt. NW GUA	167 m ²	€ 7,00/m ²	€ 1.168	€ 14.011
	167 m ²		€ 1.168	€ 14.011

JAHRESROHERTRAG		€ 14.011
Instandhaltungskosten	€ 14,00 je m ² Fläche	-€ 2.335
Mietausfallswagnis	3,00% der jährlichen Mieteinnahmen	-€ 420
nicht umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten	1,00% der jährlichen Mieteinnahmen	-€ 140
JAHRESREINERTRAG		€ 11.116

Restnutzungsdauer	60 Jahre
Liegenschaftszinssatz	3,00%
Vervielfältiger	27,676

Jahresreinertrag x Vervielfältiger (=Ertragswert)	€ 307.629
ERTRAGSWERT gerundet	€ 310.000
Marktabschlag	3,00% des Ertragswertes -€ 9.229
VERKEHRSWERT gerundet	€ 300.000

Rendite vom Rohertrag	4,67%
Ertragswert/m ²	€ 1.800/m ²

GUTACHTEN

Der lastenfreie Verkehrswert von 118/1703-Anteilen an der Liegenschaft

A-1160 Wien, Arnethgasse 59 / Redtenbachergasse 6

inneliegend in

EZ 1217, KG 01405 Ottakring, BG Hernals

wird aufgrund der Beschreibungen und Ausführungen im Befund, der erhobenen Unterlagen und Informationen sowie der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag wie folgt festgelegt:

€ 300.000

(in Worten: Euro Dreihunderttausend)

Für und im Auftrag der EHL Immobilien Bewertung GmbH:



.....
Mag. Astrid Grantner-Fuchs, MSc MRICS
GESCHÄFTSFÜHRERIN
Allg. beeidete und gerichtlich zert.
Sachverständige für Immobilien



.....
Prok. Mag.(FH) Cornelia Auer, MRICS
PROJEKTLEITERIN
Allg. beeidete und gerichtlich zert.
Sachverständige für Immobilien

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

§ 1 Gegenstand

Gegenstand dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die in der Auftragserteilung / Auftragsbestätigung dargelegten Aufgaben und der beschriebene Umfang des Auftrags betreffend die Erstellung von Gutachten, Berichten, Bewertungen und Stellungnahmen.

Als Grund für die Beauftragung gilt ausschließlich der beauftragte und im Gutachten angeführte Bewertungs- und Verwendungszweck. Der Auftraggeber ist verpflichtet, jegliche Änderung des Bewertungs- und Verwendungszweckes unverzüglich mitzuteilen.

Von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers gelten nur dann, wenn diese seitens der EHL Immobilien Bewertung GmbH ausdrücklich anerkannt werden.

Die Regelungen der „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ gelten – sofern nichts anderes ausdrücklich bestimmt ist – sowohl gegenüber Verbrauchern als auch gegenüber Unternehmern. Unter einem „Verbraucher“ im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen ist jede natürliche Person zu verstehen, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Ein „Unternehmer“ ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.

§ 2 Rechte und Pflichten

Sämtliche Erhebungen und die Ausarbeitung von Befund und Gutachten werden nach den geltenden Grundsätzen, insbesondere dem Liegenschaftsbewertungsgesetz idGF, unparteiisch, objektiv und nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist an keinerlei Weisungen des Auftraggebers gebunden, insbesondere wenn diese eine inhaltliche Unrichtigkeit des Gutachtens zur Folge hätten.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, auf eigene Kosten qualifizierte Subunternehmer zu beauftragen. Jede Person, die an der Durchführung der Leistungen beteiligt ist, muss über eine geeignete Qualifikation verfügen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist kein Vertreter oder Mitarbeiter des Auftraggebers, und wird sich auch nicht als solcher darstellen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH treffen nur gegenüber dem unmittelbaren Auftraggeber Pflichten, nicht jedoch gegenüber Dritten.

§ 3 Bewertungsstandards

Die Gutachten der EHL Immobilien Bewertung GmbH werden nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt, bzw. gemäß den Bewertungsstandards der RICS. Es wird, wenn nicht anders angeführt, der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt: „Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“.

Sofern das Gutachten zu Finanzierungszwecken dient, wird explizit darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG nicht dem „Immobilienwert“ bzw. „Property Value“ gemäß Art. 229 (1) CRR III (Verordnung (EU) 2024/1623) entspricht. Bei auftragsgemäßer Ermittlung anderslautender Wertbestimmungen erfolgt im Gutachten eine entsprechende Erläuterung sowie Kalkulation auf Basis der jeweils anzuwendenden, anerkannten Standards.

§ 4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht Verkehrswert – Verkaufserlös

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht gem. ÖNORM B 1802-1:2022-03: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert bzw. andere ermittelte Werte (z.B. Mietzins, Pachtentgelt, steuerliche Werte, etc.) nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist, einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegen und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden können. (Die Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder im Finanzbereich (z.B. Kapitalmarktzinsen, Verbraucherpreisindizes, etc.) bereits kurzfristig zu massiven Verkehrswertänderungen von Immobilien führen können. Zur Berücksichtigung solcher Umstände müssen Gutachten regelmäßig, d.h. spätestens nach einem Jahr (oder auch in kürzeren Abständen), aktualisiert werden, widrigenfalls die EHL Immobilien Bewertung GmbH keinerlei Haftung für den ausgewiesenen Verkehrswert übernimmt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt unter der Annahme, dass die Liegenschaft geldlastenfrei übergeben wird. Es wird davon ausgegangen, dass allfällige im Lastenblatt des Grundbuches eingetragene Pfandrechte im Zuge einer Transaktion durch den Verkäufer gelöscht werden.

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie der EHL Immobilien Bewertung GmbH bekannt gegeben wurden. Erfolgt dies nicht, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherliche Rechte und Lasten vorliegen.

Erfolgt die Ausfertigung des Gutachtens auftragsgemäß vor dem Bewertungsstichtag, wird die Bewertung unter der besonderen Annahme eines gleichbleibenden Immobilienmarktes zwischen Ausfertigungsdatum und Stichtag erstellt. Weiters wird von einem unveränderten Bau- und Erhaltungszustand sowie einer unveränderten Bestands- und Ertragssituation ausgegangen.

§ 5 Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Die Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich aufgrund der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den schriftlich übermittelten Informationen, sowie den von der EHL Immobilien Bewertung GmbH erhobenen und im Gutachten angeführten Unterlagen und Grundlagen. Der Auftraggeber verpflichtet sich, sämtliche, zum Bewertungsstichtag aktuellen, und für die Gutachtenserstellung notwendigen und erforderlichen Unterlagen vollständig, rechtzeitig und unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen zu verlassen und ist nicht dafür verantwortlich, diese zu bewerten oder deren Richtigkeit zu überprüfen.

§ 6 Erhebungen, Grundlagen und Unterlagen für die Bewertung

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 sind oder sonst bekannt geworden sind.

Eine Einsichtnahme in die Urkundensammlung des zuständigen Grundbuchsammlers ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Diesbezüglich werden nicht rechtsverbindliche Auskünfte eingeholt.

Eine Abfrage der digitalen Katastermappe (DKM) wird durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die darin dargestellten Grenzen in der Natur nicht überprüft werden.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH nimmt keinerlei Bodenuntersuchungen hinsichtlich Verunreinigungen, Kontaminationen, Bodenmechanik, Standfestigkeit, etc vor, diese sind auch nicht Gegenstand der Bewertung. Wenn der Auftraggeber eine Aussage über Verunreinigungen oder Kontaminationen wünscht, so ist schriftlich eine gesonderte Bodenuntersuchung bei entsprechend qualifizierten Unternehmen oder Sachverständigen in Auftrag zu geben.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Zugang zum Bewertungsgegenstand zu ermöglichen.

Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.

Eine Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Eine detaillierte Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung von Objekten wird nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgt nicht.

Es wird davon ausgegangen, dass die einzelnen Bauführungen im Einklang mit der jeweils gültigen Bauordnung durchgeführt wurden und die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, über alle ihm bekannte Mängel und Schäden an Gebäuden, ihm bekannte oder von ihm vermutete Verunreinigungen (Kontaminationen), sowie sonstige Besonderheiten der Immobilie unverzüglich und vollständig zu informieren.

Es ist explizit nicht Gegenstand des Auftrages ein Ausmaß der Flächen zu erstellen (aussagekräftige Flächenaufstellungen werden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt). Flächen-, Raum- oder sonstige Maße werden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und dem Augenschein nach plausibilisiert. Eigene Vermessungen durch die EHL Immobilien Bewertung GmbH sind nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maße wird daher nicht übernommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Detaillierte Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes werden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften des Auftraggebers und vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Bei der Bewertung baulicher Anlagen werden keine Baustoffprüfungen vorgenommen, sowie keine Bauteilprüfungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen durchgeführt. Für nicht offenkundige und/oder versteckte Schäden und Mängel, welche bei einer im üblichen Rahmen durchgeführten Besichtigung nicht sofort und unmittelbar ersichtlich sind, insbesondere in nicht zugänglichen Gebäudeteilen, hinter Mobiliar, etc., wird keine Haftung übernommen. Faktoren, welche nur bei einer längeren Nutzung des Objektes feststellbar sind, werden nicht berücksichtigt.

Elektrische, sanitäre und sonstige Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen werden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in den Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden nicht mitbewertet.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen, sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherliche Rechte und Lasten der Wohnungseigentumsobjekte und dgl. ist nicht Gegenstand des Auftrages.

Die der Bewertung zu Grunde liegenden Mietverträge werden keiner rechtlichen Prüfung unterzogen. In der Bewertung gehen wir davon aus, dass die vertraglich vereinbarten Mietzinse werthaltig sind und die darin enthaltenen Wertsicherungsvereinbarungen rechtlich durchsetzbar sind.

Währungsbeträge werden in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.

Alle in der Bewertung angegebenen monetären Größen verstehen sich, wenn nicht explizit anders angegeben, ohne Umsatzsteuer.

Sollten sich einzelne Unterlagen oder Informationen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für die Wertermittlung relevant sind, so behält sich die EHL Immobilien Bewertung GmbH eine Rücknahme und/oder Ergänzung bzw. Änderung und Anpassung des Gutachtens vor.

Erbringt der Auftraggeber Mitwirkungen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in der vereinbarten Weise, so sind die hieraus entstehenden Folgen, wie etwa Verzögerung oder Mehraufwand, vom Auftraggeber zu tragen.

§ 7 Hilfskräfte

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH verpflichtet sich, in der Gutachtenerstellung nur entsprechend qualifiziertes Personal einzusetzen. Jedes Gutachten wird im Vier-Augen-Prinzip durch zertifizierte Gutachter geprüft. Sofern es für die Durchführung des Auftrags jedoch notwendig ist, kann die EHL Immobilien Bewertung GmbH nach eigenem Ermessen Hilfskräfte für entsprechende Hilfstätigkeiten heranziehen.

§ 8 Terminvereinbarung

Die Terminvereinbarung erfolgt schriftlich im Zuge der Auftragserteilung.

Wartet EHL Immobilien Bewertung GmbH auf die Mitwirkung des Auftraggebers oder ist diese sonst an der Leistungserbringung unverschuldet verhindert, so gelten Terminvereinbarungen und Leistungsfristen um die Dauer der Behinderung samt einer angemessenen Anlaufzeit nach Wegfall der Behinderung als verlängert.

§ 9 Verschwiegenheit

Sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die die EHL Immobilien Bewertung GmbH vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenerstellung erhält und der Inhalt des Gutachtens selbst werden vertraulich behandelt. Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der EHL Immobilien Bewertung GmbH sind im Rahmen ihrer Tätigkeit dazu verpflichtet, die ihnen anvertrauten persönlichen und geschäftlichen Geheimnisse nicht an Dritte weiterzugeben. Eine Offenbarung der anvertrauten Geheimnisse ist nur dann zulässig, wenn dies aufgrund gesetzlicher Vorschriften erforderlich ist, oder der Auftraggeber ausdrücklich von der Schweigepflicht entbunden hat.

§ 10 Unabhängigkeit

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH erstellt sämtliche Gutachten, Berichte, Bewertungen und Stellungnahmen unabhängig, objektiv und unparteiisch im Sinne nationaler und internationaler Standesregeln und Bewertungsstandards.

§ 11 Urheberrecht

Der Auftraggeber darf das von ihm in Auftrag gegebene Gutachten nur zu dem in der Auftragserteilung festgelegten Zweck verwenden. Jede über diesen Zweck hinausgehende Verwertung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens, auch in Teilen, bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung der EHL Immobilien Bewertung GmbH. Das gilt auch für die teilweise oder gänzliche mündliche Weitergabe, sowie unabhängig davon, ob EHL Immobilien Bewertung GmbH namentlich erwähnt wird, oder nicht. Der EHL Immobilien Bewertung GmbH steht das ausschließliche und exklusive Urheberrecht an den von ihr erstellten Gutachten, sowie den im Zuge der Tätigkeiten, Erhebungen und Recherchen erstellten Fotodokumentationen, Grafiken, etc., zu.

Soweit der Auftraggeber das Gutachten verwenden darf, ist es untersagt, Änderungen, Bearbeitungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

§ 12 Vergütung

Das Honorar entspricht den lt. Anbot schriftlich getroffenen Vereinbarungen. Die EHL Immobilien Bewertung GmbH kann Vorauszahlungen für die geforderten bzw. beauftragten Leistungen und Aufwendungen verlangen. Die Höhe der Vorauszahlung ist im Zuge der Auftragserteilung zu vereinbaren. Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, erst nach Eingang der Vorauszahlung tätig zu werden.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH hat einen Anspruch darauf, die ihr entstandenen Aufwendungen, die für die Erstellung des Gutachtens notwendig sind, dem Auftraggeber in Rechnung zu stellen. Das volle Honorar wird mit Überreichung des Gutachtens (üblicherweise Übermittlung in pdf-Format per Email; Papierausfertigungen nach gesonderter Vereinbarung) im Original an den Auftraggeber oder einer von ihm benannten Person fällig. Bereits bezahlte Vorauszahlungen sind in Abzug zu bringen.

Für Beratungsleistungen oder Zusatzaufwendungen, welche nicht im ursprünglich beauftragten Auftragsumfang enthalten sind, werden 150 Euro pro angefangene halbe Stunde, 100 Euro pro angefangene Stunde für die Fahrt- und Reisezeiten sowie Kilometergeld von 0,50 Euro pro km (alle Beträge verstehen sich netto zzgl. 20% Ust.) verrechnet.

Wenn das Ergebnis des Gutachtens nicht den Vorstellungen des Auftraggebers entspricht, so befreit ihn dies nicht von der Pflicht zur Bezahlung des vereinbarten Honorars. Die Leistungen sowie sonstigen Auslagen, die die EHL Immobilien Bewertung GmbH in Rechnung stellt, unterliegen der derzeit gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Das Gutachten steht bis zur vollständigen Bezahlung des Honorars unter Eigentumsvorbehalt der EHL Immobilien Bewertung GmbH.

Ein Aufrechnungsrecht steht dem Auftraggeber gegenüber EHL Immobilien Bewertung GmbH nur wegen unbestrittener oder rechtskräftig festgestellter Forderungen zu.

§ 13 Fälligkeit des Honorars

Das Honorar ist mit dem Erhalt der Rechnung zur Zahlung fällig. Der Rechnungsbetrag ist sofort und ohne jeden Abzug zu bezahlen. Bei nicht fristgerechter Bezahlung der Honorarnote hat der Auftraggeber für den Schaden einzustehen, der der EHL Immobilien Bewertung GmbH dadurch entstanden ist. Bei Zahlungsverzug werden die gesetzlichen Verzugszinsen sowie Mahnspesen verrechnet.

§ 14 Haftung

EHL Immobilien Bewertung GmbH haftet nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist – ausgenommen bei Personenschäden – in jedem Fall ausgeschlossen.

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH zudem für Schäden aus der Gutachtenstätigkeit und unabhängig vom Verkehrswert der Immobilie auf die abgeschlossene Haftungssumme (Nachweis gegen gesonderte Auskunft) beschränkt. Sofern der Auftraggeber einen höheren Haftungsrahmen wünscht, hat er dies bei der Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten zu übernehmen.

Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzlichen Gewährleistungs- und Haftungsfristen kürzer sind, haftet der Auftragnehmer für jedwede Vertragsverletzung nur auf die Dauer von einem Jahr, gerechnet ab Übergabe des Gutachtens.

Eine Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Der Auftraggeber hält diesbezüglich die EHL Immobilien Bewertung GmbH von jeglichen Haftungs- und sonstigen Ansprüchen Dritter schad- und klaglos. Das Gutachten entfaltet keinerlei Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Soweit der gegenständliche Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist, gelten subsidiär die gegenständlichen Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten.

Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen.

Stellungnahmen, Desktop-Bewertungen, etc. entsprechen nicht dem LBG. Jegliche Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH ist daher ausgeschlossen.

Der Auftraggeber kann im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung keinerlei Ansprüche gegen Mitarbeiter, Beauftragte, Geschäftsführer oder Berater der EHL Immobilien Bewertung GmbH persönlich geltend machen.

§ 15 Kündigung, Stornierung – Zurücklegung des Auftrages

Eine Kündigung oder Stornierung des Gutachtenauftrages ist nur aus wichtigem Grund möglich. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Bei einer ungerechtfertigten, d. h. nicht durch EHL Immobilien Bewertung GmbH veranlassten oder zu vertretenden Kündigung durch den Auftraggeber schuldet dieser das vereinbarte Honorar.

Als wichtiger Kündigungsgrund gilt, wenn die EHL Immobilien Bewertung GmbH in grober Weise gegen die ihr obliegenden Verpflichtungen verstößt und diesen trotz konkreter Abmahnung nicht innerhalb angemessener Frist beendet.

Wenn sich im Zuge der Gutachtenstätigkeit ergibt, dass für die EHL Immobilien Bewertung GmbH bei Auftragserteilung nicht erkennbare Befangenheitsgründe oder sonstige, die objektive Bearbeitung beeinträchtigende Gründe vorliegen, ist die EHL Immobilien Bewertung GmbH berechtigt, den Auftrag sofort zurückzulegen. Dies gilt auch, wenn sich im Zuge der Bearbeitung ergibt, dass der Umfang des Auftrages Bereiche betrifft, für welche die EHL Immobilien Bewertung GmbH nicht die notwendige Sachkenntnis hat. Diesfalls hat die EHL Immobilien Bewertung GmbH nur Anspruch auf den angefallenen Aufwand.

§ 16 Daten und Werbung

Im Hinblick auf den Datenschutz wird auf <https://www.ehl.at/datenschutz/> verwiesen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist, jederzeit widerrufbar, berechtigt, die Geschäftsbeziehung zu dem Auftraggeber und/oder Vertragsgegenstand als Referenz, z.B. im Rahmen von Ausschreibungen, heranzuziehen.

§ 17 Geldwäschebestimmungen

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist gesetzlich verpflichtet, Aufzeichnungen über ihre Auftraggeber zu führen und deren Identität zu verifizieren. Bei Verdacht der Geldwäsche besteht eine gesetzliche Meldepflicht an die Behörden. EHL Immobilien Bewertung GmbH wird versuchen, die Daten ihrer Auftraggeber elektronisch zu überprüfen, wozu auch die Identifizierung ihrer Muttergesellschaft, Hauptgesellschafter, wirtschaftlichen Eigentümer und Geschäftsführer gehört.

Anlassbezogen wird EHL Immobilien Bewertung GmbH ihre Auftraggeber nach bestimmten Ausweisdokumenten fragen, um den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen.

Der Auftraggeber wird EHL Immobilien Bewertung GmbH auf Anforderung diese Informationen umgehend zur Verfügung stellen, um EHL Immobilien Bewertung GmbH zu ermöglichen, die Dienstleistung zu erbringen. EHL Immobilien Bewertung GmbH haftet nicht gegenüber dem Auftraggeber oder Dritten für Verzögerungen oder Nichterfüllung der Dienstleistungen, die durch die Erfüllung der gesetzlichen Pflichten entstehen.

§ 18 Währung

Die im Angebot genannte Währung ist, wenn nicht anders definiert, EURO.

§ 19 Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden

Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieser Klausel.

§ 20 Erfüllungsort, Gerichtsstand, anzuwendendes Recht

Erfüllungsort ist Wien. Gerichtsstand für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit der gegenständlichen Vereinbarung ist ausschließlich das für 1010 Wien sachlich zuständige Gericht.

Das Vertragsverhältnis unterliegt ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts und der Verweisnormen.

§ 21 Schlussbestimmungen

Falls eine Bestimmung dieser AGB aufgrund gesetzlicher Regelungen nichtig ist, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmung nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen können durch solche ersetzt werden, die dem gewollten Zweck am nächsten kommen und gesetzlich zulässig sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Annahme einer solchen Ersatzbestimmung. Änderungen oder Nebenabreden zu diesen AGB haben schriftlich zu erfolgen.

§ 22 Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

- (1) Für Verträge zwischen der EHL Immobilien Bewertung GmbH und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Verbraucherrechtes (insb. KSchG etc.).
- (2) Anstelle von § 12 ist auch im Fall von grober Fahrlässigkeit die Haftung von EHL Immobilien Bewertung GmbH nicht begrenzt.
- (3) Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs. 2 und 104 Abs. 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

LITERATURVERZEICHNIS

- Auer/Berger/Fritz/Grantner/Hauswirth/Habeler:** Liegenschaftsbewertung in der Praxis (2020)
- Austrian Standards Institute:** ÖNORMEN B 1800, B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3
- Bauernfeind et al.:** Vorsorgewohnungen (3. Auflage, 2015)
- Bienert/Funk (Hrsg.):** Immobilienbewertung Österreich (4. Auflage, 2022)
- Bienert:** Bewertung von Spezialimmobilien (2. Auflage, 2018)
- BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern:** BKI Baukosten Gebäude + Bauelemente + Neubau
- Bobka (Hrsg.):** Spezialimmobilien von A-Z (3. akt. u. erw. Auflage, 2018)
- Böhm et al.:** Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht (4. erw. Auflage, 2018)
- Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.):** Aktuelles Immobilienhandbuch
- Dirnbacher:** MRG 2013 idF des ZVG 2013 (2013)
- Eberhardt/Klaubetz (Hrsg.):** Handbuch Immobilienprojektentwicklung (2016)
- EHL Immobilien:** Aktuelle Immobilienmarktberichte
- FV der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (WKO):** Immobilien Preisspiegel
- Faudon/Malai/Trenner:** Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele (3. Auflage, 2015)
- Kothbauer/Reithofer:** Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)
- Krammer et al.:** Sachverständige und ihre Gutachten (3. Auflage, 2019)
- Kranewitter:** Liegenschaftsbewertung (7. Auflage, 2017)
- Landesgesetzgebung der Bundesländer:** Bau- und Raumordnungsgesetze idgF
- Moritz:** Bauordnung für Wien (6. Auflage, 2019)
- Prader:** MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht (5. Auflage, 2007)
- Prader:** WEG (5. Auflage, 2018)
- Prodinger/Ziller:** Immobilienbewertung im Steuerrecht (4. Auflage, 2020)
- Reithofer/Stocker:** Residualwertverfahren (1. Auflage, 2016)
- RICS – Valuation Global Standards (idgF)**
- Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (2012)
- Seiser:** Nutzungsdauerkatalog von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (2020)
- Seiser/Kainz:** Der Wert von Immobilien (2. Auflage, 2014)
- Simon/Kleiber (begründet von Rössler / Langner):** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (8. Auflage, 2004)
- Stabentheiner:** LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz (2. Auflage, 2005)

Hauptverband der allg. beeideten und gerichtl. zertifizierten Sachverständigen Österreichs: Zeitschrift „Sachverständige“

Stingl/Nidetzky: Handbuch Immobilien & Steuern (29. Aktualisierung, 2019)

Hauswurz/Prader: Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014)

White et al.: Internationale Bewertungsverfahren (3. akt. Auflage, 2007)

Jauk: Das Grundbuch in der Praxis (2. akt. Auflage, 2013)

Verlag Manz: Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (9. Auflage, 2020)